

Akelius Residential Property AB (publ)

hållbarhetsrapport 2019



Alte Jakobstraße 75, Mitte, Berlin

Akelius uppgraderar för ett bättre boende
fasad-, källar- och takisolering
verkliga besparingar om 19 procent
fastigheter vårdas så att de kan nyttjas i samhället de kommande 50 åren

Akelius

innehållsförteckning

hållbarhet i korthet	4
rätt sak att göra	6
bostäder i storstäder	7
utforma målen	9
miljö	13
hantera miljöpåverkan	16
avfallshantering	20
sociala	21
ökat socialt medvetande	23
socialt ansvar	24
skapa den bästa arbetsmiljön	25
styrning	27
ansvarsfull bolagsstyrning	28
styrelsens sammansättning	29
styrelsekommittéer	30
uppförandekod	31
hållbarhetspolicy	32
riskhantering	33
regelefterlevnad	33
ledningssystem för hållbarhet	33
hållbar leverantörskedja	35
tillägsinformation	37
nyckeltal	39
GRI-index	45
EPRA-index	49
revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	51



379 Washington Avenue, Brooklyn, New York
stadsträdgårdar för hyresgästerna

hållbarhet i korthet

energiförbrukningen minskade 6,8 procent

6,8 procent lägre energiförbrukning räknat från 2016, jämförbara fastigheter

5,5 procent lägre vattenförbrukning räknat från 2016, jämförbara fastigheter

44 timmar utbildning per anställd

inga diskrimineringsfall eller arbetsplatsolyckor

	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	förändring procent 2018-2019
miljö, jämförbart				
elektricitet, MWh	37 846	38 481	39 188	-1,7
fjärrvärme, MWh	152 232	156 210	166 816	-2,5
värmeolja, MWh	162 738	169 383	172 614	-3,9
vattenförbrukning, miljoner m3	5,64	5,66	5,97	-0,4
miljö, totalt				
energiintensitet, kWh per kvm	144	149	158	-3,4
vatten, miljoner m3	5,64	5,66	6,00	-0,4
vattenintensitet, m3 per kvm	2,85	2,87	3,09	-0,7
sociala, totalt				
antal anställda	1 456	1 326	876	+9,8
varav kvinnor	606	533	366	+13,7
varav män	850	793	510	+7,2
chefer, mångfald genus, andel kvinnor, procent	42	-	-	-
utbildning personal, timmar per anställd	44	22	-	+100
styrning, totalt				
oberoende styrelsemedlemmar	1	1	1	-
genomsnittlig tid i styrelse	6,5	6,5	6,5	-
andel leverantörer reviderade på plats, procent	13	11	-	-

Miljödata för 2019 har beräknats baserat på förbrukningsprognoser och genomförda projekt inom effektivitet och förnybart.

väsentliga mål till 2025

miljö



- 50 procent minskning av växthusgasintensitet
- 15 procent minskning av energiförbrukning
- 5 procent ökning av återanvända komponenter
- 100 procent av komponenter har hållbarhetsdeklaration

sociala



- 2 procent eller lägre sjukfrånvaro
- 13 procent eller lägre personalomsättning
- 20 procent ökning av kundnöjdhet
- 100 procent av byggprojekten har inspektioner av hälso-, säkerhets- och miljörisker

bolagsstyrning



- certifierat ledningssystem för hållbarhet
- program för säkerställande av hållbara leverantörer
- 100 procent av styrelsebeslut med beaktande av hållbarhetsaspekter
- 100 procent av bolagets processer granskade för att säkerställa uppfyllelse av riktlinjer



Manhattan, New York

rätt sak att göra

Att vara hållbar ligger högt upp på många företags dagordning.

Det är högt upp på de flesta människors dagordning.

Oavsett orsak är det rätt sak att göra.

Det är inte bara hedervärt, utan också den långsiktiga vägen till långsiktig framgång.

miljö i kris

En överväldigande majoritet av forskare säger att de globala koldioxidutsläppen måste minska avsevärt för att förhindra oåterkallelig skada på jorden.

Akelius har därför en målsättning om att minska bolagets koldioxidutsläpp med 50 procent fram till 2025.

restaurera och modernisera gamla byggnader

Akelius restaurerar och moderniserar byggnader med målsättningen att förlänga fastighetens livslängd och förse hyresgästerna med ett bättre boende. Att bibehålla områdets kulturella arv är hedervärt.

Genom modernisering strävar Akelius efter att minska fastigheternas påverkan på miljön.

Detta kan göras genom minskning av energiförbrukningen eller genom implementering av bra avfallshantering.

personalen förväntar sig det

Företaget måste agera hållbart och hedervärt för att attrahera ny personal. Utan personal som är motiverade och begåvade kan organisationen inte lyckas att växa.

investerare förväntar sig det

Banker, pensionsfonder, kapitalförvaltare och klienter förväntar sig att företag agerar hållbart.

100 miljoner euro i donationer

Akelius huvudägare är Akelius Foundation. Det betyder att erhållen utdelning används för välgörande ändamål.

Under de senaste 10 åren har stiftelsen donerat mer än 100 miljoner euro till organisationer såsom SOS Barnbyar, Läkare Utan Gränser och UNICEF.

Pål Ahlsén,
verkställande direktör och koncernchef



bostäder i storstäder

Stad	Uthyrningsbar area		Verkligt värde		Befolknings- tillväxt 2020-2030*	Walk score
	antal lägenheter	tusental kvm	meur	eur/ kvm**	procent	
Berlin	14 038	882	3 038	3 193	1	91
London	2 242	88	951	9 106	10	86
Hamburg	3 601	198	816	3 901	0	91
Paris	1 550	48	402	7 559	6	97
Europa	21 431	1 216	5 207	5 940	7	91
Stockholm	5 921	423	1 657	3 625	11	69
Malmö	4 078	266	970	2 773	10	91
Köpenhamn	1 031	82	322	3 649	7	95
Skandinavien	11 030	771	2 949	3 349	9	79
New York	1 719	117	943	7 785	6	96
Toronto	3 506	181	908	4 884	10	81
Montreal	3 860	258	828	3 187	8	87
Boston	974	63	541	8 342	6	90
Washington D.C.	1 238	93	444	4 576	10	88
Nordamerika	11 297	712	3 664	5 755	8	87
Övriga	468	25	144	5 560	7	93
Summa/ Genomsnitt	44 226	2 724	11 964	4 031	7	89

* källa: Förenta Nationerna

** inkluderar kommersiell uthyrningsbar area om 244 000 kvm

44 000 lägenheter

Akelius äger och förvaltar attraktiva fastigheter i 12 storstäder i Västeuropa och i Nordamerika.

uppgraderingar för ett bättre boende

De senaste fem åren har Akelius investerat 1,7 miljarder euro för att modernisera portföljen.

fastigheter som består

Akelius analyserar energiförbrukning och miljörisker när nya fastigheter köps. I Europa har mer än 90 procent av fastigheterna energicertifikat.

Akelius restaurerar och uppgraderar äldre byggnader i attraktiva lägen. Det kräver mindre resurser och är mer kostnadseffektivt jämfört med nybyggnation. Akelius uppgraderar för att förbättra kvaliteten, minska energi- och vattenförbrukning samt öka livslängden för fastigheterna.

genomsnittlig walk score 89

Walkability, promenadvänlighet, har blivit en nyckelfaktor när man väljer en fastighet. En hög walk score innebär en mer hälsosam och hållbar livsstil.

Walkability uppmuntrar människor att ta sig fram till fots eller med cykel, snarare än att ta bilen, vilket bidrar till friskare och gladare medborgare.

Att gå eller cykla lämnar inget klimatavtryck.

högeffektiv förvaltning

På Akelius bidrar digitaliseringsprocesser till ett mer hållbart företag.

Majoriteten av de digitala applikationer som används är egenutvecklade och därför skräddarsydda för verksamheten.

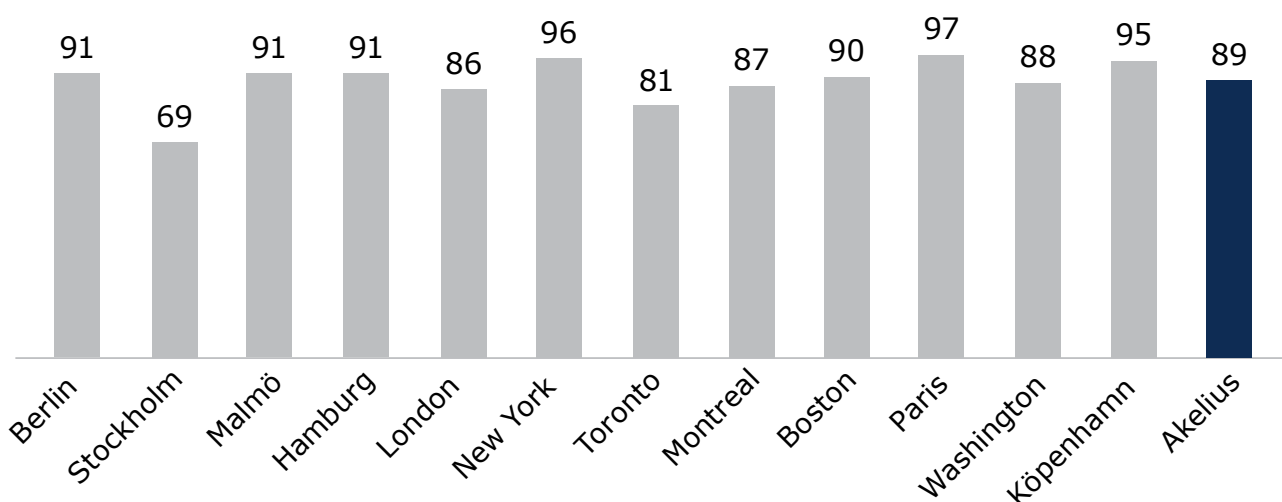
Property Compliance Application stödjer förvaltarna i deras arbete att efterleva de krav på fastigheterna som måste uppfyllas för att säkerställa hyresgästernas hälsa och säkerhet.

The Inspection and Case Management Applications registrerar alla underhållsärenden för att säkerställa att byggnaderna har en hög operationell säkerhetsnivå samt att det är prydligt och rent.

Smarta mätare och *Energy Application* hjälper personalen att identifiera potentiella sparåtgärder gällande energi- och vattenförbrukning genom att analysera data i realtid.

Inventory Application samlar alla använda vitvaror och material i en databas, vilket möjliggör återanvändande.

genomsnittlig walk score 89
walkscore.com



utforma målen

Under 2019 gjorde Akelius en ny väsentlighetsanalys. Väsentlighetsanalysen är en formell process där miljöfrågor samt frågor gällande sociala aspekter och bolagsstyrning,

som påverkar bolagets affär och intressenter, identifieras. Analysen är grunden för bolagets hållbarhetsmål.



Materialitetsanalysen har utförts i fyra steg

identifiera frågor

Vilka miljömässiga, sociala och bolagsstyrningsrelaterade frågor är mest relevanta för bolaget?

För att identifiera dessa frågeställningar har Akelius

- gjort studier
- utvärderat och kartlagt de nuvarande affärsprocesserna
- gjort jämförande analyser mellan bolaget och konkurrenter
- rådfrågat hållbarhetsexperter

fråga intressenter

Vilka utgör bolagets intressenter?

- hyresgäster
- anställda
- ledningsgruppen
- leverantörer
- banker och investerare
- lokala och nationella myndigheter

Hållbarhetsteamet intervjuade Akelius ledningsgrupp avseende vilka miljömässiga, sociala och bolagsstyrningsrelaterade frågor som är mest relevanta för bolaget.

rangordna efter signifikans

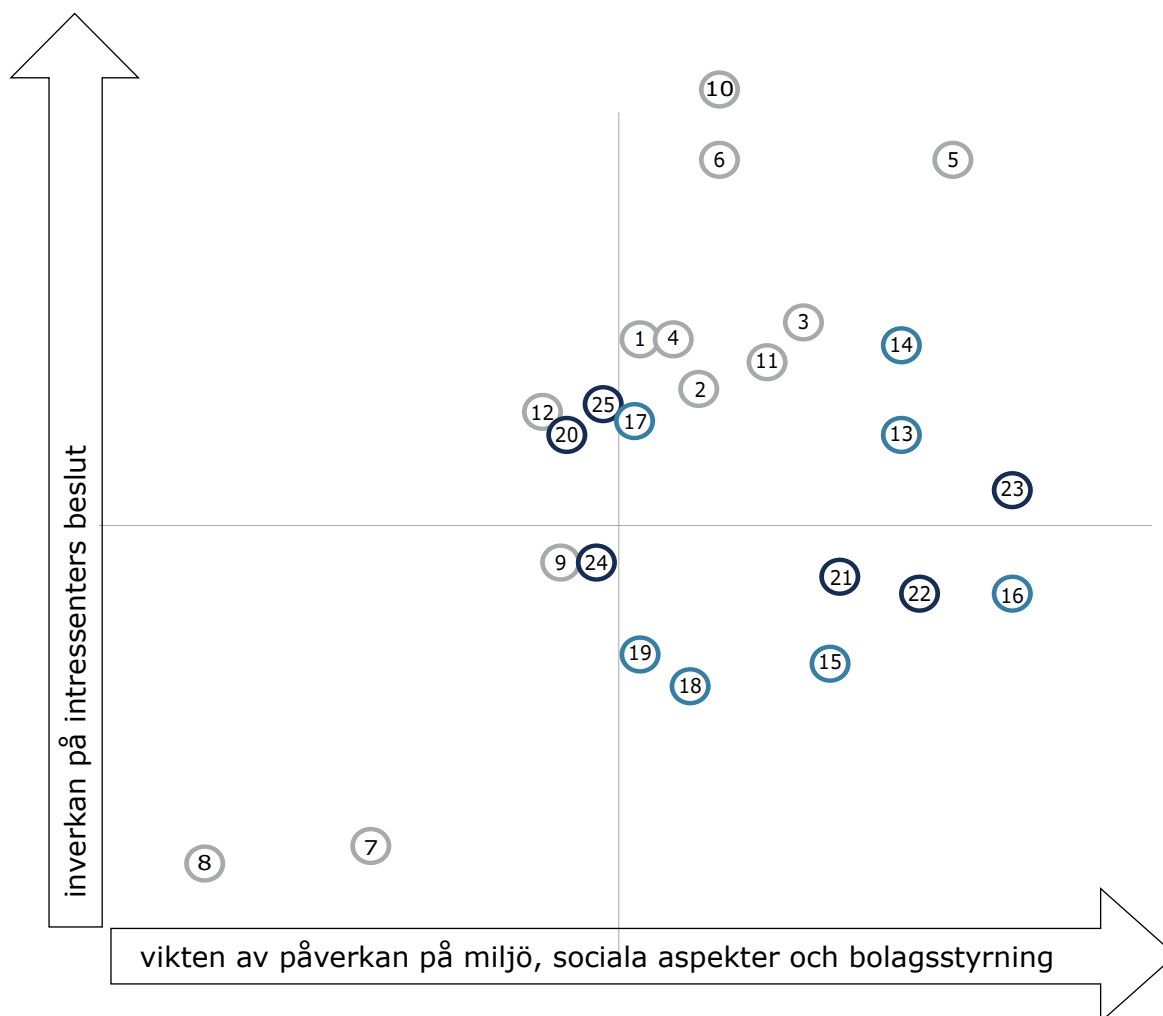
Intressenter fick en lista med frågor insamlade i steg ett och två av processen. De fick yttra sig avseende betydelsen och inverkan av dessa frågor på bolaget.

Resultatet av den feedback som insamlades är inritade i materialitetsmatrisen på sidan 10.

utforma mål

Akelius har använt materialitetsanalysen för att utforma hållbarhetsmål som ska uppfyllas senast 2025, med 2020 som basår.

2019 Akelius materialitetsanalys



miljö

- 1 materialanvändning
- 2 hållbara inköp
- 3 energiledningssystem
- 4 inköp av förnybar energi
- 5 fastigheternas energieffektivitet
- 6 hantering av vattenförbrukning
- 7 avloppsvatten
- 8 biologisk mångfald
- 9 utsläpp i luften
- 10 växthusgasutsläpp
- 11 avfallshantering
- 12 markförstöring

sociala

- 13 hälsa och säkerhet i arbetet
- 14 hyresgästens hälsa och säkerhet
- 15 personalförvaltning
- 16 icke-diskriminering
- 17 hållbar logistikkedja
- 18 fastighetsunderhåll
- 19 kommunikation

bolagsstyrning

- 20 due diligence och efterlevnad
- 21 riskhantering
- 22 affärsetik
- 23 antikorrupktion
- 24 certifiering av fastigheter
- 25 hållbar fastighetsdesign

mål

miljö

sänka koldioxidintensiteten med femtio procent

- se över inventarier och scope tre utsläpp
- erhålla tredjepartsverifiering av koldioxidutsläpp
- 12,5 procents minskning av naturgas genom användning av förnybar energi
- 10 procent av förnybar uppvärmning inköpt eller egengenererad
- 30 procent av förnybar elektricitet inköpt eller egengenererad
- 70 procent av eldningsolja ersatt av högeffektiv gas eller förnybar energi
- 15 procents minskning av energiförbrukning

minska avfall och användning av material med fem procent

- implementera riktlinjer för återvinning av kontorsavfall
- utnyttja möjligheterna med återvunnet och återanvänt avfall från byggprocesser
- utnyttja möjligheterna för återanvändning av byggkomponenter

öka användandet av hållbara material

- säkerställa att leverantörer och underentreprenörer följer bolagets standard för kemikalier
- upprätthålla en standard för giftigt byggmaterial och hållbara komponenter
- visa hållbarhetsbetyg för produkter som används i byggprocessen

utveckla strategi för hantering av klimatrisker

- tillämpa åtgärder för klimatförändringsrisker i linje med TCFD, Task-Force on Climate-related Financial Disclosures, ramverk
- uppskatta klimatförändringars finansiella påverkan på bolaget
- identifiera strategier för att dämpa effekten av klimatförändringar på bolaget

öka investeringar i energi

- lägga till information avseende information om energi och hållbara fastighetscertifikat till fastighetskatalogen
- utfärda energi- och hållbarhetscertifiering för alla nya kontorsfastigheter

certifiera fastigheter

- inkludera information om hållbara certifikat i fastighetskatalogen
- utfärda energi- och hållbarhetscertifiering för alla nya kontorsfastigheter

social

främja mångfald och jämlika möjligheter

- följa upp fall av diskriminering inom arbetsmiljön
- följa upp statistik avseende köns- och ersättningsfördelning
- uppdatera mål för köns- och ersättningsfördelning kontinuerligt
- analysera data avseende samma lön för samma arbete

den mest välutbildade personalen

- Akelius Business School lägger grunden för den mest välutbildade personalen
- obligatorisk utbildning avseende hållbarhet, inklusive uppförandekoden och hälso- och säkerhetsstandarder

öka kundnöjdheten

- mäta och följa upp kundnöjdhet genom relevanta nyckeltal
- införa handlingsplan för att förbättra kundnöjdheten

säkerställa en motiverande arbetsmiljö och personalens välmående

- identifiera motiverande faktorer som påverkar personalomsättningen
- personalomsättning under 13 procent
- identifiera faktorer som påverkar sjukfrånvaron
- sjukfrånvaro under 2 procent

bolagsstyrning

certifiera Akelius ledningssystem för hållbarhet

- granska att alla interna processer följer hållbarhetspolicyn
- rapportera hållbarhetsresultatet i enlighet med ISO standarder
- utvärdera fördelarna med att implementera ISO 50001 standard

Erhålla certifiering avseende

- ISO 14001, system för miljöledning
- ISO 45000, arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
- ISO 50001, energiledningssystem

Styrelsen har tillsyn över hållbarhet

- ser över hållbarhetsrisker och godkänner hållbarhetsmål årligen
- 100 procent att Styrelsens beslut to hänsyn till miljöfrågor samt frågor relaterade till sociala aspekter och bolagsstyrning

implementera program för hantering av leverantörers hållbarhet

- säkerställa att alla leverantörer bekräftar att de tagit del av Akelius uppförandekod
- granska alla leverantörer ur ett hållbarhetsperspektiv
- utveckla ett verktyg för att utvärdera leverantörer
- inspektera hälso-, säkerhets- och miljörisker under byggprocesser

uppföljning av fastigheter

- följa upp incidenter där regleringar och standarder för hyresgästers hälsa och säkerhet inte efterföljts
- öka säkerheten och minska risken inom fastighetsprojekt

främja affärsetik och förbättra visselblåsarprocessen

- utbilda personalen i uppförandekoden och i Akelius antikorrupsionspolicy
- bästa praxis för visselblåsarprocessen
- upprätthålla effektiva kanaler för rapportering av affärsetiköverträdelse

förbättra hållbarhetsrapporteringen

- digitalisera hållbarhetsrapporten
- utvärdera och förbättra skattetransparensen i rapporteringsstandarder
- tredjepartsgranska hållbarhetsrapporten från 2020

emission av gröna obligationer

- emittera gröna obligationer när det är fördelaktigt

miljö

vattenförbrukning minskade 7 procent

fastighetsportfölj

energi, vatten och växthusgaser, absolut prestanda

EPRA-kod	indikator	måttenhet	2018	2017	förändring procent
Elec-Abs	elektricitet	MWh	60 890	43 485	+40,0
	uppmätt fastighetsportfölj	kvm '000	3 011	2 510	+19,9
	portfölj med el	kvm '000	3 011	2 510	+19,9
	andel av total portfölj	procent	98	90	+8,9
	andel från förnybara källor	procent	5	2	+150,0
DH&C-Abs	fjärrvärme	MWh	165 931	169 816	-2,3
	uppmätt fastighetsportfölj	kvm '000	3 011	2 510	+19,9
	portfölj med fjärrvärme	kvm '000	3 011	2 510	+8,9
	andel av total portfölj	procent	50	55	-9,1
	andel från förnybara källor	procent	35	35	-
Fuels-Abs	bränsle	MWh	221 957	183 368	+21,0
	uppmätt fastighetsportfölj	kvm '000	3 011	2 510	+19,9
	portfölj med bränsle	kvm '000	1 413	1 236	+14,3
	andel av total portfölj	procent	46	45	+2,2
	andel från bränsle	procent	-	-	-
Energy-Int	energiintensitet	KWh/kvm/år	149	158	-5,7
GHG-Abs	direkt, scope 1	ton	37 018	-	-
GHG-Dir	indirekt, scope 2	ton	45 471	-	-
GHG-Indir	uppmätt portfölj	kvm '000	2 610	-	-
GHG-Int	intensitet, scope 1 och 2	kg per kvm	33	-	-
Water-Abs	uppmätt portfölj	kvm '000	2,610	2,499	+4,5
	vattenförbrukning, total	miljoner m ³	7,50	7,73	-2,9
Water-Int	intensitet, vattenförbrukning	m ³ per kvm	2,87	3.09	-7,1

energi, vatten och utsläpp av växthusgaser, jämförbara fastigheter

EPRA-kod	indikator	måttenhet	2018	2017	förändring procent
Elec-Lfl	elförbrukning	MWh	38 481	39 188	-1,8
	uppmätt fastighetsportfölj	kvm '000	2 499	2 499	-
	portfölj med el	kvm '000	2 499	2 499	-
	andel av total portfölj	procent	81	90	-10,0
	andel från förnybara källor	procent	3	2	+50,0
DH&C-Lfl	fjärrvärmeförbrukning	MWh	156 210	166 816	-6,4
	uppmätt fastighetsportfölj	kvm '000	2 499	2 499	-
	portfölj med fjärrvärme	kvm '000	1 499	1 499	-
	andel av total portfölj	procent	49	54	-9,3
	andel från förnybara källor	procent	35	35	-
Fuels-Lfl	bränsle	MWh	169 383	172 614	-1,9
	uppmätt fastighetsportfölj	kvm '000	2 499	2 499	-
	portfölj med bränsle	kvm '000	1 166	1 166	-
	andel av total portfölj	procent	38	42	-9,5
	andel från förnybara källor	procent	-	-	-
Water-Lfl	vattenförbrukning	miljoner m3	5,66	5,97	-5,0
	uppmätt portfölj	kvm '000	2 499	2 499	-

avfall, totalt resultat

EPRA-kod	indikator	måttenhet	2019	2018	procent
Waste-Abs	vikt av producerat avfall	ton	8 319	-	-
	andel ej giftigt	procent	100	-	-
	vikt avfall skickat för återvinning	ton	3 360	-	-
	procent återvunnet	procent	40	-	-
	andel ej giftigt	procent	100	-	-
	vikt avfall skickat till deponering	ton	1 663	-	-
	procent skickat till deponering	procent	20	-	-
	andel ej giftigt	procent	100	-	-
	vikt avfall skickat till förbränning	ton	3 296	-	-
	procent skickat till förbränning	procent	40	-	-
	andel ej giftigt	procent	100	-	-
	täckning	antal fastigheter	865 av 1 115	-	-

energicertificat

EPRA-kod	indikator	måttenhet	2019	2018	procent
Cert-Tot	portfölj certifierad, fastighetsnivå	procent	75	-	-
	portfölj certifierad, lägenhetsnivå	procent	96	-	-
	täckning	antal fastigheter	1 115 av 1 115	-	-

Akelius mål 2020

indikator	måttenhet	2019	2018	förändring procent
90 procent av kaffe- och fruktleverantörer har miljömärkning	procent	100	97	3,1
100 procent kontor utan flaskor	procent	85	-	-
100 procent av nya poolbilar är elektriska	procent	77	90	-14,4
minska energiförbrukning	procent	-7,6	-4,7	-61,7
minska vattenförbrukning	procent	-7	-5	-40,0
100 procent av hyresgäster erhåller information om återvinning och källsortering	procent	95	92	3,3
100 procent av städerna har regler för rengöringsmedel	procent	100	100	-
100 procent av städerna har implementerat riktlinjer för rengöringsprodukter	procent	58	-	-

Akelius miljörisker

- bidrar till global uppvärmning
- avsaknad av dokumentation och metoder för beräkning och spårning av utsläpp av växthusgaser
- tillgångar förstörs av förhöjda havsnivåer
- fysiska förändringar av klimat och naturresurser
- förändring av regleringar, skatter och tillgångspriser
- potential för att återvinna tillgångar går förlorad
- negativa hälsokonsekvenser orsakade av skadliga och giftiga substanser



Akelius eldrivna poolbil

hantera negativ miljöpåverkan

Under 2017 stod, enligt United Nations Environmental Programme, byggindustrin för 36 procent av den globala energianvändningen och nästan 39 procent av de energirelaterade koldioxidutsläppen.

2017 bestämde sig Akelius för att agera. Akelius har under 2019 arbetat systematiskt för att minska förbrukningen av vatten, energi, skadliga kemikalier och miljöfarligt material.

Akelius har fastställt en metodik för att beräkna och rapportera sitt utsläpp av växthusgaser.

Metodiken följer den standard som utvecklats av Greenhouse Gas Protocol.

Att redovisa utsläpp av växthusgaser är det första steget i Akelius strategi att minska sin negativa miljöpåverkan.

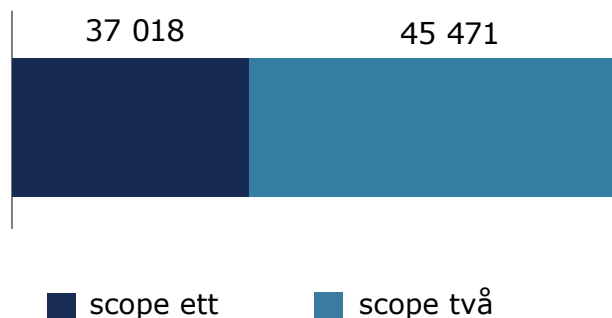
Styrelsen har godkänt målet att minska koldioxidintensiteten med femtio procent till 2025, jämfört med 2018.

Målet är beräknat enligt Science Based Target-metoden.

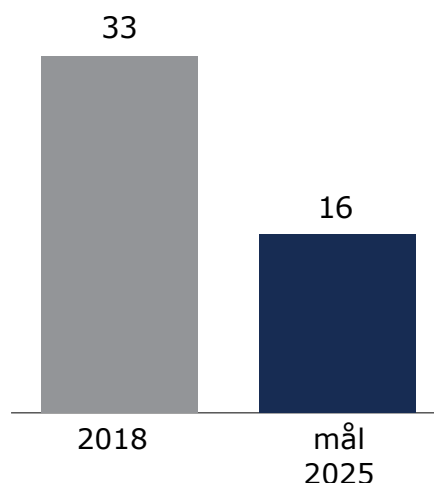
Akelius strävar mot att minska sin negativa miljöpåverkan genom att aktivt hantera sin

- logistik
- persontransport
- energi- och vattenanvändning
- avfallshantering
- kontorsanpassning
- användning av rengöringsprodukter

2018 globala utsläpp,
tCO₂e



utsläppsintensitet,
tCO₂e per kvm





Akelius cyklar

hantering av logistik

Inköpsavdelningen begränsar miljöpåverkan genom att koordinera transporter och att utnyttja allt utrymme i containrar.

Logistiklösningen i Nordamerika inkluderar lokala lager, fyra i USA och två i Kanada. I Europa och Skandinavien finns ett centrallager i Hannover samt sex lokala lager i olika städer.

Akelius håller på så sätt både in- och utgående transporter så korta som möjligt.

hantering av persontransport

2018 antog Akelius en ny policy för poolbilar som går ut på att varje ny poolbil måste vara eldriven.

I dagsläget är 77 procent av poolbilarna eldrivna.

I vissa fall har hybridbilar köpts in.

Utöver detta finns elcyklar till förfogande för de anställda i Stockholm och Köpenhamn. I Berlin och Paris kan anställda använda elcyklar i arbetssammanhang.

Initiativet minskar koldioxidutsläpp och uppmuntrar samtidigt till en hälsosammare livsstil för de anställda.

hantering av vatten- och energianvändning

Akelius förbättrade under 2019 hanteringen av energi- och vattenanvändningen.

Akelius minskar genom detta arbete

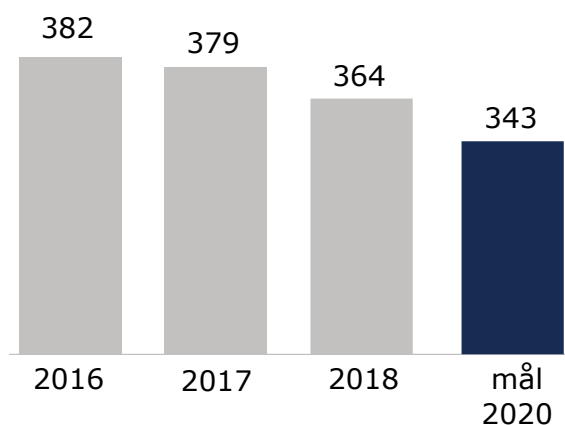
- utsläppen av växthusgaser
- förbrukningen av ändliga resurser som gas och olja
- taxebudna kostnader

Under 2017 satte Akelius ett mål om att minska den totala energi- och vattenförbrukningen med 10 procent från 2016 till 2020.

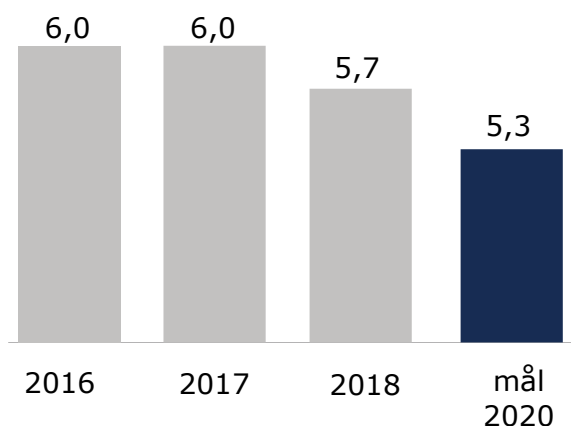
För att nå målet gör Akelius följande

- investerar i effektivisering av energi- och vattenanvändningen
- investerar i projekt kopplade till förnybar energi
- köper förnybar energi
- analyserar energi och vattenanvändningen

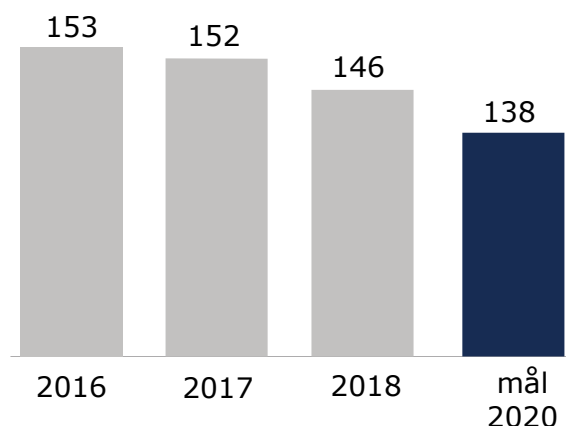
energi, jämförbara fastigheter,
GWh per kvm



vattenförbrukning, jämförbara fastigheter
millioner m³



energiintensitet, jämförbara fastigheter
kWh per kvm



effektivitet

Akelius prioriterar renoveringsprojekt som förbättrar byggnadens energieffektivitet, såsom

- uppgradering av värmesystem
- isolering av väggar
- isolering av tak
- isolering av rör
- isolering av fönster
- uppgradering av belysning
- utrustning med låg energiförbrukning
- system som upptäcker vattenläckor

Den normaliserade energiförbrukning för uppvärmning och hushållsel minskade under 2018 med 4 procent.

Nedgången för jämförbara fastigheter inkluderar säsongsvariationer i elförbrukningen.

Energi kopplad till uppvärmning minskade med 1 procent jämfört med föregående år medan elanvändningen minskade med 2 procent.

Energianvändningen har minskat med 4,7 procent sedan 2016. Under perioden har värmeolja ersatts med naturgas vilket gör att förändringen ovan inte visar hela sanningen.

Den stora effekten av moderniseringsarbetet förväntas synas under de kommande åren.

De vattenrelaterade värdena inkluderar hyresgästers vattenförbrukning. Dessa är därmed beroende av hyresgästernas individuella förbrukningsmönster.

köp av förnybar energi

Köp av förnybar energi är nyckeln till minskning av klimatavtrycket.

För att nå utsläppsmålet siktar Akelius på att öka inköpen av grön energi

- minst tjugo procent förnybar energi
- maximalt femtio procent av inköpen från en förnybar energikälla
- förnybara energikällor grön-energi-certifierade

certifierade tillgångar

Certifikat relaterade till energiprestanda vägleder Akelius vid beslut angående uppgradering av lägenheter.

75 procent av Akelius byggnader i Europa och Skandinavien är energicertifierade.

96 procent av Akelius lägenheter i Paris och London är energicertifierade.



Akelius solenergiprojekt i Washington D.C.

förnybar energi och kraftvärme

Akelius investerar i förnybara energikällor och kraftvärmesystem direkt i fastigheterna. Förnybar energi och kraftvärmesystem leder till lägre energiförbrukning, växthusgasutsläpp och energikostnader.

Akelius har investerat i

- solceller
- kraftvärme

kraftvärmeanläggningar

Akelius solenergiprojekt i Washington D.C. är bolagets första projekt inom förnybar energi.

Anläggningen har en effekt på 54,7 kilowatt och beräknas årligen generera 66 000 kilowattimmar elektricitet.

Detta motsvarar trehundra procent av fastighetens beräknade årliga elförbrukning.

Ett elöverskott i en fastighet balanserar mot ett underskott i en annan fastighet. Installationen beräknas minska utsläppen med 36,4 koldioxidekvivalenter.

kraftvärme

Kraftvärme bidrar till Akelius mål om en minskad energiförbrukning.

Om en idag typisk värmeanläggning har en verkningsgrad på fyrtio till femtio procent, ger en nyinstallerad kraftvärmeanläggning en verkningsgrad på upp till åttio procent.

Akelius kraftvärmeanläggning i Berlin





Akelius energiapplikation

energi- och vattendata

Med hjälp av digitala lösningar analyserar Akelius energi- och vattendata, exempelvis

- förbrukning
- användningsintensitet
- efterfrågetoppar
- kostnader

Under 2019 driftsatte Akelius en egenutvecklad energiapplikation. Här har användaren möjlighet att

- se historisk, realtid samt prognosticerad energidata
- få information om oregelbunden förbrukning
- jämföra fastigheter över tid
- identifiera potentiella åtgärder avseende energieffektivisering och förnyelsebar energi
- identifiera högförbrukare och energiläckage
- erbjuda incitament för minskad förbrukning
- ta fram data för att attrahera konkurrenskraftiga energikontrakt

I framtiden ska energiapplikationen kunna bidra med att

- ta fram miljöklassificeringar för byggnader
- kontrollera fakturerade energikostnader
- processa energidata för hyresgästsansökningar
- ge hyresgäster möjlighet att analysera komponenter med hög energiförbrukning
- energibalans uppnås på en nationell nivå
- öka graden av självförsörjning

avfallshantering

Akelius bedriver en heltäckande avfallshanteringsprocess.

återvinning

En strukturerad avfallshantering minskar mängden avfall som går till deponi eller till förbränning.

Sedan 2017 har Akelius arbetat utifrån två globala mål.

Det första målet är att säkerställa att samtliga fastigheter har anpassade återvinningsstationer.

Det andra målet är att informera hyresgäster hur hushållsavfall ska sorteras.

Akelius förmedlar information till samtliga hyresgäster gällande vilken typ av sopor som ska slängas i respektive kärl.

Under 2019 så har Akelius har utrustat vissa hus med sopkomprimeringsanläggningar. Detta minskar antalet transporter.

byggavfall

I samband med byggnation genereras både miljöfarligt och icke-miljöfarligt avfall.

Akelius arbetar aktivt med anlitade entreprenörer i syfte av att minska mängden avfall samt återvinna och återanvända material i största möjliga utsträckning.

Samtliga entreprenörer är ålagda att hantera avfall på ett ansvarfullt sätt och i linje med lokala föreskrifter.

sociala

bolagets påverkan på personal, hyresgäster och samhälle

EPRA-kod	indikator	måttenh	2019		2018		förändring procent
			Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	
Diversity-Emp	personal, mångfald kön	procent	58	42	60	40	-2; +2
	personal, mångfald kön	procent	58	42	-	-	-
	styrelse, mångfald kön	procent	100	-	100	-	-
Diversity-Pay	ersättning, könskvot, personal	procent	81		-		-
	ersättning, könskvot, chefer	procent	73		-		-

EPRA-kod	indikator	måttenh	2019	2018	förändring procent
Emp-Training	utbildning och utveckling, direkt anställda	genomsnittligt antal timmar	44	22	+100
Emp-Dev	utvecklingssamtal personal	procent	62	-	-
Emp-Turnover	antal nyanställda	antal	409	352	+16,2
	andel nyanställda	procent	28	25	+12,0
	personalomsättning, total	antal	305	205	+48,8
	personalomsättning, andel	procent	21	13	+61,5
H&S-Emp	personalens hälsa och säkerhet, skadegrad	per 100 000 arbetad timme	0,04	-	-
	personalens hälsa och säkerhet, förlorade dagar	per 100 000 arbetad timme	-	-	-
	personalens hälsa och säkerhet, sjukdagar	procent	2,9	2,2	+31,8
	personalens hälsa och säkerhet, dödsfall	antal	-	-	-
H&S-Asset	utvärdering av hälsa och säkerhet, tillgångar	procent av fastigheter	78	-	-
	täckning	antal fastigheter	1 115 av 1 115	-	-
H&S-Comp	regelefterlevnad hälsa of säkerhet	antal av incidenter	21	-	-
	täckning	antal fastigheter	1 115 av 1 115	-	-
Comty-Eng	samhällsengagemang, utvärdering av påverkan, utvecklingsprogram	procent av fastigheter	6	-	-
	täckning	antal fastigheter	1 115 av 1 115	-	-

Akelius interna mål

indikator	måttenhet	2019	2018	förändring procent
100 procent av anställda med godkänt test av Akelius uppförelsekod	procent	98	89	+10,1
100 procent av anställda med godkänt test inom Akelius hållbarhetslära	procent	75	-	-
personalomsättning under tretton procent	procent	21	12,6	+61,5
sjukfrånvaro under två procent	procent	2,9	2,2	+31,8

Akelius hållbarhetsrisker

- miljörisker för hyresgäster i Akelius fastigheter
- hög personalomsättning och sjukfrånvaro
- minskad motivation bland personal
- undermåliga hälso- och säkerhetsåtgärder för personal

2019 är det första året som Akelius rapporterar enligt EPRA för de flesta indikatorerna.



verkställande direktör, Pål Ahlsén och Lead Architect, Eftychia Kotsareli besöker en fastighet

ökat socialt medvetande

Akelius uppdrag är att

- värna om hyresgästernas hälsa och säkerhet
- hantera verksamhetens sociala påverkan
- erbjuda de anställda den bästa arbetsmiljön

förbättra hyresgästernas hälsa och säkerhet

Akelius engagerar sig i att minska och begränsa hälso- och säkerhetsrisker.

Bolaget använder sin egen Property Compliance Application för att säkerställa efterlevnaden av säkerhetsåtgärder och sin Inspection Application för att genomföra hälso- och säkerhetskontroller inom

- nödbelysning
- brandskyddssystem
- elsäkerhet
- säkra gasinstallationer
- vattenreningssystem
- ventilationssystem
- installationer för transport av byggmaterial

78%

av fastighetsportföljen har genomgått en hälso- och säkerhetskontroll under 2019

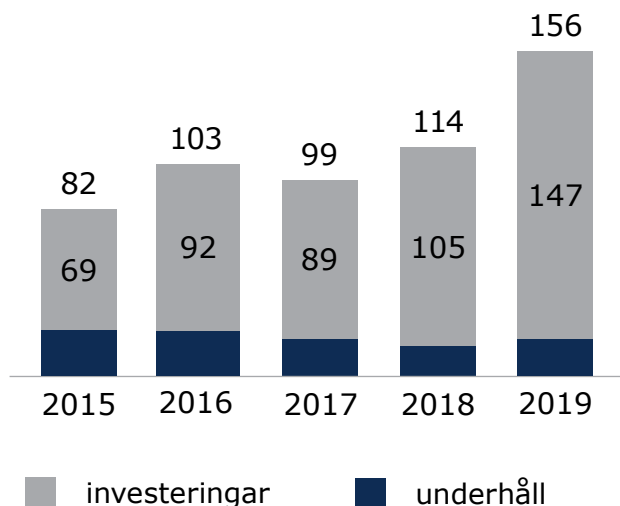
Akelius investerade 156 euro per kvadratmeter i sina fastigheter under 2019. En betydande del gick till att säkerställa fastigheterna säkerhet och funktionalitet.

Akelius renoverar gamla fastigheter och bevarar historiska detaljer och implementerar modern standard.

Detta bidrar positivt till den lokala ekonomin, minskar brottsligheten och leder till mer effektiva fastigheter.

Akelius bidrar till den allmänna utvecklingen av området så väl som till samhället och miljön.

156 euro per kvm
investeringar och underhåll





SOS Barnbyars skola i Grekland

socialt ansvar

rekorddonation

Under november och december 2019, utlovade stiftelsen Akelius Foundation att matcha alla donationer till

- Läkare Utan Gränser
- SOS Barnbyar
- UNICEF
- UNHCR

Privata donationer motsvarade 30 meur. Akelius Foundation matchade det beloppet, vilket därmed resulterade i totala donationer till ett belopp om 60 meur.

samhällsstöd

I Hamburg hyrde Akelius ut en kommersiell lokal till en rabatterad hyra till en organisation som hjälper socialt utsatta personer att få jobb.

Sedan 2018 har Akelius hyrt ut 48 av sina lägenheter till socialt utsatta personer som annars inte skulle hittat en lägenhet.

I Berlin har Akelius skrivit ett samarbetsavtal med stadsdelsnämnden avseende uthyrning av 100 lägenheter till organisationer som ger husrum åt flyktingar. Akelius erbjuder inbyggda kök, internetuppkoppling och telefonsjänster till enhetstaxa.

Akeliusanställda engagerade i ett lokalt gemenskapsprojekt





Akelius verkställande direktör, Pål Ahlsén, och Ralf Spann, Head of Europe, håller utbildning för anställda

skapa den bästa arbetsmiljön

Akelius tar hand om sin personal genom snabb integration i företagskulturen, goda möjligheter för jobbrottning, utbildning och andra förmåner, såsom sjukförsäkring.

Personalförmånerna är bland de bästa inom fastighetssektorn.

Akelius erbjuder en säker arbetsmiljö. Under 2019 skedde inga arbetsrelaterade olyckor inom Akelius.

Genom att tillhandahålla den bästa arbetsmiljön strävar Akelius efter att minska sjukfrånvaron och personalomsättningen. Detta är av stort värde för både anställda och Akelius.

utbildning är vägen framåt

Under 2019 fick varje anställd i snitt 44 timmar utbildning.

Nyanställda bjuds in till Welcome to Akelius, en kurs som bland annat innehåller utbildning i uppförandekoden och hållbarhet.

Akelius erbjuder en intern MBA-utbildning inriktad på fastigheter, utformad för att förbättra och främja anställdas

- specialexpertis
- personliga utveckling
- kulturella medvetenhet

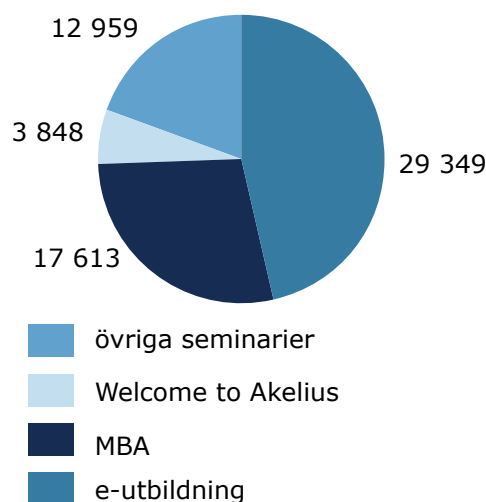
Under 2019 fick alla anställda utbildning som är specifik just för deras roll samt utbildning i hållbarhet såsom

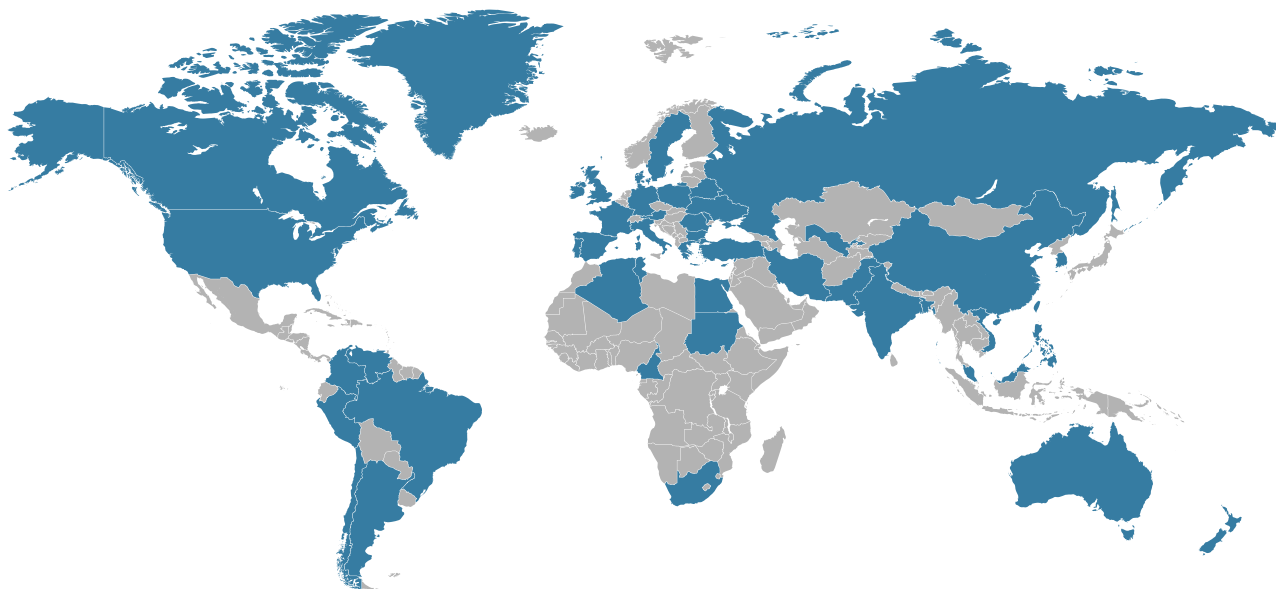
- miljöpåverkan
- social påverkan
- ekonomisk påverkan

Därtill lär hållbarhetsutbildningen de anställda

- hur man integrerar hållbarhet i affärsmetoder
- vad ett företags hållbarhet innebär
- de främsta handlingsområdena inom hållbarhet
- bolagets hållbarhetsarbete
- bästa strategierna och god praxis
- vikten av innovation

2019 års utbildningstimmar





Akeliusanställdas nationaliteter

mångfald och jämlika möjligheter

Akelius har en mångfaldig personalstyrka vad gäller kunskap, ålder, kön, nationalitet och kulturell bakgrund.

Akelius engagerar sig i att förbättra och främja jämlika möjligheter på både ledningsnivå och alla andra nivåer. Ersättning baseras på kompetens och prestation. Löner sätts efter erfarenhet och position.

Akelius tror på kulturell mångfald som drivkraft för ökad kreativitet, respekt, förståelse för olika åsikter och kulturella olikheter.

Genom att jobba på ett multikulturellt kontor, kan Akeliusanställda förbättra sina språkkunskaper avseende ett andra eller tredje språk. Akelius erbjuder språkkurser för att bryta kulturella barriärer. Under 2019 rapporterades inga diskrimineringsärenden på Akelius.

noll

diskrimineringsärenden

motiverande infrastruktur

Akelius kontor är rymliga och är i centrala lägen.

Alla anställda erhåller friskvårdsbidrag om 500 euro per år.

Akelius erbjuder möjlighet till en hälsosam balans mellan jobb och fritid genom

- hälsokontroller
- bidrag för sport- och hälsoaktiviteter
- utbildning

Akelius har gym och yogapass på sina kontor.

Akelius, tillsammans med de anställda, säkerställer att arbetsplatsen är säker och förenlig med gällande reglering.

Akelius rapporterar, kontrollerar och förebygger arbetsrelaterade skador och incidenter.

noll

arbetsrelaterade olyckor

styrning

tillförsäkra transparens i beslutsfattande

EPRA-kod	indikator	måttenhet	2019	2018	förändring procent
Gov-Board	antal anställda styrelseledamöter	antal	1	1	-
	antal oberoende och ej anställda ledamöter i styrelsen	antal	2	2	-
	genomsnittlig tid som styrelseledamöter	antal	6,5	6,2	-
	antal oberoende och ej anställda med kompetens inom hållbarhet	antal	1	1	-
Gov-Select	process för nominering och val av högsta beslutsfattande organ	beskrivning	sida 28	-	-
Gov-Col	process för hantering av intressekonflikter	beskrivning	sida 28	-	-

Akelius interna mål

indikator	måttenhet	2019	2018	förändring procent
100 procent av upphandlade leverantörer underrättade om uppförandekoden	procent	100	-	-
100 procent av logistikleverantörer underrättade om uppförandekoden	procent	100	-	-
100 procent av anlita byggentreprenörer underrättade om uppförandekoden	procent	83	-	-
100 procent av upphandlade leverantörer utvärderade	procent	90	-	-
100 procent av logistikleverantörer utvärderade	procent	11	-	-
10 procent av upphandlade leverantörer och logistikleverantörer reviderade	procent	13	11	18,2

Akelius hållbarhetsrisker

- korruption på grund av en kapitalintensiv bransch
- bostadsbrist i storstäder
- brott mot mänskliga rättigheter och arbetsrätten i leverantörskedjan
- leverantörer som inte följer lagar och regler
- leverantörer med negativt hållbarhetsarbete

ansvarsfull bolagsstyrning

Akelius ansvarsfulla bolagsstyrning tar sikte på affärsmässigt ansvar och uppföljning av bolagets verksamhet.

Detta innefattar att bidra till att skydda klimatet och att Akelius ansvarar för sin personal och sin påverkan på samhället i stort.

Styrelsen är Akelius högsta beslutsfattande organ.

Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter.

Bolaget har valt att inte tillsätta någon valberedning eftersom Akelius har en kontrollerande aktieägare som kontrollerar styrelsetillsättningar.

Styrelsen utses av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Ledamöterna har utsetts för 6,5 år i snitt.

Styrelsen utvärderar och antar sin arbetsordning på sina konstituerande styrelsemöten.

Styrelsen beslutar om och utvärderar årligen Akelius uppförandekod, hållbarhetspolicy och hållbarhetsmål.

Styrelsen ansvarar

- för strategisk styrning av bolaget
- för effektiv uppföljning av ledningens arbete
- gentemot intressenter

Inom ledningen är verkställande direktör ansvarig för Akelius hållbarhetsarbete och rapporterar till styrelsen och dess utskott.

Akelius Sustainability Manager leder bolagets hållbarhetsteam och har det operationella ansvaret under verkställande direktör.

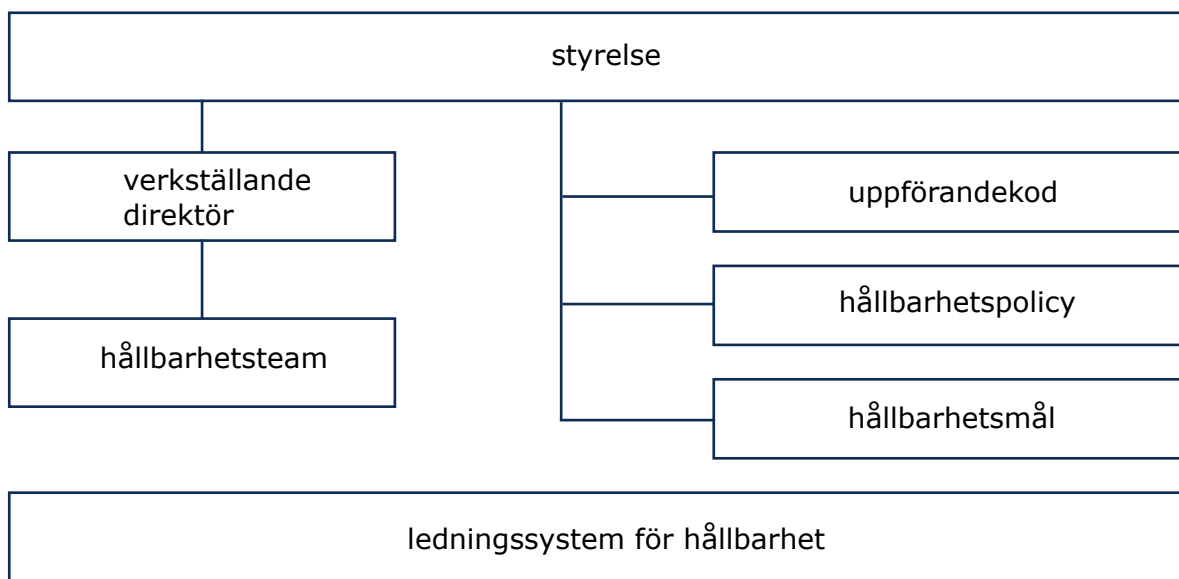
Hållbarhetsteamet tillförsäkrar transparens och för kontinuerliga diskussioner med bolagets intressenter.

Ledningen följer upp Akelius hållbarhetsarbete kvartalsvis.

Detta är grunden för kontinuerlig förbättring.

Utvecklingen av ett ledningssystem för hållbarhet syftar till att tillförsäkra regelefterlevnad, integrera hållbarhet i Akelius affärsverksamhet och hjälpa bolaget att nå sina mål.

ledningssystem för hållbarhet



styrelsens sammansättning



Anders Lindskog
Ordförande, styrelseledamot sedan 2017
född 1961

civilingenjör med kompetens inom miljöfrågor
beroende av majoritetsaktieägare
oberoende av bolaget och bolagets ledning



Igor Rogulj
Styrelseledamot sedan 2010
född 1965

arkitekt med kompetens inom miljöfrågor
beroende av majoritetsaktieägare
beroende av bolaget och bolagets ledning



Lars Åhrman
Styrelseledamot sedan 2017
född 1951

ekonom med kompetens inom sociala frågor
oberoende av majoritetsaktieägare
oberoende av bolaget och bolagets ledning.



Pål Ahlsén
Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2010
född 1972

verkställande direktör, anställd i Akelius
oberoende av majoritetsaktieägare
beroende av bolaget och bolagets ledning



hållbarhetsteam på Property Department

styrelsekommittéer

Styrelsen tillsätter kommittéer för att fatta beslut om företagets utveckling, bland annat för att

- definiera och tillämpa Akelius koncept inom varje område
- hitta konkreta lösningar
- mäta kvaliteten på utförda aktiviteter
- följa upp tidigare beslut, särskilt med hänsyn till tidsramar

affärskommitté

Affärskommittén består av Pål Ahlsén, Anders Lindskog och Igor Rogulj. Den har mandat att besluta om investeringar upp till 100 meur.

finanskommitté

Finanskommittén består av Pål Ahlsén, CFO Leiv Synnes och Lars Åhrman. Den har mandat att ingå lån och andra finansiella åtaganden upp till ett värde motsvarande 100 meur.

revisionsutskott

Utskottet består av Anders Lindskog och Lars Åhrman. Utskottet övervakar företagsledningens arbete med intern kontroll, fastighetvärdering, skattehantering, risk och bolagsstyrningsfrågor.

övriga kommittéer

Övriga kommittéer är

- bygg, inköp, logistik
- kund
- IT
- fastighet
- personal
- utbildning

hållbarhetsteam

Hållbarhetsteamet består av sju specialister som arbetar tillsammans med VD för att definiera och implementera åtgärder i syfte att ständigt förbättra bolagets hållbarhetsprestanda.

Hållbarhetsteamet

- utvärderar och rapporterar på hållbarhetsmål
- övervakar globala strategier
- bedömer internationella trender och framväxande frågor
- utför benchmarking mot andra aktörer
- identifierar risker och möjligheter
- stödjer verksamheten i hållbarhetsfrågor
- konsoliderar och validerar information och data i kommittéernas kvartalsvisa rapporter



Akeliuspersonal går igenom uppförandekoden

uppförandekod

Akelius

- respekterar rättsstatsprincipen och agerar i enlighet med gällande lagar och bestämmelser i alla länder där Akelius gör affärer
- bedriver verksamhet med integritet och ärlighet
- agerar på ett miljömässigt och socialt hållbart sätt
- åtar sig att kontinuerligt utveckla säkerheten och kvaliteten på tjänsterna

Uppförandekoden anger uttryckligen att

- det ställs krav på att leverantörer följer miljökrav för sina produkter
- barnarbete, slaveri eller tvångsarbete inte tolereras

Uppförandekoden ställer förväntningar på anställdas och affärspartners ledarskap.

Akelius uppförandekod

- utgör grunden för Akelius affärsverksamhet
- avgör Akelius framgång som ett långsiktigt och hållbart företag
- framhäver hög kvalitet som del av Akelius företagskultur

Akelius tillförsäkrar att uppförandekoden följs inom Akeliuskoncernen och genom hela försörjningskedjan.

antikorruption

Ärlighet är ett etiskt kärnbegrepp för Akelius som bolag.

Korruption är ett hinder mot att uppnå hållbarhetsmål.

Akelius uppförandekod förbjuder korrupta aktiviteter.

Akelius har även en gåvopolicy som gäller för all personal.

Gåvor som ges eller tas emot måste uppfylla samtliga följande tre krav

- erbjudas öppet
- vara måttliga
- inte vara av sådan natur att de påverkar mottagarens beteende eller hur denne utför sina arbetsuppgifter

Akelius anställda får aldrig erbjuda eller ta emot någon form av förmån från myndighetsrepresentanter.

98 %

av personalen har genomfört provet på uppförandekoden

intressekonflikter

Styrelseledamöter, ledning och anställda är utbildade till att

- undvika situationer där deras professionella lojalitet kan komma i konflikt med personliga intressen
- inte låta personliga intressen påverka deras yrkesmässiga omdöme

Styrelseledamöter eller anställda chefer får inte delta i beslutsprocesser som gäller ärenden av särskild betydelse för dem själva eller för någon närstående.

visselblåsare

Akelius uppmanar anställda att så tidigt som möjligt rapportera misstänkta överträdelser av uppförandekoden till sin närmaste arbetsledare.

Överträdelser av uppförandekoden kan leda till disciplinära åtgärder, inklusive uppsägning, avsked och åtal.

Akelius skyddar anonymiteten för alla som rapporterar en misstänkt överträdelse.

Misstänkta överträdelser av uppförandekoden kan anmälas anonymt till whistleblower@akelius.com.

hållbarhetspolicy

Policyn styr bolagets förhållande till miljön, samhället och arbetsmiljön.

Den utgör ett ramverk för utvecklingen av hela koncernens hållbarhetsarbete.

Policyn är tillämplig globalt för alla Akelius processer och anställda och målet är att dela med oss av den till alla interna och externa intressenter.

Policyn fastställs och utvärderas årligen efter dialog med bolagets intressenter.

Akelius ramverk för hållbarhet

kontinuerlig minskning av miljö-, sociala och bolagsstyrningsrisker

- minskade CO₂-utsläpp
- effektiv användning av el och vatten
- effektiv avfallshantering

- rättvisa anställningsförhållanden
- personalutveckling
- mångfald och lika möjligheter

- efterfölja lagar och regler
- skydd för mänskliga rättigheter
- ärlighet och integritet inom affärsverksamheten

kontinuerligt intressentengagemang

riskhantering

Akelius hanterar konsekvent miljö-, sociala och bolagsstyrningsrisker.

Riskhantering innebär aktivt beslutsfattande vad gäller risknivå, prioritering och sammansättning.

Beslutsfattande kräver riskanalyser inom alla delar av företaget.

Analysen kräver jämförbar information om riskreducerande strategier och föreslagna åtgärder.

Se avsnittet om intressentmedverkan och materialitet för mer information om hur Akelius utvärderar hållbarhetsrisker.

regelefterlevnad

Akelius anställda jurister övervakar lag- och regelefterlevnad.

Regelefterlevnad inom fastighetsbranschen avser krav på miljö-, hälso- och lagkrav som exempelvis

- avfallshantering
- brandsäkerhet
- buller och utsläpp

2019 utvecklade Akelius *Property Compliance Application*, som ger en överblick över alla våra skyldigheter.

Fördelarna med applikationen är

- ökad transparens
- underlättad hantering av arbetsuppgifter som avser regelefterlevnad
- förebyggande av olyckor
- regelefterlevnad

Detta gör att Akelius kan ta omedelbara åtgärder för att rätta till eventuella brister i regelefterlevnad avseende hälso-, säkerhets- och miljökrav.

ledningssystem för hållbarhet

Under 2019 påbörjade Akelius införandet av ett globalt ledningssystem för hållbarhet, *Sustainability Management System*, som kommer att

- integrera erkända standarder i Akelius affärsmodell
- öka möjligheterna att nå uppsatta mål

Digitaliserade hållbarhetsprocesser ses också över för att

- samla in och analysera relevant data
- övervaka och utvärdera prestationer
- underlätta intern och extern rapportering
- planera och spåra åtgärder
- lagra och dela dokument
- stödja intern kommunikation

Ledningssystemet för hållbarhet kommer att innehålla riskhantering och funktioner som underlättar regelefterlevnad.

ledningssystem för hållbarhet

Akelius värderingar
och policys

EPRA-riktlinjer,
bästa praxis

Global Reporting
Initiative
standarder

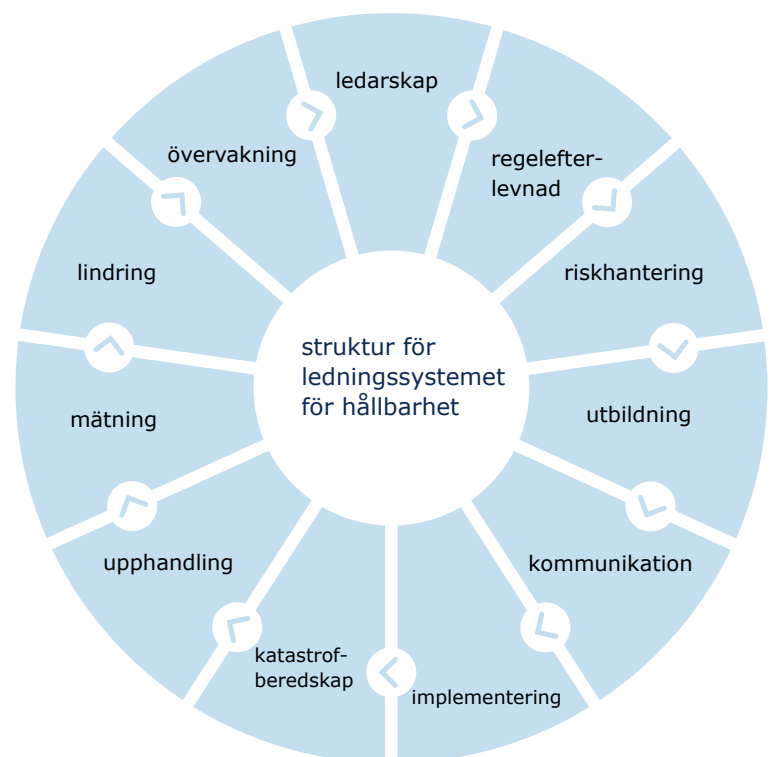
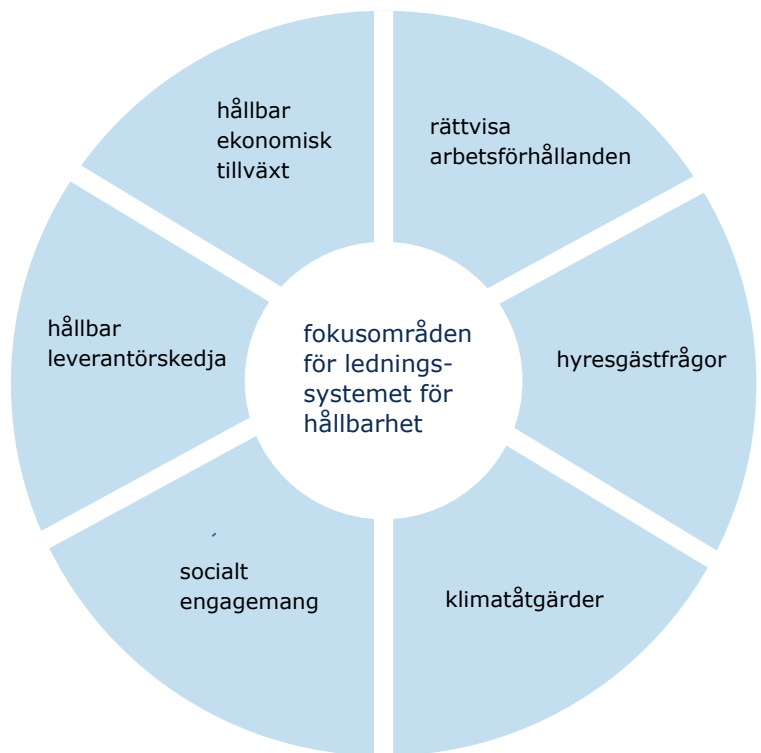
ISO 14001:2015
ledningssystem
för miljö

SA 8000:2014
socialt ansvar
internationell
standard

ISO 26000:2010
vägledning
för socialt
ansvarstagande

ISO 45001:2018
ledningssystem för
arbetsmiljö

ISO 37001:2016
ledningssystem för
motverkande av
mutor





kökskomponenter i Akelius lägenheter

hållbar leverantörskedja

Akelius hantering av leverantörer betonar betydelsen av rättvisa och anständiga arbetsvillkor och minskad miljöpåverkan. Uppförandekoden är grunden för detta. Alla Akelius större leverantörer informeras om uppförandekoden. Uppförandekoden inflörlivas i alla ramavtal. Akelius vill att dess leverantörer ska hantera samma risker som Akelius gör.

upphandling

Akelius arbetar intensivt med att integrera hållbarhetsstandarder i de globala processerna för upphandling och logistik.

Detta innefattar att

- uppdatera riktlinjer
- undersöka processer
- koordinering och deltagande i externa initiativ

Under förkvalificeringsfasen för leverantörer, utvärderar Akelius

- godkännandet av Akelius uppförandekod
- leverantörens miljömässiga prestanda
- social prestanda
- bolagsstyrningsprestanda
- efterlevnad av tillämpliga lagar och regler

Förkvalificerade leverantörer kan vara med i anbudsprocessen.

För slutkvalificering måste leverantörer tillhandahålla bevis för att de uppfyller hållbarhetskraven.

byggmaterial

Ansvarsfulla val av byggmaterial är av stor betydelse.

Akelius komponenter utvärderas efter

- vatten- och energieffektivitet
- utsläpp av växthusgaser
- information om livscykel
- miljö- och hälsomässiga krav och säkerhet

I Sverige kräver Akelius att byggentreprenörer ska efterleva standarden Byggvarubedömningen.

Byggvarubedömningen är ett initiativ för utvärderingar av byggmaterial baserat på kemiskt innehåll, livscykel och socialt ansvarstagande på leverantörsnivån.

100 %

av upphandlade leverantörer underrättade om uppförandekoden

utvärdering av leverantörsprestanda

2018 påbörjade Akelius implementeringen av ett utvärderingssystem för att identifiera högriskleverantörer.

Systemet innehåller ett verktyg för självutvärdering och revisioner på plats, baserat på internationella hållbarhetsstandarder och -principer.

Resultatet blev en risknivå för varje leverantör

- låg risk om poängen sattes till sjuttio procent eller högre
- mellanrisk om poängen sattes från 31 till 69 procent
- hög risk om poängen sattes på eller under trettio procent

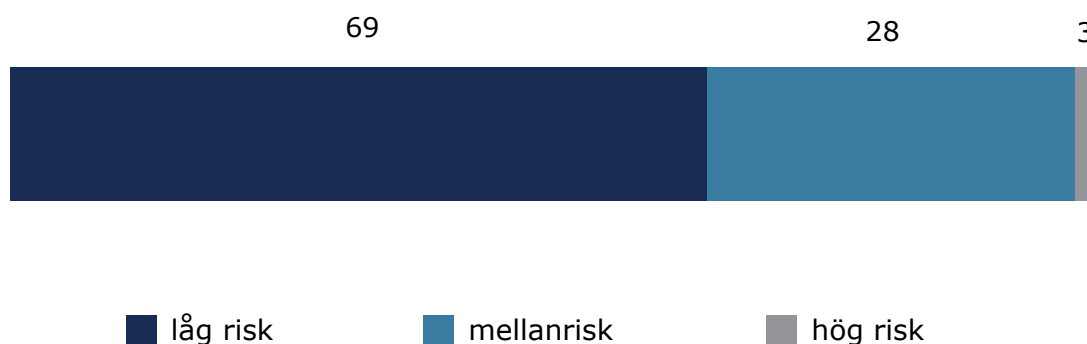
Under 2019 har Akelius utvärderat nittio procent av sina upphandlingar. Framöver är bolagets mål att utvärdera alla upphandlingar av varor och tjänster.

Under 2019 granskades fem av Akelius största upphandlingsleverantörer. Resultaten visade inga väsentliga brister.

Granskningen på plats hos leverantörer utvärderar leverantörens arbete med säkerhet, social och miljömässig regelefterlevnad.

Dessutom utvärderas styrsystem och alla åtgärder som leverantören vidtar för att minska miljömässiga och sociala risker och påverkan.

2019 globala leverantörer efter hållbarhetsrisknivå procent



tilläggsinformation

om denna rapport

Detta är Akelius Residential Property AB:s hållbarhetsrapport för rapporteringsperioden 2019 i enlighet med direktiv 2014/95/EU samt dess lagstadgade hållbarhetsrapport enligt kraven i årsredovisningslagen (ÅRL). Hållbarhetsrapporten avser Akelius Residential Property AB, organisationsnummer 556156-0383, och dess dotterbolag. För att vara konkurrenskraftigt bör Akelius ta till vara på detta krav och publicera en bra hållbarhetsrapport.

Banker, investerare och finansiella institutioner genomför djupgående analyser miljö-, sociala- och bolagsstyrningsfrågor inom den svenska fastighetssektorn. Bolagets hållbarhetsarbete påverkar också nuvarande och potentiella anställdas samt hyresgästers beslut.

Rapporten är upprättad i enlighet med den tredje utgåvan av EPRA Sustainability Best Practice Recommendations publicerad 2017 av European Public Real Estate Association. Rapporten omfattar de globala målsättningarna avseende hållbarhet som ingår i Akelius hållbarhetsdokument och som godkändes av styrelsen 2017-10-04.

Rapporten omfattar alla områden där företaget ska redovisa hållbarhetsdata enligt EPRA.

Data relaterad till energi, utsläpp av växthusgaser, påverkan inom vatten och avfall, samt andra indikatorer avseende socialt ansvar och styrning som efterfrågas av EPRA, rapporteras i avsnittet nyckeltal.

De flesta av indikatorerna antagna av EPRA baseras på rekommendationerna från GRI Sustainability Reporting Standards publicerade 2016 av Global Reporting Initiative.

Av den anledningen följer också strukturen och utformningen av rapporten GRI:s riktlinjer.

GRI-standard-indikatorerna som har använts beskrivs i avsnittet GRI-index. Innehållet i denna rapport har utformats med hänsyn till

- materiella områden som har identifierats genom väsentlighetsanalys
- bolagets antagna hållbarhetsmål

Väsentlighetsanalysen beskrivs i avsnittet *utforma målen* i rapporten.

För en korrekt framställan av koncernens nyckeltal och för att säkerställa datans tillförlitlighet har uppskattningar begränsats där det är möjligt.

Datainsamlingen och kontrollprocessen har samordnats av hållbarhetsteamet, i samarbete med cheferna för alla ansvariga koncernstaber, city managers, och bolag som faller inom rapportens referensområde.

rapportens avgränsning

I den här rapporten används endast data som Akelius har kontroll över, *operational control*.

2019 sålde Akelius fastighetsbeståndet i München, Frankfurt, Köln och Düsseldorf. Fastigheter och kontor som såldes under 2019 har inte inkluderats i rapporten.

För beräkningen av växthusgasutsläpp rapporterar Akelius kategorierna scope ett och två.

Scope ett inkluderar samtliga direkta utsläppskällor.

Detta innefattar samtlig användning av fossila bränslen för stationär förbränning eller transport i ägda eller leasade tillgångar. Det innefattar också samtliga processutsläpp, exempelvis från kemiska processer, industriella utsläpp eller direkta utsläpp av metan.

Scope två inkluderar indirekta utsläppskällor relaterade till inköpt energi, såsom elektricitet, värme eller kyla, där företaget har kontroll över datan.

För beräkning av scope två-utsläpp använder sig Akelius av den platsbaserade metoden, vilken avspeglar den genomsnittliga utsläppsintensiteten i det ledningsnät som Akelius är uppkopplat mot.

relevant täckning

I avsnittet nyckeltal har Akelius specificerat andelen av fastigheter som ingår i indikatorerna, *täckning*.

För Waste-Abs, Cert-Tot, H&S-Asset, H&S-Comp, Comty-Eng rapporteras antalet tillgångar, istället för den procentuella andelen.

En tillgång motsvarar ett kostnadsställe för Akelius.

tredjepartsförsäkring

Akelius data, som har rapporterats i avsnittet *nyckeltal*, har inte kontrollerats av tredje part.

begränsning avseende rapportering om energiförbrukning

Akelius beräknar energiförbrukning och intensitet baserat på fakturor och data från mätare i fastigheterna.

Akelius rapporterar bara den energi som har köpts in och förbrukats av Akelius som hyresvärd.

Därför innefattar Akelius rapport åtminstone data avseende gemensamma ytor i bostadsfastigheterna.

Akelius rapporterar inte om hyresgästers energiförbrukning, i de fall hyresgäster har tecknat egna avtal.

normalisering

För normalisering använder Akelius rapporterad vakansgrad.

En tredjepartsleverantör används för att tillhandahålla metrologisk data som exempelvis värmegradsdagar.

Följande uppvärmnings- och energiförbrukningssiffror, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL, justerades för att återspegla väderförhållandena i de aktuella driftsländerna.

Data avseende vattenförbrukning, Water-Abs, Water-LfL, hänförliga till Akelius portfölj har erhållits från den kommunala leverantören och hämtats från huvudvattenmätare.

Det finns inga undermätare för specifika ytor i delar av Akelius fastigheter.

Det är därför inte möjligt att tillhandahålla separat data för vattenförbrukning i de gemensamma ytorna.

Dessa står dock för mindre än en procent av den totala arean.

Allokering enligt aktuell kategori av energieffektivitet hos fastigheterna är därför baserad enbart på klassificeringen i enlighet med nationella eller lokala energiförordningar.

egna kontor

Rapportering av data för Akelius kontorsytor rapporteras separat.

Akelius har kontor i tolv städer.

rapporteringsperiod

Där data finns tillgänglig har denna rapporterats för de två senaste åren

2018 – 1 januari till 31 december

2019 – 1 januari till 31 december

De flesta av EPRA:s indikatorer omfattar inte data för 2018, eftersom detta är första året som rapportering sker i enlighet med EPRA:s riktlinjer.

Av samma anledning rapporterar Akelius inte Waste LfL.

Avseende Elec-LfL, Elec-Abs, DH&C-LfL, DH&C-Abs, Fuels-LfL, Fuels-Abs, Water-LfL, Water-Abs, GHG-dir-Abs, GHG-indir-Abs rapporterar Akelius inte data för 2019 på grund av att den faktiska förbrukning inte finns tillgänglig vid rapporteringstidpunkten. Akelius erhåller väsentlig mängd data avseende 2019 från leverantörer efter att denna rapport av legala skäl behöver publiceras.

Utfall kommer i dessa fall rapporteras i nästa års rapport.

Akelius är måna om att förbättra den interna datainsamlingen för att efterfölja EPRA:s riktlinjer.

kontaktuppgifter

Hållbarhetsteamet,
sustainability@akelius.com

nyckeltal

miljöindikatorer, jämförbara fastigheter

Akelius portfölj

EPRA-kod	indikator	måttenhet	2018	2017
Elec-LfL	elförbrukning	MWh	38 481	39 188
	täckning	procent	90	80
DH&C-LfL	fjärrvärmeförbrukning	MWh	156 210	166 816
	täckning	procent	91	89
Fuels-LfL	bränsleförbrukning	MWh	169 383	172 614
	täckning	procent	88	75
Water-LfL	total vattenförbrukning	m ³	5 657 391	5 972 672
	täckning	procent	85	82

EPRA-kod	indikator	måttenhet	2019	2018
	vikt av producerat avfall	ton	31 605	15 695
	andel giftigt	procent	-	-
	andel ej giftigt	procent	100	100
	vikt avfall skickat för återvinning	ton	1 725	2 200
	procent återvunnet	procent	6	14
	andel giftigt	procent	1	-
	andel ej giftigt	procent	99	100
	vikt avfall skickat till deponering	ton	27 894	10 667
	procent sänt till deponering	procent	88	68
	andel giftigt	procent	-	-
Waste-LfL	andel ej giftigt	procent	100	100
	vikt avfall skickat till förbränning	ton	1 985	2 829
	procent skickat till förbränning	procent	6	18
	andel giftigt	procent	-	-
	andel ej giftigt	procent	100	100
	täckning	procent	99	99

miljö, totalt resultat

Akelius portfölj

			totalt	
EPRA-kod	indikator	måttenhet	2018	2017
Elec-Abs	elförbrukning	MWh	60 890	43 485
	elektricitet från förnybara källor	procent	5	2
	täckning	procent	98	90
DH&C-Abs	fjärrvärmeförbrukning	MWh	165 931	169 816
	fjärrvärmeförbrukning från förnybara källor	procent	35	35
	täckning	procent	50	55
Fuels-Abs	bränsle	MWh	221 957	183 368
	bränsle från förnyelsebara källor	procent	-	-
	täckning	procent	46	45
Energy-Int	energiintensitet, byggnader	KWh/kvm/år	149	158
"GHG-dir-Abs GHG-indir-Abs"	scope 1	tonnes CO ₂ eq	37 018	-
	scope 2		45 471	-
	täckning	procent	90	-
GHG-Int	växthusgasintensitet	Kg CO ₂ eq kvm/år	33	-
Water-Abs	vattenförbrukning	m ³	7 498 247	7 725 749
	täckning	procent	80	77
Water-Int	vattenintensitet	m ³ /kvm	2,87	3,09

Akelius portfölj

EPRA-kod	indikator	måttenh	totalt	
			2019	2018
Waste-Abs	vikt av producerat avfall	ton	8 319	-
	andel ej giftigt	procent	100	-
	vikt avfall skickat för återvinning	ton	3 360	-
	procent återvunnet	procent	40	-
	andel ej giftigt	procent	100	-
	vikt avfall skickat till deponering	ton	1 663	-
	procent skickat till deponering	procent	20	-
	andel ej giftigt	procent	100	-
	vikt avfall skickat till förbränning	ton	3 296	-
	procent skickat till förbränning	procent	40	-
	andel ej giftigt	procent	100	-
	täckning	antal fastigheter	865 av 1 115	-
Cert-Tot	portfölj certifierad, fastighetsnivå	procent	75	-
	portölj certifierad, lägenhetsnivå	procent	96	-
	täckning	antal fastigheter	1 115 av 1 115	-

EPRA-kod	indikator	måttenhhet	totalt	
			2018	2017
Elec-Abs	elektricitet	MWh	583	537
	elektricitet från förnyelsebara källor	procent	-	-
	täckning	procent	80	80
DH&C-Abs	fjärrvärme	MWh	108	120
	andel från förnybara källor	procent	-	-
	täckning	procent	80	80
Fuels-Abs	bränsle	MWh	374	128
	andel från förnybara källor	procent	-	-
	täckning	procent	80	50
"GHG-Dir-Abs GHG-Indir-Abs"	scope 1	ton CO ₂ e	572	-
	scope 2		99	-
	täckning		90	-
Waste-Abs	vikt av producerat avfall	ton	248	-
	andel ej giftigt	procent	100	-
	vikt avfall skickat för återvinning	ton	39	-
	procent återvunnet	procent	16	-
	andel ej giftigt	procent	100	-
	vikt avfall skickat till deponering	ton	208	-
	procent skickat till deponering	procent	84	-
	andel ej giftigt	procent	100	-
	vikt avfall skickat till förbränning	ton	-	-
	procent skickat till förbränning	procent	-	-
	andel ej giftigt	procent	100	-

sociala

EPRA-kod	indikator	måttenh	2019		2018	
			Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Diversity-Emp	personal, mångfald kön	procent	58	42	60	40
	chefer, mångfald kön	procent	58	42	-	-
	styrelse, mångfald kön	procent	100	-	100	-
Diversity-Pay	ersättning, könskvot, personal	procent	81		-	
	ersättning, könskvot, chefer	procent	73		-	

EPRA-kod	indikator	måttenh	2019	2018
Emp-Training	utbildning och utveckling, direkt anställda	genomsnittligt antal timmar	44	22
Emp-Dev	utvecklingssamtal personal	procent	62	-
Emp-Turnover	antal nyanställda	antal	409	352
	andel nyanställda	procent	28	25
	personalomsättning, total	antal	305	205
	personalomsättning, andel	procent	21	13
H&S-Emp	personalens hälsa och säkerhet, skadegrad	per 100 000 arbetad timme	0.04	-
	personalens hälsa och säkerhet, förlorade dagar	per 100 000 arbetad timme	-	-
	personalens hälsa och säkerhet, sjukdagar	procent	2.9	2.2
	personalens hälsa och säkerhet, dödsfall	antal	-	-
H&S-Asset	utvärdering av hälsa och säkerhet, tillgångar	procent av fastigheter	78	-
	täckning	antal fastigheter	1 115 av 1 115	-
H&S-Comp	regelefterlevnad hälsa of säkerhet	antal av incidenter	21	-
	täckning	antal fastigheter	1 115 av 1 115	-
Comty-Eng	samhällsengagemang, utvärdering av påverkan, utvecklingsprogram	procent av fastigheter	6	-
	täckning	antal fastigheter	1 115 av 1 115	-

EPRA-kod	indikator	måttenhet	2019	2018
Gov-Board	antal anställda styrelseledamöter	antal	1	1
	antal oberoende och ej anställda ledamöter i styrelsen	antal	1	1
	genomsnittlig tid som styrelseledamöter	genomsnittlig tid	6,5	6,2
	antal oberoende och ej anställda med kompetens inom hållbarhet	antal	1	1
Gov-Select	process för nominering och val av högsta beslutsfattande organ	-	sida 28	-
Gov-Col	process för hantering av intressekonflikter	-	sida 28	-

GRI-index

organisationsprofil

GRI-referens	beskrivning	sida	utelämnanden
102-1	organisationens namn	1	-
102-2	viktiga varumärken, produkter och tjänste	7, 8	-
102-3	organisationens huvudkontor	7, 8	-
102-4	verksamhetsländer	7	-
102-5	ägarstruktur och bolagsform	-	sid 86 i årsredovisningen
102-6	marknader	7	-
102-7	organisationens storlek	7, 8	-
102-9	leverantörskedja	-	-
102-10	betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	-	-
102-11	tillämpning av försiktighetsprincipen	33	-

strategi

102-14	uttalande från högsta beslutsfattare	6	-
--------	--------------------------------------	---	---

etik och integritet

102-16	värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	31, 32	-
--------	---	--------	---

styrning

102-18	styrningsstruktur	29	-
102-22	sammansättning av styrelse	29	-
102-24	tillsättning av styrelse	28	-

GRI-referens	beskrivning	sida	utelämnanden
---------------------	--------------------	-------------	---------------------

intressentengagemang

102-40	intressentgrupper	9	-
102-43	tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	9	-
102-44	frågor som lyfts av intressenter	10	-

redovisningsprofil

102-46	beskrivning rapportens innehåll, ämnensavgränsning	38	-
102-47	identifierade väsentliga områden	10	-
102-49	väsentliga förändringar	-	-
102-50	redovisningsperiod	37, 38	-
102-51	datum för senaste redovisning	-	-
102-52	redovisningscykel	37, 38	-
102-53	kontaktuppgifter för frågor om rapporten	38	-
102-55	GRI-index	45, 48	-

miljö

GRI-referens	beskrivning	sida	utelämnanden
energi			
302-1	organisationens energiförbrukning	39, 40, 42	-
302-3	energiintensitet	39, 40, 42	-
vatten			
303-1	vattenanvändning per källa	39, 40, 42	-
CRE2	vattenintensitet i byggnader	39, 40, 42	-
avfall			
305-1	direkta växthusgasutsläpp (scope 1)	39, 40, 42	-
305-2	indirekta växthusgasutsläpp (scope 2)	39, 40, 42	-
CRE3	växthusgasutsläppsintensitet i byggnader	39, 40, 42	-
avfall			
306-2	total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod	41, 42	-
utvärdering av leverantörer avseende miljö			
308-1	nya leverantörer som utvärderats med miljökriterier	36	-
hållbarhetscertifieringar			
CRE8	typ och antal av hållbarhetscertifierad tillgång	41	-

sociala

GRI-referens	beskrivning	sida	utelämnanden
anställningsförhållanden och arbetsvillkor			
401-1	personalomsättning	43	-
401-2	förmåner som tillhandahålls till heltidsanställda men inte till deltids- eller tidsbegränsat anställda	25, 26	-
hälsa och säkerhet			
403-2	sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador	43	-
utbildning			
404-1	genomsnittligt antal timmars utbildning per anställd och år	43	-
404-3	procent av anställda som har regelbundna utvecklingssamtal	43	-
mångfald och lika möjligheter			
405-1	sammansättning av företaget	44	-
405-2	löneskillnad mellan könen	43	-
lokala samhällen			
413-1	bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs	43	-
social utvärdering av leverantörer			
414-1	hållbarhetsstyrning	36	-
kunders hälsa och säkerhet			
416-1	utvärdering av hälso- och säkerhetseffekter av produkter	43	-
416-2	efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	43	-

EPRA-index

miljö

EPRA-kod	indikator	måttenhet	sida
Elec-Abs	total elförbrukning	MWh/år	40, 42
Elec-LfL	total elförbrukning, jämförbart	MWh/år	39
DH&c-Abs	total fjärrvärmeförbrukning	MWh/år	40, 42
DH&c-LfL	total fjärrvärmeförbrukning, jämförbart	MWh/år	39
Fuels-Abs	total bränsleförbrukning	MWh/år	40, 42
Fuels-LfL	total bränsleförbrukning, jämförbart	MWh/år	39
Energy-Int	energiintensitet, Akelius lägenheter	KWh/kvm/år	40
GHG-Dir-Abs	scope 1	ton CO ₂ eq	40, 42
GHG-Indir-Abs	scope 2	ton CO ₂ eq	40, 42
GHG-Int	intensitet växthusgaser, Akelius lägenheter	Kg CO ₂ eq/ kvm/år	40
Water-Abs	total vattenförbrukning	m ³ /år	40
Water-LfL	total vattenförbrukning, jämförbart	m ³ /år	39
Water-Int	intensitet vatten, Akelius lägenheter	m ³ /kvm	40
Waste-Abs	total vikt avfall	ton/år	42
Waste-LfL	total vikt avfall, jämförbart	ton/år	39
Cert-Tot	typ och antal hållbarhetscertifierade tillgångar	antal	43

sociala

EPRA-kod	indikator	måttenhet	sida
Diversity-Emp	mångfald kön, personal	procent	43
Diversity-Pay	ersättning könskvot, personal	procent	43
Emp-Training	utbildning och utveckling, personal	antal	43
Emp-Dev	utvecklingssamtal, personal	procent	43
Emp-Turnover	personalomsättning	antal och procent	43
H&S-Emp	personalens hälsa och säkerhet	procent	43
H&S-Asset	utvärdering av hälsa och säkerhet, tillgångar	antal	43
H&S-Comp	regelefterlevnad hälsa och säkerhet	antal	43
Comty-Eng	samhällsengagemang, utvärdering av påverkan, utvecklingsprogram	procent	43

styrning

EPRA-kod	indikator	måttenhet	sida
Gov-Board	sammansättning högsta beslutsfattande organ	antal	44
Gov-Select	process för nominering och val av högsta beslutsfattande organ	berättande	44
Gov-Col	process för hantering av intressekonflikter	berättande	44

övergripande rekommendation

indikator	måttenhet	sida
organisatorisk gräns	-	37, 38
täckning	-	37, 38
oberodande försäkrar	-	37, 38
avgränsning - rapportering för hyresvärd och förbrukning av el, bränsle, vatten	-	37, 38
normalisering	-	37, 38
egna kontor	-	37, 38
rapportperiod	-	37, 38
kontakt	-	37, 38

revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Akelius Residential Property AB (publ), org nr 556156-0383

uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 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 12 March, 2020

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Huvudkontor, Sverige

Svärdvägen 3A
Box 104, S-182 12 Danderyd
+46 (0)8 566 130 00
akelius.com

Sverige

Rosenlundsgatan 50
Box 38149
100 64 Stockholm
+46 (0)10-722 31 00
akelius.se

Tyskland

Erkelenzdamm 11-13
D-10999 Berlin
+49 (0)30 7554 110
akelius.de

Kanada

289 Niagara Street
Toronto M6J 0C3
+1 (416) 214-2626
akelius.ca

England

10 Bloomsbury Way
London WC1A 2SL
+44 (0) 2 078 719 695
akelius.co.uk

Frankrike

24 rue Cambacérès
75008 Paris
+33 1 40 06 85 00
akelius.fr

USA

300 A Street, 5th Floor
Boston, MA 02210
+1 857 930-39 00
akelius.us

Danmark

Nørre Voldgade 80, 2. sal
1358 København K
+45 88 62 62 78
akelius.dk