

LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET I ALLA LED

Denna hållbarhetsrapport omfattar ALM Equity med bolag. Resultat och information avser räkenskapsåret 2019 om inte annat anges.

ALM Equitys hållbarhetsarbete pågår kontinuerligt och är integrerad i alla delar av verksamheten. Hållbarhetsarbetet omfattar det ekonomiska, sociala och miljömässiga ansvaret, och målsättningen är att ständigt eftersträva en god balans mellan dessa på ett hållbart sätt, med nöjda kunder, välmående och trygga medarbetare. Det är en grundförutsättning för ALM Equitys framtid och fortsatta framgång.

Att ta ansvar för människa och miljö genom hela värdekedjan är en förutsättning för att leva upp till de förväntningar som koncernens intressenter har, och att framgångsrikt bedriva verksamheter med långsiktig lönsamhet som mål.

Ambitionen med hållbarhetsarbetet är att agera som föredöme inom hållbart samhällsbyggande och ledorden för arbetet är att vara proaktiva, samverkande och pålitliga.

Med ett proaktivt förhållningssätt till dagens utmaningar och ansvarstagande som uppfattas trovärdigt av intressenter och av branschen i stort. Genom samverkan kan hållbara lösningar skapas tillsammans med andra aktörer och gemensamt bidra till en mer hållbar samhällsutveckling.

Under 2019 har omstruktureringsarbete av koncernen i stort fortsatt, vilket innebär en tydligare uppdelning av verksamheten i fem affärsområden. För hållbarhetsarbete och rapportering har detta inneburit att det blir tydligare vilka frågor som olika delar av organisationen kan påverka, detta då varje affärsområde står inför olika utmaningar och möjligheter i sina respektive nischer av fastighetsbranschen. Speciellt inom miljöområdet har ett behov identifierats att ytterligare utveckla interna processer och bättre anpassa arbete och extern rapportering till en alltmer medveten omvärld.

FOKUSOMRÅDEN

ALM Equitys sju fokusområden är inspirerade av Agenda 2030 och de 17 globala mål som där satts upp. Områdena finns inom mål 5 - Jämställdhet, mål 7 - Hållbar energi för alla, mål 8 - Anständiga arbetsvillkor, mål 11 - Hållbara städer och samhällen, mål 12 - Hållbar konsumtion i produktion samt mål 13 - Bekämpa klimatförändringar.

För att bättre spegla hur arbete drivs och ansatsen framåt har områdena grupperats i tre huvudområden:



INTRESSENTDIALOG

INTRESSENTDIALOG

Inom ALM Equity hålls en öppen och kontinuerlig dialog med intressenter inom respektive affärsområde för att säkerställa förståelse för de behov, förväntningar och utmaningar som är viktiga för dem och för koncernen i stort. Som ett led i utvecklingen av hållbarhetsarbetet genomfördes en enkätundersökning under hösten 2019 – med ett stort antal intressenter i syfte påverka ALM Equitys hållbarhetsfokus de kommande åren. En mix av aktieägare, finansanalytiker, långgivare och banker till kunder, medarbetare, myndigheter och kommuner deltog i undersökningen som i huvudsak fokuserade kring 12 hållbarhetsområden och inkluderade alltifrån affärsetiska frågor som mutor och korruption till miljömässiga frågor som energieffektivitet och växthusgasutsläpp. Hållbarhetsområdena som inkluderades i undersökningen hade alla internt klassificerats som relevanta för koncernen som helhet och för våra intressenter. Inspiration till dessa områden hämtades från bland annat GRI Standards, FN:s Global Compact och de globala hållbarhetsmålen (Agenda 2030).

VÄSENTLIGHETSANALYS

Baserat på resultatet av intressentdialogen och en bedömning av ALM Equitys möjlighet till påverkan på hållbarhetsområdena har en väsentlighetsanalys genomförts. Denna utmynnade i totalt sju områden som bedömts som speciellt viktiga för ALM Equity att arbeta vidare med.



PERSONAL OCH ARBETSMILJÖ



En god och säker arbetsmiljö är en viktig strategisk fråga för ALM Equity-koncernen. Vi ska vara en arbetsgivare som attraherar, motiverar, utvecklar och bibehåller kvalificerad personal i en professionell och stimulerande arbetsmiljö. Styrande för koncernens arbetsmiljöarbete är framförallt arbetsmiljöpolicy och vår likabehandlingspolicy. Där ambitionen anges för arbetsmiljöarbetet och syftar till att främja hälsa samt förebygga olyckor i koncernens samtliga verksamheter.

Arbetsmiljöpolicy uttrycker ambitionen med koncernens övergripande arbetsmiljöarbete och anger viljeriktning för hur arbetsmiljön inom koncernen ska vara. Policyen för likabehandling syftar till att främja en jämställd personalpolitik och arbetsplats som präglas av mångfald.

Ledningen ser över, och fastställer dessa policies årligen och uppdateringar sker vid behov. Utöver dessa har finns även koncernövergripande arbetsmiljömål som fastställs årligen av koncernens ledningsgrupp. Respektive affärsområde antar koncernens mål och dess aktiviteter i sin helhet och kan komplettera med mål utifrån det behov som finns för den specifika verksamheten.

Varje affärsområdeschef ansvarar för att följa upp målen och redovisa måluppfyllelsen till HR-ansvarig som i sin tur sammanställer och redovisar koncernens samlade resultat till ledningen löpande och i samband med den årliga uppföljningen av arbetsmiljöarbetet. Se nedan för mer information om våra mål på koncernnivå under 2019 och dess utfall.

MÅL	UPPFÖLJNING OCH AKTIVITETER	UTFALL 2019
Frisknärvaro över 95%	Våra anställda erbjuds bland annat friskvårdsbidrag, möjlighet att träna på arbetstid och möjlighet till kontinuerliga hälsoundersökningar för att främja en hälsosam livsstil och motverka ohälsa.	97.7%
Nollvision rörande arbetsskador	Med ett genomgående säkerhetstänk och tydlig kravställning på leverantörer och entreprenörer tar vi ansvar för säkerheten i våra projekt och minimerar risken för att olyckor uppstår. Uppföljning av tillbud och olyckor sker löpande samt vid den årliga uppföljningen av arbetsmiljöarbetet.	Inga rapporterade arbetsskador

Utifrån de verksamheter som koncernens affärsområden bedriver antas rollen som fastighetsägare, byggherre och utförare. Detta gör att säkerheten i arbetet tas på största allvar med kontinuerliga koncerngemensamma och verksamhetsspecifika åtgärder för att säkerställa säkerhet och förebygga olyckor på arbetsplatserna.

ALM Equitys koncerngemensamma säkerhetspolicy, som gäller alla anställda oavsett roll, klargör att alla inom koncernen har ett ansvar att föreskrivna säkerhetsrutiner efterlevs ute på våra byggarbetsplatser och att dessa regler också efterlevs av externa entreprenörer och deras underentreprenörer. Uppföljning av detta sker genom att alltid ha en representant med under de kontinuerliga skydds ronderna som bedrivs på våra byggarbetsplatser.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

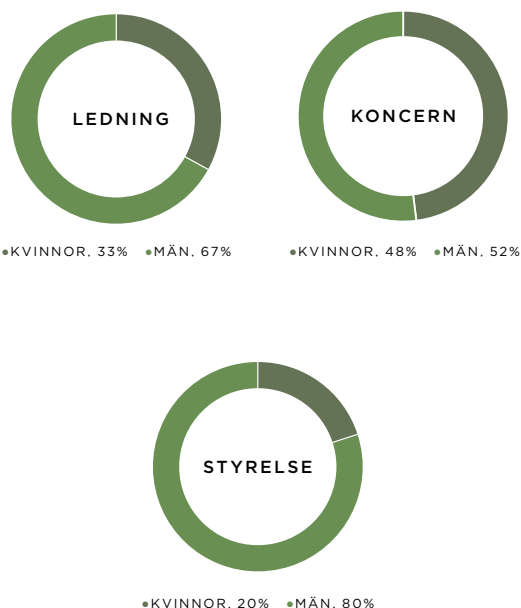
ALM Equity verkar i en bransch som traditionellt dominerats av män. Därför är det extra viktigt att arbeta med frågor kopplade till jämställdhet och mångfald samt att öka attraktiviteten som arbetsgivare för en bredare målgrupp. Som styrande dokument finns en likabehandlingspolicy samt en likabehandlingsplan med aktiviteter som systematiskt genomförs och följs upp för att säkerställa jämställdhet och mångfald i verksamheten. Arbetet fokuseras inom fyra huvudområden:

- **Motverka all form av diskriminering** – Anställningsvillkoren ska vara oberoende av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning, funktionshinder eller ålder.
- **Strävan mot en jämn könsfördelning** – Vid lika kvalifikationer tillsätta sökanden från underrepresenterat kön och utforma annonser så att båda könen känner sig välkomna att söka tjänsterna.
- **Lika lön för lika arbete** – Utföra årliga lönekartläggningar och använda utfallet som arbetsverktyg och justera eventuella skillnader.
- **Åtgärder vid eventuella tendenser till trakasserier** – Utarbetade rutiner för att hantera eventuella trakasserier och uppmuntrar anställda att rapportera om de uppmärksammar tendenser till trakasserier.

Under 2019 hade koncernen i medel 128 anställda med en könsfördelning på 48 procent kvinnor och 52 procent män. Ledningen bestod vid utgången av 2019 av tre personer varav 1 kvinna (33 procent). Styrelsen för bolaget består av totalt 5 personer där 1 är kvinna (20 procent). Vi har totalt gjort 9 nyanställningar under året, varav 3 är kvinnor, och 25 personer har lämnat organisationen motsvarande en personalomsättningshastighet om 9 procent.

PERSONAL	2019	2018
Medelantal anställda	128	119
-Kvinnor	48%	44%
-Män	52%	56%
Nyanställningar	9	16
-Kvinnor	3	5
-Män	6	11
Avslutad anställningar	25	28
Personalomsättning	9%	11%

KÖNSFÖRDELNING



MILJÖ OCH KLIMATPÅVERKAN

Affärsområde Projektutveckling ska utveckla genomtänkta fastigheter med hänsyn till miljön i såväl det kortsiktiga som långsiktiga perspektivet. Målsättningen är att fastigheterna genom val av material, uppförande och förvaltning ska ta hänsyn till miljön och ett långsiktigt brukande.

Stort fokus på energi- och resurseffektivitet där tron på att individuell mätning av el, vatten och värme är ett viktigt verktyg för att få de boende medvetna om sin förbrukning och användning – vilket leder till förändring och minskad förbrukning. Utöver enskilda elmätare har individuell mätning av vattenanvändning börjat introduceras i delar av det befintliga beståndet men också i ett antal kommande fastigheter.

Under 2020 är förhoppningen att få till den första fastigheten med individuell mätning och styrning av värme något som troligen ger ytterligare positiv effekt på energieffektiviteten och minskar energianvändningen i fastighetsbestånden. I projektskedet väljs kranar, munstycken och vitvaror som är snålspolande och/eller energiklassade enligt A+.

Satsningar görs även inom delningsekonomi genom affärsområde Digitala tjänsters delnings- och kommunikationsplattform Your Block – som implementeras i alla fastigheter. Your Block erbjuder enkel och smidig kommunikation mellan de boende i en fastighet och gör det enkelt att dela på verktyg, idka byteshandel och koppla på delningstjänster såsom cykel- och bilpooler, vilket gör att behovet att köpa nytt minskas samt att befintliga fordon, verktyg och även lokaler kan utnyttjas mer effektivt.

Från 2020 och framåt är planen att förvaltningsfastigheterna under affärsområde Förvaltning ska presentera nyckeltal kopplade till energieffektivitet och växthusgasutsläpp.

MARKFÖRORENINGAR OCH FARLIGT AVFALL

Vid förvärv och uppstartande av nya projekt finns en risk att marken är förorenad eller att utvecklingen av fastigheten medför negativ påverkan på den lokala ekologin och miljön. För att minska påverkan och undersöka förutsättningarna för de specifika fastigheterna anlitas miljö- och byggnadsteknisk expertis som genomför undersökningar och utvärderar den potentiella påverkan. Efter det arbetas en handlingsplan fram för att åtgärda eventuella brister eller avstår från utveckling och förvärv av fastigheter i de fall påverkan på miljön är anses bli för stor.

Ytterligare risk finns att det i samband med utvecklingen av nyproduktion, ombyggnationer, renoveringar, rivningar etc. används material som är miljö- och/eller hälsofarliga, eller farligt material och avfall inte tas om hand om på ett bra sätt. För att minska risken görs alltid genomgående miljöinventeringar för att säkerställa att eventuellt miljöfarligt avfall som asbest, PVC, kvicksilver och svartlim m.m. tas om hand på bästa sätt.

ALM Equity tillämpar alltid försiktighetsprincipen för nya material där påverkan inte är fastställd och produkten eller lösningen inte är beprövad.



AFFÄRSETIK OCH HÅLLBARA LEVERANTÖRER

AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION

ALM Equitys verksamhet och framgång är beroende av goda relationer med en mängd olika aktörer, alltifrån myndigheter och kommuner till leverantörer, banker, entreprenörer och kunder. Därav ska ALM Equity och dess företrädare uppträda förtroendeingivande och korrekt. Som ett led i arbetet med att upprätthålla en god etik i allt som görs, finns ett antal stödjande och vägledande policys som samtliga anställda utbildas inom i samband med sin anställning. Några av de viktigaste är följande:

- **Code of Conduct** – Övergripande policy som sammanfattar hur verksamheten ska bedrivas på ett etiskt, socialt och miljömässigt riktigt sätt.
- **Representationspolicy** – Vägledande dokument för samtliga medarbetare om att beakta försiktighet och måttfullhet gällande situationer som innefattar mottagande eller givande av gåvor. Följer institutet mot mutor (IIM) näringslivskod.
- **Insiderpolicy** – Insiderpolicyn syftar till att ge riktlinjer för hur insiderinformation hanteras så inte överträdelse sker mot lag, marknadsmissbruksförordningen (MAR), börsregler eller god sed på aktiemarknaden.
- **Informationspolicy** – Policy som syftar till att klargöra vilka krav avseende informationsgivning som finns i egenskap av att vara ett noterat bolag på First North Growth Market.

Utöver policys finns det även en personalhandbok som vägleder medarbetaren i hur denne förväntas och bör agera i olika situationer som kan uppstå i arbetet. Den fungerar också som ett samlat dokument där medarbetare kan söka information för vidare vägledning till specifika policys. Minst tre gånger årligen hålls obligatoriska informationsmöten med hela koncernen där medarbetarna bland annat informeras och uppdateras på vad god etik innebär inom ALM Equity.

Inga incidenter rörande bristande affärsetik eller korrupsionsbrott har rapporterats under 2019.

HÅLLBARA LEVERANTÖRER

Inom koncernens verksamheter är vi beroende av att externa parter utför olika arbeten för respektive verksamhetsräkning. Det innebär att det finns en indirekt påverkan via de entreprenörer och andra parter som arbetar på uppdrag från koncernens verksamheter.

ALM Equity tar ett ansvar för att dessa aktörer agerar på ett hållbart sätt. Detta görs främst genom att det ställs krav på leverantörer i samband med upphandling av tjänster och inköp av produkter och material. Det kan handla om generella krav avseende ekonomi, miljö och säkerhet men även mer specifika krav anpassade efter varje unik fastighet och typ av tjänst eller produkt.

Den koncerngemensamma policyn för Code of Conduct för leverantörer finns sedan 2018 inkluderad i samtliga avtal. Den grundar sig på Sveriges Byggindustriers uppförandekod och FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, samt andra betydande internationella konventioner och överenskommelser. Med anledning av byggbranschens stora rörlighet avseende arbetskraft har extra vikt lagts vid respekt av mänskliga rättigheter, fördömande av all typ av barn- och tvångsarbete samt respekt av arbetstider och föreningsfrihet. Ansvar för uppföljning av att ställda hållbarhetskrav uppföljs ligger hos respektive affärsområdeschef. Under året har inga negativa anmärkningar noterats.



Slottsholmen, Västervik

THE BRICK – ETT HÅLLBART STADSUTVECKLINGSPROJEKT

Utgångspunkten är att verksamheterna inom ALM Equity ska bedrivas med minsta möjliga negativa miljöpåverkan för att bidra till en hållbar utveckling med hänsyn till miljön från ett såväl kortsiktigt som långsiktigt perspektiv.

När samhället utvecklas och digitaliseras, verksamheter stängs ner och nya växer fram förändras behoven av både tillgänglighet och ytor.

I tillgångsportföljen finns flera exempel på stadsutvecklingsprojekt där visionen är att utveckla hållbara livsmiljöer med utgångspunkt på att det som görs idag kommer påverka människors liv även imorgon och nästa dag. Det ska skapas förutsättningar för hållbara livsval, uppmuntran till delningsekonomi och en fysisk miljö som inbjuder in till sociala interaktioner och inger känslan av trygghet.

Mängden byggnadsmaterial som nyttjas för att tillföra nya bostäder påverkar klimatet på många sätt. Framförallt frigörs stora mängder koldioxid vid framställning av cement när en ny stomme produceras till en kommande byggnad. Ett exempel i vår portfölj är det tidigare industri- och kontorsområdet vid Telefonplan i Stockholm – som nu är en av de trendigaste platserna att bo på i Stockholm. Där har omvandlingen gått snabbare än den tekniska livslängden på byggnaderna som funnits där när det bara var ett område man åkte till för att arbeta. När Ericsson inte längre behövde sitt gamla kontors- och produktionskomplex så var det inte många som såg framför sig att den stora tegelbyggnaden skulle kunna återanvändas och inredas med bostäder och därmed stå kvar ytterligare något sekel.

ALM Equity såg däremot möjligheten att kunna återanvända och bevara både stomme och fasad i den gamla byggnaden för att samtidigt tillföra en bostadsyta i form av yteffektiva bostäder. Mycket av den väsentliga infrastrukturen finns redan på plats i form av vägar, tunnelbana, busshållplatser, vilket medför att det inte krävs ytterligare resurser för att skapa ny infrastruktur.

För att få fram vilken påverkan som boendet har över hela sin livscykel finns det förutom produktionen även den löpande användningen – där det gäller att hålla nere påverkan. Ombyggnationen har inneburit att den gamla kontors- och industrifastigheten har fått bättre isolering och nu är betydligt mer energieffektiv än den var i sin tidigare skepnad. För att jämförelsen ska bli korrekt behöver man bryta ner materialåtgång och energiförbrukning per boende för att jämförelsen ska bli rättvis.

Om man är noggrann att välja rätt material och bygger energieffektiva bostäder så hjälper det föga om man bygger stort.

Då blir klimatpåverkan fortfarande onödigt hög.

I The Brick är bostäderna optimerade och yteffektiva för att minska klimatpåverkan i både materialanvändning och energiförbrukning. Alla delar i projektet skapar förutsättningar för att optimera nyttjandet och minimera klimatavtrycket. En miljösmart strategi för både människa, miljö och en hållbar affärsmässig framgång.

Med kvadrat- och klimatsmarta bostäder nära allmänna kommunikationer och en genomtänkt social integration och struktur inom bostadsområdet, skapas även gemenskap och tillhörighet på de boendes villkor. Idén är att hemmet även är platser utanför den egna bostaden så som fiket, gymmet, restaurangen eller replokalen. Då utnyttjas resurser maximalt och en hållbar utveckling av staden sker.

Vi skapar även förutsättningar för att enkelt kunna dela resurser och öppna upp för en smidig kommunikation inom bostadsområdet. Vi skapar utrymmen för aktiviteter samt upphandlar servicetjänster som kan efterfrågas av de boende. Med en digital access till bostaden sköts servicen utan ansträngning från bostadsinnehavaren. Mobilitetslösningar gör bekvämligheten stor med tillgång till både cykel- och bilpool. Delningstjänsterna skapar en social hållbarhet, där resurshushållningen skapar förutsättningar för gemenskap och vardagliga kontakter.

Genom att se på alla delar inom samhällsutveckling för att optimera användandet av befintliga resurser både inom byggnaden men även utifrån område och läge skapas goda förutsättningar för en hållbar strategi.

Vi tror att samhället växer när människor skapar tillsammans, och att människor växer när de får möjlighet och förutsättningar att bidra.

STADSUTVECKLINGSPROJEKTET THE BRICK

Antal enheter: 1 400

Innehåll: Bostadsrätter, förvaltningsbostäder, lokaler, mobilitetsåtgärder, infrastruktur

Område: Telefonplan, Stockholm

Produktionstid: 2017 – 2028



EN ÖVERSIKTLIG VISION ÖVER VAD OMRÅDET KAN FYLLAS
MED FÖR SERVICE OCH DELNINGSMÖJLIGHETER:

- | | |
|--------------|--------------------------------|
| ① GYM | ⑥ GEMENSAMT UTRYMME |
| ② MATBUTIK | ⑦ KVADRATSMARTA BOSTÄDER |
| ③ CYKELCAFÉ | ⑧ CAFÉ |
| ④ RESTAURANG | ⑨ BILPOOL |
| ⑤ CYKELPOOL | ⑩ SERVICE, TEX: PAKETUTLÄMNING |

The Brick, Stockholm