

SLÄTTÖ



Hållbarhetsrapport Slättö Förvaltning AB 2020

Slättö ska bidra positivt till samhällsutvecklingen genom att utveckla, förädla och förvalta hållbara fastigheter som har begränsad påverkan på klimatet och jordens ekosystem, som skapar trygga och hälsosamma miljöer och som motiverar hyresgästerna att själva bidra till en mer hållbar värld.

Att bedriva ett integrerat hållbarhetsarbete ställer höga krav på oss som bolag. Från idéstadiet, genom beslutsprocess, mot färdigställande av projekt, under förvaltning och vidare mot eventuell avyttring; hållbarhetsaspekterna beaktas genom hela vår värdekedja.

Genom våra fonder bygger, förädlar och förvaltar vi fastigheter som skapar samhällen och platser för framtiden.

Signatory of:



Slättö Förvaltning AB investerar i fastighetstillgångar. Vi har anslutit oss till UN PRI och därmed förbinder vi oss att i verksamheten integrera de sex principerna gällande ansvarsfulla investeringar samt att årligen rapportera resultatet av arbetet till UN PRI.

Slättö ska:

- » Beakta miljömässiga, sociala- och ägarstyrningsaspekter i investeringsanalyser och beslutsprocess
- » Vara en aktiv ägare och inkludera ESG-faktorer i såväl policyer som praktik
- » Eftersträva att investeringar och beslut fattas på tillräcklig information om miljömässiga, sociala och ägarstyrningsaspekter
- » Verka för att PRI accepteras och implementeras av andra investerare och aktörer
- » Samarbeta för effektivisering av implementeringen av principerna
- » Årligen rapportera och redovisa arbetet med implementeringen



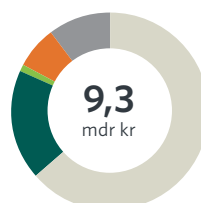
Slättö Förvaltning AB har under det gångna året signerat FN Global Compact. För oss är det en självklarhet att verka för de tio principerna gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupcion genom ansvarsfullt företagande. Under 2021 kommer Slättö genomföra sin första Communication on Progress.

Slättös Uppförandekod samt Uppförandekod för leverantörer bygger på de tio principerna.

Slättös verksamhet

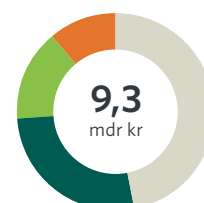
Slättö skapar värde för såväl hyresgäster och samarbetspartners som för investerare och för samhället i stort, genom att förvalta och förädla befintliga fastigheter samt genom att utveckla nya projekt.

Fördelning per fastighetstyp per 31 dec 2020



Bostäder, 65%
Logistik/lager, 18%
Samhällsfastigheter, 1%
Övrigt, 7%
Kassa, 9%

Fördelning per värde av fond per 31 dec 2020



Slättö Value Add I, 47%
Slättö Core+, 27%
Slättö IV, 15%
Slättö SPV, 11%

Nyckeltal

	31 dec 2020	31 dec 2019
Antal fastigheter	51	53
Antal lägenheter under produktion	2 500	1 640
Antal medarbetare	32	27

Fondernas tillgångar

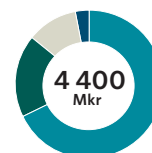
Slättö förvaltar idag fyra alternativa investeringsfonder med olika inriktning avseende såväl fastighetstyp som geografi och riskprofil. Sedan 2013 har Slättö rest och byggt upp sju fonder varav tre har avvecklats.

Slättö Core+



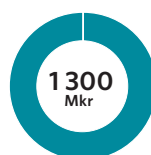
Bostäder
Kommersiella fastigheter
Samhällsfastigheter
Övriga tillgångar
Kassa och bank

Slättö Value Add I



Bostäder
Kommersiella fastigheter
Samhällsfastigheter
Övriga tillgångar
Kassa och bank

Slättö IV



Bostäder

Slättö SPV



Bostäder

Vi står inför en stor global utmaning



Stockholm, april 2021

Viktoria Wöhl
Hållbarhetsansvarig på Slättö

Året vi lämnat bakom oss har minst sagt varit händelserikt och prövande på många sätt. Coronapandemin har präglat liv och verksamheter globalt på ett sätt vi tidigare aldrig upplevt – men i prövande tider växer man tillsammans och skapar nya vägar framåt. Under året har flexibla arbetsplatser och digitala möten ersatt fysiska träffar och platsbesök. Anpassningen har visat oss alla att gamla mönster och förhållningssätt kan brytas och ersättas med innovativa lösningar i en föränderlig tid. En annan omställning som under året dominerat agendor på alla nivåer är den mot ett mer hållbart samhälle. Vi behöver arbeta gemensamt med den världsomfattande utmaningen att begränsa utsläppen och nyttja naturens resurser mer effektivt för att begränsa den globala uppvärmningen.

Redan när vi grundade Slättö för drygt sju år sedan var ordet hållbarhet vägledande och en del av vår affärsstrategi. Vi var tidiga med att miljöcertifiera fastigheter och har under åren uppfört byggnader som beaktar såväl miljömässiga aspekter som trygghet för våra hyresgäster i och med genomtänkta miljöer som bidrar till välmående. Men vi nöjer oss aldrig utan kan alltid bli bättre. Under året har vi genomfört en övergripande genomlysning av hela ESG-området för att säkerställa att vårt arbete framåt både är i linje med en hållbar utveckling av verksamheten och med våra olika intressentgruppers förväntningar. Vi ser med glädje och spänning fram emot hur vi tillsammans med vår omvärld och våra samarbetspartners kan vara med och påverka stora frågor i rätt riktning och jag är övertygad om att detta arbete kommer öppna nya möjligheter och leda oss mot nya höjder.

Innehåll






Solceller - 255 kW
232 000 kWh årligen
Läs mer på sid

7



Omslagssbild:
Norrtäljehamn, Kv 17.
Läs mer på sid

9

Slättös verksamhet	2
Hållbarhetsansvarig har ordet	3
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	4
Hållbarhetsstyrning	5
Vår Agenda- Slättö genom hållbar utveckling	6
Globala målen i våra fokusområden	7
 Miljö & Klimat	8
 På Slättö	10
 Samverkan	12
Möjligheter och utmaningar	13
Övriga engagemang	14
Kontakt	15

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Slättö ska säkerställa att verksamheten präglas av utveckling och förbättring och av ansvar i allt vi gör, samt att vårt arbete fokuserar på väsentliga hållbarhetsaspekter och bidrar positivt till en hållbar utveckling.

Under 2020 genomförde Slättö en väsentlighetsanalys utifrån hållbarhetsperspektivet i syfte att identifiera de för Slättö mest prioriterade hållbarhetsfrågorna avseende verksamhet och möjlighet att påverka. Väsentlighetsanalysen utfördes genom interna workshops, enskilda dialoger med intressenter, analys av hållbarhetsområdet samt genom en anonym undersökning

med ett fyrtiotal representanter från bolagets samtliga intressentgrupper. Med de prioriterade hållbarhetsfrågorna som grund har Slättös arbete och fokus framåt formats och vi lägger nu grunden för en spännande resa med ökad transparens, uppföljning och tydliga målsättningar.



Intressentgrupp	Dialogforum	Prioriterade frågor
Kommuner	<ul style="list-style-type: none"> - Regelbundna möten med kommuner och myndigheter - Hållbarhetsundersökning 	<ul style="list-style-type: none"> - Hög affärsetik och transparens - Social hållbarhet och hållbar samhällsutveckling - Hållbar stadsutveckling - Miljö, material och produktval
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> - Workshop - Medarbetarsamtal - Hållbarhetsundersökning 	<ul style="list-style-type: none"> - Hållbara investeringar - Jämställdhet och mångfald - Hög affärsetik och transparens - Långsiktig hållbar avkastning
Finansiärer	<ul style="list-style-type: none"> - Enskilda möten och dialoger - Hållbarhetsundersökning 	<ul style="list-style-type: none"> - Hållbara investeringar - Social hållbarhet och hållbar samhällsutveckling - Hög affärsetik och transparens - Klimatanpassning - Hållbar leverantörskedja
Investerare	<ul style="list-style-type: none"> - Enskilda investerarmöten - Kapitalmarknadsdagar - Hållbarhetsundersökning 	<ul style="list-style-type: none"> - Hög affärsetik och transparens - Långsiktig hållbar avkastning - Effektiv resursanvändning och energieffektivisering - Humankapital och kompetens
Leverantörer och samarbetspartners	<ul style="list-style-type: none"> - Upphandling och ramavtal - Uppförandekod för leverantörer - Intervjusamtal - Hållbarhetsundersökning 	<ul style="list-style-type: none"> - Hög affärsetik och transparens - Klimatanpassning - Effektiv resursanvändning
Rådgivare	<ul style="list-style-type: none"> - Enskilda möten - Hållbarhetsundersökning 	<ul style="list-style-type: none"> - Hälsa, säkerhet och arbetsvillkor - Hög affärsetik och transparens - Klimatanpassning
Hyresgäster	<ul style="list-style-type: none"> - Undersökningar - Regelbundna möten och dialoger - Hållbarhetsundersökning 	<ul style="list-style-type: none"> - Hållbara investeringar - Digitalisering - Hållbar leverantörskedja - Hög affärsetik och transparens
Ledning	<ul style="list-style-type: none"> - Workshop - Enskilda möten och dialoger - Hållbarhetsundersökning 	<ul style="list-style-type: none"> - Långsiktig hållbar avkastning - Hög affärsetik och transparens - Hållbara investeringar - Social hållbarhet och hållbar samhällsutveckling
Styrelse	<ul style="list-style-type: none"> - Enskilda möten - Hållbarhetsundersökning - Styrelsemöten 	<ul style="list-style-type: none"> - Långsiktig hållbar avkastning - Hållbara investeringar - Hållbar leverantörskedja - Effektiv resursanvändning

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsstyrningen på Slättö utgår från våra värderingar och vision, uppförandekod, kompletterande styrdokument samt identifierade, för oss väsentliga hållbarhetsområden. Hållbarhet är integrerat i vår strategi och i vårt löpande arbete. Ytterst ansvarig för bolagets hållbarhetsfrågor är den verkställande direktören. Hållbarhetsansvarig på Slättö driver, utvecklar och säkerställer det löpande arbetet. Slättös styrelse antar årligen bolagets policyer och riktlinjer.

Uppförandekod

I Slättös uppförandekod, som är antagen av styrelsen, tydliggörs hur vi förväntas agera. Uppförandekoden skapar transparens och är vägledande i hur vi på Slättö ska agera mot varandra och vår omvärld. Den bygger på FN Global Compacts tio principer och ILO:s åtta kärnkonventioner.

Alla nya medarbetare får en utbildning i uppförandekoden vid starten av sin anställning. Uppförandekoden revideras årligen och finns tillgänglig för alla medarbetare och konsulter internt.

Policyer och styrdokument

Vi har antagit en rad olika styrdokument och policyer som syftar till att säkerställa hur verksamheten bedrivs. Styrdokumentet anger hur Slättö på ett varaktigt och långsiktigt sätt driver affärsverksamhet, skapar tillväxt och utvecklar bolaget.

Samtliga styrdokument är tillgängliga internt för medarbetare och konsulter och de revideras årligen.

Uppförandekoden och de övriga styrdokumentet ingår i den hållbarhetsutbildning som kommer att genomföras under 2021. Detta för att säkerställa intern kännedom, förståelse och engagemang.

Hållbarhetspolicy

I Slättös hållbarhetspolicy beskrivs hur vårt hållbarhetsarbete ska bedrivas. Policyn omfattar samtliga medarbetare och alla delar av bolagets verksamhet. Hållbarhetsarbetet ska bedrivas genom det dagliga arbetet och bidra till hållbar utveckling av bolaget såväl som av samhället.

Visselblåsarfunktion

Det är avgörande för Slättös verksamhet att våra intressenter alltid har stort förtroende för oss och våra medarbetare. Verksamheten ska bedrivas ärligt och rättvist och ska präglas av god affärssed och konsekvent agerande. Antagna policyer, lagar och förordningar ska efterlevas i alla led och genomsyra allt vi gör. Utöver interna kontroller och funktioner har Slättö en extern visseblåsarfunktion för att ge samtliga intressenter möjlighet att anonymt anmäla eventuella misstankar om allvarliga oegentligheter. Funktionen syftar till att minska risken för oegentligheter och i de fall överträdelse skulle ske, möjliggöra för Slättö att i ett tidigt skede vidta åtgärder. Misstanke om överträdelse kan göras av interna såväl som externa intressenter.

Under året har inga anmälningar om allvarliga oegentligheter gjorts.

Organisation

Ytterst ansvarig för Slättös hållbarhetsarbete är bolagets VD. Ledningen ansvarar för att fatta välgrundade beslut avseende målsättning, hantering och uppföljning av vårt hållbarhetsarbete. Slättös hållbarhetsansvariga driver, utvecklar och säkerställer det löpande arbetet.

Hållbarhetsutbildning

Under 2021 kommer samtliga medarbetare genomgå en hållbarhetsutbildning. Syftet med utbildningen är att säkerställa engagemang och kunskap samt att utvärdera och följa upp processer för att nå uppsatta mål och förbättrad hållbarhetsprestanda.

Riskhantering

Hållbarhetsrisker hanteras inom ramen för den årliga riskhanteringsprocess som syftar till att identifiera väsentliga risker sett utifrån hela verksamheten och värdekedjan, säkerställa styrning samt vidta åtgärder för hantering av exponeringen för riskerna. Väsentliga hållbarhetsrisker ingår i utvärderingen inför investeringsbeslut. Varje investering prövas därigenom mot ESG-kriterier i syfte att säkerställa hållbarhetsprestanda och för att belysa investeringen från alla håll och därmed säkra att vi fattar rätt beslut. Processen medför att investeringar i fastighetstillgångar avsedda för en verksamhet som inte är i linje med våra hållbarhetsambitioner, och därigenom skulle kunna utgöra en väsentlig risk, exkluderas.

Efterlevnad

På Slättö arbetar vi med compliancerelaterade frågor i en grupp av interna representanter som säkerställer efterlevnad inom samtliga affärsområden.

Ytterst ansvarig för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande tillämpliga regler är Slättös styrelse. VD ansvarar för den dagliga verksamheten och att interna regler som fastställts implementeras och tillämpas i vår verksamhet.

Disclosureförordningen

Slättö Core Plus och Slättö Value Add I beaktar huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbar utveckling i enlighet med Disclosureförordningen. Båda fonderna främjar miljömässiga och sociala egenskaper. För mer information angående Disclosureförordningen hänvisas till Slättös hemsida.

Vår Agenda

- Slättö genom hållbar utveckling

Utifrån väsentlighetsanalysen och de prioriterade hållbarhetsfrågorna har vi definierat tre huvudområden som tillsammans skapar förutsättningar för Slättö genom hållbar utveckling. *Vår Agenda* utgör en grund för det ansvar vi har och för vårt arbete idag och imorgon.

Vår Agenda

Genom *Vår Agenda* kommer Slättös arbete tydliggöras, målsätts och följs upp - allt för att ge ökad transparens och förutsättningar till förbättring. *Vår Agenda* kommer hållas uppdaterad utifrån vad som sker i omvärlden, i Slättös verksamhet och i dialogen med våra intressenter.

Uppföljning och rapportering

Vi har påbörjat uppföljning och rapportering i linje med *Vår Agenda* utifrån den data vi hittills kunnat säkerställa. Arbetet med att komplettera och samla in data som vi själva inte direkt kontrollerar pågår och kommer i förlängningen att inkluderas i den årliga rapporteringen. All data i denna rapport avser Slättö Förvaltning AB och utgörs av de fastighetstillgångar som ägs via fonderna. I huvudsak utgör fastigheter under egen förvaltning källa till fastighetsdata. Avgränsningar tydliggörs löpande.

Målsättningar

Vår Agenda innehåller mätbara målsättningar på kort och lång sikt. Målsättningarna kommer tillsammans med uppföljning och utfall att löpande kvantifieras och förbättras allt eftersom kartläggning och säkerställande av data sker.

Hela värdekedjan

Hållbar utveckling ska säkerställas i hela värdekedjan för att vi ska kunna uppnå den höga hållbarhetsprestanda som vi eftersträvar.

Förvärv

Vid varje investeringsbeslut beaktas hållbarhetsaspekter genom utvärdering mot hållbarhetsmål, väsentliga hållbarhetsrisker och hållbarhetsprestanda. Slättö har valt att exkludera investeringar i fastighetstillgångar vars verksamhet direkt är i strid med vårt hållbarhetsarbete. Undantag kan göras för fall där tillräckliga åtgärder för anpassning eller omställning av fastighetstillgången har antagits. I dessa fall kommer tillgångarna i och med investeringen ställas om för att linjera med vår hållbarhetsstrategi.

Förädla

Slättö skapar värde genom att förädla befintliga fastigheter och utveckla nya projekt som ger trygga och attraktiva miljöer för hyresgäster. Alla projekt klimatberäknas i syfte att främja material och konstruktioner med lägre miljö- och klimatpåverkan. Vidare certifieras våra projekt enligt Miljöbyggnad Silver och vi utgår från vårt ramverk Slättö Standard vid egenutvecklade projekt.

Vid samverkan med leverantörer ställs krav genom Slättös uppförandekod som bland annat beaktar mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption.

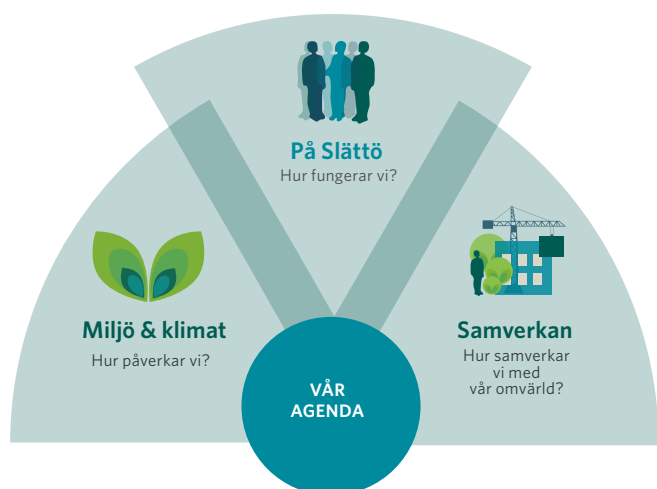
Förvaltning

Det är viktigt för Slättö att bygga goda och långsiktiga relationer med våra hyresgäster. Genom lyhördhet, behovsanpassning och samförstånd får vi nöjda hyresgäster och bra förutsättningar för att hitta gemensamma lösningar för att integrera hållbarhet i våra fastigheter.

Centralt för fastighetsförvaltningen är att våra bostäder och lokaler är attraktiva för hyresgäster samt att de håller en hög teknisk standard.

Avyttring

De fastighetstillgångar som Slättö avyttrar ska stå för hög kvalitet från både ett hållbarhetsperspektiv och attraktionsvärde för hyresgäster. Vi ska lägga grunden för vidare hållbar förvaltning av välskötta fastigheter även av nästa ägare. Därmed skapar vi värde för såväl fondernas investerare, våra ägare bolaget och samhället i stort.



Globala målen i våra fokusområden



Miljö och klimat



På Slättö



Samverkan

Globala mål	Delmål
7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA 	7.2 Öka andelen förnybar energi i världen 7.3 Fördubbla ökning av energieffektivitet
8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT 	8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt 8.6 Främja ungas anställning, utbildning och praktik
10 MINSKAD OJÄMLIKHET 	10.3 Säkerställa lika rättigheter för alla och utrota diskriminering
11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN 	11.1 Säkra bostäder till överkomliga hyror 11.2 Tillgängliggör hållbara transportsystem för alla
12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION 	12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser 12.5 Minska mängden avfall markant 12.7 Främja hållbara metoder för offentlig upphandling
13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA 	13.1 Stärka motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer
15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD 	15.1 Bevara, restaurera och säkerställa hållbart nyttjande av ekosystem på land och i sötvatten
16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN 	16.5 Bekämpa korruption och mutor

Urval från praktiken

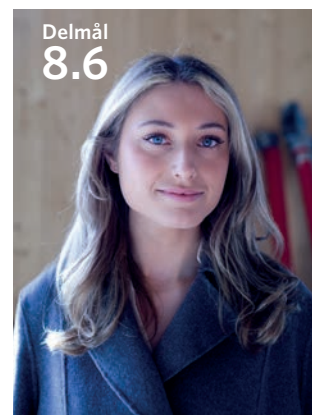


Laddstolpar för boende

Vid egenutvecklade bostadsprojekt planeras eller byggs det alltid för laddstolpar för el- och hybridbilar.

Mikaela Kulti studerar Fastighet och Finans vid Kungliga Tekniska Högskolan.

// Genom mitt jobb på Slättö får jag möjlighet att applicera den teoretiska kunskapen från studierna i praktiken, vilket medför en djupare kunskap och förståelse. //



Solceller om en effekt på 255 kW Ger cirka 232 000 kWh producerade energi som möjliggör laddning av ett nittioelbilar.



Miljö & Klimat

Vi står alla inför en enorm utmaning med att begränsa den globala uppvärmningen. Medvetenheten kring klimatfrågan och viljan att förändra har fått ett rejält fäste, ansvarskänslan har vidgats och förståelsen har ökat.

I och med vår verksamhet inom fastighetsutveckling och förvaltning bär Slättö ett stort ansvar i omställningen. Behovet och efterfrågan av fastighetsutveckling är fortsatt hög och under 2020 rådde bostadsbrist i majoriteten av landets kommuner.

Vi på Slättö ska fortsätta bidra positivt till samhällsutvecklingen genom hållbar utveckling av fastigheter som tillgodoser dagens behov utan att äventyra framtida generationers möjligheter att tillgodose sina.

Miljöcertifiering

De utvecklingsprojekt som Slättö investerar i ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande certifieringsmodell och nivå. Undantag ska godkännas av bolagets ledning. Hittills har Slättö certifierat närmare 100 000 kvm enligt Miljöbyggnad Silver.

Energi och energieffektivisering

Bygg- och fastighetsbranschen är en energikrävande bransch som står för närmre en tredjedel av den totala energianvändningen i Sverige. Att bedriva en energieffektiv fastighetsförvaltning får därmed stor positiv inverkan på miljön i form av minskade utsläpp av växthusgaser, minskad exponeringen för kapacitetsbrist, känslighet för ändrad prissättning samt optimering av driftskostnader. Med hjälp av smarta tekniska lösningar och uppföljningar kan vi identifiera avvikande mönster och energiläckage och därmed se till att rätt åtgärder och investeringar kan göras i rätt tid.

Hållbar energi

Behovet av att ställa om från fossila till fossilfria och främst förnyelsebara energikällor, har aldrig varit större. Den elektrifiering som idag pågår i stor skala som en del av omställningen till klimatneutralitet, ökar efterfrågan på hållbart producerad energi.

Medvetna val

Slättö möter behovet av hållbar energi genom att projektera och bygga för lägre energiförbrukning under fastighetens

driftsskede, investera i energieffektiverande åtgärder samt planera för att producera förnyelsebar energi genom att installera solceller. Inför materialval och installationer krävs ställs produkter med låg energiförbrukning. Materialval ska göras utifrån hållbarhetsaspekter och hög kvalitet som håller över tid.

Avgränsning av data

Rapporterat utfall avser främst de fastigheter som ingår i Slättös förvaltade bestånd och de fastigheter där förbrukningsdata har kunnat säkerställas. I de fall hyresgästerna själva står för energiabonnemanget eller då den faktiska förbrukningen vidarefaktureras exkluderas förbrukningen ur redovisningen.

Minskade utsläpp

Slättö bedriver ett arbete för att kartlägga de utsläpp av växthusgaser som genereras från direkt och indirekt verksamhet. Vårt ansvar sträcker sig längre än vår egna, direkta verksamhet; vi kan och vill vara med och påverka i hela värdekedjan.

Fordonsflotta

Till år 2030 ska Slättös fordonsflotta vara fossiloberoende. I dagsläget är 80% av företagets bilar klassade som miljöbilar, varav 10% drivs enbart av el.

Kartläggning av utsläpp

Utsläppen som genereras genom direkt, egen verksamhet är relativt begränsade då våra fastigheter till största del värms upp av fjärrvärme eller bergvärme. I dagsläget har Slättö en fastighet i beståndet som värms upp med oljapanna, vilken kommer kopplas upp mot det lokala fjärrvärmesystemet så snart infrastruktur för anslutning är på plats.

De stora utsläppen ligger i vår indirekta verksamhet, inom ramen för produktion och renovering, exempelvis från material och transporter. Kartläggning av de indirekta utsläppen pågår och tydliga och kvantifierbara målsättningar kommer därefter utvecklas och antas av styrelsen.

Nettonoll utsläpp

Till år 2045 ska Slättö uppnå nettonoll utsläpp genom hela värdekedjan. Utformningen av arbetet ska ske enligt Science Based Target och mål på kort sikt kommer antas efter fullständig kartläggning.

El bidrar till omställningen

En central del av processen för att minska utsläppen är omställningen från traditionell fossil användning till ökad elektrifiering. I våra fastigheter bor, lever och verkar människor, och vi har ett ansvar gentemot hyresgäster och medborgare att bidra till en bättre framtid och utveckling. Som en del av omställningen försöker vi möta behov genom att planera för och bygga laddningsmöjligheter för både bilar och cyklar i våra egenutvecklade projekt och fastigheter.

Mobilitetsåtgärder

Vid planering av nya egenutvecklade bostadsprojekt vidtar Slättö åtgärder för att öka andelen hållbara transporter. Genom riktade insatser kan vi påverka behovet av egna bilar för våra bostadshyresgäster och på så sätt även minska utsläppen. Till exempel monterar vi digitala skärmar som visar kollektivtrafikens avgångar i realtid och underlättar för delningsbart ägande eller nyttjande genom att tillhandahålla bilpooler.

Grönytor

Grönska i projekt är viktigt för intelligen de ekosystem. Att inkludera vegetation leder dels till bättre luftkvalitet då föroreningar binds och dels till lägre temperaturer lokalt vilket dämpar inomhusklimatet vid värmeböljor. I flera av våra projekt använder vi växtlighet för att lokalt ta hand om dagvatten, samtidigt som det bidrar positivt till den biologiska mångfalden.

Cirkulärt materialflöde

Vid nyproduktion och större renoveringar upphandlas entreprenad för projekten.

Vi är medvetna om vikten att ta ansvar även för det vi lägger ut på entreprenad, eftersom det utgör en stor och viktig del i vår totala hållbarhetsprestanda.

Klimatberäkning

Slättö har under året beslutat att alla egenutvecklade projekt ska klimatberäknas i syfte att identifiera material och konstruktioner med lägre miljö- och klimatpåverkan. Genom samma process önskar vi även öka andelen avfall som återvinns eller återanvänds samt att andelen avfall som går till deponi minskar. På sikt avser vi inkludera detta i vår rapportering och koppla utfall och framsteg till våra hållbarhetsmål.

Naturens resurser

Naturens resurser är begränsade. Med ökad kunskap och medvetenhet kan andelen cirkulära materialflöden över tid öka. Vi är beroende av samverkan med andra aktörer och andra branscher för att komma framåt, till exempel genom utveckling av modifierade och nya material med lägre miljöpåverkan.

Projekt som konstrueras med stomme av trä istället för i betong har genomförts med goda resultat.

Avfall

En konsekvens av klimatberäkningar av material och konstruktioner förväntas vara att andelen cirkulära material ökar och att andelen avfall som går till deponi minskar.

	KPI:er och målsättningar		
	Utfall 2020	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Energieffektivitet, kWh/kvm Atemp	115 ¹⁾	Fullständig kartläggning	Förbättrad prestanda
Andel förnyelsebar energi, %	n/a ¹⁾	100	100
Solceller, effekt i kW	264	Ökad effekt	Motsvara fastighetsel
Andel fossiloberoende fordon, %	10 ²⁾	100	100
Koldioxidutsläpp, CO2e kg/kvm	n/a ³⁾	Fullständig kartläggning	Nettonoll
Miljöcertifiering fastigheter, %	18 ⁴⁾	100 Nyprod.	100 bef. bestånd
Biologisk mångfald	n/a	Fullständig kartläggning	Nettonoll

Miljö & klimat

- Minska koldioxidutsläppen
- Öka andelen cirkulärt material
- Energieffektivisering

1) Avser de fastigheter som ligger hos Slättö för förvaltning samt övriga förvaltningsfastigheter där data kunnat säkerställas. Abonnemang för el och värme som hyresgäster själva står för samt faktiskt förbrukning som vidarefakturerats hyresgäst ingår inte i beräkningen.
 2) Avser fordon i Slättö Förvaltning AB, varav 80 procent är klassade som miljöbilar.
 3) Kommer redovisas för scope 1, 2 och 3 allt eftersom data säkerställas.
 4) Avser de hyresbostadsfastigheter som ligger i Slättö för förvaltning.

Ett levande kvarter med fokus på hållbarhet

Projekt Rödalen - Norrtälje Hamn kv. 17
 Start: Q2 2021
 Ort: Norrtälje Hamn
 Färdigställande: Q2 2023
 Projekttyp: Hyresrätter
 Antal lägenheter: 191

I Norrtälje Hamn förverkligar Slättö ett projekt initierat av Norrtälje kommun som genomsyras av hållbarhet och som utgår från citylabs riktlinjer för framtagande av hållbara stadsdelar. Norrtälje Hamn omvandlas från ett gammalt industriområde till en marin mötesplats. I kvarteret Rödalen utvecklas 191 hyresrätter med ett till fem rum och kök. Lägenheterna har gemensam tillgång till grönskande utemiljöer.

Slättös målsättning är att uppnå minsta möjliga miljö- och klimatpåverkan under byggnation och fastighetens livscykel. Kvarteret byggs enligt Miljöbyggnad Silver och för att minska klimatbelastningen används klimatförbättrad betong, närproducerat byggmaterial och högt ställda krav på materialåtervinning. Taken är beklädda antingen med solceller som kan försörja cirka fem elbilers pendling till Stockholm, eller med växtlighet som bidrar till bland annat lokalt omhändertagande av dagvatten och luftrening. Våra hyresgästers hållbara livsstil främjas genom sund avfallshantering, odling och hållbara transporter genom bilpooler och laddstolpar, samt kylfack för hemleverans av mat.





På Slättö

Den samlade kompetens som finns inom Slättö genom våra medarbetare är helt avgörande för vår framgång. Det är av största vikt att vår arbetsplats präglas av en inkluderande och utvecklande kultur där olikheter beaktas och främjas. Vi är helt övertygade om att välmående och prestation går hand i hand.

Medarbetare

Slättös organisation består idag av ett drygt trettiotal medarbetare med fastighetsexpertis och gedigen erfarenhet av transaktioner, kapitalförvaltning, finansiering, projektutveckling och hållbarhet. Bolaget har ett omfattande nätverk inom den nordiska fastighetssektorn och en välmeriterad styrelse.

Under 2020 har Slättö stärkt organisationen med ett tiotal nya medarbetare inom flera verksamhetsområden såsom exempelvis finans och ekonomi, juridik, förvaltning och hållbarhet.

Värdegrunden leder oss

Slättös värdeord – Ansvar, Engagemang och Hållbarhet – utgör fundamentet i vår företagskultur och präglar rekryteringsprocessen. Slättö är ett snabbfotat och utvecklingsorienterat bolag. Viljan av ständig förbättring får stort genomslag och innebär att medarbetare på ett prestigelöst sätt vågar prova nya lösningar. En viktig del i det långsiktiga arbetet är att fortsätta utveckla modeller och processer och lägga en stabil grund utan att äventyra snabbriktighet och besluts-

processer. Vi ställs inför olika utmaningar och avvägningar där varken instruktioner eller fullständig vägledning finns att tillgå. Som stöd för sådana situationer finns en gemensam värdegrund som alla medarbetare förväntas både stå för och stå upp för. Slättös värdegrund ska främja initiativtagande och skapa en trygghet i alla medarbetare att våga fatta beslut.

Hälsa, säkerhet och trivsel

Vi på Slättö är övertygade om att välmående medarbetare presterar bättre. Att skapa säkra och trygga arbetsplatser är en självklarhet och våra arbetsplatser ska präglas av fysiskt, psykiskt och socialt sunda och utvecklande miljöer. Arbetsmiljöarbetet sker i samverkan mellan arbetsgivare och medarbetare samt skyddsombud.

Friskvård och förmåner

Slättö arbetar strategiskt med friskvårdsfrågor och uppmuntrar alla medarbetare att delta i gemensamma hälsofrämjande aktiviteter. Alla anställda har även en förmånlig privat sjukvårdsförsäkring.

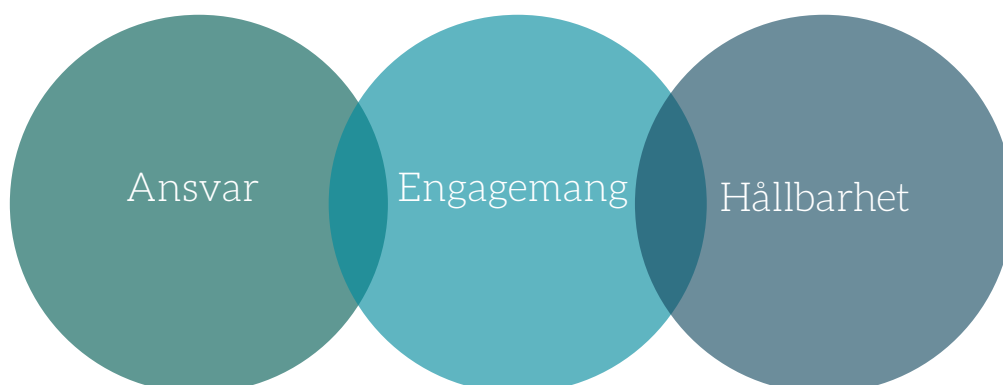
Välmående

Vi är övertygade om att genom att uppmuntra medarbetare till hälsofrämjande aktiviteter får vi gladare och piggare medarbetare med reducerade stressnivåer i kroppen och ökad självkänsla. Det i sin tur kommer påverka arbetsmiljön positivt, höja prestationsnivån och minska sjukfrånvaron.

På Slättö eftersträvar vi att bibehålla den låga sjukfrånvaro vi har. Målet är en korttidsfrånvaro på under två procent och en långtidsfrånvaro under tre procent.

Inkludering

Vi ser till människors lika värde och vår arbetsmiljö ska vara fri från diskriminering. Samtliga medarbetare ska ha lika rättigheter, möjligheter och skyldigheter oaktat könstillhörighet, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Vi har nolltolerans mot all form av diskriminering.



Jämställdhet och mångfald

Jämställdhets- och mångfaldsarbetet på Slättö syftar till att skapa en tolerant arbetsmiljö fri från diskriminering, kränkande beteenden och trakasserier, en arbetsmiljö där alla anställdas förmågor utvecklas och tas tillvara på. Vi är övertygade om att mångfald främjar den affärsmässiga utvecklingen och bidrar positivt under resans gång såväl som ur ett långsiktigt tillväxtperspektiv. Slättö har som målsättning att till 2030 ha jämställda yrkesgrupper. För att en yrkesgrupp ska klassas som jämställd ska könsfördelningen ligga mellan spannet 40-60 procent.

Kompetensutveckling

Slättö ska vara en attraktiv arbetsplats för engagerade medarbetare med hög ambitionsnivå. Vår framgång i att vinna affärer och genomföra dessa med god lönsamhet kräver kompetens men också att företaget är väl ansett både hos kunder och samarbetspartners.

Genom sitt arbete på Slättö ska medarbetare uppnå både professionell och personlig utveckling. Kompetensutvecklingen på Slättö utgår ifrån 70/20/10-principer där 70 procent av lärandet sker i det dagliga arbetet, 20 procent genom nätverk, utbyte och samverkan och 10 procent genom formell utbildning.

Hållbarhetsutbildning

Internt kommer alla medarbetare under kommande år delta i en hållbarhetsutbildning. Hållbarhetsutbildningen är en del av hållbarhetsarbetet som nu formas och som ska säkerställa kunskapsnivå, engagemang, hantering och arbetet mot satta mål.

	KPI:er och målsättningar	
	Utfall 2020	Mål
Hållbarhetsutbildning	n/a	Årligen fr.o.m. 2021
Jämställdhet (kvinnor/män), %	40/60	40/60
- Styrelse, %	33/67	40/60
- Ledning, %	22/78	40/60
- Tjänstemän, %	48/52	40/60
Sjukfrånvaro		
- Korttidssjukfrånvaro, %	0,5	< 2
- Långtidssjukfrånvaro, %	0,0	< 3
Nöjda medarbetare, %	n/a ¹⁾	> 85
Nolltolerans diskriminering	inga fall	noll

1) Under 2020 genomfördes inte någon medarbetarundersökning. Kommer ske årligen från och med 2021.

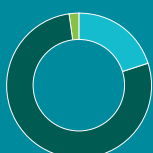
På Slättö

- Trygg och inkluderande arbetsplats
- Kompetensutveckling
- Jämställdhet och mångfald

Ungt företag i en expansiv fas

Slättös framgång är ett resultat av bolagets samlade kompetens. Företagskulturen präglas av högt engagemang där mångfald och inkluderande är en naturlig del i arbetsmiljön. Vi är ett ungt team men med gedigen erfarenhet och ser medelårlden på knappa 40 år som en extrem styrka i den framåtsträvande verksamheten.

Anställda, åldersfördelning



- Under 30, 18%
- 30-50, 70%
- Över 50, 12%





Samverkan

I det dagliga arbetet samverkar vi med många olika aktörer – allt från den löpande kontakten med våra hyresgäster till samarbeten med entreprenadleverantörer och finansörer. Våra leverantörer och samarbetspartners utgör en betydande roll i vårt hållbarhetsarbete. Vi ska tillsammans skapa förutsättningarna för en hållbar värdekedja genom att känna ansvar utanför den direkta verksamheten.

Vi vet att vi har stor möjlighet att påverka, dels genom nära samarbeten och tydlig kravställning vid val av leverantörer, dels genom att vi skapar förutsättningar för våra hyresgäster att verka, leva och bo i välmående och trygga miljöer.

Vi på Slättö ska aldrig kompromissa med den höga affärsetiken som verksamheten bygger på och allt arbete vi gör ska syfta till hög transparens och stolthet.

Leverantörer

Våra leverantörer och samarbetspartners utgör en betydande roll i vårt hållbarhetsansvar.

Uppförandekod för leverantörer

För leverantörer har vi en specifik uppförandekod som tydliggör våra förväntningar och krav. Koden bygger på FN Global Compacts tio principer gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption och omfattar bolagets samtliga leverantörer av varor och tjänster samt dess underleverantörer.

Entreprenadleverantör

Vid upphandling av totalentreprenadleverantör kompletteras uppförandekoden med en självvärdering för att säkerställa att hållbarhetskriterierna är uppfyllda och att det är möjligt för oss att följa upp utfall.

I vårt ramverk, Slättö Standard, konkretiseras åtaganden för entreprenadleverantör som ska beaktas i projekten. Slättö Standard specificerar val av material

KPI:er och målsättningar	Utfall 2020	Mål kort sikt	Mål lång sikt
	Samverkan		
Nolltolerans korruption	inga fall	noll	noll
Andel Gröna hyresavtal, % ¹⁾	0	Nytecknade hyresavtal	100
Uppförandekod för leverantörer, % sign	n/a	100	100
Lärlingsplatser	0	I varje projekt	
Nöjda hyresgäster, % ²⁾	n/a	> 80	> 90

1) Avser kommersiella fastigheter.
2) Under 2020 genomfördes inte någon undersökning gällande nöjda hyresgäster. Kommer ske årligen från och med 2021.

och installationer samt att fastighet ska erhålla Miljöbyggnad Silver eller motsvarande certifieringsmodell och nivå.

Hållbar stadsutveckling

Vi sätter stort värde på samverkan, dels i projekt med andra aktörer, dels med kommuner och hyresgäster. Genom samverkan ska vi eftersträva att skapa inkluderande och hållbara samhällen och fastigheter.

Hyresgäster

Alla våra hyresgäster ska trivas att bo och verka i våra fastigheter. Nyckelord är nära service, kunddialog och löpande information. Att bibehålla och utveckla relationen med våra hyresgäster är grundläggande för en god och långsiktig förvaltning. Den hjälper oss också att möta hyresgästernas behov och skapa

förutsättningar för hållbart leverne. Våra hyresgäster ska vilja stanna hos oss och vi behöver vara lyhörda för att möta deras behov och förbättra vårt erbjudande.

Affärsetik

Allt vi gör ska präglas av hög affärsmoral och genomföras med god affärsetik. Slättö ska vara en pålitlig affärspartner vilket betyder att vi tar ansvar i allt vi gör och vi håller det vi lovar.

Anti-korruption

Vi tar avstånd från alla former av korruption liksom handlingar som kan uppfattas som försök till opassande påverkan eller som kan påverka objektiviteten vid affärsbeslut. Vi förväntar oss att våra leverantörer och samarbetspartners gör det samma.



Möjligheter och utmaningar

Vi lever i en föränderlig tid fylld av situationer och händelser som, beroende på hur vi väljer att agera, kan landa i affärsutvecklande nya möjligheter eller skapa hinder. Genom hållbara investeringar ska vi försöka skapa långsiktigt tillväxt. Slättö beaktar och integrerar hållbarhetsrisker i verksamheten och vid investeringsbeslut. Nedan är en sammanfattning av de möjligheter och utmaningar som löpande redovisats för genom hållbarhetsrapporten.

Klimatförändringar

Sverige har fattat beslut om att till år 2045 vara klimatneutralt. Branscher i Sverige har gått samman och tagit fram färdplaner för hur omställningen till klimatneutralitet ska ske. Genom att investera i hållbart förbereder vi oss på att klimatanpassa vårt innehav och möta den ökade efterfrågan på hållbara fastigheter som sett ur ett livscykelperspektiv minskar både påverkan på miljö och klimat. Strategin får positiva ekonomiska effekter i och med att de fysiska riskerna på fastighetstillgångarna minskar och driftskostnaderna hålls nere.

Naturreсурser

Jordens resurser är begränsade. Vid nyproduktion och renoveringar krävs stora mängder resurser och råvaror för att skapa material för byggnation. Att öka andelen cirkulära material medför med jungfruligt material medför stora positiva effekter på klimat och miljö. Genom att bedöma material och konstruktioner utifrån ett livscykelperspektiv kan goda effekter för miljö och klimat uppnås.

Energi och elektrifiering

Vi, vår verksamhet och bransch är beroende av stora mängder energi. Att välja förnyelsebar energi framför fossil energi bidrar positivt till att minska klimatpåverkan, men även till att vidta åtgärder för att energieffektivisera verksamheter. Samhället går mot en elektrifiering och behovet av förnyelsebar energi har aldrig varit större. Genom att fokusera på åtgärder som bidrar till energieffektivisering och öka andelen producerad förnyelsebar energi mitigeras risken för kapacitetsbrist, samtidigt som driftskostnaderna minskar och hållbarhetsprestandan ökar.

Urbanisering

Urbaniseringen i Sverige väntas fortsätta, vilket ställer krav på att skapa hållbara samhällen med fokus på de framtida utmaningar som följer. Miljömässiga och sociala aspekter, både i form av hur städer och samhällen byggs och vilka möjligheter och miljöer det skapar för de som lever, bor och verkar i samhällena blir allt viktigare. Det krävs att miljömässiga såväl som sociala aspekter beaktas.

Samarbete

För att möjliggöra omställningen till ett fossilfritt samhälle krävs samarbeten inom och branschöverskridande samarbeten.

Vi är beroende av innovation och tekniska lösningar för att möjliggöra omställningen till ett klimatneutralt samhälle. Risker och kostnader måste fördelas genom hela värdekedjan och uppföljning och kravställning måste förbättras.

Digitalisering

Den tekniska utvecklingen går fort framåt och möjliggör nya beteenden och affärsmöjligheter. Digitaliseringsmöjligheterna för fastighetsbranschen kan bidra till minskade kostnader, nya möjligheter till intäkter såväl som förbättrad upplevelse för hyresgäster.

Regelefterlevnad

Hållbarhetsrelaterad lagstiftning, såsom EU Green Deal eller Gröna Given, påverkar Slättös verksamhet genom både Disclosure Förordningen och EU Taxonomin som ställer krav på ökad transparens och rapportering. Då Taxonomins tröskelvärden i skrivande stund inte är fastställda råder det visst tvivel kring hur Taxonomin kommer att slå på branscher i olika medlemsländer i EU. Utifrån ett nationellt perspektiv kan kraven komma att leda till en konkurrensfördelar då Slättös bestånd till stor del består av mer moderna hållbara fastigheter.

Transparens

De senaste åren har kraven på hur hållbarhetsaspekter ska rapporteras ökat. Bolag som på ett transparent vis väljer att rapportera de utmaningar och möjligheter man står inför samt det arbete man genomför, bygger inte bara ett trovärdigt varumärke utan stärker också bolagets position och möjlighet att möta och mitigera de risker som verksamheter genom hela värdekedjan möter.

Finansiering

Kapital söker sig i allt större utsträckning till hållbara investeringar. Hållbara investeringar kan leda till tryggare avkastning genom mitigerad risk med långsiktig värdeutveckling i fokus. Avsaknad av hållbara investeringar, eller grön finansiering, kan leda till att attraktionskraften från investerare och finansiärer avtar och blir en trång sektor för ett expanderande och långsiktigt bolag.

Vi har möjlighet att hjälpa fler

Slättös hållbarhetsagenda innefattar även att bidra till välgörande organisationer och projekt som ligger utanför vår direkta verksamhet. Vi har sedan bolaget grundades sett värdet av att hjälpa till där hjälp behövs genom riktade insatser.

Baba Gurston Inclusive School

Baba Gurston Inclusive School är en skola i Kenya som Slättö har utvecklat tillsammans med lokala aktörer i byn Chabera. Skolan ger 350 barn i åldern 6-12 år möjlighet till utbildning. Genom att stödja detta projekt får barn och unga möjlighet att skapa sig en bättre tillvaro och ljusare framtid. Tack vare Baba Gurston Inclusive School kan de allra fattigaste som inte har råd med skolgång, de funktionsnedsatta som i många fall lider av orättvis behandling och de barn som förlorat sina föräldrar, möjlighet att gå i skolan. Att vi på Slättö tillsammans med eldsjälur och lokalt engagemang får möjlighet att hjälpa till, värmer våra hjärtan extra mycket.

Childhood

För fjärde året i rad har Slättö valt att stödja World Childhood Foundation och sedan i år är Johan Karlsson, grundare och VD på Slättö, medlem i World Childhood Foundations styrelse. Tidigare satt Johan i styrelsen för Childhood USA.

Childhood arbetar framförallt med barn som löper störst risk för att utsättas för våld och sexuella övergrepp. Varje barn förtjänar att växa upp i en värld utan våld och övergrepp. Childhoods insatser stärker vårt hopp och tro om att alla barn en dag ska få möta livet så som varje barn förtjänar att få göra det, tryggt och säkert.

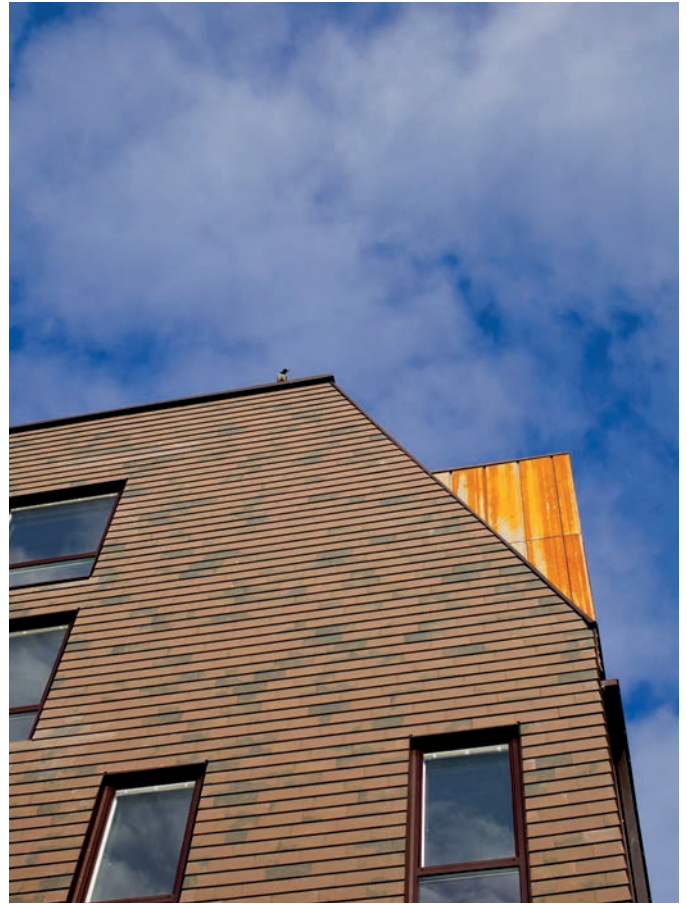
Trygga Barnen

Slättös medarbetare är tillsammans med Slättö med och stödjer det arbete Trygga Barnen gör för att stötta barn och unga som lever i eller har växt upp i familjer med missbrukarproblematik. Genom ett nettolöneavdrag på lönen matchar Slättö upp summan och skänker till Trygga Barnen.

Ownership

Ownership är en partipolitiskt obunden tankesmedja som verkar för kvinnors ökade ägande i syfte att forma ett mer jämställt samhälle. I år ligger fokus på bland annat fastighetsbranschen med en kartläggning och rapport av kvinnors respektive mäns hus- och markägande. Slättö är stolta sponsorer. I rapporten intervjuas två av våra medarbetare och partners, Jenny Wärmé chefsjurist, och Helena Elonsson, partner och projektutvecklingschef.





Slättö Förvaltning AB
org.nr 556920-6724
info@slatto.se
www.slatto.se
Telefon 0771 650 200

Besöksadress
Stockholm
Grev Turegatan 19

Norrköping
Västgötegatan 7

Malmö
Södergatan 28

För frågor kopplade till
hållbarhetsrapporten
eller bolagets
hållbarhetsarbete:

Viktoria Wöhl
Hållbarhetsansvarig
Viktoria.wohl@slatto.se

Följ oss på #slattoforvaltning

