



## Vi tror på ansvar!

**Ansvar för oss som ägare, medarbetare och affärspartner. Ansvar från våra samarbetspartners. Ansvar för vår miljö och samhället.**

## **Vi tror på ansvar ...**

Ansvar är ett centralt begrepp i Brinovas organisation. Det är en viktig del av vår affärsidé och det präglar de kärnvärden vi lever efter och de attityder vi arbetar för att säkerställa gentemot våra olika intressenter.

Vi vill här ge en överblick över hur vi tänker och vad våra ambitioner är när det handlar om bland annat bemötande, transparens, hållbarhet och samhällsansvar.

Brinovas övergripande synsätt och ambitioner får sedan stöd i olika policyers och styrdokument i allt från vår bolagsstyrning ner till denna uppförandekod eller en personalhandbok.

Förtroende för Brinovas verksamhet byggs på en rak och öppen kommunikation och vi välkomnar därför kommentarer på vårt sätt att arbeta och hur vi kan förbättra oss, tveka inte att kontakta oss.

Per Johansson, VD Brinova



## En tydlig affärsmodell – lokala värden

Kärnan i Brinovas affärsmodell – att som en nära, lokal fastighetsvärd skapa värden till gagn för alla våra intressenter – finns i vår vision, vår affärsidé och de företagsgemensamma kärnvärdena som beskriver hur vi arbetar.

### **Vår Vision**

Vi är södra Sveriges självklara fastighetspartner för bostäder och samhällsfastigheter i utvalda, attraktiva tillväxtorter.

### **Vår Affärsidé**

#### ***Vi tror på långsiktighet***

Därför gör vi en nogsam analys innan vi satsar på en ny tillväxtort och strävar efter långa kund- och hyresgästrelationer.

#### ***Vi tror på samverkan***

Som en aktiv partner och med kunnig personal på plats är vi med och utvecklar utvalda platser där vi etablerar oss.

#### ***Vi tror på helhetsansvar***

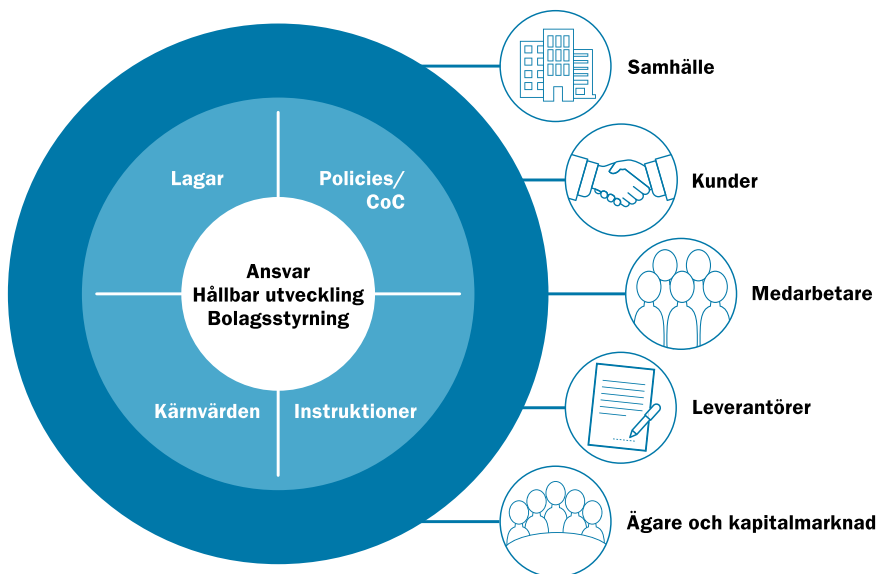
Vi skapar värden åt alla våra intressenter genom att ta ansvar för hela affärskedjan; förvärv-utveckling-förvaltning.

## Ett ramverk som stöd åt våra verksamheter

Oavsett om vi på Brinova möter representanter för en kommun, agerar som arbetsgivare, ställer krav på våra leverantörer eller gör vårt bästa för att serva våra kunder förhåller vi oss hela tiden till ett ramverk som stöder oss i vårt arbete.

Centrala begrepp i det ramverket är vårt ansvar gentemot alla våra intressenter, en hållbar utveckling och en bolagsstyrning som kan möjliggöra detta.

Som stöd har vi våra starka kärnvärden och de lagar som samhället ställt upp men också ett antal interna instruktioner, policyers och denna uppförandekod. För att säkerställa detta har vi ett antal sätt att kontrollera och följa upp vår verksamhet.



## **Hållbar utveckling är en central del av Brinovas erbjudande**

Brinova strävar efter att alltid agera långsiktigt hållbart. Företaget har utvecklat en miljö- och hållbarhetspolicy som följs upp kontinuerligt av företagsledningen.

Tydliga miljökrav vid inköp, upphandlingar, hyresavtal, resor och projektering är centralt för en god hållbar utveckling.

## **Våra etiska principer/Vår uppförandekod**

- Vi fattar inte beslut utifrån privata intressen utan enbart för företagets bästa. Vårt affärsmannaskap får aldrig ifrågasättas.
- Vi agerar med måttfullhet och omdöme när det gäller gåvor.
- Vi tolererar inte mutor och korruption.
- Vi agerar inte i strid mot konkurrenslagstiftningen.
- Vi tror på jämlikhet och mångfald som en framgångsfaktor.

## **Kontroll och uppföljning är viktiga verktyg**

Brinova genomför löpande kundundersökningar, NKI (Nöjd Kund Index) för att fånga upp våra hyresgästers syn på oss som hyresvärd. Det ger oss värdefull återkoppling på hur vi kan förbättra vår verksamhet. Motsvarande undersökning görs med våra anställda, för att säkra ett gott arbetsklimat.

En gång om året går vi genom vårt affärsmannaskap med Brinovas personal – dvs hur vi ska uppträda och agera, och vad kunder och andra partners kan förvänta sig av en Brinova-medarbetare.

## 3 kärnvärden som beskriver vårt sätt att jobba ... i alla delar

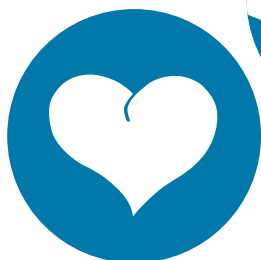
Vi vill som arbetsgivare, som samhällsaktör och som affärspartner gentemot kunder, leverantörer, banker, mäklare och andra aktörer visa att vi lever efter våra kärnvärden – pålitliga, ansvarstagande och engagerade – i allt vi företar oss:



**Engagerade** – vi är en långsiktig och seriös fastighetsägare.



**Pålitliga** – vi förstår fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling.



**Ansvarstagande** – vi håller vad vi lovar och vi återkopplar snabbt.

## Vi tar en aktiv del i samhällsutvecklingen



Brinova bidrar med specialistkunskap inom bostäder och samhällsfastigheter.

Vi är en samtalspartner och rådgivare till kommunerna och andra intressenter i frågor som hantering av bostadsbristen och hur samhällsnyttiga funktioner som skolor och äldreboenden kan utvecklas.

Brinova arbetar redan idag tillsammans med fler kommuner i södra Sverige och bidra till stadsutvecklingen.

## Ansvaret mot våra kunder kommer först



Som fastighetsägare har vi en speciell och ansvarsfull roll. Vi hanterar andras arbetsplatser och bostäder. Det kräver att vi agerar på ansvarsfullt och förtroendeskapande sätt. Det ligger i vårt eget intresse att snabbt kunna agera och möta både behov och problem hos våra olika hyresgäster. Vi har byggt upp ett antal kontaktvägar som tydligt redogörs på vår hemsida. Det ska vara lätt att göra sin röst hörd och att nå oss. Vi har också kontaktpersoner lokalt som har "örat mot marken", en viktig del av vår affärsidé.

## Kunniga och engagerade medarbetare är kärnan



Kunniga och engagerade medarbetare är kärnan i vårt erbjudande som fastighetsaktör. Därför är också vårt interna arbete och våra medarbetares utveckling en tydlig prioritet. Vi tror på jämlikhet och mångfald som en framgångsfaktor. Brinova har utvecklat en personalhandbok som tydliggör en mängd frågor för medarbetarna. Det gäller exempelvis arbetstider, lön, semester, företagshälsovård, föräldraledighet, förmåner, sjukdom, reserutiner, personsäkerhet och brandskydd.

Vi vill också erbjuda en god och utvecklande arbetsmiljö. Brinova har därför utvecklat en arbetsmiljöhandbok som utgör grunden för företagets systematiska arbetsmiljöarbete. Den anger rutinerna för hur bolaget löpande ska arbeta med att förbättra arbetsmiljön och ser till att beslutade åtgärder följs upp och efterlevs.

## Vi ställer samma krav på våra leverantörer som på oss själva



Vi tar ansvar för samarbetet med våra leverantörer, vi bygger långsiktiga och hållbara relationer. Vi säkerställer att våra leverantörer behandlas rätt. Samtidigt ställer vi samma krav på våra leverantörer som vi ställer på oss själva. För att kunna erbjuda våra hyresgäster bostäder och lokaler som är framtagna på ett hållbart sätt förväntar vi oss inte bara att våra olika samarbetspartners följer lagar, förordningar och affärsetik i den miljö de agerar utan att de också agerar utifrån Brinovas uppförandekod. Vid val av leverantörer tar vi hänsyn till pris och kvalitet men även att man uppfyller kraven enligt vår uppförandekod. Vi ställer motsvarande krav på våra utvalda leverantörer där vi utgår ifrån Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. Principerna i den baseras på FN:s deklARATION om de mänskliga rättigheterna, ILO:s grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Rio-deklarationen samt FN:s konvention mot korruption.

### **Lagar och förordningar**

Leverantören ska följa gällande lagar, förordningar, föreskrifter och standarder samt kollektivavtal relevanta för sin verksamhet samt inneha samtliga för verksamheten nödvändiga tillstånd, licenser och registreringar.

### **Affärsetik**

Verksamheten ska bedrivas enligt god affärssed, främja fri konkurrens och hålla en hög etisk standard. Ingen form av korruption, mutor, penningvävt eller otillåten konkurrensbegränsning är tillåten.

### **Representation**

Representation och gåvor ska präglas av öppenhet, måttfullhet och alltid ha ett naturligt samband med affärsrelationen.

### **Informationshantering**

Konfidentiell information som rör vår eller våra kunders verksamhet får bara användas för det ändamål den är avsedd.



## **MILJÖ**

### **Leverantören ska:**

- Ha kunskap om och kontroll över sin miljöpåverkan.
- Fortlöpande arbeta med förbättrande miljöåtgärder i sin verksamhet.
- Ta hänsyn till materialval vid om- och tillbyggnad.
- Tillämpa försiktighetsprincipen.
- Ha ett system för att avfall tas om hand på korrekt sätt så att återanvändning och återbruk främjas.
- Arbeta för att minska utsläpp till luft, mark och vatten samt effektivisera sin energi- och resursanvändning.

## **ARBETSMILJÖ OCH SOCIALA VILLKOR**

### **Mänskliga rättigheter och respekt för människors lika värde**

Leverantören ska stödja och respektera internationellt deklarerade mänskliga rättigheter och behandla sina anställda och leverantörer rättvist, jämställt och med respekt för alla människors lika värde. Leverantören ska ha rutiner för att utvärdera risken för att de genom sin verksamhet medverkar till kränkningar av de mänskliga rättigheterna.

### **Diskriminering och förtryck**

Diskriminering oavsett grund, får inte förekomma vid vare sig rekryteringsförfarande, lönesättning, utbildning, befordran eller uppsägning. Leverantören ska också se till att trakasserier, mobbning, hot, förtryck eller annan kränkande behandling inte förekommer.

### **Föreningsfrihet**

Leverantören ska respektera anställdas rättighet att organisera sig i fackföreningar samt deras möjlighet till kollektiva förhandlingar utan rädsla för bestraffning, hot eller ofredande.

### **Arbetsvillkor**

Alla anställda ska ha skriftliga anställningsavtal översatta till ett språk de förstår. Alla anställda ska ha rätt till lagstadgad ledighet inklusive sjuk- och föräldraledighet.

Arbetstagarna ska ha minst en vilodag i veckan. Veckoarbetstiden får inte överstiga de lagliga gränserna eller 60 timmar i veckan, inklusive overtid.

Löneavdrag som disciplinär åtgärd är inte tillåtet. Lön ska utbetalas regelbundet, direkt till anställda, på utsatt tid och till fullt.

De som arbetar för leverantören under anställningslika förhållanden ska också behandlas i enlighet med dessa principer.

### **Tvångsarbete**

Allt arbete ska ske under frivilliga former. Ingen form av tvångsarbete eller arbete kopplat till någon form av hot eller bestraffning är tillåten.

Inga anställda får tvingas deponera värdeföremål eller identitetspapper hos sin arbetsgivare.

### **Barnarbete**

Barnarbete får inte förekomma. Saknas nationell lag mot barnarbete i det land där verksamheten bedrivs, får ingen anställas som är under 15 år.

### **Arbetsmiljö och säkerhet**

Leverantören ansvarar för att egna arbeten är planerade och utformade så att arbetsmiljön blir säker att vistas i.

Leverantören ska arbeta systematiskt och förebyggande för att ständigt förbättra arbetsmiljö och hälsa. Olycksfall och arbetsskador ska förebyggas och incidenter skall alltid rapporteras.

Alla som arbetar för leverantörens räkning ska regelbundet utbildas i säker arbetsmiljö och relevant information ska finnas lättillgänglig på ett språk som alla verksamma förstår.

Anställda ska få utbildning om de eventuella hälsorisker som arbetet kan medföra, inklusive brandsäkerhet, farliga arbetsmoment och första hjälpen. Arbetsgivaren ska, så långt det är möjligt, tillhandahålla relevant skyddsutrustning och se till att information om hälsa och säkerhet finns lättillgänglig på arbetsplatsen. Leverantören ska se till att alkohol och droger inte brukas under arbetstid på arbetsplatsen och alla verksamma, oavsett anställnings- eller kontraktsform ska omfattas av olycksfallsförsäkring.

### **EFTERLEVNAD OCH UPPFÖLJNING**

Genom att acceptera uppförandekoden ger leverantören sitt medgivande till att det kan utföras kontroller för att försäkra sig om att Uppförandekoden efterlevs. Sådana kontroller kan även genomföras av en oberoende tredje part.

I det fall en anställd, partner, leverantör eller underleverantör misstänker att det förekommer överträdelse av lagar, bestämmelser eller denna uppförandekod skall det finnas en utpekad person till vilket detta kan anmälas med möjlighet att vara anonym.

Om leverantören avviker ifrån villkoren i Uppförandekoden och om förbättringar inte sker inom överenskommen tid, kan det affärsmässiga samarbetet avslutas.

## Transparens och tydlighet gentemot ägare och kapitalmarknad



Vi som bolag har också ett ansvar gentemot våra externa ägare och andra externa intressenter.

Brinova är noterat på Stockholmsbörsen. Med noteringen följer ett antal regler, lagar och förslag som ökar transparensen kring vårt bolag. Där beskrivs bland annat förbud mot missbruk av insiderinformation, sekretess och lämplig hantering av information, rådgivningsförbud och påföljd vid brott mot insiderreglementet.

Hur vi arbetar med vår bolagsstyrning finns tydligt beskrivet i vår årsredovisning. En process som revideras och beslutas om i vår styrelse varje år.





Läs mer om oss, våra värderingar och hur vi förverkligar dem på vår hemsida [www.brinova.se](http://www.brinova.se). Där kan du också lätt komma i kontakt med oss och berätta vad du tycker.