

# Miljö och kvalitetsledningssystem

---

# Nordiqus

## Miljö och kvalitetsledningssystem

Denna policy är tillämplig för samtliga medarbetare i Nordiqus AB, härnäst efter omnämnt som "Bolaget". När det i denna instruktion refereras till Bolaget avses om inget annat nämns Nordiqus AB och dess koncernbolag.

### 1. Introduktion

Företaget arbetar strukturerat och långsiktigt med kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Detta beskrivs i miljö- och kvalitetsledningssystemet samt i hållbarhetspolicy, uppförandekoden och i företagets Vision 2030. Miljö- och kvalitetsledningssystemet är utformat för att överensstämma med tillämpliga lagkrav och erkända standarder för miljö- och kvalitetsstyrning, såsom ISO14001.

### 2. Vision, mål och uppföljning

Bolaget ska styra sin verksamhet i linje med det internationella klimatavtalet (Parisavtalet) med det övergripande målet klimatneutralitet till 2030 och en fastighetsportfölj anpassad för att minimera klimatrelaterade risker. Bolaget ska ha ett livscykelperspektiv på sin verksamhet och anta ett ansvarsfullt utnyttjande av naturresurser och främja biologisk mångfald. Företagsledningen ska se till att strategier och handlingsplaner tas fram samt konkreta mål och nyckeltal för att styra företagets verksamhet i linje med de övergripande målen. Nyckeltal och måluppfyllelse ska offentliggöras på årsbasis.

Verksamhetsmål och strategier på 1–5 års sikt inom de tre hållbarhetsdimensionerna utarbetas av bolagets ledningsgrupp i samråd med styrelsens hållbarhetskommitté och antas årligen av styrelsen. De operativa målen är specifika, mätbara, satta inom en tidsram och tilldelade ansvarig chef.

Alla medarbetare ansvarar för att känna till och förstå företagets vision och mål, förstå hur de förhåller sig till sin egen roll och bidra till att nå dem genom att tillämpa och vidareutveckla företagets arbetssätt och metoder för hållbart samhällsbyggande.

### 3. Utbildning

Alla medarbetare ska utbildas i miljöfrågor, arbetsmiljö och kvalitet samt i tillämpning av Bolagets miljö- och kvalitetsledningssystem enligt en plan som upprättats av personalchefen, hållbarhetschefen, affärsområdeschefen. och teknisk chef.

Fastighetsförvaltningsmöten hålls två gånger per år där alla förvaltare och tekniska förvaltare får vidareutbildning i nya lagar, regler och krav.

## 4. Rutiner för ombyggnation, nybyggnation och renovering

För alla projekt över 10 miljoner kronor tillämpas Bolagets Hållbarhetsbilaga som i samband med det ingångna kontraktet säkerställer att Bolaget systematiskt fokuserar på bland annat energi, klimat, byggmaterial, arbetsmiljö och avfall. Projektledaren ansvarar för att tillämpa hållbarhetsbilagan till kontraktet och följa upp för att säkerställa att den efterlevs.

För alla nybyggnadsprojekt och större ombyggnadsprojekt utses en ansvarig för kvalitet, miljö och arbetsmiljö för projektet (KMA). KMA ansvarar för att projektets arbete med kvalitet, miljö och arbetsmiljö är tillfredsställande och uppfyller myndighetskrav, kollektivavtal och andra krav, till exempel genom certifieringar. Dessa krav inkluderar, men är inte begränsade till, buller, vibrationer, föroreningar, inomhus- och utomhusmikroklimat, säkerhetsrisker och arbetsförhållanden för alla arbetsmoment som utförs på arbetsplatsen. Arbetet omfattar utredning av arbetsplatsen, bedömning av identifierade risker, genomförande av åtgärder för att minimera riskerna samt uppföljning av effekten av de vidtagna åtgärderna.

I alla byggprojekt anlitas även en Control Manager. I kontrollansvarigs ansvar ingår att kontrollera att kvaliteten på slutprodukten är tillräcklig och att byggnaden inte utgör en risk för hyresgäster eller andra som använder lokalen. Bland annat ingår byggnadens konstruktion, klimatskal, ventilation, ljudmiljö, ljusmiljö, radonhalter, kemiska och biologiska faktorer och annat som kan påverka brukarnas hälsa och arbetsmiljö. Kontrollansvarig anlitas externt och ska vara oberoende i förhållande till projektet och utvecklaren. Vid renovering görs alltid en arbetsförberedelse för att minimera risken för spridning av bland annat damm och kemikalier.

Vid renovering av hyresreglerade bostäder tillämpas den hyresreglerade bostadsrenoveringsprocessen: ett strukturerat och kvalitetssäkrat koncept för renovering av bostäder. Avvikelser från den hyresreglerade bostadsrenoveringsprocessen kan göras om det är motiverat av exempelvis kulturhistoriska skäl.

I linje med FN:s globala hållbarhetsmål, som en del av Bolagets hållbarhetsinitiativ, Vision 2030, fokuserar Bolagets projekt- och fastighetsutveckling på platser nära kommunikationsnav där mark som redan har exploaterats förädlas snarare än att ta upp viktiga grönområden. Bolaget

drivs av moderna bostäder som gör det möjligt för människor att bo utan att behöva egen bil och där transportmöjligheter, närservice, sjukvård, skolor och boende finns i närheten. De flesta av Bolagets utvecklingsfastigheter är belägna nära utsedda prioriterade transportnav, såsom pendeltågsstationer och import- och regionala järnvägsstationer. Dessutom omfattar de flesta utvecklingsprojekten bostäder, samt skolor, äldreomsorgsenheter och annan samhällsservice.

## 5. Rutiner för fastighetsförvaltning

Vice VD med ansvar för Fastighetsförvaltning har det yttersta ansvaret för säkerheten i lokalerna. Rutiner för kontroll av säkerhetsfunktioner och myndighetskrav ingår i de driftavtal som tecknas med driftentreprenörer. Säkerhetsronder genomförs minst vart tredje år för att upptäcka och åtgärda eventuella brister. Funktionskontroll och kontroll av myndighetskrav utförs löpande i enlighet med Bolagets patrullprotokoll. Kontrollerna följs upp av fastighetsskötare som åtgärdar eventuella avvikelser och rapporterar vidare till vice vd.

När en ny hyresgäst flyttar in i lokaler undersöks alltid möjligheten för den att ta över inredning för att minska onödigt förbrukning och öka cirkulariteten. Fastighetsförvaltaren ser till att hyresgästen har tillgång till instruktioner för den tekniska utrustning som hyresgästen ansvarar för enligt kontraktet. Till exempel tillsyn och skötsel av variabelt solskydd.

Chefen för teknisk chef ansvarar för att upprätthålla en helhetsbild av regler och bindande krav inom miljö- och kvalitetsområdet samt registrering av nya regler och krav. Hållbarhetsanalytikern, tekniska chefer och bolagsjuristen bistår med detta.

De tekniska cheferna ansvarar för att gällande lagar, förordningar och avtal inom miljö- och kvalitetsområdet följs. Exempelvis obligatorisk ventilationsbesiktning (OVK), granskning av brandlarm, automatiserade dörrar, tryckbehållare, rapportering av köldmedier, hissar etc. Standardiserade avtal utnyttjas, dessa avtal säkerställer efterlevnad av lagkrav och andra avtal såsom certifieringar. Varje år arrangeras två möten för tekniska chefer för att vidareutbilda sig i nya regler och krav samt för att se över ledningsrutiner.

Fastighetsförvaltare ansvarar för att miljö- och kvalitetskrav enligt ingångna avtal efterlevs. Den tekniska chefen och hållbarhetsanalytikern ger stöd i dessa frågor och genomför revisioner årligen.

Varje teknisk chef övervakar fastighetens verksamhet i enlighet med de förvaltningsrutiner som tagits fram för respektive fastighet. Teknisk chef ansvarar även för rapportering och uppföljning där så krävs enligt överenskommelse.

Varje Teknisk chef arbetar med ständiga förbättringar och förebyggande åtgärder inom sitt fastighetsbestånd. Energianvändningen följs upp digitalt för hela fastighetsbeståndet. Övervakning sker ofta och automatiskt, minst en gång per månad. Varje teknisk chef ansvarar för att övervaka energiförbrukningen i sina fastigheter, identifiera avvikelser och genomföra åtgärder för att åtgärda de identifierade avvikelserna. Hög energi- eller vattenanvändning och avvikelser från standardanvändning leder till utredning och eventuella åtgärder. Betydande avvikelser upptäcks automatiskt av uppföljningssystemet. Mindre åtgärder och anmälningar registreras och åtgärdas enligt ingånget avtal med driftentreprenörer. Mer omfattande åtgärder kräver investeringsbeslut och behandlas enligt Bolagets rutiner för investeringsbeslut.

Arbetsmiljöundersökningar genomförs regelbundet i våra fastigheter. Eventuella risker identifieras och åtgärdas omgående.

Fastighetsförvaltare svarar snabbt och villigt på hyresgästers frågor, felanmälningar och reklamationer. Klagomål från hyresgäster leder till en extra genomlysning och ändring eller registrering av avvikelser av driftentreprenören.

Fastighetsförvaltare har regelbundna möten med hyresgäster gällande lokalernas skick, inomhusklimat, trivsel mm.

## 6. Underleverantörer

Bolaget ställer höga krav på underleverantörers/underleverantörers miljö- och kvalitetsarbete genom kontraktskrav att underteckna och följa Bolagets hållbarhetspolicy och uppförandekod. Dessa granskas för alla större projekt.

## 7. Rutiner för rapportering

Verksamhetens betydande miljöpåverkanskategorier identifieras i samråd med hyresgäster, kunder, leverantörer och andra intressenter. De betydande miljöpåverkanskategorierna följs upp löpande och rapporteras årligen i årsredovisningen och till CDP.

Väsentliga avvikelser rapporteras till styrelsen

# Nordiqus

Förbättringsåtgärder hanteras löpande av regionala fastighetsförvaltare och affärsområdeschefer. Ledningskommittén följer löpande upp dessa åtgärder och planerar för det fortsatta arbetet.

Alla motparter som önskar erhålla en årsredovisning, hållbarhetsredovisning och bolagsstyrningsrapport ska få en sådan.

## 8. Revisionsförfaranden

Revisioner av efterlevnaden av lagar, regler och krav inom miljö och kvalitet genomförs årligen av chefsteknisk chef, affärsområdeschef och hållbarhetsanalytiker.

Revisioner av status för utbildning av anställda genomförs årligen av den tekniska chefen, HR-chefen och hållbarhetsanalytikern.

Avvikelse och förbättringar från interna och externa krav rapporteras till Hållbarhetsanalytikern som regelbundet sammanställer en lista som rapporteras till hållbarhetschefen, affärsområdeschefen och den tekniska chefen.

Revisioner av systematisk arbetsmiljö enligt Arbetsmiljöverkets riktlinjer, inklusive regelverket för psykosocial ohälsa, genomförs årligen av HR-chefen.

Externa revisioner av Bolagets miljö- och kvalitetsarbete sker årligen i samband med årsredovisningen och vid upprättande av Investerarrapport för investerare i gröna obligationer.

Externa elrevisioner genomförs vart tredje år i alla nyförvärvade fastigheter.

Arbetsmiljöinspektioner genomförs rutinmässigt i alla fastigheter. Eventuella avvikelser registreras hos HR och åtgärder planeras för att åtgärda avvikelserna.