

ALM EQUITY HÅLLBARHETS- RAPPORT 2020



ALM EQUITY HÅLLBARHETS- RAPPORT 2020

Långsiktig hållbarhet i alla led

Denna hållbarhetsrapport omfattar ALM Equity med bolag. Resultat och information avser räkenskapsåret 2020 om inget 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 samt välmående och trygga medarbetare. Det är en grundförutsättning för ALM Equitys framtid och fortsatta framgång.

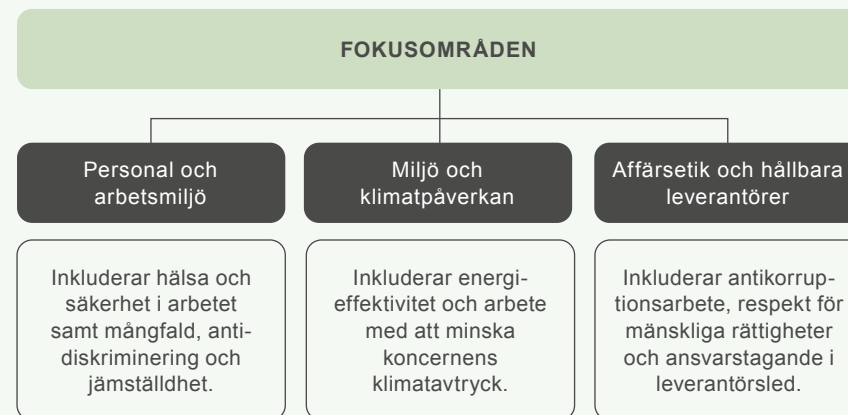
Att ta ansvar för människa och miljö genom hela värdekedjan är en förutsättning för att leva upp till de förväntningar som koncernens intressenter har, och att framgångsrikt bedriva verksamheter med långsiktig lönsamhet som mål. Ambitionen med hållbarhetsarbetet är att agera som föredöme inom hållbart samhällsbyggande där ledorden för arbetet är att vara proaktiva, samverkande och pålitliga.

Vi ska hålla ett proaktivt förhållningssätt till dagens utmaningar och vårt ansvarstagande ska vara och uppfattas trovärdigt av organisationens

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 2020 har omstruktureringsarbetet 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.

Även i vår roll som ägare ska vi tydliggöra koncernens ramverk för hur våra verksamheter förväntas agera som hållbara bolag, hur hållbarhetsarbetet ska mätas och följas upp samt vilka prioriteringar som ska göras i förhållande till koncernens övergripande och långsiktiga målsättning för hållbarhetsarbete. Det operativa hållbarhetsarbetet ska drivas genom ett decentraliserat ansvar i våra dotterbolag, med stöd från koncernen.



Fokusområden

ALM Equitys hållbarhetsarbete är grupperat inom tre huvudsakliga fokusområden; **Personal och Arbetsmiljö, Miljö och Klimatpåverkan samt Affärsetik och hållbara leverantörer.**

Dessa områden togs fram under 2019 genom en strukturerad intressentdialog och väsentlighetsanalys (läs mer i ÅR 2019).

Vidare är fokusområdena inspirerade av Agenda 2030 och de 17 globala målen och inom ALM Equity har sex valts ut som extra viktiga:

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

Mål 13 – Bekämpa klimatförändringar



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.

Coronapandemin har inneburit att vi under året anpassat våra arbetssätt och skapat nya rutiner för att på bästa sätt hantera, planera och genomföra arbetet på distans i stället för på kontoren. Både chefer och medarbetare har ändrat invanda informationsflöden till att i större utsträckning kommunicera och samarbeta digitalt. Den digitaliseringsmognad som finns inom koncernen har underlättat transformeringen till distansarbete och digitala mötesplattformar. Genom våra insatser har vi lyckats parera pandemin väl och bedrivit vår verksamhet relativt opåverkad av pandemin.

KONCERNENS ARBETSMILJÖARBETE

Styrande för koncernens arbetsmiljöarbete är vår arbetsmiljöpolicy och vår likabehandlingspolicy. Arbetsmiljöpolicyen 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 policyers årligen och uppdateringar sker vid behov. Policyerna kompletteras med en handbok för koncernens systematiska arbetsmiljöarbete som innehåller rutiner och praktisk information gällande hur arbetsmiljöarbetet ska bedrivas både inom respektive affärsområde och på en koncernövergripande nivå. I handboken finns bland annat instruktioner för hur den fysiska och psykosociala arbetsmiljön systematiskt ska undersökas och följas upp.



Handboken innehåller även rutiner för hantering av rehabiliteringsärenden, kränkande särbehandling, personal med missbruksproblem och krissituationer.

Utöver dessa policys är också koncernens arbetsmiljömål styrande för arbetsmiljöarbete, vilka årligen fastställs av koncernledningen. Respektive affärsområde antar målen och dess aktiviteter i sin helhet och kan komplettera med mål utifrån det behov som finns för den specifika verksamheten. Måluppfyllelsen sammanställs och redovisas till ledningen löpande och i samband med den årliga uppföljningen av arbetsmiljöarbetet. Se tabellen till höger för mer information om våra koncernmål under 2020 och dess utfall.

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 en säker arbetsmiljö och förebygga olyckor på arbetsplatserna. ALM Equitys arbetsmiljöpolicy och arbetsmiljöhandbok, som gäller alla anställda oavsett roll, klargör att samtliga inom koncernen har ett ansvar att förebygga risker i verksamheten. Dessa regler tillsammans med byggarbetsplatsernas föreskrivna säkerhetsrutiner ska även efterlevas av externa entreprenörer och deras underentreprenörer. Uppföljning av det föreskrivna säkerhetsrutinerna sker genom att alltid ha en representant med under de kontinuerliga skyddsronerna som bedrivs på våra byggarbetsplatser.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

ALM Equity koncernen verkar inom flera områden i fastighetsbranschen varav bygg och entreprenad traditionellt dominerats av män. Därför är det extra viktigt för oss att arbeta med frågor kopplade till jämställdhet och mångfald samt vara en attraktiv arbetsgivare för en bred målgrupp. Som styrande dokument finns en likabehandlings policy samt en likabehandlingsplan med aktiviteter som systematiskt genomförs och följs upp för att säkerställa jämställdhet och mångfald i verksamheten samt motverka all form av diskriminering.

Exempel på aktiviteter och instruktioner i ALM Equitys likabehandlingspolicy samt likabehandlingsplan

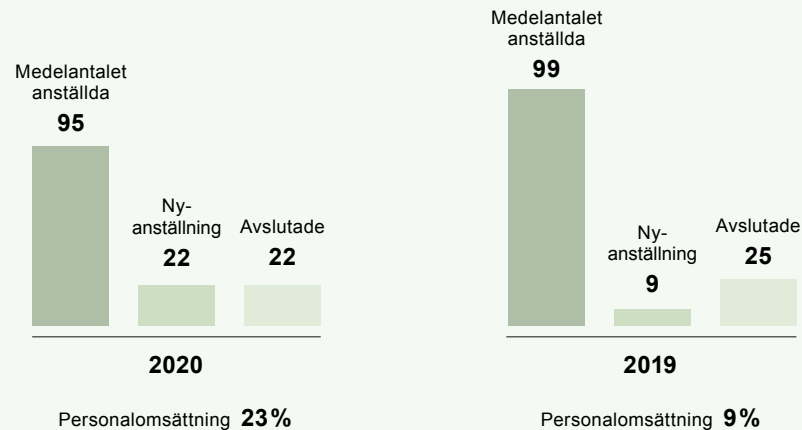
- + Anställningsvillkoren ska vara oberoende av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning, funktionshinder eller ålder.
- + Vid lika kvalifikationer ska sökanden från underrepresenterat kön tillsättas och annonser ska utformas så att båda könen känner sig välkomna att söka tjänsterna.
- + Årligen ska lönekartläggningar utföras. Utfallet ska användas som verktyg för att säkerställa lika lön för lika arbete och justera eventuella skillnader.
- + Vi ska ha utarbetade rutiner för att förebygga risker för och åtgärda beteende som upplevs eller noteras som någon form av kränkande särbehandling.
- + Vid kartläggning och uppföljning av arbetsplatsernas personalstruktur, personalomsättning och frisknärvaro ska jämställdhetsperspektivet beaktas.



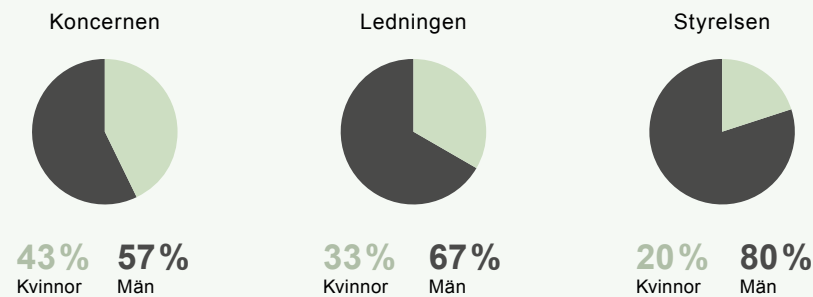
Mål		
Mål	Uppföljning och aktiviteter	Utfall 2020
Frisknärvaro över 95 %	Våra anställda erbjuds bland annat friskvårdsbidrag, möjlighet att träna på arbetstid och möjlighet till kontinuerliga hälsoundersökningar för att främja en hälsosam livsstil och motverka ohälsa.	97,6 %
Nollvision rörande arbetsskador	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

Under 2020 hade koncernen i medel 95 anställda med en könsfördelning på 43 % kvinnor och 57 % män. Ledningen bestod vid utgången av 2020 av tre personer varav 1 kvinna (33 %). Styrelsen för ALM Equity består av totalt 5 personer där 1 är kvinna (20 %). Vi har totalt gjort 22 nyanställningar under året varav 7 är kvinnor, och 22 personer har lämnat organisationen motsvarande en personalomsättningshastighet om 23 %.

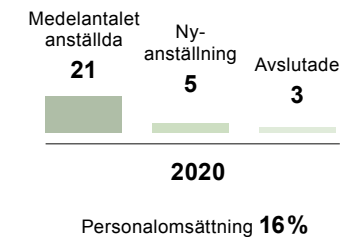
ALM Equity Koncernen



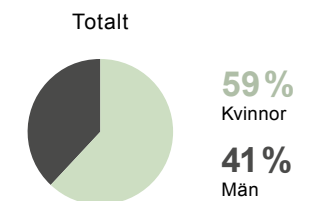
Fördelning kvinnor/män



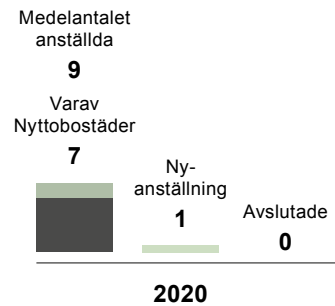
ALM Equity Koncernstab



Fördelning kvinnor/män

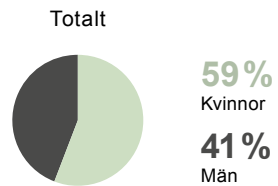


Affärsområde Förvaltning



Personalomsättning **0%**

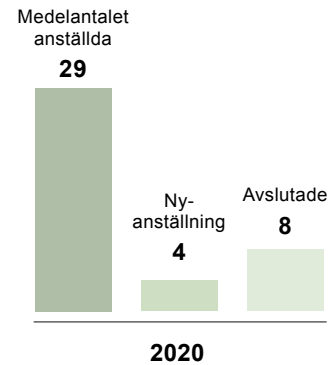
Fördelning kvinnor/män



Varav Svenska Nyttobostäder

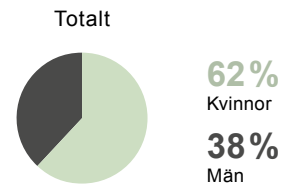


Affärsområde Projektutveckling

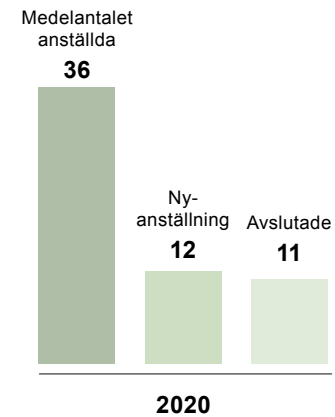


Personalomsättning **14%**

Fördelning kvinnor/män

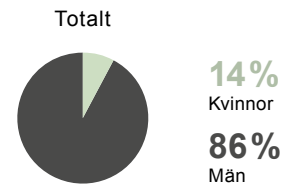


Affärsområde Entreprenad

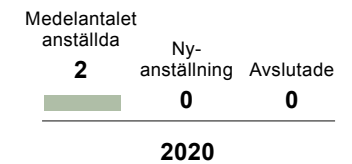


Personalomsättning **31%**

Fördelning kvinnor/män

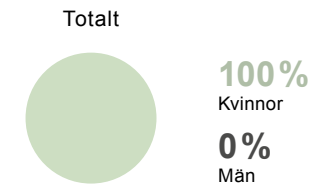


Övriga affärsområden



Personalomsättning **0%**

Fördelning kvinnor/män



Miljö och klimatpåverkan

ALM Equitys ambition är att verksamheterna ska bedrivas med minsta möjliga negativa miljöpåverkan för att bidra till en hållbar utveckling, såväl i ett kortsiktigt som ett långsiktigt perspektiv. Den största delen av påverkan kommer från våra affärsområden Entreprenad, Förvaltning och Projektutveckling. De övriga affärsområdena Finansiering och Digitala tjänster bedöms ha en mer begränsad påverkan givet deras verksamhetsinriktning och storlek i förhållande till övriga delar av koncernen.

För att uppnå hållbarhet inom fastighetsutveckling krävs en helhetssyn kring planering, genomförande och det efterföljande brukandet. Genom vårt fokus på kvadratsmarta fastigheter nära allmänna kommunikationer bidrar vi till ökad resurseffektivitet såväl som minskad påverkan per boende och nyttjande av våra fastighetsprojekt i form av mindre materialåtgång samt lägre energiförbrukning per capita både vid produktion och löpande förvaltning.

Koncernens projektportfölj består av såväl byggnader som har eller ska konverteras till bostäder, som av fastigheter med befintliga eller planerade byggrätter för nyproduktion. Återbruk och renovering är en av de mest effektiva

metoderna för att minska branschens miljö- och klimatpåverkan.

I samband med utvecklingen av nyproduktion, ombyggnationer, renoveringar, rivningar etc. finns det risk att material används som är miljö- och/eller hälsofarliga, eller att farligt material och avfall inte tas om hand om på ett bra sätt. För att minska risken för detta 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.

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. Utifrån det arbetas en handlingsplan fram för att åtgärda eventuella brister eller för de fall påverkan på miljön anses bli för stor avstås utveckling och förvärv av fastigheter.

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



Så jobbar affärsområdena med miljö

Projektutveckling

Affärsområde Projektutveckling utvecklar genomtänkta fastigheter anpassade för hållbart boende och resande med hänsyn till miljön i såväl det kortsiktiga som långsiktiga perspektivet. Målsättningen är att fastigheternas boendemiljö ska verka för en hållbar livsstil och bidra till omställningen till ett resurseffektivt samhälle.

Entreprenad

Inom entreprenad arbetar vi med att minska resursanvändandet vid uppförandet av våra fastighetsprojekt. Prioriteringsområden inkluderar modulbaserat byggande och ökad andel trä. Genom att arbeta med prefabrikat och moduler kan vi både minska tiden till färdigställande samtidigt som att detta leder till färre transporter samt mindre spill och byggavfall.

Förvaltning

Inom förvaltning ligger fokus på energi- och resurseffektivitet där förutom ett energieffektivt klimatskal även individuell mätning av el, vatten och värme är viktiga 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. Inom förvaltning vill vi också underlätta elektrifieringen av fordonsflottan och förbereder därför möjlighet till installation av laddare till alla våra parkeringsplatser inomhus.

Digitala tjänster

Inom affärsområdet görs satsningar inom digitala lösningar för delningsekonomi genom den digitala plattformen Your Block. Your Block erbjuder enkel och smidig kommunikation mellan de boende i en fastighet och gör det enkelt att använda delningstjänster för gemensamma lokaler, cykel- och bilpooler samt att dela på resurser i stället för att köpa nytt. Plattformens lösning för digitala lås och leveransboxar möjliggör effektivare access, mer hållbar konsumtion och förenklar vardagen för de boende.

Finansiering

Fokus ligger på uppföljning av befintliga projekt som ägs tillsammans med investerare samt att ta in investerare i nya projekt, både i utvecklings- och förvaltningsskedet. Genom det ökade trycket på hållbarhetsinformation vid investeringar arbetar affärsområdet nära övriga delar av koncernen för att säkerställa relevant informationsunderlag.

Gemensam ambition inom våra affärsområden:

- + Resurseffektivt byggande med förnybart material**
I pågående produktion uppförs närmare hälften av enheterna med trämoduler.
- + Optimerade kvadratmeter för effektiv mark- och resursanvändning**
Huvudparten av våra fastigheter är projekterade med mer än dubbelt så många bostäder per BTA jämfört mot bostadsmarknadens befintliga bestånd.
- + Energieffektivitet**
Genomsnittsförbrukning per bostad i vårt befintliga fastighetsbestånd uppgår till 1 140 Kwh/ år.
- + Genomtänkta boendemiljöer anpassade för hållbart boende och resande**
Av koncernens pågående projekt ligger närmare 90 procent med närhet till allmänna kommunikationer.
- + Delningsekonomi**
Digitala plattformen Your Block har implementerats i koncernens samtliga fastigheter för att underlätta delningsekonomi och social integration för de boende.



Affärsetik och hållbara leverantörer

AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION

God affärsetik är grundläggande inom alla ALM Equitys verksamheter och koncernens framgång är beroende av goda relationer med en mängd olika aktörer, alltifrån myndigheter och kommuner till leverantörer, banker, entreprenörer och kunder. Det är därför av största vikt att koncernen och dess företrädare tar ansvar och uppträder förtroendeingivande och korrekt i alla situationer.

Ramverk för affärsetik

Som grund för koncernens hållbarhetsarbete och affärsetiska agerande finns centrala policys, såsom ALM Equitys insiderpolicy, informationspolicy och uppförandekod, vilka belyser de krav som ska efterlevas. Dessa policys fastställs årligen av ALM Equitys styrelse och innehåller riktlinjer och principer som omfattar koncernens helägda dotterbolag och dess medarbetare.

Under 2020 har vi uppdaterat koncernens uppförandekod till att i större utsträckning linjera med dagens organisationsstruktur och koncernens roll som bolagsutvecklare. Uppförandekoden anger hur vi ska bedriva vår verksamhet på ett etiskt, socialt och miljömässigt riktigt sätt och beskriver korrekt företagsagerande och beteende gentemot anställda, affärspartners och andra intressenter. Den sammanfattar de etiska värderingar som ALM Equity anser ska gälla i verksamheten och bygger på de tio principerna i FN:s Global Compact. Koden är ett ramverk vilket innebär att koncernens dotterbolag kan välja att anta uppförandekoden i sin helhet alternativt anta en egen uppförandekod mer anpassad till den egna verksamheten. Principerna i ALM Equitys uppförandekod ska då inkluderas som en lägsta nivå.



Utöver centrala policys finns det även en koncern-gemensam personalhandbok som fungerar som ett samlat dokument där medarbetare kan söka information för vidare vägledning till specifika policys. Handboken vägleder också medarbetaren i hur denne förväntas och ska agera i olika affäretiska situationer så som vid representation och gåvor, sekretess, bisysslor och dylikt. Många av dessa förhållningsregler ingår också som villkor i anställningsavtalet. Vidare hålls årligen ett antal 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 korruptionsbrott har rapporterats under 2020.

Hållbara leverantörer

ALM Equitys organisatoriska uppbyggnad kännetecknas av en mindre kärnorganisation och en bred extern partnerorganisation som utför olika arbeten för respektive verksamhets räkning. Det innebär att det finns en indirekt påverkan via de leverantörer 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. Våra leverantörer och samarbetspartners

uppmanas också att följa principerna i koncernens uppförandekod.

Policyn Code of Conduct för leverantörer finns sedan 2018 inkluderad i samtliga avtal för affärsområde Entreprenad. Likt den koncern-gemensamma uppförandekoden grundar sig även denna på FN:s deklaration om mänskliga rättigheter men även på Sveriges Byggindustris uppförandekod. Detta med anledning av byggbranschens stora rörlighet avseende arbetskraft och arbetsmiljörisker.

Ansvar för uppföljning av att ställda hållbarhetskrav uppfylls av leverantörer och samarbetspartners ligger hos respektive affärsområdeschef.

Under året har inga negativa anmärkningar noterats.

Produkt och produktion för framtiden



Kronan i Barkarby

Byggstart 2019 – färdigställs Q4 2021
276 bostäder, 4 lokaler

♥ Putsad fasad med sedumtak och bandtäckt plåt, sockelvåning med keramiska plattor

♥ Innergård för social integration med grillplats, utegym och odlingslådor

♥ Källsortering med tre fraktioner samt fullserviceanläggning i huset för farligt avfall, glas och elektronik. Sopsug för metall, plast och papp

♥ Förberett för laddstolpar till alla garageplatser

♥ Fjärrvärme med kompletterande spets av bergvärme

♥ Energiförbrukning max 61 Kwh/m²

♥ Snålspolande blandare och toaletter

♥ Vitvaror med energiklass A



Kronan i Barkarby ritades från början med cirka hundra lägenheter i varierad storlek med generösa ytor. En produkt som inte efterfrågades på marknaden när projektet väl var i startgroparna.

Det blev ett omtag av projektet och ett gediget och omsorgsfullt arbete startades med affärsområde Entreprenads egna arkitekter och projektörer. Detta arbete skedde i nära samarbete med affärsområde Projektutveckling för att optimera planlösningarna så att projektet eliminerade outnyttjad "döyta" (vinklar, korridorer och vrår) samt säkerställde en så hög nyttjandegrad som möjligt i projektet.

I det här skedet såg man även till att effektivisera produkten med en modulanpassad produktion.

Det kräver en hel del bearbetning och

beredning i ritningarna för att utforma effektiva lägenheter inom modulmättet på 9,6 x 3,7 meter (invändiga mått). Storleken är en anpassning för att möjliggöra lastbilstransporter utan extra tillstånd från Transportstyrelsen för en driftsäker logistik.

BIM-projekteringen möjliggör en effektiviserad och kvalitetssäkrad byggprocess med en flerdimensionell metod för visualisering, planering, samordning och beräkning.

När modulerna väl är på plats är det som att bygga lego fast på riktigt. Precision och logistik är två viktiga komponenter. Projektet byggs upp med cirka 15 moduler per dag.

DE STORA VINSTERNA FÖR ETT INDUSTRIELLT BYGGANDE

En genomarbetad produktionsprocess i kontrollerade inomhusförhållanden säkerställer en jämn

och hög kvalitet på modulerna och minimerar materialspill. En annan aspekt är tidseffektiviteten vilket i Barkarbystaden uppskattas med en förkortad produktionstidplan på cirka 8 månader. De är även resurseffektiva då det kräver färre personer för byggverksamhetens platsledning med färre aktiviteter, material leveranser och underentreprenörer att kontrollera. I det större perspektivet hittar vi vinster när det kommer till stomme då modulerna byggs i trä istället för traditionella betongelement, riskreducering av arbetsplatsolyckor samt minskade transporter till byggarbetsplatsen och därmed minskande utsläpp i leverantörskedjan.

Den industriella produktionens vinster är både resurseffektivitet, kostnadseffektivitet, tidseffektivitet och kvalitetssäkring.

Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten Till bolagsstämman i ALM Equity AB, org.nr 556549-1650.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 34–44 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.

Stockholm den 2021-04-28

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

