

SLÄTTÖ



Hållbarhetsrapport Slättö Förvaltning AB 2021

Ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet är grundförutsättningar för Slättö. Vi tar aktiva beslut att investera i fastigheter som skapar trygga och hälsosamma miljöer och som har begränsad påverkan på klimatet och jordens ekosystem. På detta sätt skapar vi värde för våra investerare.

Att bedriva ett integrerat hållbarhetsarbete ställer höga krav i hela investeringscykeln, från hur vi väljer investeringsobjekt, hur vi arbetar med projektutveckling och fastighetsförvaltning, till hur vi bemöter våra medarbetare och samarbetar med externa partners. Hållbarhetsaspekterna beaktas genom hela vår värdekedja.

I vårt dagliga arbete drivs vi av våra värderingar – Engagemang, Ansvar, Entreprenörskap och Transparens. Det mest centrala är att våra kunder ska vara nöjda, våra medarbetare ska känna stolthet och våra investerare ska se att vi levererar det vi lovar.

Slättö är anslutna 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 samt ägarstyrningsaspekter i investeringsanalyser och beslutsprocesser
- » Vara en aktiv ägare och inkludera ESG-faktorer i våra processer
- » Eftersträva att ge öppen rapportering avseende ESG-frågor
- » Verka för att PRI accepteras och implementeras av andra investerare och aktörer
- » Genom samverkan med andra aktörer verka för effektiv implementering av principerna
- » Årligen följa upp bolagets aktiviteter och rapportera hur principerna implementeras

Slättö har undertecknat UN Global Compact. För oss är det en självklarhet att verka för deras 10 principer avseende mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupcion genom ansvarsfullt företagande. Under året genomförde vi vår första Communication on Progress och vi ser fram emot vidare utveckling inom ramen för UN Global Compact.

Slättös Uppförandekod samt Uppförandekod för leverantörer bygger på UN Global Compacts 10 principer.

Signatory of:



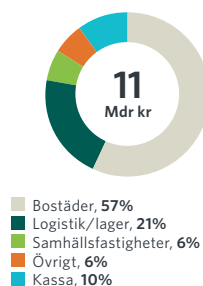
WE SUPPORT



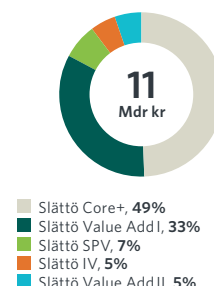
Slättös verksamhet

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

Fördelning per fastighetstyp per 31 dec 2021



Fördelning per värde av fond per 31 dec 2021

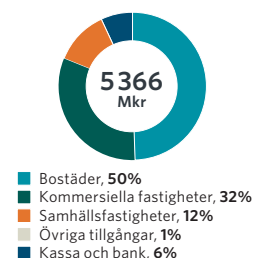


Nyckeltal	31 dec 2021	31 dec 2020
Antal fastigheter	97	51
Antal lägenheter under produktion	2 005	2 500
Antal medarbetare	37	32

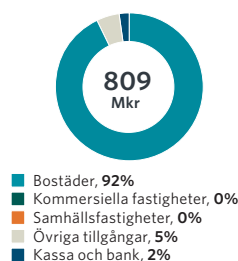
Fondernas tillgångar

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

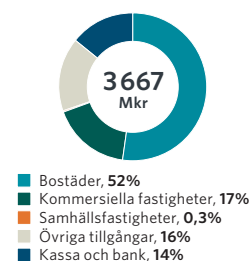
Slättö Core+



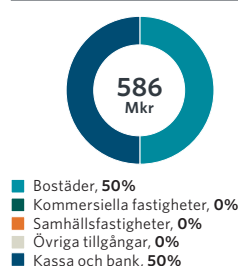
Slättö SPV



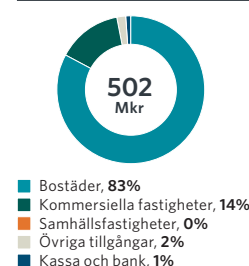
Slättö Value Add I



Slättö IV



Slättö Value Add II



Samarbete och våra värderingar kommer att leda oss rätt



De senaste åren har präglats av pandemin och de globala följd-effekter och utmaningar den förde med sig. När vi såg ut att lämna det turbulenta omvärldsläget bakom oss förändrades i början av 2022 den europeiska säkerhetsordningen i och med Rysslands invasion av Ukraina. Vi på Slättö är djupt berörda av det oerhörda mänskliga lidandet som kriget orsakar.

Efter invasionen initierade våra medarbetare omedelbart en insamling till UNHCR:s humanitära arbete, med krisstöd och livräddande hjälp till offer i Ukraina. Vi inledde även ett proaktivt arbete där vi kontaktade kommuner, myndigheter och andra hjälporganisationer för att snabbt kunna upplåta lägenheter i vårt fastighetsbestånd för ukrainska flyktingar. Vi har hittills välkomnat ukrainska flyktingar i 28 av våra lägenheter i Örebro.

För att minska vår energiförbrukning, och indirekt EU:s behov av energiimport från Ryssland, initierade vi ett energiinitiativ i våra fastigheter under april. Pengarna som sparas genom initiativet kommer skänkas till UNHCR:s arbete.

Vi följer naturligtvis även krigets effekter på världens kapital- och finansmarknader, samt trender i inflation och räntor och dess eventuella påverkan på vår verksamhet. Vi har ännu inte sett de fulla konsekvenserna, men vad vi tar med oss är hur vi alla tillsammans behövs för att hantera en kris.

Utöver dessa omskakande händelser har även det gångna året belyst hur stora och viktiga frågor gällande omställningen till ett hållbart och klimatneutralt samhälle är. Vi har under året flyttat

fram våra positioner avsevärt gällande mätbarhet, vilket också svarar mot våra investerares högre krav och förväntningar. Genom implementerade systemstöd har vi kunnat mäta och uppskatta våra utsläpp inom scope 1, 2 och 3 för 2021. Under de första månaderna på 2022 har vi uppdaterat våra hållbarhetsmål, där det mest centrala är en målsättning om klimatneutralitet till 2028. Vi avser inom kort kommunicera de nya målen till marknaden. Sedan maj har vi även en ny hållbarhetschef, Annachiara Torciano, som har gedigen erfarenhet från hållbarhetsarbete i stora och internationella organisationer och vars kompetens och erfarenhet kommer bli viktig i vårt arbete framåt.

Vår största påverkan kan hänföras till scope 3, där vår projektutveckling står för den största andelen indirekta utsläpp. För att minska dessa och bygga långsiktigt bättre och smartare, har vi inlett ett arbete för att kartlägga livscykeln för våra viktigaste kategorier inom nyproduktion. Under 2022 kommer vi även att arbeta med vår ansökan för en validering av våra mål hos Science Based Targets initiative.

Jag vill vara tydlig med att vi idag inte har alla svar på hur vi tekniskt eller operationellt ska nå vissa av våra mål till 2028. Är det då ett uttryck för greenwashing att sätta så högt ställda mål? Jag tycker inte det. Om ägare och företagsledare låter rädsla för att misslyckas styra beslut i omställningen till ett mer hållbart samhälle, då riskerar det att föda en inställning om riskminimering även i organisationen. Konsekvensen blir att vi inte lyckas ställa om i tid. För att nå Slättös ambitioner krävs det att medarbetare på alla nivåer och i alla delar av organisationen är nyfikna, testar nya tekniska innovationer och vågar ompröva sitt arbetssätt och sina metoder. Jag är övertygad om att vi kommer att göra bra saker fler gånger än vi gör fel under resan och att våra värderingar och vår företagskultur kommer att leda oss rätt i arbetet vid de tillfällen vi saknar annan vägvisning. Vi ser fram emot att fortsätta jobba tillsammans för att ta stora kliv i rätt riktning.

Johan Karlsson,
VD Slättö Förvaltning AB

Väsentliga händelser

2021

- Hållbarhetsutbildning – samtliga medarbetare
- Gröna hyresavtal – kommersiella hyresgäster
- HerHouse Foundation – förmedling av sociala hyreskontrakt
- Systemstöd för hållbarhetsdata och utsläpp i Scope 1 och 2, och förbrukning av utsläpp i Scope 3
- Slättö ESG Advisory Board – uppstart
- HS30 – medlemskap i branschinitiativet
- Grönt lån – tecknat med Swedbank

2022

- Livscykelanalys – fem typprojekt enligt EU Level(s) under våren
- Hållbarhetschef – Annachiara Torciano tillträder i maj
- ESG-mål – nya mål antas av styrelsen
- SBTi – avser under året förbereda en ansökan om att få våra mål validerade

Innehåll

Slättös verksamhet	2
VD har ordet	3
Intressentdialog	4
Väsentliga hållbarhetsfrågor	5
Hållbarhetsstyrning	6
Miljö och klimat	8
Socialt ansvar	10
Samverkan och bolagsstyrning	12
Möjligheter och utmaningar	14

Intressentdialog



Slättö ska säkerställa att verksamheten präglas av utveckling, förbättring och ansvar. Vårt arbete ska fokusera på väsentliga hållbarhetsaspekter som bidrar till omställningen mot hållbar utveckling.

Slättö genomförde under 2020 en omfattande väsentlighetsanalys i syfte att identifiera de högst prioriterade hållbarhetsfrågorna för Slättö och Slättös intressenter. Väsentlighetsanalysen genomfördes genom interna workshops, enskilda dialoger med bolagets intressenter och genom en enkätundersökning med ett fyrtiotal representanter från bolagets samtliga intressentgrupper.

De identifierade och prioriterade hållbarhetsaspekterna ligger till grund för hur vi på Slättö ska säkerställa vår utveckling och förbättring av vårt hållbarhetsarbete.

Under 2021 har vi haft löpande dialog med ett urval av våra intressentgrupper. Vi kan se ett ökat fokus från bolagets intressenter på transparens gällande hållbarhetsfrågorna.

Slättö ESG Advisory Board

Under 2021 bildades Slättö ESG Advisory Board som utgörs av ett fåtal sakkunniga och erfarna personer med erfarenheter från olika delar av hållbarhetsområdet. Rådet fungerar som extern rådgivare i både särskilda frågor och i generell hantering av hållbarhetsfrågor. Vi sammankallar Slättö ESG Advisory Board två gånger per år samt i förekommande fall för diskussion av specifika frågor.

Vår Agenda

Slättö ska kontinuerligt utvärdera och vidareutveckla vårt hållbarhetsarbete. Hållbarhet ska vara en integrerad del av verksamheten. Slättös hållbarhetsramverk - *Vår Agenda* - bygger på de prioriterade hållbarhetsfrågorna som identifierades i väsentlighetsanalysen.

Vår Agenda

Genom *Vår Agenda* tydliggörs Slättös hållbarhetsarbete med målsättningar och uppföljning. *Vår Agenda* kommer löpande uppdateras utifrån omvärldsfaktorer, verksamhet och i dialog med bolagets intressenter, för att säkerställa relevans och integrering.

Uppföljning och rapportering

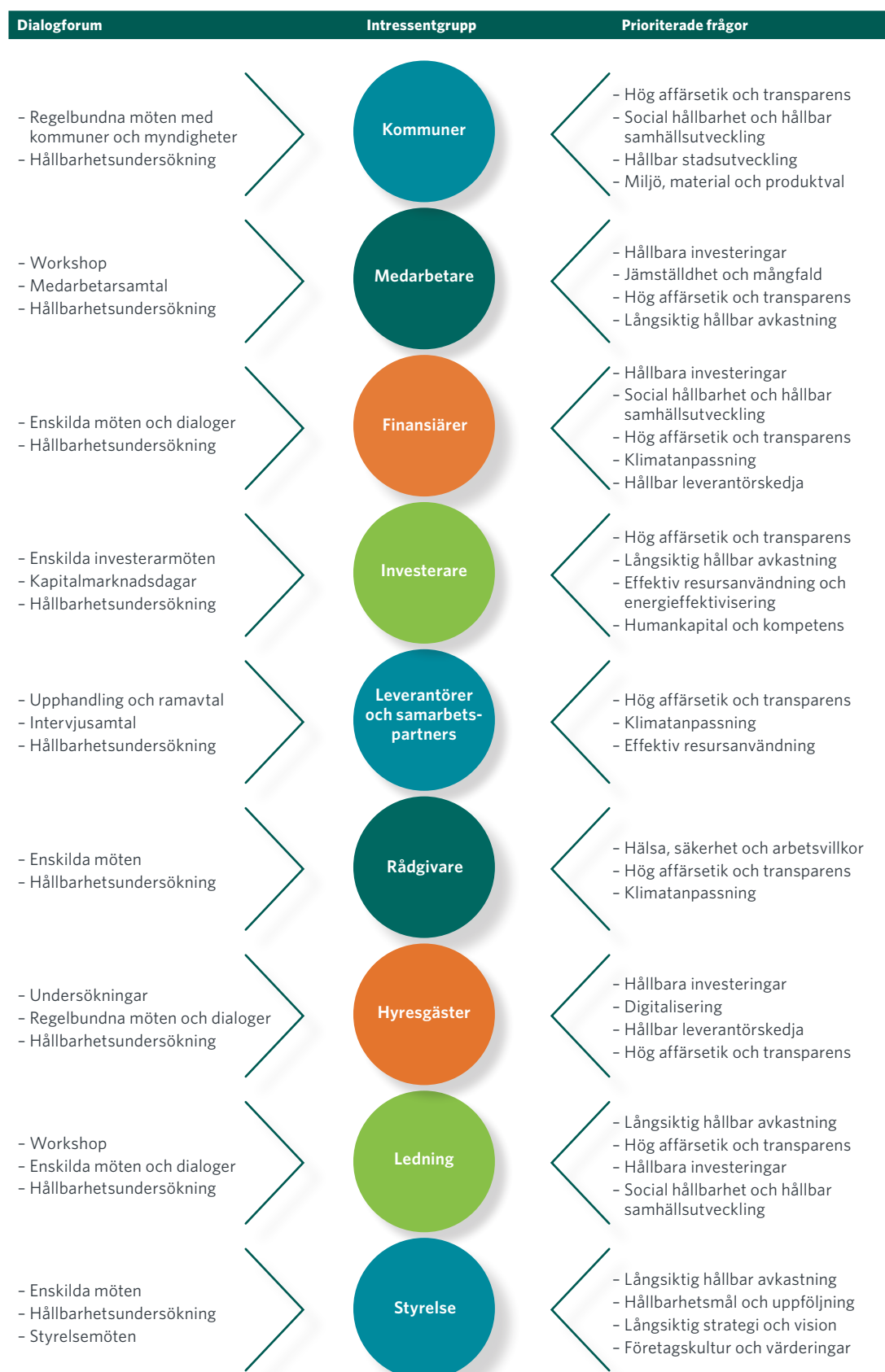
I fjol genomförde vi vår första hållbarhetsrapportering. Under året har ett stort arbete gjorts med att sätta rutiner och säkerställa insamling av data. I denna rapport inkluderas data från samägda tillgångar med vissa avgränsningar för fastighetstillgångar som inte ägts under hela året. Avgränsningar tydliggörs löpande. Rapportering sker utifrån Slättö Förvaltning AB och de tillgångar som ägs via bolagets förvaldade fonder.

Målsättningar

Vår Agenda innehåller mätbara målsättningar på kort och lång sikt. Målsättningarna och uppföljning kommer att förbättras allt eftersom säkerställande av data sker. Under året har målsättningar kvantifierats ytterligare och rapportering av utfall har utvecklats.



Väsentliga hållbarhetsfrågor



Hållbarhetsstyrning

Slättös värderingar, vision, uppförandekod och hållbarhetsmålen ligger till grund för vår hållbarhetsstyrning. Eftersom hållbarhet genomsyrar alla delar av verksamheten är hållbarhetsfrågorna integrerade i de generella bolagsstyrningsprocesserna.

Styrning av hållbarhetsarbetet utgår från Vår Agenda och inkluderar uppförandekod, policyer samt löpande arbete med riskhantering och regelefterlevnad. Slättö stödjer UN Global Compact och dess tio principer gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption. Under 2021 anslöt vi oss till UN PRI, som är ett globalt initiativ för investerare för att öka det ansvarsfulla agerandet inom hållbarhetsområdet.

Policyer och styrdokument

Slättö har antagit en rad olika styrdokument med syfte att säkerställa hur vi på ett varaktigt och långsiktigt sätt ska bedriva vår affärsverksamhet, skapa tillväxt och utveckla bolaget. Samtliga dokument är tillgängliga internt och revideras årligen eller vid behov.

Uppförandekod

Slättös uppförandekod är antagen av styrelsen. Den skapar transparens och är vägledande för hur vi ska agera mot varandra och vår omvärld. Vår uppförandekod bygger bland annat på UN Global Compact och på ILO:s åtta kärnkonventioner. Uppförandekoden revideras regelbundet och finns tillgänglig för samtliga medarbetare. Alla nya medarbetare får en utbildning i uppförandekoden när de påbörjar sin anställning.

Uppförandekod för leverantörer

Våra leverantörer och samarbetspartners spelar en viktig roll i vårt hållbarhetsarbete och för efterlevnad av våra värderingar. Slättös samtliga leverantörer och samarbetspartners ska följa vår *Uppförandekod för leverantörer*. Vidare ska våra entreprenad-leverantörer genomföra en självutvärdering för att utvärdera hur uppförandekoden efterlevs i praktiken.

Visselblåsarfunktion

Det är avgörande att såväl allmänheten som våra investerare och samarbetspartners har ett stort förtroende för vår verksamhet och arbetssätt. Slättös verksamhet ska därför alltid bedrivas med hög etisk standard och i enlighet med gällande regulatoriska krav samt följa vårt interna regelverk. Det har inrättats interna rutiner och kontroller utformade för att upptäcka och förhindra avvikande händelser och handlingar.

Slättö har även inrättat en visselblåsarfunktion och vi uppmuntrar våra medarbetare och intressenter att rapportera misstankar om allvarliga oegentligheter i verksamheten. Funktionen syftar till att minska risken för incidenter och, i de fall överträdelse skulle ske, möjliggöra för Slättö att i ett tidigt skede vidta erforderliga åtgärder. Under året har inga anmälningar gjorts till visselblåsarfunktionen.

Policy för ansvarsfulla investeringar

Slättös investeringar ska ta hänsyn till miljömässiga, sociala och bolagsstyrningsrelaterade frågor i samband med investeringsbeslut. Som aktiva ägare ska Slättö också påverka andra parter till förbättrad hållbarhetsprestanda. Slättös policy för ansvarsfulla investeringar syftar till att bidra till målet om långsiktigt hållbar avkastning.

Hållbarhetspolicy

Vår hållbarhetspolicy vägleder Slättö i vårt dagliga hållbarhetsarbete. Policyn omfattar samtliga medarbetare och alla delar av vår verksamhet.

Organisation

Ytterst ansvarig för Slättös hållbarhetsarbete är bolagets styrelse och 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.

UN Global Compact - De Globala Målen

Miljö & Klimat



Socialt Ansvar



Samverkan & Bolagsstyrning



Hållbarhetsutbildning

Under 2021 har samtliga anställda genomgått utbildningar inom hållbarhetsområdet. En obligatorisk utbildning har hållits och anpassade utbildningstillfällen har anordnats utifrån behoven för respektive verksamhetsområde. Utbildningen har även varit en del av on-boardingprocessen för nyanställda.

Riskhantering

Hållbarhetsrisker hanteras inom ramen för den årliga riskhanteringsprocess som syftar till att identifiera väsentliga risker sett utifrån hela verksamheten och värdekedjan, säkerställa intern styrning samt vidta åtgärder för hantering av riskexponeringen. Väsentliga hållbarhetsrisker ingår vidare i utvärderingen inför investeringsbeslut där varje investering prövas mot ESG-kriterier för att säkerställa erforderlig hållbarhetsprestanda och för att belysa investeringen från alla perspektiv (se Förvärv nedan).

Regelefterlevnad

Regelefterlevnad säkerställs genom inrättade processer och rutiner samt resurser inom hela verksamheten; dels i den operativa verksamheten, genom framförallt funktionerna för Hållbarhet och för Legal & Compliance, och dels genom våra externa kontrollfunktioner för Regelefterlevnad, Riskhantering och Internrevision.

Styrelsen är ytterst ansvarig för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande regulatoriska krav, medan VD ansvarar för den löpande förvaltningen samt för att interna regler implementeras och tillämpas i vår dagliga operativa verksamhet. VD delegerar och krävställer genomförandet till berörda funktioner inom Slättö.

Ersättningspolicy

Slättös ersättningspolicy säkerställer förenlighet med och främjandet av en sund och effektiv riskhantering. Vidare motverkar den ett risktagande som är oförenligt med de alternativa investeringsfondernas riskprofil, fondbestämmelser, bolagsordning och övriga regelverk. Slättö följer även relaterade riktlinjer som utfärdats av europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA). Utifrån en riskanalys, som även inkluderar hållbarhetsrisker, identifieras särskilt reglerade medarbetare samt utvärderas vilka risker som är förenade med Slättös ersättningspolicy och ersättningssystem.

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

Slättö är en auktoriserad förvaltare av alternativa investeringsfonder och klassas därmed som finansmarknadsaktör, vilket i sin tur gör att vi omfattas av EU:s Disclosureförordning (EU) 2019/2088. Denna reglerar bland annat hur hållbarhetsrelaterade upplysningar ska lämnas samt hur vi ska förhålla oss till EU:s Taxonomiförordning (EU) 2020/852. Taxonomiförordningen är ett klassificeringsverktyg som identifierar vilka ekonomiska aktiviteter som är miljömässigt hållbara.

Fonderna Slättö Core+, Slättö Value Add I och Slättö Value Add II beaktar huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbar utveckling i enlighet med Disclosureförordningen. Samtliga främjar miljömässiga och sociala egenskaper. För mer information, se www.slatto.se.

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 en utvärdering mot hållbarhetsmål, väsentliga hållbarhetsrisker samt hållbarhetsprestanda. Slättö har valt att helt 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 vara i linje med våra hållbarhetsmål.

Förädling

Slättö skapar värde genom att förädla befintliga fastigheter och utveckla nya projekt som skapar trygga och attraktiva miljöer för köpare och hyresgäster. Alla egenutvecklade projekt klimatberäknas för att främja material och konstruktioner med lägre miljö- och klimatpåverkan. Vidare ska våra projekt certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande, och vi utgår alltid från vårt egna ambitiösa ramverk i egenutvecklade projekt. Vi ställer krav på leverantörer genom vår uppförandekod som bland annat beaktar mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupcion.

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 utifrån ett hållbarhetsperspektiv och hålla ett högt attraktionsvärde för hyresgäster. Vi ska lägga grunden för fortsatt hållbar förvaltning av välskötta fastigheter även efter våra frånträden. På så vis skapar vi värde för fondernas investerare och samhället i stort.

Miljö och klimat



Hela samhället står inför utmaningen att begränsa den globala uppvärmningen. För att nå de högt uppsatta klimatmålen kommer stora insatser, investeringar och förändringar att krävas.

Genom vår verksamhet inom fastighetsutveckling och förvaltning bär vi ett stort ansvar i omställningen till klimatneutralitet. Enligt Naturvårdsverkets uppgifter står byggnader, utifrån ett livscykelperspektiv, för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser och byggnader står för cirka 40 procent av all energianvändning. Vi på Slättö ska vara en del av samhällsutvecklingen och bidra genom att hitta nya vägar mot en hållbar förvaltning och utveckling av fastigheter.

Klimatavtryck

För att nå våra mål, säkerställa enhetlig uppföljning och rapportering samt minska risken för höjda bygg- och driftkostnader, är det avgörande för oss att sänka våra utsläpp. Under 2021 har vi följt upp våra utsläpp av växthusgaser enligt ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).

Scope 1 avser växthusgasutsläpp som Slättö har direkt kontroll över, allt utsläpp som är en direkt effekt av vår verksamhet, till exempel bränsleförbrukning.

Scope 2 avser växthusgasutsläpp från inköpt energi, nämligen utsläpp som uppstår indirekt till följd av förbrukning av el, värme, ånga och kyla som köps in.

Scope 3 avser övriga indirekta utsläpp, både uppströms och nedströms, nämligen utsläpp som uppstår till följd av Slättös värdekedja, exempelvis inköp av material.

Avgränsningar

Utsläppen hänförliga till scope 1 är marginella, detta då de avser utsläpp från transport med egenägda fordon och eventuellt köldmedieläckage. Utsläpp från köldmedia hämtas från obligatorisk köldmedierapport och under 2021 har inga läckage rapporterats.

Utsläppen från scope 2, som avser utsläpp från förbrukad energi, är utsläpp som Slättö till viss del kan påverka genom energianvändningen i fastigheterna samt genom vilken typ av energi som köps in och förbrukas. Scope 3, det som sker

utanför den egna verksamheten, delas in i uppströms och nedströms utsläpp. Uppströms utsläpp för Slättö avser främst inköpta varor och tjänster, transporter hänförliga till byggprojekten samt avfall. Nedströms utsläpp avser hyresgästernas energiförbrukning. Vidare redovisar Slättö även tjänsteresor eftersom det är en källa till utsläpp som vi har möjlighet att påverka.

Utsläpp som redovisas avser våra egna utsläpp (Scope 1 och Scope 2) samt de mest väsentliga, utifrån storlek och möjlighet att påverka, som genereras utanför vår verksamhet (Scope 3).

Redovisningsprinciper

Tjänstebilarnas utsläpp baseras på körd sträcka och medelförbrukningen för blandad körning utifrån respektive bil. Personalens körda kilometer i tjänst med privat fordon baseras på körd sträcka. Övriga tjänsteresor baseras på spend-based metoden.

Rapporterade utsläpp hänförliga till energiförbrukning bygger på market-based metoden. Ursprungsmärkt, förnybar el har en omvandlingsfaktor på 0 g CO₂e/kWh. Utsläpp från projektutveckling bygger på spend-based metoden.

Avgränsningen för vilka utsläpp hänförliga till Scope 3 som redovisas baseras på väsentlighet (storlek) och möjlighet att påverka.

Utfall

2021 är första året vi följer upp växthusgasutsläpp enligt ramverket Greenhouse Gas Protocol. Utfallet bekräftar vårt antagande om att Scope 3 står för majoriteten av utsläppen som kan associeras med vår verksamhet. Den största delen av Scope 3 avser i sin tur fastighetsutveckling. Uppskattningen tar inte hänsyn till om projekt färdigställdes under året.

Mål

Vår största utmaning ligger inom omställningen till en klimatneutral projektutveckling. Att i ett tidigt skede beakta miljö- och klimataspekterna är avgörande för att bygga energieffektiva, klimatanpassade fastigheter med lägre påverkan på naturens resurser.

Under inledning av 2022 påbörjades ett arbete med att genomföra fullständig livscykelanalys (LCA) enligt EU Level(s) på fem olika typprojekt. Arbetet kommer ge oss en bättre förståelse för vilka konkreta åtgärder vi kan vidta, i syfte att minska växthusgasutsläppen.

Den data vi mäter och redovisar utgör grunden för målsättningar och förändringsarbete.

Siffrorna som redovisas i tabellen [till höger] är resultatet av vår första ansats till uppskattning av utsläpp i scope 3. Att fastställa indirekta utsläpp är utmanande och vi är medvetna om att viss osäkerhet kring siffrorna kvarstår. Vi kommer arbeta med förbättringar och valideringar av underlaget under innevarande år och framåt, i takt med att området utvecklas och branschstandarder förbättras.

Växthusgasutsläpp, ton CO ₂ e		
Utsläppskälla	2021	Beräkningsmetod
Scope 1 totalt	0,15	
Tjänstebilar	0,15	Distance-based
Köldmedieläckage	0	Fuel-based
Scope 2 totalt (market-based)¹⁾	540	
Elektricitet	0	Fuel-based
Värme	540	Fuel-based
Scope 3 totalt²⁾	29 749	
Köpt gods och tjänster	17 488	Spend-based
Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	63	Spend-based
Uppströms transport och distribution	6 378	Spend-based
Avfall som genererats av verksamheten	233	Spend-based
Affärsresor	37	Spend-based
Nedströms leaseade tillgångar	5 550	Average-based
Summa	30 289	

1) Scope 2 med location-based metoden blir 28 ton på grund av svensk elmix.

2) Delar av Scope 3 bygger på spend-based metoden och utgår från transaktionsdata.

Cirkulära materialflöden

Klimatpåverkan från material som används i byggprocessen är hög. Hela branschen måste hitta nya sätt att arbeta med ökad andel cirkulära materialflöden vid byggnation, rivning och förvaltning.

Genom att i ett tidigt skede välja rätt material och välja bort material som har större negativ påverkan, kan vi planera för ett mer hållbart byggande. Att ta tillvara på det material som används genom att minska uppkomsten av avfall är också en central fråga. Utöver att bygga med trä så har Slättö med framgång använt klimatförbättrad betong samt skrotbaserad armering för att minska utsläppen i nyproduktionsprojekt som ett första steg i arbetet.

Klimatberäkning

Vissa egenutvecklade projekt klimatberäknas sedan tidigare. Under året har beslut fattats om att samtliga projekt där Slättö är delägare ska klimatberäknas. I syfte för att få bättre kontroll, uppföljning och möjlighet att vidta åtgärder i hur projekten framgent ska styras för att minska utsläpp och bygga mer långsiktigt hållbara fastigheter. Genom klimatberäkningar kommer vi få tillgång till mer tillförlitlig data och därmed ersätta schablonmässiga beräkningar.

Avfall

Genom att ta kontroll över projekt i ett tidigt skede och även utföra klimatberäkningar kan avfallsfrågan hanteras mer effektivt. Detta genom att i ett första steg minska mängden avfall som uppstår i bygg- och rivningsprocesser men även öka andelen avfall som återvinns eller återanvänds. Alla projekt ska ha en avfallsplan som tydliggör hantering av avfall. Detta följs sedan upp genom redovisad avfallsstatistik.

Slättö ska i alla projekt eftersträva att ta tillvara på så stor andel bygg- och rivningsavfall som möjligt och minska andel avfall som går till deponi.

Energi och energieffektivisering

Att bedriva en energieffektiv fastighetsförvaltning har stor positiv inverkan på miljön i form av minskade utsläpp av växthusgaser. Dessutom sänks exponeringen för kapacitetsbrist, känsligheten för prisvolatilitet minskar samtidigt som driftskostnader kan optimeras. Energifrågan är central för fastighetsbranschen - utifrån nyproduktion, drift samt vid anpassningslösningar i samråd med hyresgäster.

För att förbättra energieffektiviseringen i våra fastigheter har vi under året implementerat ytterligare tekniska lösningar, som följer, mäter och analyserar energiförbrukning i realtid.

Förnybar energi

För att uppnå en klimatneutral fastighetsförvaltning krävs kontroll över verksamhetens alla utsläpp. Vi ställer även om till energieffektiva fastigheter som försörjs av förnybara energikällor. I delar av vårt bestånd försörjs byggnaderna med värme från värmepumpar som hämtar energi från borrhålslager. All elektricitet som används i våra fastigheter är energi från förnybara energikällor.

Solenergi

I vårt förvaldade bestånd har vi solceller installerade. Under året har 259 630 kWh solenergi producerats. I relation till den totala energiförbrukningen motsvarar detta drygt 5 procent. Målsättningen är att uppnå en nivå om producerad solenergi som motsvarar fastighetselen.

El bidrar till omställningen

I våra fastigheter bor, lever och verkar människor. Vi har ett ansvar gentemot våra hyresgäster att möjliggöra lösningar som bidrar till omställningen. Som en del av detta arbete försöker vi möta hyresgästernas behov genom att planera för och installera laddningsmöjligheter för bilar och cyklar i våra egenutvecklade projekt och fastigheter.

Avgränsning energidata

Rapporterat utfall under 2021 avser bolagets samtliga fastigheter till skillnad från fjolåret som avgränsades till de bostadsfastigheter som ingick i Slättös egenförvaldade bestånd.

Förbrukning i de fall där hyresgästen själv tecknat energiavtal exkluderas ur redovisningen, då kostnaden för faktisk förbrukning vidarefaktureras. Hyresgästernas energiförbrukning som vi kunnat säkerställa inkluderas i Scope 3 rapporteringen.

Gröna ytor

Grönska i projekt är viktigt för intilliggande ekosystem. Att inkludera vegetation leder dels till bättre luftkvalitet eftersom 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 till den biologiska mångfalden.

Vid utveckling av nya projekt finns alltid möjligheter till initiativ, till exempel att planera för växtlighet och att bevara vattendrag.

Ett nytt mål för 2022 och framåt är att Slättö ska ta fram en individuell aktivitetsplan för samtliga bostadsfastigheter avseende hantering av olika initiativ kopplat till biologisk mångfald och ekosystem i och kring fastigheten.

Miljö & klimat

- Minska koldioxidutsläppen
- Öka andelen cirkulärt material
- Energieffektivisering

KPI:er och målsättningar

	Utfall 2021	Utfall 2020	Mål kort sikt (1-3 år)	Mål lång sikt (4-8 år)
Energiförbrukning, kWh/kvm atemp ²⁾	115	115 ¹⁾	100	Portfölj i linje med taxonomi
Andel förnybar energi, %	50,3	n/a	Handlingsplan	100
CO2e, ton	30 289	n/a	Handlingsplan	Klimatneutralitet
Andel certifierade fastigheter, %	13 ³⁾	19	100 nyproduktion	100 befintligt bestånd
Individuell handlingsplan - biologisk mångfald, % ⁴⁾	n/a	n/a	100 nyproduktion	100 befintligt bestånd

1) Avsåg fastigheter i egen förvaltning samt förvaltningsfastigheter där data kunnat säkerställas.

2) Abonnemang för el och värme som hyresgästerna själva ansvarar för exkluderas.

Faktisk förbrukning som vidarefakturerats hyresgäst ingår inte i beräkningen.

3) 2020 avsåg endast bostadsfastigheter i egen förvaltning. 2021 avser samtliga fastigheter, inklusive de som förvaltas av JV-partner.

4) Från och med 2022 ska samtliga egenutvecklade projekt och fastigheter i egen förvaltning ha en individuell handlingsplan för hur biologisk mångfald och ekosystem ska bevaras och främjas i våra tillgångar.

Socialt Ansvar



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.

Medarbetare

Slättös organisation består idag av ett närmre fyrtiotal 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.

Slättö ska alltid eftersträva att vara en attraktiv arbetsplats och arbetsgivare för att attrahera och behålla talangfulla medarbetare.

Medarbetarundersökning

Under året har vi genomfört en omfattande medarbetarundersökning gällande den psykosociala arbetsmiljön. På frågan om medarbetare skulle rekommendera Slättö som arbetsgivare blev genomsnittet 8,3 på en 10-gradig skala. Medarbetarundersökningen är ett viktigt verktyg för att säkerställa att våra medarbetare trivs och att vi är en attraktiv arbetsplats. Genom undersökningens mer detaljerade frågor synliggörs vilka delar inom organisationen som kan förbättras och vad som fungerar bra.

Samtliga medarbetare har årligen ett utvecklingssamtal med sin närmaste chef där individuella mål sätts upp och utvärderas.

Värdegrunden leder oss

Slättös värdeord – Engagemang, Ansvar, Transparens och Entreprenörskap – utgör fundamentet i vår företagskultur och

präglar rekryteringsprocessen. Slättö är ett snabbfotat och utvecklingsorienterat bolag. Strävan efter 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 arbetssätt och processer för att lägga en stabil grundstruktur utan att minska vår snabbriklighet.

Vi ställs dagligen inför olika utmaningar och avvägningar där varken instruktioner eller fullständig vägledning finns att tillgå. Som stöd för sådana situationer finns vår gemensamma värdegrund som alla medarbetare förväntas både stå för och stå upp för. Vår värdegrund ska genomsyra hur vi uppfattas, främja initiativtagande och skapa en trygghet i alla medarbetare.

Trygga inkluderande arbetsplatser

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

Välmående

Genom att uppmuntra medarbetare till hälsofrämjande aktiviteter får vi gladare och piggare medarbetare med ökad självkänsla och reducerade stressnivåer

i kroppen. Det i sin tur kommer påverka arbetsmiljön positivt, höja prestationsnivån samt 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 som även i år uppnåddes.

Friskvård och förmåner

Slättö arbetar strategiskt med friskvårdsfrågor och uppmuntrar alla medarbetare att delta i gemensamma hälsofrämjande aktiviteter som sker löpande under året. Samtliga medarbetare omfattas även av en förmånlig privat sjukvårdsförsäkring som ger tillgång till sjukvårdsrådgivning, vårdplanering och specialistvård. Sjukvårdsförsäkringen är ett komplement till vården och kan även innebära förebyggande insatser och vid behov rehabilitering.

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 och under året har vår nollvision uppnåtts.

Trygga Barnen

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

Idrott stärker på flera sätt

Slättö har en lång historia av att stötta lokala idrottsföreningars viktiga arbete med öppen och inkluderande barn- och ungdomsverksamhet. Utöver tidigare stöttning av lokala idrottsföreningar ska Slättö från och med 2022, i samtliga stadsdelar där vi äger och förvaltar bostadshus, avsätta 20 000 kr per år till det lokala föreningslivet.

Her House Foundation

Under 2021 inledde Slättö ett samarbete med Her House Foundation. Her House Foundation är en stiftelse vars syfte är att stötta, främja och stärka kvinnors hälsa genom olika insatser i samhället. Samarbetet innebär att Slättö möjliggör boende åt kvinnor för att hjälpa dem tillbaka till ett tryggt liv efter en våldsam relation.

Jämställdhet och mångfald

Jämställdhets- och mångfaldsarbetet på Slättö syftar till att skapa en arbetsmiljö där alla anställdas förmågor utvecklas och tas tillvara på. Mångfald främjar vår affärsmässiga utveckling och bidrar positivt i den dagliga verksamheten såväl som ur ett långsiktigt tillväxt-perspektiv. Slättö har som målsättning att ha jämställda yrkesgrupper. För att en yrkesgrupp ska klassas som jämställd ska könsrepresentationen ligga mellan spannet 40–60 procent. Sett till det totala antalet anställda uppnåddes målet för 2021. Det kvarstår arbete med att nå jämställdhet på alla nivåer.

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 både kompetens och gott anseende hos kunder och samarbetspartners.

Genom sitt arbete på Slättö ska våra 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

Under året har samtliga medarbetare genomgått en hållbarhetsutbildning. Utbildningen har genomförts dels som en generell utbildning för samtliga, och dels som anpassad utifrån ansvarsområde och arbetsuppgifter. Det är avgörande att samtliga medarbetare har rätt kunskap och förståelse för att klara av uppsatta målsättningar och kunna bidra till en mer hållbar verksamhet. Fokus för de anpassade delarna har riktats mot projektutveckling och fastighetsförvaltning samt mot ledningen och investeringsteamet.

Slättö Academy

Slättö Academy är ett internt utbildningsformat som är öppet för samtliga medarbetare att delta i. En gång per månad anordnas ett frukostmöte där olika ämnen avhandlas, med både interna och externa föredragare. Hittills under året, 2022, har det hållits utbildningar gällande i) Regelverk kring penningtvätt (obligatorisk), ii) Hur vi bygger en framgångsrik företagskultur (frivilligt deltagande) och iii) Taxonomi (obligatorisk).

Childhood och Viktig Vuxen

De senaste sex åren har Slättö stöttat World Childhood Foundations viktiga arbete. Childhood arbetar framför allt med barn som löper risk att utsättas för våld och sexuella övergrepp. Varje barn har rätt att växa upp i en värld utan våld och övergrepp.

Vi förvaltar byggnader och platser där människor lever, verkar och bor. Som fastighetsägare och förvaltare till bostadshus har vi möjlighet att bidra till en trygg boendemiljö. Slättö har tillsammans med Childhood initierat en utbildning för att belysa vikten av hur vi tillsammans kan möta barn och unga på plats i våra områden. Utbildningen bidrar till att lyfta Childhoods viktiga arbete med att förebygga våld och sexuella övergrepp mot barn. Under inledningen av 2022 har utbildningen genomförts med ett urval av fastighetsskötare och förvaltare. Framgent kommer utbildningen vara obligatorisk.

Socialt Ansvar

- Trygg och inkluderande arbetsplats
- Kompetensutveckling
- Jämställdhet och mångfald

KPI:er och målsättningar

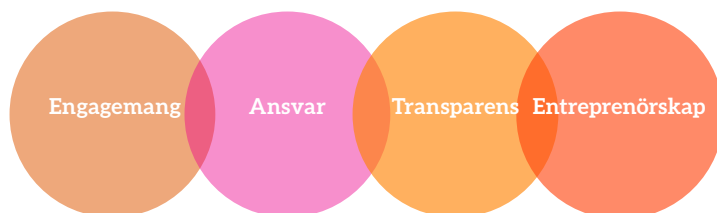
	Utfall 2021	Utfall 2020	Mål
Hållbarhetsutbildning, %	100	n/a ¹⁾	100
Jämställdhet, %	43/57	40/60	
- Styrelse, %	33/67	33/67	>40 underrepresentation
- Ledning, %	25/75	22/78	
- Tjänstemän, %	48/52	48/52	
Sjukfrånvaro			
- Korttidssjukfrånvaro, %	<2	<2	<2
- Långtidssjukfrånvaro, %	<3	<3	<3
Nöjda medarbetare, %	95	n/a ²⁾	>85

1) Implementerades under 2021.

2) Genomfördes inte under 2020.

Baba Gurston Inclusive School

Slättö har tillsammans med lokala aktörer i byn Chabera byggt och utvecklat skolan Baba Gurston Inclusive School i Kenya. Skolan möjliggjorde under 2021 utbildning för 380 barn i åldern 6–12 år. Tack vare Baba Gurston Inclusive School kan barn i de mest utsatta grupperna få möjlighet till skolgång: de allra fattigaste som inte har råd med skolgång, de funktionsnedsatta som i många fall lider av orättvis behandling och de som förlorat sina föräldrar. Att vi på Slättö tillsammans med eldsjälarna och lokalt engagemang får möjlighet att hjälpa till, värmer våra hjärtan extra mycket.



Samverkan och Bolagsstyrning



I det dagliga arbetet samverkar vi med många olika aktörer – allt från den löpande kontakten med våra hyresgäster till samarbeten med entreprenadleverantörer och finansiärer. Våra leverantörer och samarbetspartners utgör en betydande roll i vårt hållbarhetsarbete. Vi ska tillsammans skapa förutsättningarna för en hållbar värdekedja genom att driva förbättringar även 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 att bidra till transparens.

BLING

Slättö är en av sponsorerna bakom BLING. BLING startades som en reaktion på entreprenöriell segregation och som ett försök att driva positiv samhällsförändring samt motverka utanförskap genom gott ledarskap, entreprenörskap och innovationer. Detta görs genom att BLING erbjuder kostnadsfri affärs- och innovationsrådgivning, seminarier, workshops inom IT-stöd etc. för de som vill starta, driva och utveckla företag och idéer.

Leverantörer

Våra leverantörer och samarbetspartners utgör en betydande roll i vårt hållbarhetsansvar. I vår bransch finns alltid risker, till exempel i form av oetiskt agerande och miljömässiga risker som översätts till finansiella.

Uppförandekod för leverantörer

För leverantörer har vi en specifik uppförandekod som tydliggör våra förväntningar och krav. Uppförandekoden bygger på UN Global Compacts 10 principer gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption och omfattar bolagets samtliga leverantörer av varor och tjänster samt deras underleverantörer. Uppförandekoden krävs i avtal och återfinns på vår hemsida. Slättö har fattat beslut om att under året utveckla hållbarhetsgranskning av strategiska samarbetspartners och leverantörer.

Entreprenadleverantörer

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

I vårt egna ramverk, Slättö Standard, konkretiseras åtaganden för entreprenadleverantörer som ska beaktas i projekten. Slättö Standard specificerar val av material och installationer samt att fastigheten i fråga ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande modell och nivå.

Hållbar stadsutveckling

Vi sätter stort värde på samverkan, dels i projekt med andra aktörer, dels med kommuner och hyresgäster. Samverkan är avgörande för vårt hållbarhetsarbete som ska skapa bra fastigheter och samhällen. Arbetet bedrivs genom långsiktig planering, goda relationer med kunder och kommuner såväl som med entreprenörer.

Hyresgäster

Alla våra hyresgäster ska trivas i våra fastigheter. Nyckelord är nära service, kunddialog och löpande informationsutbyte. Att bibehålla och utveckla relationen med våra hyresgäster är grundläggande för en god och långsiktig förvaltning. Våra hyresgäster ska vilja stanna hos oss och vi behöver vara lyhörda för att möta deras behov och kontinuerligt förbättra vårt erbjudande.

Trygghet

Slättö eftersträvar att skapa trygga platser för människor att arbeta, bo och besöka. Den fysiska miljön och relationer med andra hyresgäster och grannar skapar förutsättningar för att känna sig trygg. Vi arbetar hela tiden för att öka tryggheten i våra fastigheter. Detta sker redan i

projektering för nya utvecklingsprojekt men även i befintliga fastigheter under vår förvaltning. Vi planerar för verksamheter i fastigheterna, driver belysningsprogram och genomför andra åtgärder som innebär att våra hyresgäster tryggt kan förflytta sig i och mellan fastigheterna i området. Under året genomfördes en hyresgästundersökning som visade att 83 procent¹⁾ av våra hyresgäster kände sig trygga i våra fastigheter.

HS30

Slättö är tillsammans med en rad andra bostadsutvecklare i Mälardalen medlemmar i Hållbarhet Stockholm 2030 (HS30). HS30 arbetar för att tillsammans driva arbetet att minska det ekologiska avtrycket från branschen och samtidigt öka integrering av social hållbarhet. Stort fokus riktas på kunskapsdelning via samtal, workshops, föreläsningar och studiebesök. Kunskap och initiativ förankras och testas operativt genom arbetsgrupper och i verksamheter för att säkerställa relevans.

Gröna hyresavtal

Tillsammans med våra kommersiella hyresgäster har vi möjlighet att arbeta långsiktigt för hållbarhet. Under det gångna året har vi tecknat våra så kallade första gröna hyresavtal.

Avtalen innebär att båda parter enas om gemensamma förutsättningar och mål. Vår målsättning är att alla nya kommersiella hyreskontrakt som tecknas ska vara gröna.

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 vad vi lovar.

¹⁾ Ett urval av våra bostadshyresgäster tillfrågades.

Inre Hamnen - Norrköping



Inre Hamnen är ett helt nytt stadsområde som växer fram i Norrköpings kommun. Stadsutvecklingsprojektet har stort fokus på gränsöverskridande lösningar för att skapa ett område som är levande, nytänkande och attraktivt genom sitt vattennära läge.

Slättö är en av totalt nio byggherrar som tilldelats mark i projektets första etapp, en etapp som omsluter 1 000 bostäder och även kommersiella inslag som tillsammans ska bidra till ett pulserande stadsliv.

I dialog med Norrköpings kommun och övriga byggherrar har vi utvecklat ett gemensamt kvalitetsprogram med en vision och en målbild kopplad till områdets värden och miljö. Gemensamma logistiklösningar, ekosystemtjänster i form av dagvattenfördröjning, pollinering och initiativ för biologisk mångfald ska tillsammans med hållbara mobilitetshubbar skapa en grön stadsdel med tydlig miljöprofil för en hållbar utveckling.

Projektet kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Anti-korruption, penningtvätt och finansiering av terrorism

Vi tar avstånd från alla former av korruption likt 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 samma.

Penningtvätt och terroristfinansiering är allvarliga hot som hämmar den ekonomiska utvecklingen samt påverkar allmänhetens förtroende för såväl det finansiella systemet som demokratin och den allmänna säkerheten. Det är därför viktigt att företag vidtar åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism vilket även utgör en del av de globala hållbarhetsmålen för Agenda 2030.

I egenskap av auktoriserad förvaltare av alternativa investeringsfonder lyder Slättö under penningtvättsregelverket och har implementerat interna regler och rutiner för att motverka att Slättö utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism.

Hantering av intressekonflikter

Intressekonflikter är en naturlig del av en affärsdrivande verksamhet och kan därför uppstå inom Slättö. Vi har en skyldighet att genomföra investeringar och fatta affärsbeslut utifrån samtliga förvaltade fonder samt investerarkollektivets bästa intresse. Som en förvaltare av alternativa investerings-

fonder ska Slättö därför vidta alla rimliga åtgärder för att undvika intressekonflikter. Slättö har antagit en instruktion för hantering av intressekonflikter som slår fast att Slättö måste identifiera, hantera, dokumentera samt i förekommande fall informera om intressekonflikter som uppstår eller kan uppkomma i verksamheten.

Samverkan & Bolagsstyrning

- Hållbar leverantörskedja
- Hållbar stadsutveckling
- Affäretik och transparens

KPI:er och målsättningar

	Utfall 2021	Utfall 2020	Mål kort sikt (1-3 år)	Mål lång sikt (4-8 år)
Nolltolerans korruption	inga fall	inga fall	noll	noll
Andel gröna hyresavtal, %	3	0	Nytecknade hyresavtal	100
Uppförandekod för leverantörer, % sign	Alla nya	n/a	100	100
Lärlingsplatser	83	0	I varje projekt	
Nöjda hyresgäster, % ¹⁾	54	n/a	> 80	

¹⁾ NKI-undersökning har genomförts på urval av beståndet av AktivBo.

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 nya affärsmöjligheter eller skapa hinder. Genom hållbara investeringar strävar vi efter att skapa långsiktig tillväxt. Slättö beaktar och integrerar hållbarhetsrisker i verksamheten och vid alla investeringsbeslut. Nedan är en sammanfattning av de möjligheter och utmaningar som löpande redovisats genom hållbarhetsrapporten.

Klimatförändringar

EU har i klimatlagen från 2021 enats om klimatneutralitet till 2050, och Sveriges riksdag har beslutat om nettonoll utsläpp av växthusgaser till 2045. För att staka ut vägen har olika branscher gått samman och tagit fram färdplaner för hur omställningen till klimatneutralitet ska ske.

Omställningen kommer vara utmanande och kräva innovativ, kontinuerlig förbättring. Klimatförändringar är förenade med såväl fysiska risker som så kallade omställningsrisker för Slättö. Fysiska risker utgörs av temperaturförändringar med ändrade mönster för nederbörd och vind samt översvämningar som konsekvenser, vilket i sin tur kan få allvarliga effekter på våra fastighetstillgångar. Med omställningsrisker menas förändringar i till exempel efterfrågan, prissättning och regelverk som kan följa på en omställning av verksamheten.

Genom att bedöma investeringar och befintliga tillgångar utifrån risker kopplade till klimatförändringen, kan vi förbereda oss genom att klimatanpassa vårt innehav och därigenom möta den ökade efterfrågan på hållbara investeringar som, sett ur ett livscykelperspektiv, minskar klimatpåverkan. En sådan strategi får positiva ekonomiska effekter i och med att de fysiska riskerna på fastighetstillgångarna minskar och driftskostnaderna hålls nere.

Naturresurser

Vid nyproduktion och renoveringar krävs stora mängder resurser och råvaror för att skapa material som används i byggnationen. Att öka andelen cirkulära material och minska andelen jungfruliga material har en stor effekt på ett projekts påverkan. Genom att bedöma material och konstruktioner utifrån ett livscykelperspektiv kan således goda effekter för miljö och klimat uppnås. Nya sätt att tänka, skapa och konstruera fastigheter är centralt för hela branschen.

Energi och elektrifiering

Fastighetsbranschen är en stor konsument av energi. Att välja förnybar energi framför fossil, bidrar dels till att minska klimatpåverkan, och dels till att det vidtas åtgärder för energi-effektivisering. Samhället går mot en elektrifiering och behovet av förnybar energi har aldrig varit större. Genom att fokusera på åtgärder som bidrar till energieffektivisering och att öka andelen producerad förnyelsebar energi, kan vi mitigera risken för kapacitetsbrist, samtidigt som driftskostnaderna minskar och hållbarhetsprestandan ökar.



Urbanisering

Urbaniseringen i Sverige väntas fortsätta, även om vi såg en förskjutning i preferenser för tid och rum under pandemin. Krav ställs på att skapa hållbara samhällen med fokus på miljömässiga och sociala aspekter, vilket blir märkbart genom hur städer planeras och hur miljöer skapas för de som lever, bor och verkar i områdena. Både miljömässiga och sociala aspekter måste därav beaktas.

Samverkan

För att åstadkomma omställningen till ett fossilfritt samhälle behövs samarbeten och branschöverskridande samverkan. Vi är beroende av innovation och tekniska lösningar, inte minst inom nyproduktion av fastigheter. Vi är övertygade om att kunskaps-spridning och att aktörer delar erfarenheter med varandra är en väg till framgång. Risker och kostnader måste fördelas genom hela värdekedjan och uppföljning och kravställning måste förbättras. Det är bara tillsammans vi kan nå målet om klimatneutralitet.

Digitalisering

Den tekniska utvecklingen går fort och möjliggör nya metoder och affärsmöjligheter. Den digitalisering av fastighetsbranschen som pågår leder redan till minskade kostnader, nya intäktsmöjligheter och förbättringar i kundupplevelse hos hyresgäster.

Regelefterlevnad

Slättö faller under Disclosureförordningen och därmed Taxonomiförordningen. Disclosureförordningen ställer krav på finansmarknadsaktörer att vara transparenta avseende hur processer och rutiner beaktar hållbarhetsrisker och negativa konsekvenser för hållbar utveckling. Taxonomin är ett klassificeringsverktyg som identifierar miljömässigt hållbara investeringar.

Att genom lagstiftning sätta fokus på hållbarhetsfrågor kommer leda till jämförbarhet, snabbare omställningstakt och ökad efterfrågan på de investeringar som klassas som hållbara. Kraven kan leda till konkurrensfördelar eller risker beroende på hur våra investeringar står sig.

Transparens

De senaste åren har kraven på hur hållbarhetsaspekter ska rapporteras ökat. Bolag som på ett öppet och lättförståeligt vis väljer att rapportera de utmaningar och möjligheter man står inför, samt det arbete man genomför, bygger inte bara ett trovärdigt varumärke utan kan också stärka sin position och möjlighet att möta och mitigera risker.

Finansiering

Kapital söker sig i allt större utsträckning till hållbara investeringar eftersom det kan leda till säkrare avkastning genom mitigerad risk med långsiktig värdeutveckling i fokus. Avsaknad av hållbara investeringar, eller grön finansiering, kan leda till att attraktionskraften från investerare och finansörer avtar vilket omedelbart skapar problem för ett expanderande och långsiktigt bolag.



Följ oss på #slattoforvaltning



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

Publicerad juli 2022.