

1942

FRAMTID
TILLBAKABLICKAR

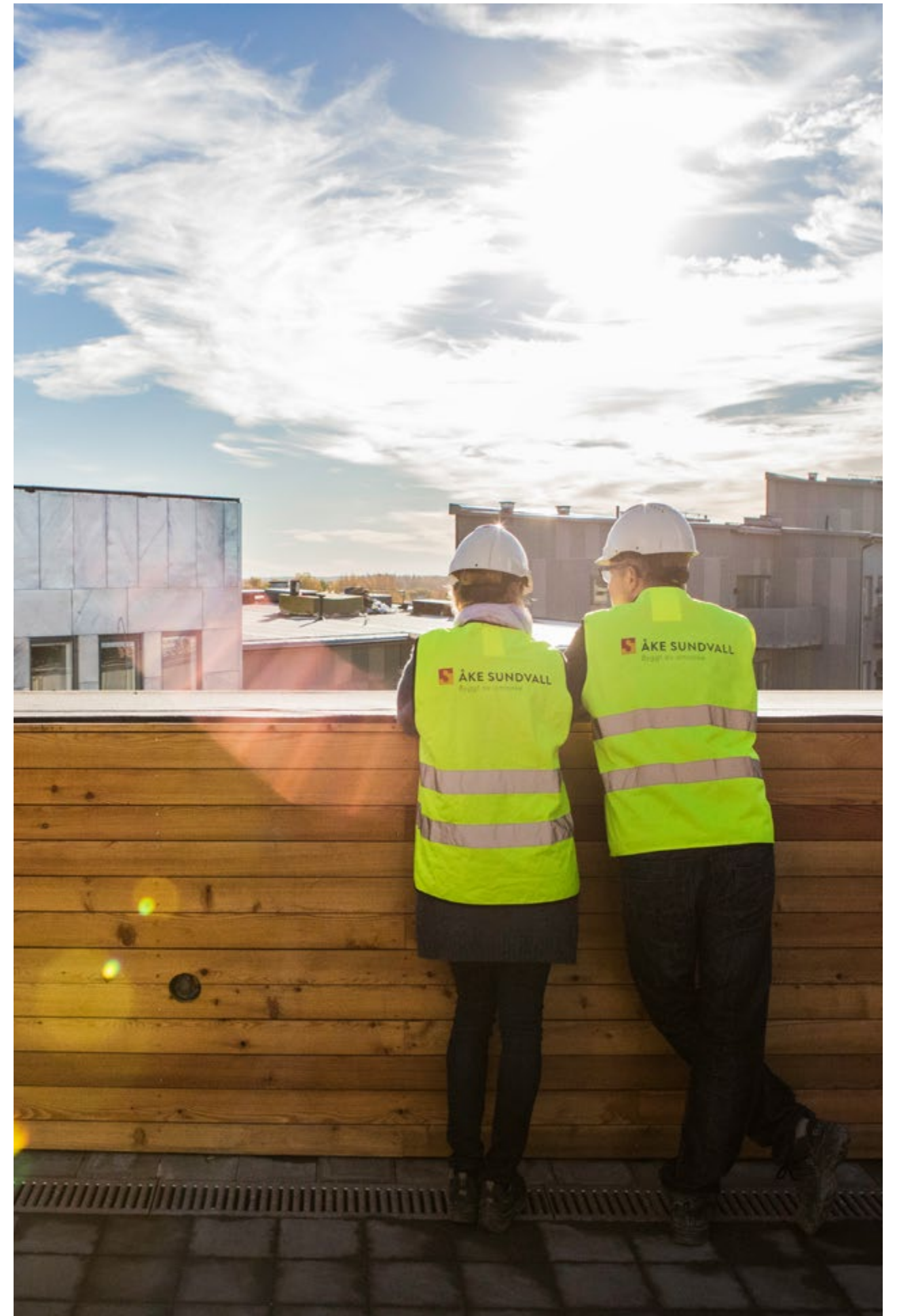
KULTUREN
MEDARBETARNA

ÅKE SUNDVALL
80 ÅR AV OMTANKE

FIRMAN
FAMILJEN

HÅLLBARHET
ÅRET I SIFFROR

2022





Åke Sundvall
2022
-
Karlsbodavägen 9
168 67 Bromma
akesundvall.se



ÅKE SUNDVALL 80 ÅR AV OMTANKE

Redaktör: Therese Johansson
Art Director: Christoffer Granström
Skribenter: Therese Johansson
Cecilia Eriksson
Fotografer: Rosie Alm
Christian Gustafsson
Johan Strindberg
Anders Fredriksen
Anders Bobert
Alex Ljungdahl

Producerad av Oh My
ohmy.se
-
Tryckt av Åtta.45
atta45.se
-
Omslag: GalerieArt Silk 350g
Inlaga: Munken Lynx Rough 120 gr

1

80 år bakåt och 80 år framåt. Åke Sundvall då, nu och i framtiden.

10	Koncernen Åke Sundvall
12	Styrelsen
14	Året som gått
16	Vd har ordet
20	En spännande historia
24	Firman, Familjen, Framtiden
32	Intervju: Hanna Lindskog blickar framåt
36	Vår samtid och strategi
40	Hållbarhetsgruppen
44	Sundprojekt

2

Från norr till söder. Om att bygga stadens mest omtyckta områden.

52	Intervju: Sarah Segerman om Barkarbystaden
56	Våra områden: Atlas
58	Våra områden: Verket
60	Våra områden: Panorama
62	Våra områden: Kasvakten
64	Pågående entreprenader
66	Kommande projekt
70	Åke Sundvall Förvaltnings AB

3

Så jobbar vi. Häng med ut i verksamheten och möt människorna bakom.

78	Åke Sundvalls traineeprogram
82	Våra medbyggare
86	Intervju: Christel Löfqvist om ekonomi, själ och hjärta
89	Året i siffror

4

Hållbarhetsredovisning
Åke Sundvall Byggnads AB.

94	Hållbarhetsstyrning
96	Intervju: Johan Lins om en hållbar strategi
100	Väsentlighets-och riskanalys
102	En värdefull dialog
104	Hållbarhetsområde 1: Medarbetarna
108	Hållbarhetsområde 2: De hus och kvarter vi bygger
112	Hållbarhetsområde 3: Medbyggarna



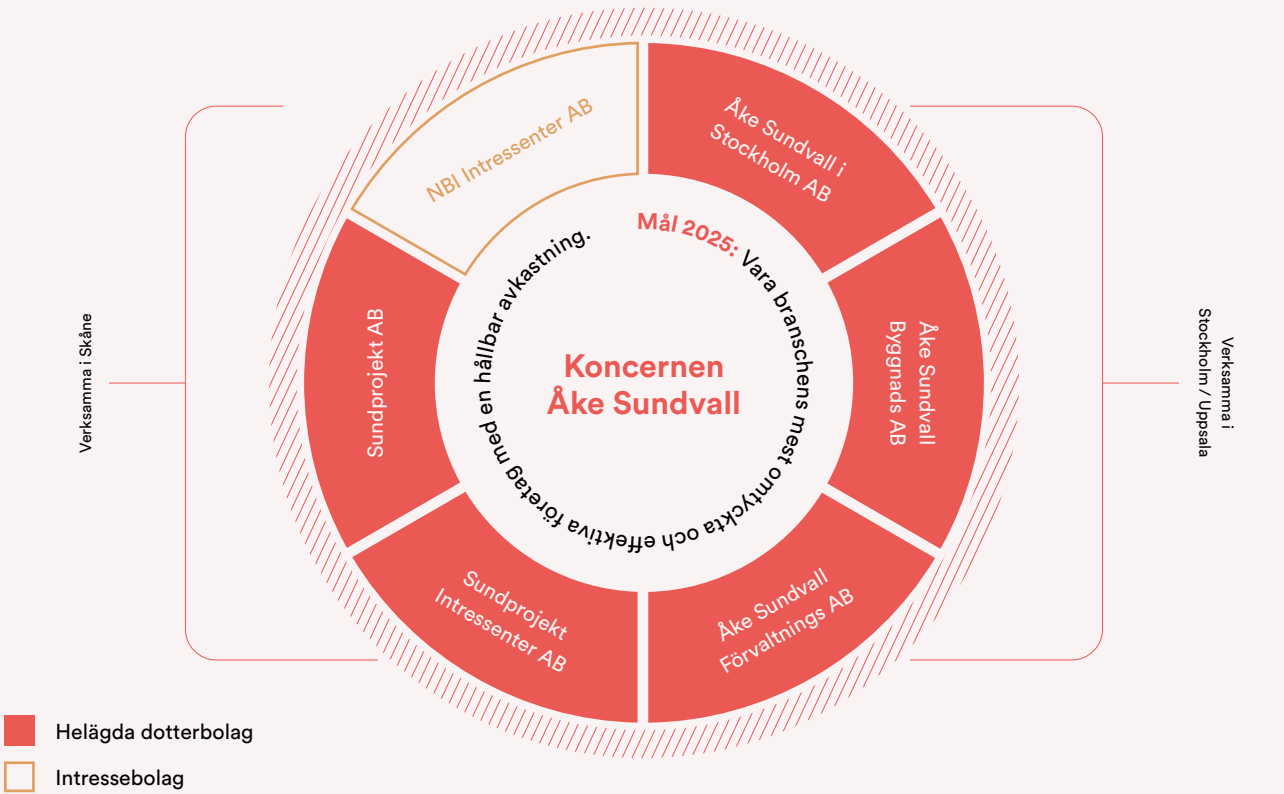
Del 1

80 år bakåt och 80 år framåt. Åke Sundvall då, nu och i framtiden. s. 08—49

10	Koncernen Åke Sundvall
12	Styrelsen
14	Året som gått
16	Vd har ordet
20	En spännande historia
24	Firman, Familjen, Framtiden
32	Intervju: Hanna Lindskog blickar framåt
36	Vår samtid och strategi
40	Hållbarhetsgruppen
44	Sundprojekt

KONCERNEN ÅKE SUNDVALL

EN KORT SAMMANFATTNING



Koncernen i siffror, 2021

Omsättning	915,5 Mkr
Rörelseresultat	131,6 Mkr
Rörelsemarginal	14,4%
Soliditet	36,9%
Byggstarter	754

Förvaltnings AB i siffror, 2021

Antalet hyresrätter	524
Varav studentbostäder	340
Uthytbar yta, bostäder och lokaler (totalt) m²	26 558
Bostäder m²	16 313
Lokaler m²	10 245

Bostäder, ca
I produktportföljande för de kommande åren



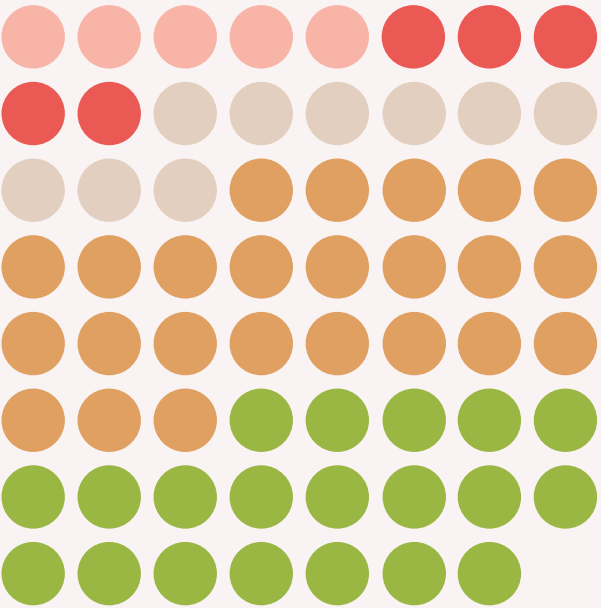
Färdigställda bostäder
Under 2021, totalt per december 2021
220 egen projektutveckling
200 entreprenad



Bostäder i produktion
Under 2021, totalt per december 2021
1 233 egen projektutveckling, 260 extern entreprenad



67 medarbetare
Totalt i Åke Sundvall AB 2021



● Kundservice ● Förvaltning ● Projektutveckling
● Entreprenad ● Verksamhetsstöd



Styrelsen
Åke Sundvall

- | | |
|---------------------|--------------------------|
| 1. Susanna Lemar | 7. Hanna Lindskog |
| 2. Johan Lins | 8. Göran Sundvall |
| 3. Viktor Sundvall | 9. Bengt Sundvall |
| 4. Mikael Anjou | 10. Baltzar Wachtmeister |
| 5. Birgitta Burman | 11. Martin Sundvall |
| 6. Henrik Lindqvist | |

2021

ÅRET PÅ

KVARTAL 1



Spadtag för Panorama i Bredäng

Tillsammans med Joakim Larsson tar vi ett första spadtag för Panorama. Det är också vårt första bygge med biometrisk inpassering. Läs mer på sida 60.



Generationsskifte

Andra generationen lämnar över till tredje generation som nu driver företaget. Läs mer på sida 24.

Internt arbete

Vi lanserar många förändringar under året som är grunden för våra kommande 80 år.

KVARTAL 2



Spadtag i Rosendal, Uppsala

Tillsammans med Erik Pelling och Heba tar vi ett symboliskt spadtag för Kvarter E och Verket i Rosendal.



Fortsatt grön satsning

Vi investerar i fler el-laddstolpar till garagen i våra hyresfastigheter.

KVARTAL 3



Ett framtidssäkrat Åke Sundvall

Hållbarhetsgruppen sätter agendan för hur vi integrerar hållbarhet i alla delar av vår verksamhet. Läs mer på sida 40.



Biometrisk inpassering

Utifrån insikterna i Bygghandelskommissionens rapport tar vi beslutet att enbart acceptera UE i två led och införa biometrisk inpassering på alla våra byggarbetsplatser.

KVARTAL 4



Bygget av kvarter Atlas i Barkarbystaden kommer igång

Vi startar grundläggningsarbetet och inleder ett samarbete med OBOS kring försäljningen av bostadsrätterna.

Satsning på framtidens ledare

Vi lanserar vårt traineeprogram som riktar sig mot universitetsstudenter för att säkra vår långsiktiga kompetensförsörjning. Läs mer på sida 78.



Vi vinner fler markanvisningar!

Vi får tre nya markanvisningar i södra Stockholm.



MARTIN SUNDVALL
VD ÅKE SUNDVALL AB

Vd har ordet

Ända sedan starten 1942 har **OMTANKEN OM STADEN VARIT VÅR LEDSTJÄRNA**. Då som nu har det varit naturligt att tänka långsiktigt då vi aktivt vill vara med och forma en stad där människor trivs och vill leva, bo och utvecklas. För vi tror att där man trivs, där bryr man sig. Om platsen och om varandra.

80 år senare är mycket sig likt hos oss på Åke Sundvall. Vår vision är fortfarande att skapa stadens mest omtäckta områden med fokus på social hållbarhet, och att få våra medarbetare att må bra och känna sig uppskattade varje dag. Vi tror på ett samhälle där alla har ett viktigt ansvar i att bidra till en bättre morgondag. Oavsett storlek på företag, antal följare på sociala medier eller makt i det offentliga rummet.

På senare år har innebörden av hållbarhet vidgats och präglar idag allt vi gör – diskussionerna i fikarummet, besluten vid styrelsebordet, arbetet i vår förvaltning och på våra byggen, inköp och planeringen av alla våra projekt. För att ha möjlighet att lämna över familjeföretaget till kommande generationer är det en självklarhet för oss på Åke Sundvall att placera hållbarhet som en av våra viktigaste frågor framåt.

Under 2021 har vi påbörjat en intern utvecklingsresa där vi gemensamt inom koncernen ska ta kliv mot att bli en mer effektiv organisation. Det handlar om digitalisering av vår byggprocess, hitta möjliga standardiseringar utan att göra avkall på våra höga arkitektoniska ambitioner samt utveckla våra samarbeten. Allt detta ställer krav på våra förmågor att leda, inte bara oss själva och våra kollegor, utan även alla medbyggare vi har med oss från idé till förvaltning.

Åke Sundvall vill ge alla medarbetare möjligheten att utvecklas till trygga och goda ledare, såväl i styrelserummet som ute på våra många byggarbetsplatser. Goda ledare är också det som behövs för att driva det oerhört viktiga arbetet med att skapa en sund byggbransch där trivsel och allas lika värde är en självklarhet.

Som ett naturligt steg i detta har vi nu startat vårt traineeprogram där vi erbjuder universitetsstudenter en möjlighet att omsätta teori till praktik och i ett tidigt skede av utbildningen få erfarenhet av bygg- och fastighetsbranschen – samtidigt som vi säkrar vår rekrytering av unga talanger framåt.

Vi värdesätter våra externa relationer och är övertygade om att samarbeten kan leda till nya och ännu bättre idéer som stärker oss i arbetet mot vår vision. Under 2021 har vi fortsatt utveckla vårt projektsamarbete med Heba, men har även välkomnat en ny samarbetspartner i OBOS.

I skrivande stund är det omöjligt att inte beröra det som sker i vår omvärld. Vår verklighet har de senaste två åren präglats av en pandemi, men nu går våra tankar till kriget i Ukraina. Det är en stor tragedi med ett oerhört mänskligt lidande. Det ger oss många utmaningar i stort som smått, allt från hur vårt samhälle ska fungera under en kris till materialtillgång och finansieringsmöjligheter för våra kommande projekt.

Detta till trots ser vi ljus på framtiden med många spännande och roliga utmaningar framför oss. Inte minst att förverkliga vår projektportfölj som innehåller cirka 4 000 lägenheter från Trelleborg i söder till Uppsala i norr.

Vi har utvecklats som koncern under 2021, men vi är långt ifrån klara. Vi kommer att fortsätta sträva framåt och inte nöja oss med vad vi gjorde bra igår. Det är vad som skapar en bättre morgondag.

Martin Sundvall, vd Åke Sundvall AB



”Vi:et, inte jaget, kommer att föra bolaget framåt”

Fastighetsaffärer på löpande band och en smäll som fick hela bolaget att skaka i sina fundament. När Bengt och Göran Sundvall tog över efter sin fars bortgång 1978 visste de inte vad som väntade – framförallt inte att Åke Sundvall idag skulle vara ett **FAMILJEFÖRETAG I TREDJE GENERATIONEN**. Men hur började resan? Bröderna tar med oss på en tripp längs memory lane.

Bengt och Göran Sundvall har tillsammans drivit Åke Sundvall i 44 år. 2021 valde de att lämna sina operativa roller till nästa generation för att istället enbart verka inom koncernens styrelse. Men de är i allra högsta grad engagerade i bolagets utveckling.

– Vi sitter som ledamöter i styrelsen och är insatta i alla frågor, framförallt i det strategiska och långsiktiga arbetet. Samtidigt är vi väldigt glada och stolta över att kunna lämna över stafettpinnen till nästa generation. De är väldigt kompetenta och jobbar tillsammans på ett superbra sätt. Vi är övertygade om att de kommer att förvalta bolaget på bästa sätt, säger Bengt.

Bengt och Göran Sundvall har följts åt hela livet. Från barndomens somrar i stugan, via tonårens sommarjobb på byggen och i med- och motgång under hela den vuxna karriären. Bengt var 30 och Göran 25 år när pappa Åke hastigt gick bort 1978 och de slängdes in i hetluften.

– Jag hade ingen tanke på att börja jobba i firman, men när pappa dog blev det skarpt läge, och det fanns inte tid för eftertanke – vi bara

körde. Så här i efterhand ångrar jag ingenting, säger Göran.

Rollfördelningen var tydlig. Bengt skötte byggdelen och Göran skötte ekonomin. De kompletterade varandra perfekt. Med det sagt har de trots det inte alltid haft samma uppfattning om saker och ting.

– Det hade inte varit speciellt bra om vi alltid hade tyckt samma sak. Dock har vi alltid nått konsensus och tagit gemensamma beslut som båda står bakom – och varit 100 procent lojala till det beslutet. Vi har alltid kämpat tillsammans i vått och torrt, säger Göran.

Efter 44 år i familjeföretaget kan de blicka tillbaka på en rad händelser och vändpunkter som präglat bolaget – och inte minst dem själva.

– Den första milstolpen var när vi tog över bolaget 1978 och ganska snart bestämde oss för att bygga upp ett fastighetsbestånd med egen förvaltning. Vid den här tiden var Åke Sundvall en klassisk entreprenadrörelse där vi byggde åt andra, men vi såg en stor potential i fastighetsutveckling. En ny era startade då vi började köpa

Göran Sundvall



Bengt Sundvall

nedslitna fastigheter, renoverade och byggde om för att behålla i egen förvaltning. Det var en lyckad satsning som har betytt mycket för företaget, berättar Bengt.

I början av 1990-talet kom finanskraschen och skakade om Åke Sundvall i grunden. Fastighetsbolaget hamnade i obestånd och hela fastighetsbeståndet som bröderna lyckats bygga upp var helt borta.

– Finanskrisen drabbade oss, liksom ett stort antal andra företag i branschen, väldigt hårt. Vi tvingades sälja vårt bolag för en krona, och det var naturligtvis en tragedi på alla sätt. Men genom kunskap, envishet och goda relationer så klarade vi oss. Dock fick vi i princip starta om från noll, berättar Bengt.

Bengt och Göran lyckades tack vare gedigen erfarenhet och affärssinne bygga upp fastighetsbeståndet igen, och i mitten av 2000-talet tar de klivet in i nyproduktionens era. Ännu en milstolpe för bröderna – och denna gång skulle de få sällskap av sina barn och syskonbarn på den fortsatta resan.

– När vi startade vår nyproduktionssatsning 2004 hade vi ungefär 200 bostäder i vår projektportfölj – i dag har vi nästan 4 000. Bolaget är i ständig utveckling, och en anledning är det långsiktiga relationsskapandet och det personliga anslaget. Det finns en omtanke om såväl affären som våra kunder och medarbetare. Det sitter i väggarna och präglar allt vi gör, säger Göran.

Åke Sundvall firar 80 år i år – hur ser ni på framtiden för familjeföretaget?

– Vi:et, inte jaget, kommer att föra bolaget framåt. Vi-andan fördes tidigt över till oss av mamma och pappa, sedan har vi försökt implementera den i firman. Vi måste ta gemensamma beslut som alla står bakom, och hålla ihop i såväl goda som svåra tider. Ensam är inte stark, man måste hjälpas åt för att överleva i den här branschen. Och vi tror att Martin, Johan, Hanna, Susanna och Viktor verkligen förstår vikten av detta, och kommer att ta sig an framtidens utmaningar med bravur, avslutar Bengt.



Firman

Familjen

Framtiden



Martin Sundvall
Född: 1975
Roll: Vd Åke Sundvall AB
Släktband: Son till Bengt, bror till Hanna



Hanna Lindskog
Född: 1978
Roll: Vd Åke Sundvall Byggnads AB
Släktband: Dotter till Bengt, syster till Martin



Susanna Lemar
Född: 1984
Roll: Vice vd Åke Sundvall Förvaltnings AB
Släktband: Dotter till Göran, syster till Viktor



Viktor Sundvall
Född: 1988
Roll: Vd Åke Sundvall Förvaltnings AB
Släktband: Son till Göran, bror till Susanna



Johan Lins
Född: 1970
Roll: Vice vd och hållbarhetschef
Släktband: Son till Marianne som är storasyster till Bengt och Göran. Kusine till Martin, Hanna, Susanna och Viktor.

Som ett äktenskap, fast i en annan konstellation. Men lika viktig är kommunikationen, konsten att kompromissa och den kompromisslösa stöttningen i både med- och motgång. För **DE FEM** som nu driver Åke Sundvall är kollektivet kraften som för dem framåt. Möt tredje generationen – Martin, Hanna, Johan, Susanna och Viktor.

De är syskon och kusiner, kollegor och kompisar och numera den generation som styr familjeföretaget efter att majoritetsägarna Bengt och Göran valt att lämna sina operativa roller. 2021 var året som tredje generationen släpptes fria och fick klara sig själva – fast så svartvitt kanske det egentligen inte är?

S: Det är inte så att Bengt och Göran slängt in nycklarna och passerkortet och nu är ute och spelar golf all sin vakna tid. De är fortfarande i allra högsta grad engagerade i bolaget och verkar inom styrelsen, men skillnaden är att de nu officiellt lämnat över det operativa arbetet till oss. Vi brukar likna det vid att de från att ha suttit längst fram och kört tåget nu flyttat bak till restaurangvagnen.

J: Med instruktionen "gör något bra".

M: Bengt och Göran sitter tillsammans på 88 års samlad erfarenhet av att ha drivit det här bolaget. Att säga "tack, vi klarar oss utan er nu" känns lite förmätet och inget vi vill göra. De har så mycket kunskap, lärdomar och insikter som är ovärderliga när man ska navigera den här skutan, framförallt i vår ganska skakiga

omvärld. Att kunna diskutera och få tips och råd från två som varit igenom några kriser genom åren är otroligt värdefullt.

J: Det kanske låter konstigt, men jag brukar ha debatter i mitt eget huvud. Jag brukar tänka "vad skulle Bengt och Göran ha gjort/sagt/tyckt om det här"? Det hjälper mig att komma framåt och ta bättre beslut. Det tycker jag säger något om vilken värdefull resurs de är. Deras enorma erfarenhet är verkligen guld värt.

Vad är det viktigaste som hänt Åke Sundvall 2021?

V: Det viktigaste är att Hanna blev vd för Åke Sundvall Byggnads AB. Hon har verkligen vänt på alla stenar och driver ett otroligt viktigt förändringsarbete som kommer att göra oss ännu starkare som bolag.

H: Att vi enades om målsättningen att vara det mest omtänkta och effektiva företaget i byggbranschen 2025. Detta genom att på ett effektivare sätt skapa fina hus av hög kvalitet samtidigt som vi har nöjda kunder, medarbetare och samarbetspartners. Det gör vi med

hjälp av tydligare processer där alla vet sin roll och förstår målen vi jobbar mot. Till synes små justeringar som får stora effekter på sättet vi jobbar.

M: Det är en otrolig viktig förändring som Hanna driver. Faktiskt helt avgörande för att fortsätta vara trovärdiga och relevanta. I vår bransch är det vanligt att göra som man alltid gjort, men så utvecklas man inte. Då blir man ganska snabbt förlegad. Vi vill finnas kvar i minst 80 år till, och då måste vi tänka nytt, styra på ett annat sätt och organisera oss lite annorlunda. Hanna har inte vänt på bara en sten utan hela jäkla rullstensåsen för att vi ska kunna fortsätta vara relevanta och lönsamma även i framtiden.

Trots att familjeföretaget alltid funnits där under uppväxten – ibland i periferin men ibland nära, som när finanskrisen slog till på 90-talet – har det varit långt ifrån självklart för kusinerna att ta plats i företaget. Viktigt för alla har varit att ha en egen plattform att stå på, en egen identitet.

M: Man hamnar hela tiden i olika situationer där man måste bevisa sig med sin kunskap och erfarenhet. Det är en trygghet för sig själv att vara här på egna meriter, inte på grund av

sitt efternamn. Alla vi kusiner har jobbat med olika saker innan vi fick våra nuvarande roller här vilket jag tror är viktigt för självförtroendet. Hade vi börjat i företaget bara för att vi är familj hade det blivit svårare, då hade man inte haft sin egen identitet.

V: Jag håller med. Det är nyttigt att ha varit på andra arbetsplatser innan, framförallt att ha fått bekräftelse på det man gör från andra än ens släktingar. Då kan man komma in i familjeföretaget med ett helt annat självförtroende.

H: Våra olika infallsvinklar skapar en dynamik i diskussionerna, och hjälper oss att utvecklas och komma fram till bra lösningar. Vi är lika varandra i och med att vi har samma värdegrund och är akademiker. Men det viktigaste är nog att vi har olika bakgrunder rent karriärmässigt, det ger oss ett bredare perspektiv.

Det är förstås ingen självklarhet att man kommer överens med alla sina släktingar – och definitivt inte att man kan samarbeta dag ut och dag in på jobbet. Men för de fem i tredje generationen är det just familjen som är drivkraften och motivationen: att ha varandra att luta sig mot vad som än händer.



En kultur som präglas av glädje och ansvar, gemenskap, tydliga värderingar och att jobba för ett högre syfte – att skapa stadens mest omtyckta områden.



S: Jobb och privatliv smälter ihop, och det kan absolut vara jätteopraktiskt ibland. Men när man börjar syna det så är det också det som är härligt och kul. Att vi sitter ihop genom familjeföretaget, våra namn, vår historia. Vi känner varandra så väl och vet nästan allt om varandra, och det är en enorm styrka. Man kan plocka upp varandra när det behövs. Tillsammans kan vi göra sjukt bra grejer och det är vi som kollektiv som gör att vi kommer framåt. Det är som med pappa och Bengt, det finns inget annat för dom. Firman och familjen är allt.

H: Ja, man har alltid en genuin uppbackning, men också alltid flera sanningssägare runt sig som vågar ruska om med ett ”skärp dig nu!” när det behövs. Jag tror att arvet efter Åke och farmor Mia, och inte minst Bengt och Göran, har skapat en vi-känsla som gjort att vi fått väldigt starka band till varandra.

Hur undviker ni konflikter när ni är så många som bestämmer?

V: Vi känner alla en stolthet över familjeföretaget och den gemensamma drivkraften är att det ska fortsätta vara framgångsrikt. Vi är fem stycken som styr nu, och det är ju rätt många när det kommer till att fatta beslut. Men det funkar så bra just för att vi litar på varandra. Var och en har stor kapacitet och egna expertområden, vilket gör att det inte finns någon hierarki. Alla är prestigelösa och villiga att kompromissa för att komma framåt.

J: Exakt, jag tror att det evigt pågående samtalet är nyckeln till framgång. Vi stöter och blöter saker tillsammans. Att kunna ha det arbetsättet är en viktig faktor för att kunna hålla ihop långsiktigt tror jag.

M: Vi har många informella möten varje dag, så när det är dags att sätta ner foten och ta beslut är det lätt eftersom vi har vridit och vänt på frågorna under en längre tid. Det är en slags konsensussökande process som gör att besluten får en större genomslagskraft då alla känner ett ägandeskap i frågan.

S: Det är lite som ett äktenskap. Klart att man kan tycka olika ibland, men det finns alltid en respekt och en vilja att förstå varandra. Vi vet alla att insatserna i detta är höga. Vi är mer än bara är kollegor, våra liv är så tätt sammanflätade på alla möjliga sätt. Det går inte att säga upp sig från det.

Den gemensamma visionen är att Åke Sundvall ska finnas kvar även de kommande 80 åren, och förhoppningen är att nästa generation ska vilja engagera sig. Men de är alla eniga om att det måste ske av egen fri vilja.

Hur säkrar ni kommande 80 år som familjeföretag?

M: Om vi fortsätter att göra det bra och har kul längs vägen så kanske våra barn kan tycka att det här verkar spännande. Men börjar vi sätta press tror jag att vi satt den sista generationen i det här bolaget. Vi har själva aldrig känt oss tvingade att bli en del av företaget, utan har själva fått upptäcka hur fantastiskt rolig bygg- och fastighetsbranschen är.

J: Vår förhoppning är att våra barn ska hoppa på under resans gång, men då krävs det att vi lägger en bra grund. Vi har en stor utmaning framför oss, och den stavas hållbarhet. Här måste vi höja oss, och det gäller hela branschen. Fokus för 2022 är att hållbarhetsanpassa allt vi gör, och det kräver enorma insatser. Jag tror att vi har en stor chans att lyckas i och med att vi sitter på alla stolar i koncernen. Vi styr alla delar i byggprocessen och även förvaltningen. Det är ingen annan som säger åt oss vad vi ska göra och prioritera.

S: När vi precis gått igenom vårt eget generationsskifte ska vi alltså börja tänka på nästa? Skämt åsido, för att kunna lämna över något bra är det viktigt att vi alltid kan anpassa oss efter den tiden vi lever i. För att komma framåt krävs nya tankar och idéer, det går inte att stirra sig blind på hur tidigare generationer gjort. Vi måste vara öppna, nyfikna, visionära och framförallt relevanta. Då gäller det att hänga med i vad som händer på marknaden och anpassa oss efter förändringar som sker. Vi får aldrig fastna.



HANNA LINDSKOG
VD ÅKE SUNDVALL BYGGNADS AB

**”Inget går att
utveckla,
förändra eller
förbättra
om inte
medarbetarna
står bakom det.”**

ATT FYLLA 80 brukar handla om summering och tillbakablickar för att fånga den tid som flytt. Men Åke Sundvall gör tvärtom. Med framtiden och de kommande 80 åren i sikte är **FRAMÅTRÖRELSEN** allt. Och för Hanna Lindskog, vd för Åke Sundvall Byggnads AB, är medarbetarna motorn.

När Åke Sundvall under 2021 genomförde sin generationsväxling tog Hanna Lindskog, barnbarn till Åke, ett större grepp om framtiden och inledde ett långsiktigt förändringsarbete. Hon lämnade sin tidigare roll som marknads- och kommunikationschef i företaget för att bli vd för koncernens entreprenaddel Åke Sundvall Byggnads AB.

– Efter drygt ett och ett halvt år som vd har det blivit ännu mer påtagligt hur viktiga människorna är. Inget går att utveckla, förändra eller förbättra om inte medarbetarna står bakom det och känner engagemang. Min styrka är att se till att varje enskild medarbetares främsta styrkor och förmågor får mer plats att blomma ut. Att alla kan leverera utifrån sin fulla potential. Det krävs för att vi som företag ska kunna bli ännu vassare och mer effektiva i våra leveranser – och att vi kan vara relevanta i minst 80 år till.

Ända sedan starten 1942 har drivkraften varit att skapa stadens mest omtäckta områden. Det gäller i allra högsta grad fortfarande – men nu ska det ske med hjälp av tydligare processer och konkreta mål som varje medarbetare kan jobba efter, berättar Hanna Lindskog.

– Det betyder otroligt mycket för ens motivation och trivsel att känna att man är med och påverkar och bidrar till utveckling. De övergripande målen för bolaget behöver brytas ner på individnivå. Hur kan just mitt arbete göra skillnad? Alla vill känna sig bekräftade och uppskattade, och

jag tror att konkreta delmål synliggör ens del i helheten. Det är också ett sätt att säkerställa att alla får det stöd de behöver.

Sedan Hanna Lindskog tog över vd-rollen för byggdelen i bolaget har ett tydligt mål utkristalliserats. Att år 2025 vara det mest omtäckta och effektiva företaget i byggbranschen.

– Vi kommer alltid arbeta mot vår vision – att bygga stadens mest omtäckta områden – men nu lägger vi in en extra växel för att på ett ännu mer fokuserat sätt skapa nöjdare kunder, medarbetare och samarbetspartners. Vi jobbar smartare, mer strukturerat och framför allt mer hållbart. Till exempel Svanenmärker vi alla våra egna hus, jobbar för en sund konkurrens och schyssta arbetsvillkor och har startat ett traineeprogram för att locka fler tjejer till byggbranschen. För att bli relevant och långsiktig i branschen behöver vi jobba hållbart på alla fronter – socialt, miljömässigt och ekonomiskt. Allt hänger ihop.

Vilken position hoppas du att Åke Sundvall kan ta i framtiden?

– Att vi är aktören som bygger icke-standardiserade hus på det mest effektiva sättet. Hus som kräver eftertanke och gestaltning av de bästa arkitekterna men som ändå kan tas fram på ett strömlinjeformat sätt för att vi hittat bra standardiserade processer och ett repetitivt arbetssätt. Här har vi möjlighet att förbättra oss väsentligt – en utmaning som vi ser fram emot att ta oss an!



Sedan 1942 har vi skapat vackra och hållbara hus där människor kan trivas och utvecklas. Vi kallar det byggt av omtanke.



En familjär och öppenhetig stämning – på Åke Sundvall ska alla kunna känna sig som hemma.



Strategiska
förändringar

för en hållbar
framtid



I 80 år har Åke Sundvall varit med och satt prägel på de städer där vi verkar. Men hur viktigt det än är att lära av vår historia, är det kanske ännu viktigare att vara nyfiken på vad framtiden har att ge och välkomna nya metoder, tekniker och potentiella samarbeten. Detta för att vi ska kunna vara verksamma i 80 år till – minst.

Ett nyckelord i vår resa är entreprenörskap. Det sammanfattar mycket av vår kultur och enträgnat arbete att skapa stadens mest omtyckta områden. I vår strävan att ständigt bli bättre och långsiktigt hållbara rekryterade vi i början av 2021 en verksamhetsutvecklingschef för att driva vårt utvecklingsarbete inom företaget framåt.

Som en effekt av den rekryteringen gjorde vi under året flera investeringar för att på sikt bli branschens mest omtyckta och effektiva företag med en hållbar avkastning. Bland annat har vi investerat i ett nytt verksamhetsanpassat digitalt kvalitetsledningssystem som möjliggör en samlad dokumentation av projekt och underlättar för alla att, oavsett roll, kommunicera och hålla sig uppdaterade från en och samma plattform.

Framåt kommer vi att jobba ännu mer samlat och dra ytterligare fördel av att vår verksamhet består av samtliga delar i byggprocessen – från idé till förvaltning. Tack vare att vi är exploatörer, entreprenörer och förvaltare kan vi tidigt i projekt utnyttja det faktum att all kompetens finns under ett och samma tak. Som ett led i detta ser vi också potential i att hitta standardiseringsmöjligheter utan att göra avkall på vår vilja att ta fram hus utifrån varje plats unika egenskaper.

Detta arbete kommer på sikt att ge oss stora effektiviseringsvinster och fördjupade samarbeten med våra medbyggare. Standardiseringsarbetet spänner brett över hela organisationen och engagerar medarbetare från projektutveckling till förvaltning. Arbetet startades under 2021 och kommer att fortgå löpande under flera år framöver.

Ett annat viktigt arbete som vi investerat tid i under året är att säkra upp våra ekonomiskaper hos fler i företaget. Detta kompetenslyft är viktigt för vår fortsatta utveckling och kan ske både genom utbildning och aktiv coachning i det dagliga arbetet. En del i detta arbete är att vi har infört rollen projektcontroller vars uppdrag är att tillsammans med platsledningen på våra byggprojekt säkerställa att vi styr projekten i enlighet med uppsatta mål.

Sammanfattningsvis har vi gjort många förändringar och satsningar under året, som egentligen alla syftar till en enda sak: att göra oss bättre och mer rustade för att under de kommande 80 åren fortsätta skapa stadens mest omtyckta områden. Detta i form av kvarter med vackra, funktionella hus där människor och verksamheter kan växa och utvecklas.

Hållbarhetsgruppen framtidssäkrar



Åke Sundvall



VAD GÖR HÅLLBARHETSGRUPPEN?

Hållbarhetsgruppen på Åke Sundvall möts varannan vecka för att diskutera och sätta agendan för hållbarhetsarbetet i koncernen. De tar fram förslag till beslut i olika hållbarhetsfrågor, skapar prioriteringsordningar, sätter upp strategier och går igenom allt från systemval till policybeslut.

Alla snackar hållbarhet – men för att klara framtidens utmaningar krävs **MÅLMEDVETNA SATSNINGAR** och **KONKRET AKTION**. Under 2021 tillsatte Åke Sundvall en koncernöverskridande hållbarhetsgrupp för att säkerställa att hållbarhetsperspektivet finns med i allt vi gör, från beslut till genomförande.

DET HÄR ÄR HÅLLBERHETSGRUPPEN:

Johan Lins
Vice vd och hållbarhetschef

Niklas Svidén
Verksamhetsutvecklingschef

Therese Eriksson
Biträdande projektchef

Sara Thor
Projekteringsledare

Maria Bergner
*Hållbarhetsansvarig och
KMA-samordnare (tillsatt
under Q1 2022)*

Sveriges bygg- och anläggningssektor genererar årligen 10 miljoner fossil koldioxid, enligt en studie från IVA och Sveriges Byggindustrier. Det är en femtedel av Sveriges klimatpåverkan. Byggbranschen har därför tagit fram en gemensam färdplan för att nå nettonollutsläpp till 2045 inom ramen för regeringsinitiativet Fossilfritt Sverige.

Vi är övertygade om att det inte går att lösa frågan isolerat. Hållbarhetglasögonen måste alltid vara på, oavsett om det handlar om projektering, policy och processer eller operativ verksamhet. Hållbarhetsgruppen samlar kompetenser från alla delar av verksamheten och ser till att allt vi gör för att möta hållbarhetsmålen förankras och implementeras i hela koncernen.

Så hur gör vi det? Under 2022 lanserar vi vårt uppgraderade verksamhetssystem med nya certifieringar för att möta skärpta regler och lagkrav som vi och hela branschen kommer att ställas inför. Det handlar bland annat om att implementera Svanen generation 4 och EU:s taxonomi,

uppfylla nya krav på klimatdeklarationer och hitta verktyg för förbättrad standardisering och digitalisering.

Men det handlar samtidigt inte bara om klimat och koldioxidutsläpp – utan lika mycket om arbetsmiljö, anti-korruption, mänskliga rättigheter och inte minst ekonomi. För att vara långsiktigt hållbara och relevanta för våra medarbetare, medbyggare och de som bor och verkar i våra hus måste alla aspekter av hållbarhet finnas med. Därför består vår hållbarhetsgrupp av kompetenser inriktade på såväl ekologisk som social och ekonomisk hållbarhet.

En dedikerad hållbarhetsgrupp med fokus på alla delar i företaget och ett vässat verksamhetssystem som ger våra medarbetare fullt stöd att kunna fortsätta leverera på vår hållbara strategi – det är att förflytta oss några steg närmare målet. Samtidigt är omvärlden i ständig förändring, och nya utmaningar uppstår hela tiden. Därför måste vi alltid vara lyhörda, snabbfotade och redo att anpassa oss till nya förutsättningar.

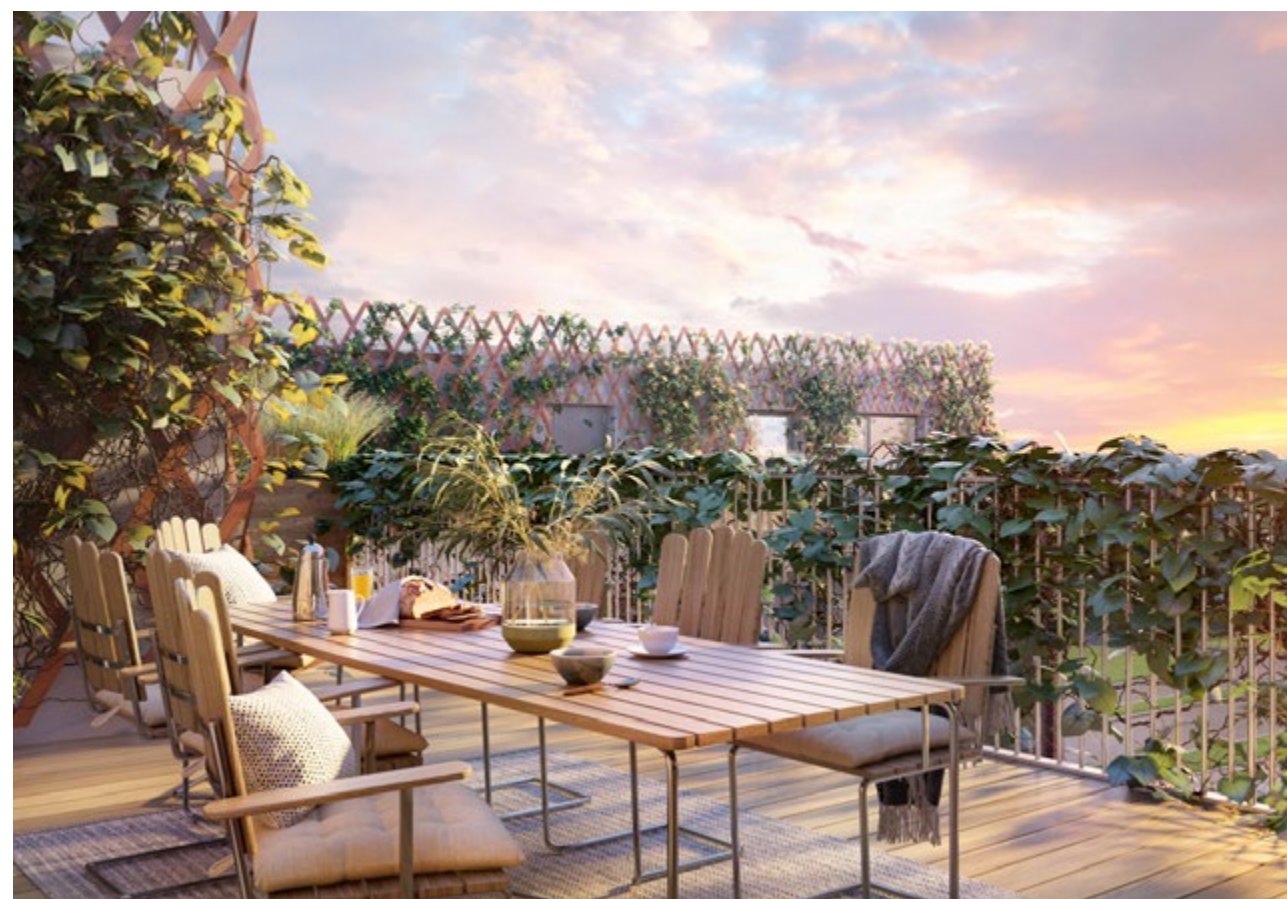
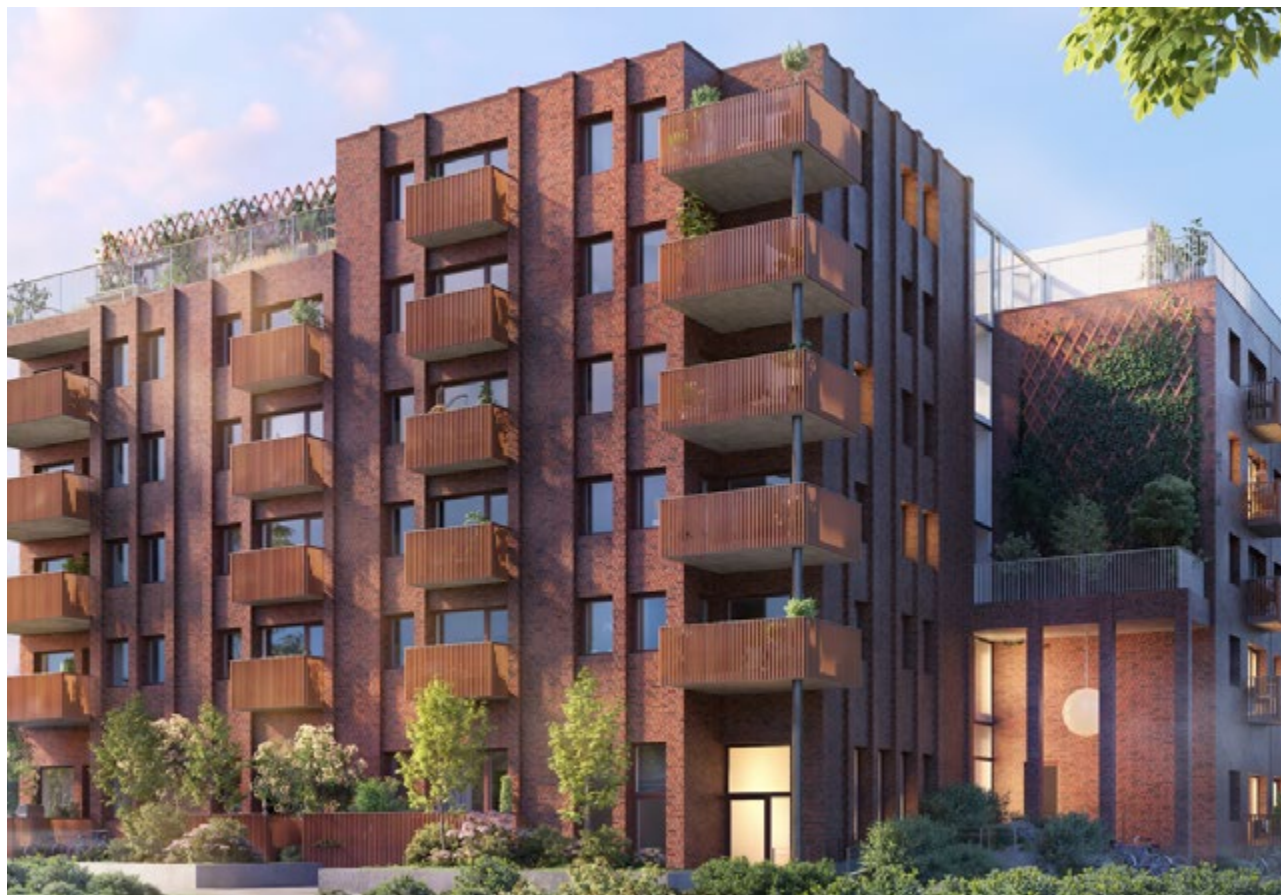


Sundprojekt utvecklar och bygger bostadshus som kombinerar **NYTÄNKANDE, HÅLLBARHET** och **HÖG BYGGKVALITET** på några av Öresundsregionens mest attraktiva lägen.

Det här är Sundprojekt

Sundprojekt är en del av Åke Sundvall-koncernen och etablerades i Malmö 2004. Sedan starten har det byggts över 1 000 lägenheter i regionen, med pågående bostadsprojekt i Malmö, Lund, Helsingborg, Trelleborg och Simrishamn. Från 2017 ingår även entreprenadverksamhet i egen regi med NBI Bygg AB som delägare. Främst bygger Sundprojekt flerfamiljshus i bostadsrättsform men har även utvecklat radhushyresprojekt samt kommersiella byggnader.

Sundprojekt har idag åtta anställda, varav fyra projektutvecklare. I affärsidén ingår det att alla bostadsprojekt ska ha en unik identitet med egen grafisk profil, logga och koncept. Husen och bostäderna ska även ha ett eget formspråk med målsättning att skapa attraktiva och lite spetsigare boenden. Tillsammans med Kjell & Co har Sundprojekt utvecklat det egna Smarta Hem-konceptet Uppkopplat som ger kunderna möjlighet att göra sina hem både smartare och bekvämare.



Green Hub

Ett spännande projekt är Green Hub på Brunnshög i Lund. Här erbjuds de boende välplanerade bostäder med intressanta lösningar som odlingsbara bjälklag på balkongerna, ansiktsigenkänning vid cykelnedfarten och uppkopplade fågelholkar.



Västra Park

Ett annat aktuellt projekt i Malmö är Västra Park i Västra Hamnen där arkitekturen och fasadmaterialet vågar ta plats och bryter av mot omkringliggande bebyggelse.





Del 2

Från norr till söder. Om att bygga stadens mest omtyckta områden. s. 50—75

52	Intervju: Sarah Segerman om Barkarbystaden
56	Våra områden: Atlas
58	Våra områden: Verket
60	Våra områden: Panorama
62	Våra områden: Kasvakten
64	Pågående entreprenader
66	Kommande projekt
70	Åke Sundvall Förvaltnings AB

SARAH SEGERMAN
PROJEKTCHEF

Fjärde gången i Barkarbystaden. Åke Sundvall med projektchef Sarah Segerman i spetsen kan numera titulera sig som veteraner i ett av **STOCKHOLMS MEST SPÄNNANDE FRAMTIDSOMRÅDEN**. Här berättar hon om utvecklingen av Kvarter 7 och 9 som kommer att rymma drygt 500 bostäder och ett helt nytt hälsokoncept – bokstavligen i hjärtat av tunnelbanan.

Sedan många år tillbaka har Åke Sundvall ett stort engagemang i Barkarbystaden i nordvästra Stockholm. Med projekt som Paraden, Barkarby hage, Atlas och nu Kvarter 7 och 9 bidrar Åke Sundvall till utvecklingen av den framväxande staden där attraktiva bostäder, arbetsplatser, restauranger, utbildning, service och kollektivtrafik strålar samman.

– Det känns väldigt roligt att vi ännu en gång fått förtroendet från Järfälla kommun att skapa något som sätter prägel på området. Kvarter 7 och 9 blir ett sammanhållet stadskvarter som med ett både spännande och nyttigt utbud gör platsen till en destinationspunkt och en drivkraft åt det stadsmässiga livet i området. Vi är med och bidrar till pulsen i Barkarbystaden, berättar Sarah Segerman, projektchef på Åke Sundvall.

Kvarter 7 och 9 rymmer både bostäder och kommersiell verksamhet. Här planeras drygt 500 bostäder som varierar mellan bostads-, hyres- och äganderätter. Dessutom kommer ett nytt vård- och hälsokoncept att ta plats i kvarteret i form av en så kallad co-medical.

– Det innebär att flera vårdaktörer delar lokaler, drift och service för att kunna fokusera på vad de gör bäst: erbjuda god vård och hälsofrämjande insatser för alla invånare i Barkarbystaden.

Vi har redan nu inlett ett samarbete med barnsjukhuset Martina, men flera goda grannar inom olika typer av friskvårdsinriktade verksamheter kommer att presenteras längs vägen, säger Sarah Segerman och fortsätter:

– Att vi kan vara med och bidra till att lösa vårdbehovet i Barkarbystaden känns väldigt bra och viktigt, samtidigt som den här typen av verksamheter hjälper till att skapa stora flöden av människor och ännu mer stadsmässighet till kvarteret. Det blir ytterligare en ingrediens till att forma en levande stad där hela människan står i centrum.

”Hissen ner till tunnelbanan”

Att Kvarter 7 och 9 har ett strategiskt läge är nästan en underdrift. Med entrén till Barkarbystadens framväxande tunnelbanestation i samma byggnad blir kvarteret ett lättillgängligt och centralt nav i stadslivet.

– Att man kan ta hissen direkt från sin bostad och hamna mitt i tunnelbanans entréhall är fantastiskt. Kvarteret blir verkligen Barkarbystadens mest centrala del. Här sammanstrålar bostäder, verksamheter, restauranger och caféer, service och kommunikationer, vilket skapar ett härligt myller dygnet alla timmar. Dessutom blir

kvarteret ett landmärke både från marken och luften då ett av tornen blir hela 16 våningar, vilket än så länge är den högsta byggnaden i Barkarbystaden.

Kvarter 7 och 9 blir med draghjälp från kommersiella verksamheter, restauranger, service och tunnelbana ett publikt kvarter med ett ständigt flöde av boende, besökare och förbipassande. Men här finns också utrymme för privata, lugna oaser mitt i allt det stora, berättar Sarah Segerman.

– Vi planerar för härliga, grönskande innergårdar med såväl privata som gemensamma uteplatser, samt en kvartersgemensam och ett par husgemensamma takterrasser på olika höjd. Den högsta takterrassen planeras på sextonde våningen med otrolig utsikt över Barkarbystaden och det myllrande stadslivet där nere.

Du har jobbat länge i Barkarbystaden med flera olika projekt – vilken position hoppas du att Åke Sundvall kan ta i framtiden?

– Jag hoppas att vi även framåt får möjlighet att visa hur vi kan ta tillvara och stärka upp de möjligheter som dessa typer av placeringsmässigt viktiga kvarter ger. De flesta vet att vi bygger vackra hus och kvarter, men vi vill också visa att vi är en aktör att räkna med även i det stadsmässiga. Med Kvarter 7 och 9 hanterar vi många olika delar, dels är det ett stort bostadsprojekt, dels är det kommersiella verksamheter, ett helt nytt koncept med co-medical och samordning med tunnelbanan. Vi får möjlighet att ta till vara hela vår bredd och alla delar av vårt företag; projektutveckling, entreprenad, fastighet och förvaltning. Det är komplexa projekt, men efter många år i Barkarbystaden har vi etablerat ett fint samarbete med både kommunen och medbyggare. Det är något jag är väldigt stolt över, och jag hoppas att det ger ringar på vattnet!

”Vi skapar puls i Barkarbystaden.”





VÅRA OMRÅDEN

ATLAS

GRANNE MED NYA TUNNELBANAN och med allt från bostäder och butiker till restauranger och arbetsplatser under ett och samma tak växer vårt kvarter Atlas fram i Barkarbystaden.

*Område: Barkarbystaden
Antal bostadsrätter: Ca 300
Storlek: 1–5 rum och kök
Arkitekt: Dinell Johansson
Preliminär inflyttning: 2024*

I ett av Barkarbystadens absolut bästa lägen växer Atlas fram, omfamnat av urban grönska och ett myllrande stadsliv – med tunnelbanan rakt över gatan. Ett kvarter där bostäder, restauranger, butiker och arbetsplatser strålar samman under ett och samma tak.

I Atlas ryms bostäder för livets alla skeden – allt från hyresrätter till studiolägenheter och stadsradhus. Vi bygger drygt 300 bostäder med olika upplåtelseform, varierande mellan 1–5 rum och kök.

Vår ambition med Atlas är att skapa en levande, pulserande plats, ett nav i Barkarbystaden där allt från kontor till kafé finns bokstavligen bara några steg bort. Men mitt i det publika stadslivet finns även lugna oaser för de boende, inte minst den grönskande innergården dit man kan dra sig tillbaka för en stunds stillhet och avskildhet, eller för samvaro och gemenskap grannar emellan.

VÅRA OMRÅDEN

VERKET

I norra delen av Uppsalas nya innovativa stadsdel Rosendal växer Verket fram. 159 Svanenmärkta bostäder fördelade på fyra hus – **TILLIE**, **EINAR**, **GRO** och **TELKES**. Med namn efter fyra pionjärer och deras livsverk har varje hus sin egna nisch, och tillsammans symboliserar de vad Verket står för: en plats att verkställa sina egna drömmar och idéer.

Område: Rosendal, Uppsala
Antal bostäder: 159
Storlek: 1–4 rum och kök
Arkitekt: KOD arkitekter
Preliminär inflyttning: Q1 2023

Tillsammans med Heba skapar vi en plats där hållbarhet och kreativitet står i fokus. Inspirerade av fyra starka karaktärer har vi utformat fyra hus som alla representerar olika teman på hållbarhet. Vare sig man drömmer om att skapa något med händerna, bygga nya relationer eller leva ett klimatsmart liv finns alla förutsättningar i detta kvarter där kreativitet, social hållbarhet, miljö och cykelliv står i fokus.

Huset Tillie har inspirerats av tävlingscyklisten Matilda "Tillie" Andersson, som kring förra sekelskiftet mot alla odds blev en av världens bästa cyklister. Hon utmanade sin tids könsroller och öppnade med sitt livsverk upp dörrarna för andra kvinnor efter henne. Huset Tillie befäster cykelns viktiga roll i Verket med ett dedikerat cykelhus med plats för drygt 200 cyklar. Dessutom finns ytterligare 75 cykelparkeringar utomhus.

Huset Einar har fått sitt namn efter Einar Schelén, konstnären som skapade med återbruk långt innan ordet ens var uppfunnet och trots att hans samtid aldrig förstod honom. Här har vi skapat en gemensam aktivitetslokal som

i ett samarbete med IKEA kommer att inredas med återvunnet material. Tanken är att lokalen ska kunna omvandlas för olika ändamål, till exempel workshops, fester och skaparkvällar – allt beroende på vad de boende i Verket vill fylla utrymmet med.

Huset Telkes har inspirerats av Mária Telkes, eller "Sun Queen" som hon kallades – en pionjär inom utvecklingen av solcellsteknologi. Hon lyckades med att praktiskt tillämpa solenergi för att bland annat skapa solcellsdrivna hus. Mária Telkes tänjde gränserna och revolutionerade sättet man såg på solenergens enorma potential – och tack vare henne kan vi idag använda tekniken i stor skala i Verket.

Huset Gro som fått sitt namn efter Gro Harlem Brundtland, fångar in allt det som Verket står för: ett hållbart liv och boende. Norges tidigare statsminister och generalsekreterare i WHO myntade begreppet hållbar utveckling, och genom sitt arbete i FN kraftsamlade hon för att rädda vår gemensamma framtid.

VÅRA OMRÅDEN

PANORAMA

I högt belägna Panorama är skogen, himlen och vattnet ständigt närvarande. Stora panoramafönster släpper in naturen utanför och bjuder på en **UTSIKT AV SÄLLAN SKÅDAT SLAG**. Vi är stolta att presentera ett vackert och genomtänkt kvarter bestående av tre ståtliga hus med totalt 199 bostadsrätter i ett unikt läge precis intill Mälaren och Sätterskogens naturreservat.

*Område: Bredäng
Antal bostadsrätter: 199
Storlek: 1–5 rum och kök
Arkitekt: Södergruppen arkitekter
Preliminär inflyttning: Från Q1 2023*

Vår vision är att bygga stadens mest omtyckta områden. Panorama i Bredäng är inget undantag. Tillsammans med Heba skapar vi Stockholms nästa landmärke med milsvid utsikt över Mälaren och lummiga omgivningar. Ett kvarter som både smälter in och sticker ut och där inget har lämnats åt slumpen avseende hållbarhet, arkitektur, interiör utformning och kopplingen till den storslagna naturen runtomkring.

Kvarteret består av husen Panorama Väst, Nord och Öst med totalt 199 Svanenmärkta bostadsrätter varierande från 1–5 rum och kök. Utanför dörren breder naturen ut sig med strand och klippbad, ängar, ekbackar och gammal granskog – samtidigt som tunnelbana, bussar och Bredäng centrum ligger endast en kort promenad bort.

Det natursköna läget är unikt – och det är just de vackra omgivningarna som ger Panorama

sitt speciella uttryck. Husens kulörer inspireras av himlen, vattnet och grönskan i naturen, men också av den färgskala som finns i den befintliga bebyggelsen. Även husens olika riktningar och takens speciella utformning ger karaktär åt kvarteret.

Naturen tar plats även inne i lägenheterna tack vare de stora panoramafönstren som bjuder in ljuset, skapar en härlig rymd och nästintill suddar ut gränsen mellan inne och ute. Härifrån kan de boende njuta av Mälarens glittrande vatten och spektakulära solnedgångar från första parkett.

Varje enskilt hus är en egen brf, men det finns en tydlig samhörighet då alla tre byggnaderna knyts ihop kring den gemensamma gården. Att skapa en kvartskänsla för de boende har varit viktigt för oss – en plats där man kan mötas och umgås, grilla, leka och bara vara tillsammans.

VÅRA OMRÅDEN

KASVAKTEN

SOCIALT och **TRYGGT** med en småskalig kvarterskänsla. Kasvakten i Vårberg är ett kvarter med 300 Svanenmärkta lägenheter mitt i naturen – med nya stadsparken som granne och innerstaden några tunnelbanestationer bort.

Område: Vårberg
Antal bostäder: 300
Storlek: 1–4 rum och kök
Arkitekt: OWC Arkitekter
Preliminär inflyttning: Q2 2024

Precis intill den fina stadsparken Vårbergstoppen växer vårt nya kvarter Kasvakten fram. Här bygger vi tillsammans med Heba 300 välplanerade, yteffektiva och prisvärda bostäder varierande mellan 1–4 rum och kök som tar vara på varje kvadratmeter på ett genomtänkt sätt.

På ena sidan ligger Vårbergsvägen och på den andra breder skog och öppna landskap ut sig. Samtidigt finns Vårberg centrum och tunnelbanan en kort promenad bort vilket underlättar såväl vardagslivet som möjligheten att enkelt nå centrala Stockholm, Kungens kurva och andra delar av staden.

I Kasvakten går hållbarheten som en röd tråd. Här finns cykelverkstad och bilpool, dessutom är bostäderna Svanenmärkta vilket betyder högt ställda krav på allt från material och ventilation till ljusinsläpp och energiförbrukning. Som

boende kan man vara trygg med att man lever i en sund inomhusmiljö där påverkan på miljön blir så liten som möjlig – men också att boendet har utformats utifrån social hållbarhet

Den lummiga gården blir en naturlig mötesplats där man kan flytta ut livet och umgås i stora sällskap. Stora gräsytor, trädäck och pergola öppnar upp för spontant umgänge och nya relationer grannar emellan.

Med en mysig kvarterskänsla, den omedelbara närheten till vackra grönområden och en stark social sammanhållning blir Kasvakten ett tryggt boende med många unika kvaliteter. Härifrån är det nära till ett dopp i Mälaren eller en joggingtur i det gröna, eller en promenad upp på Vårbergstoppen för att se solen gå ner över Stockholm.

2021 PÅGÅENDE



JOHANNESHÖV

Uppdragsgivare:
HEBA Fastighets AB

Kvarter: Arabesken
Bostäder: 31 hyresrätter

I Arabesken totalrenoverar vi 37 lägenheter. Det innefattar byte av samtliga installationer och ytskikt, utvändigt renovering av balkonger och byte av fönster.



BARKARBYSTADEN

Uppdragsgivare:
Byggvesta Development AB

Kvarter: Kvarter 18
Bostäder: 130 hyresrätter,
130 äganderätter

Nyproduktion av hyresrätter och äganderätter i Kvarter 18 på före detta Barkarby flygfält, numera benämnt Barkarbystaden. Byggnationen består av 6 hus som bildar ett kvarter med öppen innergård. Produktionstiden är 30 månader med successivt färdigställande från mars 2022 till september 2022.

ENTREPRENADER



MÄRSTA CENTRUM

Uppdragsgivare:
Fastpartner AB

Kvarter: Nya Märsta Centrum
Bostäder: 200 hyresrätter

Nyproduktion av 200 lägenheter i Märsta Centrum fördelat på tre hus och ett p-garage. Produktionstid 32 månader med successivt färdigställande juni 2020 till juni 2021.



VALLENTUNA

Uppdragsgivare:
HEBA Fastighets AB

Kvarter: Åby Allé
Bostäder: 60 vårdboende,
64 hyresrätter

Nyproduktion av 124 lägenheter i Åby Ängar, Vallentuna, fördelade på två byggnader med gemensam gård. Färdigställt under 2021.

Kommande projekt

Drivna av vår vision att skapa stadens mest omtäckta områden utvecklar vi just nu nya spännande projekt i bland annat Norra Djurgårdsstaden, Slakthusområdet, Farsta och Sköndal.



Område:
Sköndal, södra Stockholm

Antal bostäder:
Cirka 750

Stora Sköndal ligger precis vid Drevvikens strandkant i ett område rikt på natur och harmoni. Här skapar vi tillsammans med Heba cirka 750 Svanenmärkta bostäder – 390 bostadsrätter och 360 hyresrätter – utformade för människor i livets alla skeden. Våra hus och kvarter gestaltas alltid utifrån platsens unika förutsättningar. Målsättningen är att de ska kännas självklara – som om de alltid funnits på just den platsen.



Område:
Farsta - Klockelund

Antal bostäder:
42 bostadsrätter, 60 hyresrätter
samt en förskola

Bara hundra meter från vackra Drevviken växer Bruket fram med 42 Svanenmärkta bostadsrätter i området Klockelund i Farsta. Ett karaktärsfullt hus i tegel och puts, där den vackra naturen breder ut sig med flera sjöar och strövområden runt omkring. Samtidigt ligger innerstaden bara en kort tunnelbaneresor bort.



Område:
Norra Djurgårdsstaden

Antal bostäder:
Cirka 140 hyresrätter

I Tjärkajen som är en del av planområdet Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden ska Åke Sundvall uppföra cirka 120 hyresrätter. Utöver detta planerar vi även för att bygga en förskola med plats för fyra avdelningar.

I området planeras det för utomhusbad, båthamn, parkområden, restauranger och caféer. Utbyggnaden i vattnet skapar också kanaler och en inre vattenbassäng som lämpar sig för olika aktiviteter. Satsningarna kommer att göra Norra Djurgårdsstaden till en spännande och vacker plats för alla stockholmare att umgås och vistas på.



GASVERKET

Område:
Norra Djurgårdsstaden

Antal bostäder:
Cirka 86 bostadsrätter

Mitt i hjärtat av Norra Djurgårdsstaden växer kvarteret Gasverket fram. Åke Sundvall kommer att uppföra 86 bostadsrätter i kärnan av detta kulturhistoriskt värdefulla industriområde som nu omvandlas till ett levande stadsdelscentrum.



SLAKTHUSOMRÅDET

Område:
Johanneshov, Stockholm

Antal bostäder:
Cirka 100 st

Slakthusområdet ska utvecklas från ett industriområde till en urban destination för mat, kultur, evenemang, boende och arbete. Här planerar Stockholms stad för cirka 4 000 nya bostäder med varierande utseende och för olika typer av hushåll, samt cirka 9 000 arbetsplatser, verksamheter och handel. Ambitionerna att tillvarata platsens kulturhistoria är höga samtidigt som nya mötesplatser, boende och en levande livsstilskultur växer fram.

Åke Sundvall ska bygga cirka 100 lägenheter och stadsradhus där vårt kvarter är en del av Slakthusområdets öppna och varierande landskap. För att bidra till det har vi planerat att skapa ett publikt stråk som tillför gatuliv och återknyter till hur dagens Slakthusområde är utformat.



”Förvaltningen är ryggraden i Åke Sundvall”

Han är **SIFFRORNA**, hon är **KÄNSLORNA**.
Så beskriver syskonduon Susanna Lemar och Viktor
Sundvall sina respektive roller inom Åke Sundvall
Förvaltnings AB. Med ett **STARKT RÄTTVISEPATOS**
stakar de tillsammans ut riktningen för framtiden med
fokus på att stärka förvaltningen och skapa största
möjliga värde för hyresgästerna.

Viktor Sundvall och Susanna Lemar jobbar tätt ihop i familjeföretaget som vd respektive vice vd för Åke Sundvall Förvaltnings AB. Med sina gemensamma kunskaper och erfarenheter från förvaltning hoppas de rusta bolaget för framtiden med allt fler hyresrätter i portföljen, berättar Susanna Lemar.

– Åke Sundvall har som mål att äga och förvalta 1 000 hyresrätter till 2025. Vi har många hyresrättsprojekt framöver vilket känns både spännande och viktigt. Förutom att hyresrätter ger ett säkert kassaflöde under lång tid är de en del av Åke Sundvalls själ. Vi prioriterar ett långsiktigt hyresbestånd där vi förvaltar och tar väl hand om husen för att de ska hålla i generationer. Det ser jag som en trygghet både för familjeföretaget och stadens invånare.

Beröringspunkterna mellan förvaltningsdelen och byggdelen är många. En viktig del i synergien är just det stabila kassaflödet som ger utrymme för att bli ännu starkare inom nyproduktion av bostadsrätter, säger Viktor Sundvall.

– Våra hyreshus är ryggraden i Åke Sundvall, utan ett stabilt bestånd med hyresrätter hade vi inte kunnat finansiera våra nyproduktionsprojekt. De är en skattkista i form av säkerhet som banken kan känna sig trygga med.

En ny era

Av elva förvaltningsfastigheter har Åke Sundvall tre som är nyproduktion: Tensta Torn med 243 studentlägenheter som stod klart 2017 och studentbostadshuset Maja och Knekten i Gubbängen som består av totalt 97 lägenheter och färdigställdes 2020.

– Det har varit en resa för oss att förvalta hus som vi själva har byggt, det är liksom en ny era. Att få vara med hela vägen, från planering och utveckling av projekten till när vi tar bort skydden från trösklarna och välkomnar de första hyresgästerna, är jätteroligt. Det är lite som Sim City fast på riktigt! Men hur man förvaltar de äldre husen skiljer sig jämfört med nyproduktionen, säger Susanna Lemar och fortsätter:

– Våra nyproducerade hus är studentbostäder vilket gör att det blir extremt hög omsättning av hyresgäster. Vi har äldre hus innanför tullarna där det kan gå tre år utan någon in- eller utflyttning, i Tensta Torn byts två tredjedelar av hyresgästerna ut på ett år. Dessutom är våra hyresgäster i studentbostadshuset generellt yngre och många flyttar hemifrån för första gången. Det blir en annan typ av kontakt och dialog där vi möter andra frågor och utmaningar. Man blir väldigt lösningsorienterad.

Hur gör ni för att vara en bra hyresvärd?

– Vi vill självklart vara omtäckta, men vet samtidigt att det är omöjligt att vara älskad av alla. Det kommer alltid finnas hyresgäster som tycker att vi gör fel. Det jag tror är mest långsiktigt och det vi vinner på i slutändan är att alltid vara korrekta, raka och rättvisa. Vi försöker bidra till en schysst bostadsmarknad utan olovliga andrahandsuthyrningar och ockerhyror, skapa lugna och trivsamma hus att bo i där allt funkar som det ska – och om det strular ska man snabbt få hjälp, säger Viktor Sundvall.

Samtidigt är det mänskliga perspektivet och viljan att vara till lags ständigt närvarande i arbetet med förvaltning – på gott och ont, menar Susanna Lemar.

– Vi vill som alla andra bli mer effektiva, men utan att tumma på den höga standarden i bemötande och tillgänglighet som vi har idag. Det ligger i vårt bolags dna att gå in med ett personligt engagemang och ta oss tid för hyresgästerna. Vi ska ha en effektiv förvaltning med standardiserade processer, men det är inte alltid så lätt att säga nej till hyresgästerna när saker avviker från våra rutiner. Vi är inte mer än människor och vill gärna vara tillmötesgående, hjälpa till och säga ja – vi fixar det. Samtidigt är det ohållbart att jobba allt för ad hoc. Att hitta balansen är definitivt en stor utmaning med jobbet.

”Vi kompletterar varandra”

Att jobba tätt ihop i familjeföretaget och samtidigt vara syskon med allt vad det innebär privat är inget problem – snarare en fördel affärsmässigt, tycker de.

– Vi känner varandras styrkor och svagheter. Jag är mer siffernörd och Susanna är mer människor och känslor. Vi kompletterar varandra väldigt bra och känner båda en enorm stolthet att få driva det här bolaget tillsammans, säger Viktor Sundvall.

– Vi har vuxit upp i familjeföretaget med pappa Göran, och fick tidigt lära oss att relationerna inom familjen står över allt. Men det är klart att vi är medvetna om att det är höga insatser att jobba med sitt syskon, det får liksom inte skära sig. Därför är vi måna om att alltid lyssna på varandra och diskutera tills båda är överens. Det som är bra för Viktor är bra för mig och vice versa. Det känns som en styrka, avslutar Susanna Lemar.



På bild: Åke Sundvalls studentboende Knekten i Gubbängen.



På bild: Åke Sundvalls studentboende Tensta Torn.



Arbetsledare Richard Bengtsson beskriver arbetet med att restaurera Marketenteriet på Rindö.



Björn Skytt, Projektledare kundservice, ute på besiktning.

Del 3

Så jobbar vi. Häng med ut i verksamheten och möt människorna bakom. s. 76—91

- 78 Åke Sundvalls traineeprogram
- 82 Våra medbyggare
- 86 Intervju: Christel Löfqvist om ekonomi, själ och hjärta
- 89 Året i siffror



Skräddarsytt traineeprogram

ska forma framtidens talanger

Sommarjobb, utvald skara, egen mentor, **FAMILJÄR STÄMNING** och uppdrag vid sidan av studierna. Det är några av ingredienserna i Åke Sundvalls traineeprogram. Kommunikationschefen Cecilia Eriksson och Niklas Svidén, verksamhetsutvecklingschef, berättar om ambitionerna med programmet – och **VARFÖR DET BEHÖVS**.

Åke Sundvall har efter 80 år i branschen startat ett skraddarsytt traineeprogram som riktar sig mot studenter inom byggrelaterade universitetsutbildningar. Programmet planerades under 2021, och drog igång våren 2022. Målet är att fånga upp de bästa talangerna och forma framtidens byggbransch.

– Det långsiktiga målet är att vara med och bygga en sund byggbransch. Vi vill driva förändring för en jämställd bransch med omtanke i fokus, och för att lyckas behöver vi vara med och utbilda branschen och forma framtidens ledare. Men ambitionen är också att tidigt fånga upp talanger, ge dem bra verktyg och handledning för att lära och utvecklas, så att de när programmet är slut känner sig väl förberedda och vet vad de vill jobba med efter examen, säger Cecilia Eriksson, kommunikationschef på Åke Sundvall.

Traineeprogrammet tar in 2–3 studenter per år, och välkomnar kandidater redan från andra året på utbildningen. Deltagarna erbjuds sommarjobb och arbete vid sidan av studierna under terminstid.

– Att traineeprogrammet börjar så pass tidigt i utbildningen är ovanligt. Det som också skiljer sig från andra traineeprogram är att vi kommer att hålla det väldigt familjärt med en mindre skara deltagare. Programmet skraddarsys efter varje kandidats specifika intressen och karriärs mål, och ger en god inblick i hela verksamheten. Sommarjobb på byggen med möjlighet att omsätta teori till praktik, och kontorsjobb under terminen med chans att lära sig om allt från projektutveckling till verksamhetsutveckling. Det blir en bra brygga mellan båda världarna, berättar Niklas Svidén, verksamhetsutvecklingschef på Åke Sundvall.

Studenterna i traineeprogrammet betraktas som anställda hos Åke Sundvall och inbjuds att delta på alla företagets aktiviteter – från kvartalsmöten och utbildningar till sommarfester, berättar Cecilia Eriksson.

– Vi vill att våra traineer ska känna sig som en i gänget, uppleva vår kultur och verkligen få en känsla av hur det är att jobba på Åke Sundvall. Vi uppmuntrar dem att ta del av vår ledarskapsutbildning, kvartalsmöten och alla våra gemensamma aktiviteter.

Tre säsonger med sommarjobb, kompletterande terminsjobb och delaktighet i alla delar av verksamheten bygger upp en erfarenhet som gör studenterna väl förberedda inför yrkeslivet, menar Niklas Svidén.

– Under somrarna får traineerna verkligen vara med där det händer – ute på byggena med stålhätta och bygghjälm. Det är lätt att man som trainee bara får titta på, men tanken med vårt traineeprogram är att man ska jobba med riktiga arbetsuppgifter redan första sommaren. Med aktiv handledning från platsledningen kommer de växa in i rollen mer och mer för varje sommar, för att till slut vara självgående på ett bygge. När de tar examen har de mycket praktisk erfarenhet som är ovärderlig i den fortsatta karriären.

Mentorskap är en viktig del av traineeprogrammet, och på sikt är tanken att de traineer som varit med länge ska kunna bidra med sin kunskap till nya deltagare och vara en del av programmens utveckling.

– Jag och Niklas finns alltid tillgängliga som stöd och bollplank genom hela programmet, men vi förväntar oss att våra traineer aktivt deltar och utvecklar programmet tillsammans med oss. Det är ändå studenterna själva som bäst vet hur de vill komplettera sin universitetsutbildning, säger Cecilia Eriksson och fortsätter:

– Vi uppmuntrar att hitta en mentor ute i verksamheten, för det finns stora möjligheter att vidga sitt nätverk hos oss. Målet är att alla ska ha en egen mentor i någon av de man jobbar närmast med, till exempel en platschef, men också att mentorskap kan ske mellan traineer.

Slutligen, vad får ni ut av det här

– och varför ska studenter söka?

– Som student är det här en unik möjlighet att bygga ett nätverk tidigt i karriären. Både att knyta kontakter i Åke Sundvalls nätverk men också ta del av det utvidgade nätverket med andra traineer. Man får en otroligt bra grund att stå på inför att man ska ut i arbetslivet, och en chans att testa oss som arbetsgivare under tre år. Vi får förhoppningsvis in bra personer som vill fortsätta jobba hos oss och i förlängningen möjlighet att bidra till en sund byggbransch, avslutar Niklas Svidén.



Projektcheferna Tim Svalling och Erik Pettersson jämför ritning och verklighet på Panorama i Bredäng.

ENSAM ÄR INTE STARK

Våra med- byggare





Precis som i familjeföretaget och livet i stort måste även vi i branschen **HÅLLA IHOP** och samarbeta för att ta oss framåt. I år har vi tack vare flera goda samarbeten med aktörer i byggbranschen skapat **ÖVER TUSEN** nya bostäder och bidragit till fler omtyckta områden där människor kan trivas och utvecklas. Lär känna våra medbyggare och samarbetspartners.

Heba

Vi har utvecklat ett nära samarbete med fastighetsbolaget Heba som sträcker sig över verksamhetens alla delar. Heba är ett företag sprunget ur en byggmästartradition och delar vår syn på klokt förvaltande av fastigheter, hållbart byggande, vikten av god arkitektur och respekt för marknadens önskemål.

Under 2021 byggstartade vi tre gemensamma nyproduktionsprojekt med sammanlagt drygt 600 Svanenmärkta bostäder. Vi påbörjade även ett ROT-projekt i ett av Hebas befintliga hyreshus samt fortsatte att planera för flera gemensamma projekt som vi kommer att genomföra tillsammans de kommande åren. Utöver detta har vi sedan tidigare påbörjade projekt, bland annat kvarteret Panorama som säljstartades under våren 2021.

OBOS

Tillsammans med OBOS, en av Nordens största bostadsutvecklare, har vi inlett ett samarbete kring bostadsutvecklingen i Barkarby. Vårt första gemensamma projekt omfattar 158 bostadsrätter i kvarteret Atlas, ett framtida nav i Barkarbystaden. Här ryms även 150 hyresrätter, co-working, affärer, restauranger och en Hemköpbutik. De kommersiella delarna och hyresrätterna kommer fortsatt att ägas och förvaltas av Åke Sundvall.

OBOS är en medlemsägd organisation med säte i Oslo. De grundades 1929 med inspiration från den svenska kooperativa modellen för bostadsutveckling, och är idag den största utvecklaren och förvaltaren av bostäder i Sverige och Norge. En spännande samarbetspartner som delar vår värdegrund, driv och ambition om att skapa stadens mest omtyckta områden där människor kan trivas och utvecklas.

Hemgården

I över tio år har vi tillsammans med Hemgården utvecklat äldreboenden, bostadsrättslägenheter, hyresrätter och radhus i Vallentuna. I nära samarbete med Vallentuna kommun har vi skapat en långsiktig relation som vi värdesätter högt.

Under 2021 utvecklade vi ett nytt kvarter med ett äldreboende om 60 nya bostäder och ett flerfamiljshus med 64 lägenheter i Vallentuna. Visionen var att skapa en plats där gemenskap och social hållbarhet står i fokus. Bland annat byggde vi en takterrass med växthus, en utemiljö med boulebanor och en mängd platser att mötas och umgås på samt en verkstad/aktivitetsrum i flerfamiljshuset.

Serneke

Tillsammans med Serneke har vi utvecklat ett gemensamt kvarter om totalt cirka 90 lägenheter i Oceanhamnen, en helt ny stadsdel i Helsingborg som byggs på öar intill havet. Precis som oss är Serneke både byggentreprenörer och projektutvecklare, och vi ser fram emot fler gemensamma projekt framöver.

Elf

Elf är en dansk projektutvecklare som genomför sina första projekt i Sverige och som liksom vi har en hög ambition vad gäller kvalitet och arkitektoniskt uttryck. Tillsammans genomför vi projektet Kalcium i den nya stadsdelen Elinegård i Limhamn – precis intill det majestätiska naturreservatet Kalkbrottet med Öresundsbron som ständigt närvarande fond.

CHRISTEL LÖFQVIST EKONOMICHEF



Hon har sett utvecklingen på nära håll. Från beslut på **MAGKÄNSLA** och ad hoc-lösningar till rutiner och **STRUKTUR** – utan att för den sakens skull tappa entreprenörsandan. Christel Löfqvist, ekonomichef på Åke Sundvall sedan femton år, ger sin syn på bolagets resa så här långt.

2007 steg Christel Löfqvist in på Åke Sundvalls huvudkontor för första gången och kände direkt att här vill hon jobba. Det var något med känslan och atmosfären. Femton år senare är känslan intakt, bara det att hon nu ansvarar för ekonomin för alla bolag inom koncernen. Ett stort ansvar med många utmaningar längs vägen, men aldrig tråkigt, berättar Christel.

– Det händer mycket, och det triggar mig. Tittar man tillbaka historiskt har det ständigt varit nya utmaningar man ställts inför. Nya affärer, nya markanvisningar, nya samarbeten och nya verksamhetsområden. Idag är vi fastighetsägare, förvaltare, projektutvecklare och byggbolag, och som ansvarig för hela koncernens ekonomi får jag insyn i alla delar, vilket är jätteroligt.

Christel Löfqvist leder en ekonomigrupp på sex personer som alla sitter på lång och gedigen erfarenhet, och är specialister inom sina respektive områden.

– Vi är alla inriktade på olika delar vilket skapar en heltäckande ekonomiavdelning som präglas av ett stort ansvarstagande. Det är en trygghet att vi alla har över femton års erfarenhet av att jobba på Åke Sundvall och en samlad bred kompetens – det gör att vi kan ta oss an de flesta utmaningar. Vi är ett starkt team.

Hus med själ och hjärta

Men trots sin roll som ytterst ansvarig för löner, fakturor, skatter och allt annat kring bolagets ekonomi handlar det inte bara om siffror och tal. För Åke Sundvall har husen en själ, och det är något som Christel Löfqvist uppskattar.

– Det handlar inte bara om att tjäna pengar, det finns en känslomässig aspekt också. Vi bygger vackra hus som vi är stolta över, och har ett bestånd med fastigheter som vi planerar att sköta om under lång tid. Till exempel har vi fortfarande kvar gamla huvudkontoret i Alvik, mycket av

nostalgiska skäl. Hjärtat är liksom med på ett annat sätt än vad jag tror hos många andra aktörer i bygg- och fastighetsbranschen. Det är sympatiskt, men det visar också på vår långsiktighet och känsla för kvalitet.

Du har jobbat på Åke Sundvall i 15 år – hur tycker du att företaget har utvecklats under din tid?

– Vi har utvecklats från att vara det lilla entreprenöriella byggbolaget till att struktur- och rutinmässigt blivit mer likt ett storbolag. Men med den stora skillnaden att vi aldrig tappat våra snabba beslutsvägar och entreprenörsanda som alltid kännetecknat Åke Sundvall. Tidigare var det lite mer ad hoc och beslut kanske fattades mer spontant med magkänsla, medan vi idag har tydligare mål kring verksamheten och vart vi är på väg. Och alla som jobbar här är beredda att kavla upp ärmarna och jobba för att nå dit. Vi är och har alltid varit ett väldigt hands-on bolag, men nu finns det tydligare processer för hur vi tar oss an saker.

Långsiktighet och bredd

Siffrorna för 2021 är sammanställda och visar fina resultat totalt sett för hela koncernen. Och Christel ser ljus på framtiden trots oroliga tider med pandemi och geopolitiska konflikter som kan påverka ekonomin.

– Det går väldigt bra för hela koncernen, 2021 visar jättefina siffror och vi har sett bra resultat i många år nu. Vi har många stora projekt planerade som ska bli spännande att följa. Man ska dock inte sticka under stol med att det är stora risker med att bygga hus, mycket pengar står på spel på en konjunkturkänslig marknad. Vår styrka är att vi har en långsiktighet och en bredd som många andra inte har. Vi har stor erfarenhet av förvaltning och hyresrätter vilket gör att vi har en stabil grund att stå på – det gör oss rustade för framtiden.



2021Året i siffror

Resultatöversikt (tkr)

	ÅSAB (koncern)		Åke Sundvall i Stockholm AB		Sundprojekt Intressenter AB	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Nettoomsättning	915 509	597 106	621 501	469 641	168 399	70 106
Övriga intäkter	4 536	4 063	4 042	99 905	38	425
Rörelsens kostnader	-805 215	-549 097	-618 377	-462 216	-157 694	-62 223
Avskrivningar	-14 795	-14 116	-231	-430	0	0
Andelar i intresseföretags-resultat	31 602	15 666	9 780	460	17 638	13 130
Rörelseresultat	131 637	53 622	16 715	107 360	28 381	21 438
Finansnetto	-13 810	-2 887	-2 730	-3 627	1 814	1 729
Resultat efter finansnetto	117 827	50 735	13 985	103 733	30 195	23 167

Balansöversikt (tkr)

	ÅSAB (koncern)		Åke Sundvall i Stockholm AB		Sundprojekt Intressenter AB	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
TILLGÅNGAR						
Förvaltningsfastigheter	679 076	597 437	0	0	0	0
Projektfastigheter	63 389	59 854	59 206	55 672	4 183	4 183
Inventarier	1 316	1 325	66	215	0	0
Finansiella anläggningstillgångar	64 260	47 025	21 876	11 537	28 252	25 271
Summa anläggningstillgångar	808 041	705 641	81 148	67 424	32 435	29 454
Summa omsättningstillgångar	1 061 502	1 012 675	533 893	778 343	454 331	290 192
Summa tillgångar	1 869 543	1 718 316	615 041	845 767	486 766	319 646
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Summa eget kapital	689 565	647 070	370 099	377 917	209 654	180 287
SKULDER						
Avsättningar	34 678	23 716	13 411	4 566	340	350
Räntebärande skulder**	819 593	778 662	0	200 186	203 503	62 267
Övriga kortfristiga skulder	325 707	268 868	231 531	263 098	73 269	76 742
Summa skulder	1 179 978	1 071 246	244 942	467 850	277 112	139 359
Summa eget kapital och skulder	1 869 543	1 718 316	615 041	845 767	486 766	319 646

** Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Med utsikt hela vägen in till stan kommer de boende i Panorama i Bredäng att kunna njuta av många vackra solnedgångar.





Del 4

Hållbarhets- redovisning

Åke Sundvall

Byggnads AB

s. 92—116

94	Hållbarhetsstyrning
96	Intervju: Johan Lins om en hållbar strategi
100	Väsentlighets-och riskanalys
102	En värdefull dialog
104	Hållbarhetsområde 1: Medarbetarna
108	Hållbarhetsområde 2: De hus och kvarter vi bygger
112	Hållbarhetsområde 3: Medbyggarna



Ända sedan Åke Sundvall grundades för snart 80 år sedan har vi med själ, hjärta och gediget kunnande strävat efter att skapa **STADENS MEST OMTYCKTA OMRÅDEN**. Kvarter med vackra, funktionella och hållbara hus där människor och verksamheter kan växa och utvecklas. Åke Sundvall Byggnads AB bygger bostäder för alla skeenden i livet och i olika delar av Stockholm och Uppsala. Målet är att 2025 vara byggbranschens mest effektiva och omtyckta företag, med hållbar avkastning.

Denna hållbarhetsredovisning omfattar Åke Sundvall Byggnads AB (org.nummer 556361-6787). Redovisningen omfattar kalenderåret 2021 och redovisas som ett separat avsnitt i Åke Sundvall ABs årsberättelse för samma år. Föregående hållbarhetsredovisning publicerades i april 2020 och Åke Sundvall Byggnads AB upprättar en hållbarhetsredovisning årligen. För nyckeltalen presenteras jämförelsesiffror från 2017 och framåt.

Hållbarhetsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen, och ansvarig är styrelsen för Åke Sundvall Byggnads AB.

A portrait of Johan Lins, Vice VD and Sustainability Chief, sitting in a dark armchair. He is wearing a blue blazer over a white shirt and has a goatee. The background is a blurred interior with warm lighting and abstract art.

JOHAN LINS
VICE VD OCH HÅLLBARHETSCHEF

Buzzword bingo eller helhjärtat hållbart? Byggbranschen innehåller lite av varje, men Åke Sundvalls strategi är glasklar: hållbarhet är inget man uppnår vid sidan av det övriga arbetet. Det måste in i varje del av verksamheten – **EKONOMISKT, PRAKTISKT** och **VISIONÄRT**, från byggboden ända in i styrelserummet.

Under 2022 är hållbarhetsstyrning ett fokusområde. Samtidigt har den hållbara styrningen alltid funnits med i allt Åke Sundvall utvecklar, bygger, äger och förvaltar. Det säger Johan Lins, vice vd och hållbarhetschef, som menar att man hela tiden måste vara beredd på att tänka om och tänka nytt för att hänga med i utvecklingen och fortsätta vara relevanta i framtiden.

– Vi har inte en hållbarhetsstrategi, utan en hållbar strategi, just för att vi inte ser hållbarhet som något separat. Hållbarhetsperspektivet skär igenom hela vårt företag, från medarbetare till kund, leverantörer, ägare och styrelse. Jag tror att det är nödvändigt för att lyckas hänga med i såväl kunskapsutvecklingen som den tekniska utvecklingen. Det dyker hela tiden upp nya krav på oss som bygger bostäder som vi snabbt behöver kunna agera på för att inte bli omsprungna.

Som ett led i att styra byggbranschen mot en mer hållbar riktning införs allt fler regler och krav på byggaktörerna att bidra till färdplansarbetet för en hållbar, klimatneutral och konkurrenskraftig bygg- och anläggningsbransch 2045.

– Från och med 2022 införs krav på redovisning av klimatdeklaration vid uppförande av nya byggnader. Vi har varit på den bollen länge och samlat in data på hur mycket koldioxid, eller CO₂, våra hus genererar, och kommer vara redo när nästa steg införs. Från och med 2027 blir det nämligen krav på att tillsammans med bygglovet lämna in en klimatbudget för hur mycket CO₂ ett bygge kommer att generera och som sedan ska jämföras med klimatdeklarationen. Under 2022 kommer vi förbereda våra system och implementera allt från processer till avtal för att vara säkra på att klara denna omfattande förändring som kommer att ställa höga krav på oss och våra leverantörer.

”Vi kopplar ihop CO₂ med pengar”

För att nå målet om rejält minskade koldioxidutsläpp krävs att alla i kedjan sätter frågan högst upp på agendan – från projektutvecklare till underleverantörer. Men det krävs också detaljstyrning, menar Johan Lins.

– Redan i år implementerar vi ett komplett stöd för att koppla ihop CO₂ med pengar på alla

våra fakturor i ekonomisystemen. Det är ett bra verktyg för att kunna jobba med frågan och styra mot minskade koldioxidutsläpp.

Åke Sundvall arbetar även med att förbereda sitt verksamhetssystem för nästa generation av Svanen – Svanen generation 4 – och deltar i remissarbetet för att utforma vad som bör ingå i den uppgraderade miljömärkningen.

– Redan 2018 beslutade vi att Svanenmärka alla våra egenutvecklade projekt – och de första Svanenmärkta husen färdigställdes 2020. Svanen generation 4 uppfyller taxonomikraven för hållbara investeringar enligt EU. Detta kommer inom kort vara en hygienfaktor. Nu kan man få rabatt på räntan om man har en grön fastighet, men detta håller på att svänga om, och snart kommer man inte få finansiering alls eller betala en högre ränta om man inte kan uppvisa att man bygger något som kan klassificeras som en hållbar investering. Vi ser det som en överlevnadsfråga att vara redo för nästa generation av Svanen.

Johan Lins betonar dock att en hållbar strategi inte bara innefattar klimat – många andra faktorer spelar in för att kunna utveckla och genomföra projekt på ett hållbart sätt.

– Det handlar om ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet, och alla områden är lika viktiga. Att sträva efter en hållbar arbetsmiljö där mänskliga rättigheter respekteras och att jobba för antikorruption är extremt viktigt för oss. Vi är engagerade i Bygghandelskommissionen och jobbar aktivt för en sund, etisk och hållbar byggbransch utan arbetslivskriminalitet.

Varför är det så viktigt att jobba proaktivt med hållbarhet?

– För att fortsätta vara relevanta och konkurrenskraftiga som byggtreprenör, projektutvecklare, fastighetsägare och förvaltare måste vi alltid ligga långt fram i alla frågor. Vi är ett långsiktigt företag som funnits i 80 år, och planerar att finnas kvar i minst 80 år till. Därför måste vi vara skickliga på att anpassa oss till förändringar på marknaden, inte minst i den gröna omställningen som vår bransch är en stor del av. Detta är viktigt för oss själva, våra leverantörer, kunder, medarbetare och de som bor och verkar i våra hus.

”En hållbar strategi skär igenom hela verksamheten”



På bild: Kvarter Verket i Rosendal, Uppsala.



På bild: Kvarter Panorama i Bredäng, Stockholm.

För att genomföra en hållbar strategi krävs det att den är väl förankrad hos alla i företaget och att det långsiktiga såväl som det vardagliga arbetet genomsyras av alla perspektiv på hållbarhet.

Väsentlighets- och riskanalys

Under 2021 gjordes ett arbete med att identifiera och därefter prioritera de hållbarhetsområden som vi som koncern påverkar och påverkas av; en väsentlighetsanalys. Därefter konkretiserades vilka risker hållbarhetsområdet innebär vilket kommer ligga till grund för det vardagliga arbetet i koncernens alla bolag under 2022.

- Arbetet mynnade ut i fyra övergripande områden:**
- ① Klimatpåverkan, biologisk mångfald och energi
 - ② Affärsetik, mänskliga rättigheter och antikorrupktion
 - ③ Medarbetare
 - ④ Hållbara investeringar

Identifierad hållbarhetsrisk	Beskrivning av identifierad risk	För att hantera identifierad risk arbetar vi med
Klimatpåverkan och energi	Klimatförändringarna innebär risk för större förekomst av extremväder så som skyfall, snöfall, värmeböljor stormar och bränder. Detta kan i sin tur även påverka priser på el, material m.m. Riskerna för vårt befintliga fastighetsbestånd är att vi påverkas av mer förekommande extremväder vilket kan innebära miljöskador på våra fastigheter som i sin tur får ekonomiska konsekvenser. Riskerna för vår nyproduktion är att det på många platser inte går att bygga så som vi tidigare har kunnat göra utan att det krävs större anpassning och ibland tekniska lösningar.	Dagvattenhantering i all nyproduktion anpassad för platsens förutsättningar på kort och lång sikt. Effektiv och låg energianvändning i nyproduktionsprojekt.
Klimatpåverkan, energi och anpassning	I den stora omställning som behöver ske på grund av klimatförändringarna krävs anpassningar i alla led. Det ställer höga krav på oss som bolag. Vi kommer med säkerhet behöva anpassa oss till nya lagkrav inom hållbarhetsområdet där det är viktigt att vi i god tid förbereder oss med nya rutiner och processer. Det finns ytterligare ett antal risker med den omställning som behöver ske, exempelvis risk för kompetensbrist, krav på mer effektiv energianvändning, krav på koldioxidutsläpp etc.	Vi certifierar alla våra projekt enligt Svanen. Vi tillför lokalt producerad energi, exempelvis solceller i alla våra nya projekt Vi har tillsatt en hållbarhetsgrupp som kontinuerligt bevakar hur bland annat lagstiftning, markägare, beställare och omvärld påverkar oss och hur vi ska förändra oss i enlighet med kraven
Klimatpåverkan och biologisk mångfald	Den biologiska mångfalden är en grundläggande del av jordens bärkraft och för att stå emot klimatförändringar. En risk vid uppförande av nybyggnation, särskilt på jungfrulig mark, är att den biologiska mångfalden påverkas negativt.	Vi tillför ekosystemtjänster i alla våra projekt, exempelvis gröna tak. Vi inventerar på platser där det med stor sannolikhet finns höga naturvärden för att kunna göra eventuella anpassningar och kompensering.
Affärsetik och antikorrupktion, mutor och mänskliga rättigheter	Byggbranschen anses generellt vara en högriskbransch ur aspekter som korrupktion, mutor och oskäliga arbetsvillkor. Vi som en aktör i branschen berörs av dessa risker. Vi ser kontinuerligt över vårt arbete i dessa frågor för att minimera riskerna.	Vi ställer krav på att alla våra medarbetare uppfyller vår uppförandekod. Vi ställer krav på att alla våra medbyggare uppfyller vår uppförandekod. Vi granskar och följer upp nya leverantörer avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. Vi har nolltolerans avseende korrupktion och mutor. Vi kräver att våra samarbetspartners ska ha alla för verksamheten nödvändiga tillstånd, licenser, utbildningar och registreringar och att de efterlever vår uppförandekod.
Medarbetare	Våra medarbetare har ett stort ansvar i sina roller, såväl ekonomiskt som för en hållbar utveckling. Vi ser att psykisk och fysisk ohälsa är en risk som kan påverka medarbetarens förmåga att fatta kloka beslut. I en föränderlig värld med nya krav är brist på utbildade medarbetare med engagemang i det vi gör en potentiell risk för vår affär.	För att följa upp och värna den psykiska hälsan har samtliga chefer mikrosamtal med medarbetarna för att följa upp det psykiska välmåendet. Vi erbjuder aktiviteter kopplade till fysiskt välmående som alla kan delta i för att inspirera och utmana våra medarbetare att fysiskt aktivera sig. Vi har under 2021 lanserat ett traineeprogram med syfte att i ett tidigt skede knyta framtidens ledare till oss.
Hållbara investeringar	I takt med ökade krav på redovisning av utsläpp och negativt bidrag till klimatpåverkan riskerar vi att få svårare att finansiera våra projekt om vår redovisning av utsläpp inte uppfyller myndigheter och bankers kravställning.	För att kontinuerligt kunna följa upp och ha kontroll över vår klimatbudget utvecklar vi vårt verksamhetssystem för att uppfylla kraven i Svanen Gen 4, som är en taxonomikompatibel certifiering.



En

värdefull dialog

För att nå vår vision om att **SKAPA STADENS MEST OMTYCKTA OMRÅDEN** måste vi interagera med och lyssna aktivt på våra intressenter. Vi har identifierat fem kategorier av intressenter som har störst betydelse för oss och som själva påverkas mest av vår verksamhet. De fem kategorierna är: medarbetare, medbyggare, kunder, möjliggörare och ambassadörer.

Vi behöver förstå våra intressenters behov och förväntningar för att utveckla en långsiktig relation. Det är genom dialog vi kommer fram till vad som förväntas av oss och får ett värdefullt underlag för kontinuerliga förbättringar och val av arbetssätt.

Medarbetare

Våra medarbetare är de människor på Åke Sundvall som på olika sätt skapar stadens mest omtyckta områden. Vi som arbetar här nu, de som arbetat hos oss tidigare och våra framtida medarbetare.

Medbyggare

Våra medbyggare är allt från leverantörer och konsulter till underentreprenörer och arkitekter som är med och skapar hållbara hus och kvarter tillsammans med oss.

Kunder

Våra kunder är de hyresgäster och bostadsköpare som driver verksamhet eller bor i de hus som vi bygger och tar hand om. Bland våra kunder finns även uppdragsgivare för entreprenadjobb.

Möjliggörare

Våra möjliggörare är alla de som möjliggör för oss att bygga och utveckla staden: våra aktieägare, privata markägare, beslutsfattare inom offentlig sektor, finansiärer samt politiker.

Ambassadörer

Våra ambassadörer är mäklare, fastighetsförvaltare och andra samarbetspartners. De som representerar oss, kommunicerar vårt erbjudande och är vår förlängda arm gentemot våra kunder.

Område 1: Medarbetarna

Omtanke genomsyrar hela vår verksamhet – det gäller i allra högsta grad våra medarbetare. Åke Sundvall är ett bygg- och fastighetsföretag där varje medarbetare är en nyckelspelare och får stort ansvar och möjlighet att påverka sin vardag och roll. En fördel med att vara ett företag som både projektutvecklar, styr entreprenader och förvaltar är att vi kan erbjuda breda roller med varierande arbetsuppgifter och möjlighet att delta i projekt från idé till nyckelutlämning och förvaltning.

Ledarskap och utveckling

Vi tror att ett riktigt bra ledarskap är en av framgångsfaktorerna för att nå vårt mål om att bli byggbranschens mest omttycka och effektiva företag med en hållbar avkastning. Vi satsar därför på alla våra medarbetare genom utbildning i situationsanpassat ledarskap. Syftet är att skapa en grundtrygghet i det egna ledarskapet i projekt, mot medarbetare, underentreprenörer och medbyggare och för det egna arbetet. Men ledarskapsutbildningen syftar också till att förstärka det egna självledarskapet, vilket är viktigt då våra medarbetare snabbt får stort ansvar, möjlighet att påverka sin roll och vårt företag. Vi vill främja och utvecklas av ett aktivt ledarskap där utvecklingsplaner för medarbetarna, mikrosamtal och återkommande reflektion finns med i vårt vardagliga arbete. Under 2021 utbildades åtta nya medarbetare och företaget rekryterade och växte med ytterligare 10 medarbetare som kommer ta del av utbildningen under 2022.

Varje medarbetare ska ges möjlighet att utvecklas och ta sig an nya utmaningar i den takt som önskas. Vi har därför individuella utvecklingsplaner som tas fram tillsammans med närmaste chef och som följs och revideras under året för att fungera som det dynamiska verktyg vi önskar att det är.

Fritid och hälsa

I ett familjeföretag är såklart familjen prio ett och det är viktigt för oss att föräldraledighet känns som en självklarhet för alla medarbetare. Vi är stolta över att se att antalet föräldralediga är ett nyckeltal som över tid ökat och att runt en fjärdedel av våra medarbetare tar föräldraledigt.

Under 2021 initierades Åke Sundvalls Sportklubb som under hösten genomförde 20 aktiviteter där bland annat

cirkelpass, löpning, crossfitklasser, tennis och promenader ingick i utbudet. Drygt 35% av medarbetarna deltar regelbundet på Sportklubbens arrangemang.

En attraktiv arbetsplats

Varje år genomför vi en medarbetarundersökning för att säkra att alla mår bra och känner ett engagemang i sitt arbete. Resultatet från undersökningen ligger till grund för vilka förändringar vi som arbetsgivare gör för att bli en ännu bättre plats att arbeta på.

Säker arbetsplats

Att alla ska komma hem oskadda efter arbetet är så självklart för oss att vi inte ens har ett mål för det. Vi arbetar ständigt för en säkrare arbetsplats – varje dag, hela tiden. Därför har vi alltid en arbetsmiljösamordnare under både projekteringsfasen och byggfasen som analyserar risker och vidtar åtgärder. För att ytterligare eliminera och minska risken för olyckor har vi under 2021 beslutat att ha biometrisk inpassering på alla våra byggarbetsplatser samt endast acceptera underentreprenörer i två led. Detta för att säkra att rätt personer och kompetenser arbetar på våra byggarbetsplatser och utgör en säker arbetsplats för alla.

Hållbarhetsaspekter:

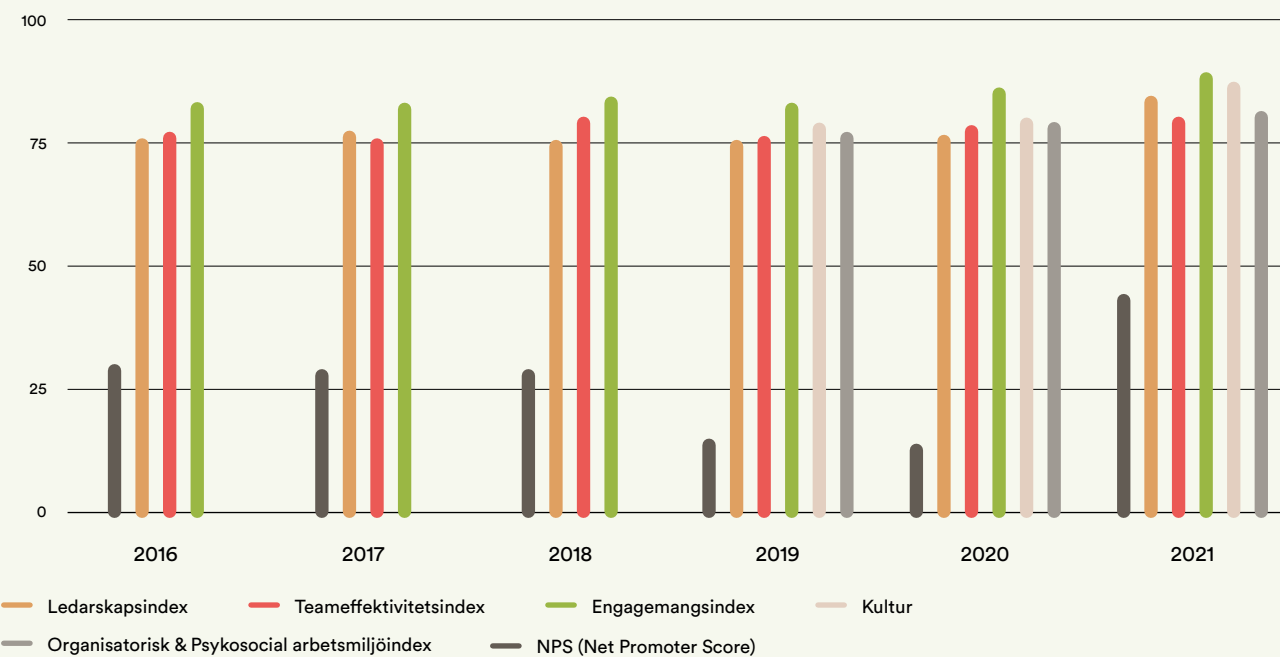
Jämställd arbetsplats: Vi vill ha en jämställd fördelning mellan kvinnor och män inom alla produktionsroller. Vi vill att det ska vara självklart att kunna vara föräldraledig.

God psykosocial och fysisk arbetsplats: Vi vill att medarbetarindex ska vara högre än branschsnittet.

Utbildning och kompetens: Vi vill att alla medarbetare ska ha möjlighet att utvecklas och ta karriärsteg.

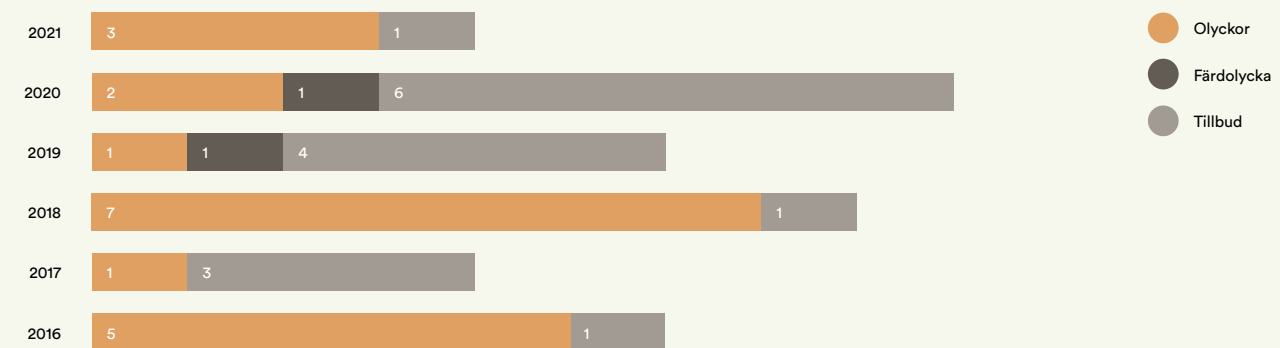
Medarbetarindex

Vår målsättning är att ha ett medarbetarindex som är högre än branschsnittet.



Olyckor och allvarliga tillbud

Att alla ska komma hem oskadda efter arbetet är en självklarhet för oss. Vi har därför inget uppsatt mål, men strävar efter en så trygg och säker arbetsplats som möjligt.



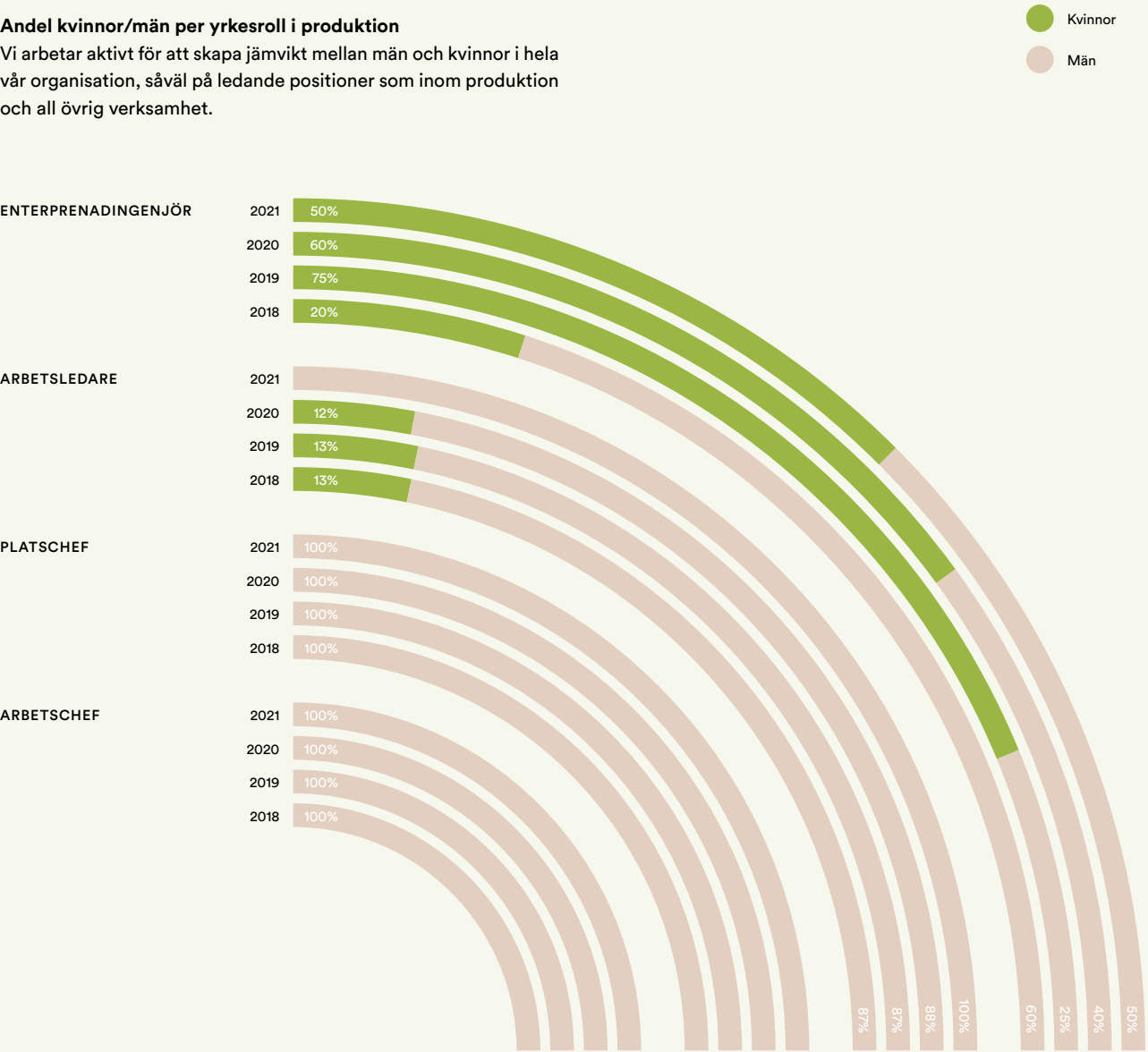
Procentuell andel med individuell utvecklingsplan

Vi jobbar aktivt med att utveckla våra medarbetare. En del i det arbetet är att alla ska ha en individuell utvecklingsplan – ett mål som vi sedan 2018 uppfyllt för alla våra medarbetare



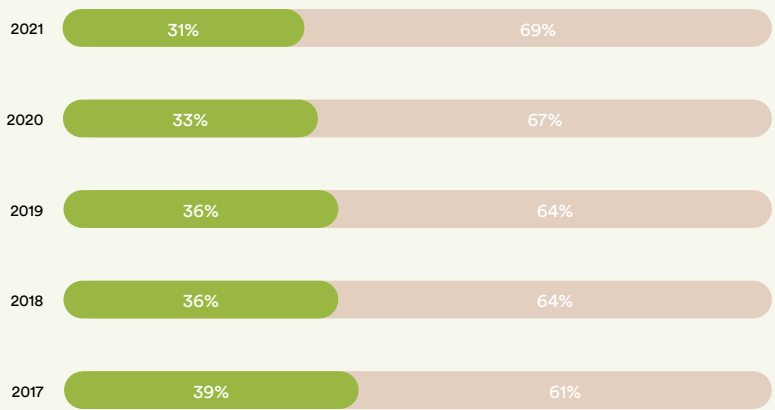
Andel kvinnor/män per yrkesroll i produktion

Vi arbetar aktivt för att skapa jämvikt mellan män och kvinnor i hela vår organisation, såväl på ledande positioner som inom produktion och all övrig verksamhet.

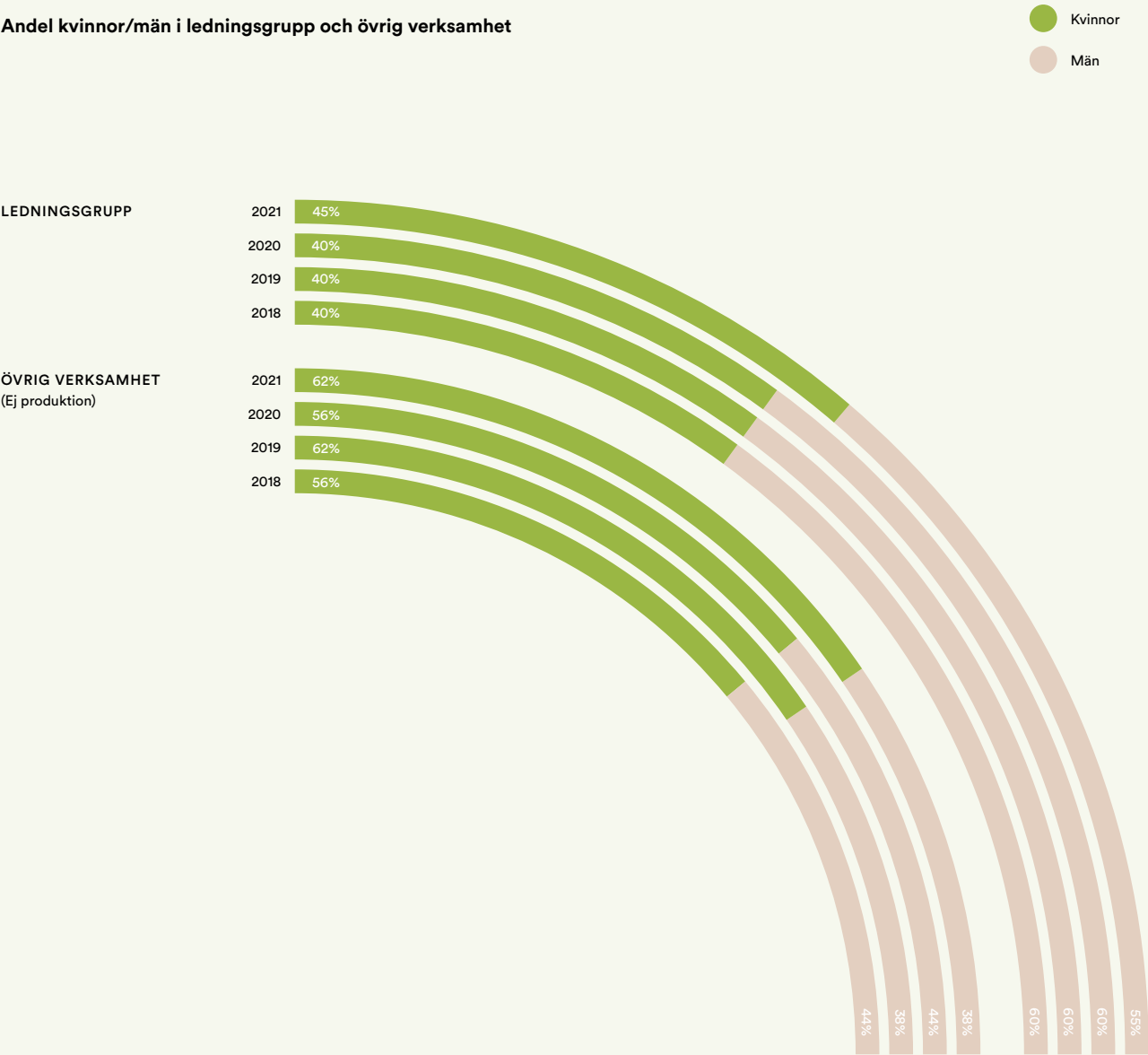


Andel kvinnor/män

Legend: Kvinnor (Green), Män (Pink)



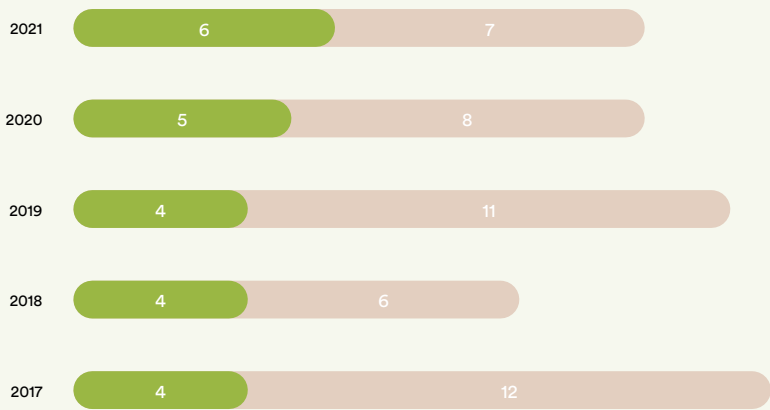
Andel kvinnor/män i ledningsgrupp och övrig verksamhet



Antal föräldralediga

På Åke Sundvall är det en självklarhet att kunna vara föräldraledig.

Legend: Kvinnor (Green), Män (Pink)



Område 2: De hus och kvarter vi bygger

Vi bygger med omtanke för framtiden. Det innebär att de hus och kvarter vi bygger alltid ska bidra till den hållbara staden. För oss betyder det medvetenhet kring vilka material och varor vi använder, att vi bygger hus som är smakfulla och vackra, och även bidrar till att skapa trygga och omtyckta områden.

Miljö och social hållbarhet - vad vi gjorde under 2021

Att bygga med omtanke för framtiden innebär resurseffektivt byggande, sunda boendemiljöer och långsiktiga val i allt vi gör. För att bygga in det i vårt vardagliga arbete har vi utvecklat vårt eget verksamhetssystem som är certifierat enligt BF9K – byggbranschens egna kvalitetscertifieringssystem för kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Sedan 2018 är vårt verksamhetssystem även certifierat enligt Svanens miljökrav, då vi samma år beslutade att alla våra kommande egenproducerade projekt ska Svanenmärkas.

På initiativ av styrelsen och ägarna formades under 2021 Åke Sundvalls hållbarhetsgrupp. Syftet med gruppen är att lyfta in och implementera hållbarhet i alla delar av vår verksamhet. Det innebär att vi arbetar strategiskt med klimat och hållbarhet och prioriterar våra aktiviteter och arbete från vår hållbara strategi och agenda.

CO₂ = valuta

Under 2021 inleddes ett arbete kring hur vi kan säkerställa kvaliteten och kontinuiteten i CO₂-rapporteringen för verksamheten.

En sundare byggbransch

För att utöka säkerheten på våra byggen och skapa en sundare byggbransch tog vi under 2021 beslutet att endast godkänna underentreprenörer

i två led och införa biometrisk inpassering på alla våra byggarbetsplatser. Detta för att säkra att rätt personer, med rätt utbildning och utrustning är på plats – och ingen annan.

Uppdaterat verksamhetssystem

Under 2021 påbörjade vi arbetet med att ta fram version 2.0 av vårt verksamhetssystem som baseras på Byggföretagens nya kvalitetscertifieringssystem BKMA. Det uppdaterade verksamhetssystemet kommer också följa Svanen Generation 4 som utvecklats för att möta framtida lagkrav på klimatdeklarationer och EUs taxonomi.

Svanen Generation 4

Under 2021 har vi påbörjat arbetet med att förbereda vår verksamhet och kommande projekt för att svara upp mot de nya miljökrav som Svanen Generation 4 innebär. När de nya miljökraven är helt definierade räknar vi med att börja implementera dessa till fullo i vår verksamhet och kommande projekt.

Miljömedvetna tvättmaskiner

Vårt samarbete med Swatab som tillverkar miljömedvetna tvättmaskiner har fortsatt. I våra studenthus, Maja och Knekten samt Tensta Torn, har vi fortsatt med DIRO-tekniken i våra tvättstugor, som rengör kläderna med hjälp av joniserat vatten vilket innebär att inget tvättmedel behövs.

Social hållbarhet

Den sociala hållbarheten i våra kvarter bygger vi in genom naturliga mötesplatser för grannar att mötas och lära känna varandra på. I de kvarter vi byggde under 2021 finns gemensamma grönskande innergårdar med bänkar och ytor för att träffas och umgås, slå sig ner och samtala med varandra. Somliga kvarter får även gemensamma odlingslådor, bikupor för en blomstrande innergård och lekrområden så att även barnen får en egen yta att mötas på.

Vi vill också underlätta i vardagen för de boende i våra kvarter att göra otympliga inköp, transportera sig och upptäcka sitt närområde. Ett par exempel som vi jobbat med under 2021 är Panorama i Bredäng där kvarteret kommer ha en gemensam cykelpool med tillgång till vikbara cyklar och elcyklar som alla boenden i kvarteret kan låna. I Kasvakten i Vårberg vill vi skapa möjlighet för fler att ha tillgång till bil utan att äga en själv, vilket vi gör genom att planera för en bilpool till de boende i kvarteret.

Under 2021 har vi startat dialog med flera organisationer som på olika sätt är med och bidrar

till den sociala hållbarheten på de platser vi själva verkar på. Att engagera sig och bidra till platsens utveckling bortom våra kvarter tror vi är en framgångsfaktor för den sociala hållbarheten och områdets utveckling framåt.

En av de organisationer som vi initierat samarbete med under 2021 är Unga station Vårberg som drivs av Stockholms Stadsmission. Organisationen arbetar för att fler familjer ska få tid tillsammans, för att fler ungdomar ska få vet-tiga fritidsaktiviteter och för att fler kvinnor ska få nätverk och sammanhang utanför den egna familjen. Genom det samarbete vi startade under 2021 möjliggjorde vi för att fler familjer skulle kunna lämna vardagens utmaningar och komma iväg på en gemensam familjeaktivitet.

Tillsammans med organisationen My dream now började vi också titta på möjligheter att ge skolelever runt omkring Stockholm förebilder i arbetslivet som berättar om sina arbeten, möjlighet att komma ut på studiebesök och se fler yrken än de som är tillgängliga i den egna bekantskapskretsen.

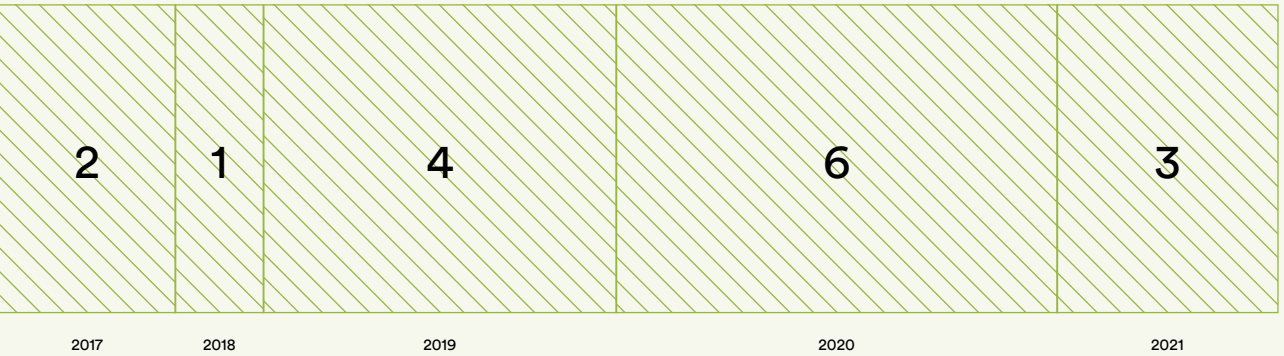
Milstolpar i vårt hållbarhetsarbete

Vi förändrar och utvecklar vårt hållbarhetsarbete varje år.



Erhållna markanvisningar (st)

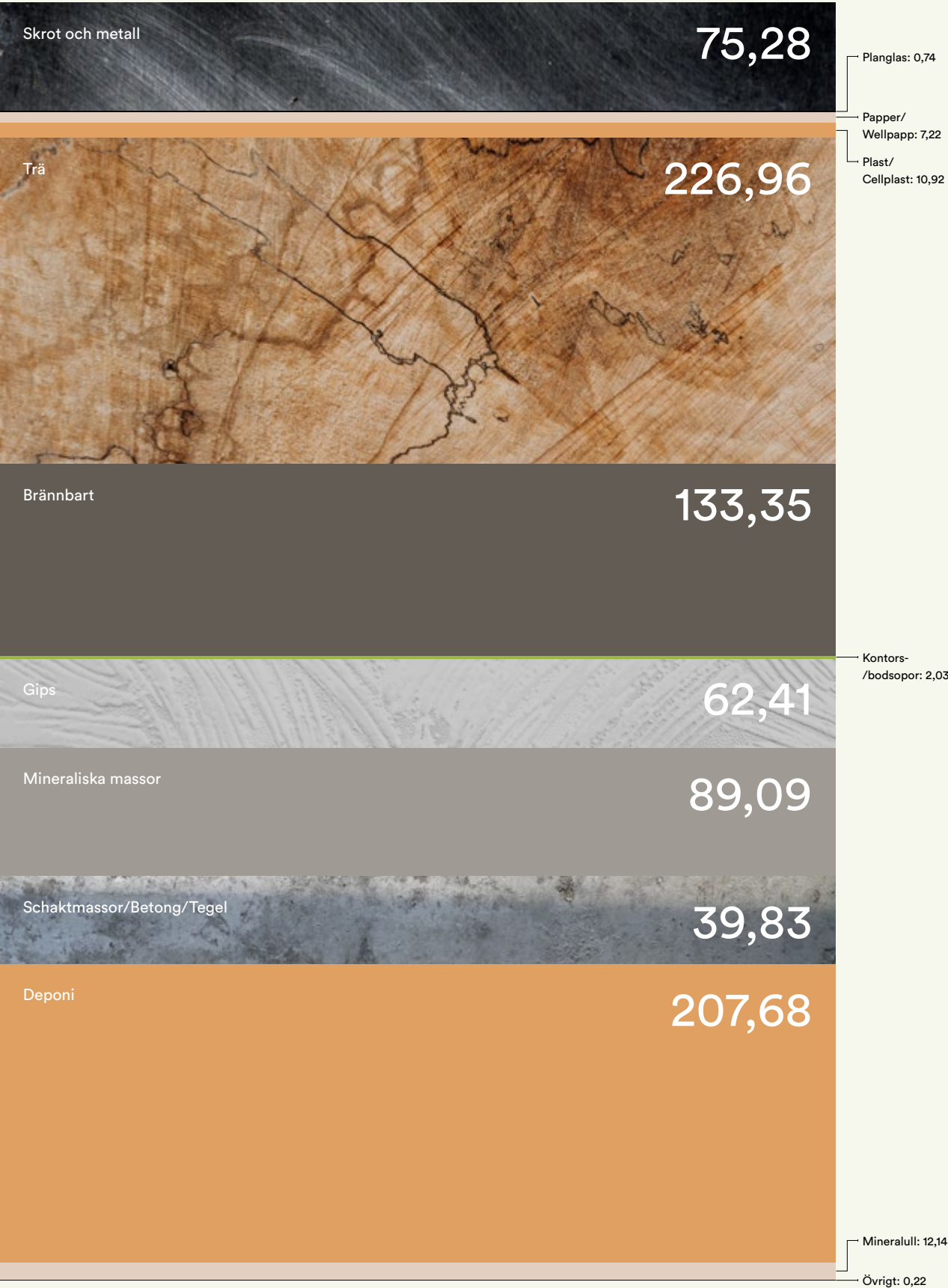
En del i bekräftelsen på att vi gör rätt och lever som vi lär – genom att skapa fler omtyckta områden – är förtroendet vi får i antalet nya markanvisningar.



Avfall 2021 (ton)

Omkring 27 procent av Sveriges totala mängd och nästan 40 procent av landets farliga avfall genereras av byggsektorn, enligt Naturvårdsverkets statistik från 2018.

- Det ger oss två områden att jobba vidare inom:
- 1. Projektera för att minska mängden restprodukter.
 - 2. Sortera restprodukter noggrant så att de kan återvinnas.

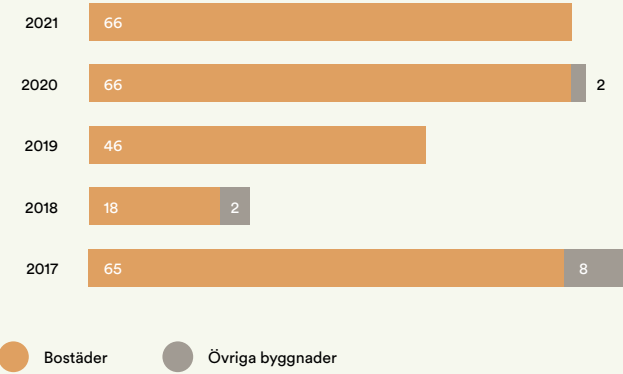


Farligt avfall, el- och specialavfall

	2017	2018	2019	2020	2021
Aerosoler/fogskum kg	36	112	0	97	196
Aerosol/sprayburk kg					53
Asbest kg					111
Baser kg	4	0	0	45	
Blybatterier st	4	1	0	1	
Blykontaminerat kg					222
Brandsläckare st	2	26	0	25	4
Cellplast kg					780
El-avfall kg	195	1 267	493	447	400
Fog LM-bas kg					14
Gastub st					6
Impregnerat trä kg	7 960	1 640	0	7	
Isocyanater & Härdare kg					490
Lastpall st					50
Lastpall icke gk st					20
Lampor	353 st	517 st	0 st	44 kg	22 kg
Lysrör	1 215 st	155 st	35 st	4 kg	
Lösningsmedel kg	5	122	0	74	
Mineralolja kg	46	0	5	2	
Slam kg					2 500
Småbatterier kg	35	17	1	7	3
Tryckimpregnerat kg					190
Vattenbaserad färg kg	271	1 039	0	296	781

Besiktningssanmärkningar / 1 000 BTA

Vi vill bygga med hög kvalitet och mäter varje år antalet besiktningssanmärkningar på de hus vi utvecklat och byggt själva.



Område 3: Medbyggarna

Att vara ett företag med hållbarhet i fokus innebär miljötänk, effektivitet och långsiktighet i affärsstrategiska val och en noggrannhet i hur projekt genomförs. Vi jobbar varje dag med fokus på vårt mål om att bli byggbranschens effektivaste och mest omtyckta företag. För att vara ett hållbart företag som ska finnas i minst 80 år till krävs goda relationer med kunder, andra byggaktörer och inte minst de markägare som ger oss förtroendet att utveckla områden.

När det gäller våra privata bostadskunder, det vill säga de som köper bostadsrätter av oss, är vi måna om att varje år bli bättre än föregående år. Därför mäter vi hur nöjda våra privata kunder är med de bostäder vi bygger och har gjort så under en längre tid. Under 2021 genomfördes ingen NKI-mätning (Nöjd kund index), då antalet bostadsköpare under 2021 var för få för att säkerställa kvalitativ data. För att säkerställa kvaliteten och det goda samarbetet i relationen med våra beställare beslutade vi under 2021 att vi framåt ska mäta nöjdheten under och efter projektet där vi byggt åt oss själva eller extern beställare.

På Åke Sundvall har vi en uppförandekod som gäller alla som arbetar inom Åke Sundvall Byggnads AB och på våra arbetsplatser. Vi förväntar oss att även våra samarbetspartners respekterar och efterlever uppförandekoden, i den egna organisationen och i leverantörskedjan.

Vår uppförandekod baseras på Byggföretagens, ILO och Global Compacts principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korruption. Vi, såväl som våra samarbetspartners, ska följa dessa principer samt gällande, för verksamheten, relevanta lagar, förordningar, föreskrifter och standarder samt kollektivavtal. Våra samarbetspartners ska ha alla för verksamheten nödvändiga tillstånd, licenser, utbildningar och registreringar.

Det goda samarbetet för en sund bransch

Vi har stöttat arbetet med den nya Byggmarknads-kommission som har det övergripande syftet att kartlägga rådande förhållanden och föreslå åtgärder som främjar en långsiktig utveckling för en sund byggbransch. Under 2021 sammanställde kommissionen sina insikter och de har för vår del lett till att vi beslutat att enbart godkänna

underentreprenörer i två led, samt infört biometrisk inpassering på alla våra egna byggen. Detta för att motverka att brott mot mänskliga rättigheter och människohandel sker i vår verksamhet.

När vi ingår ett avtal med våra samarbetspartners går vi igenom vår uppförandekod och gör den till en del av vårt avtal för att på så sätt säkerställa efterlevnad av bland annat nolltolerans kring anti-korruption och brott mot mänskliga rättigheter. Innan och under ett samarbete granskar vi även företagets skatteinbetalningar i förhållande till antalet anställda. Dessutom gör vi en bedömning om de som arbetsgivare är en seriös aktör som arbetar enligt samma regelverk och med samma värderingar som vi själva, det vill säga inte strider mot mänskliga rättigheter och sysslar med någon form av korruption. Under året har samtliga nya samarbetspartners granskats och inga avvikelser som strider mot vår uppförandekod har uppdagats.

Våra kundmål

Vi följer regelbundet upp våra betydande hållbarhetsaspekter. Vissa av dem har vi mål och handlingsplaner för, andra mäter vi för att se att vi lever efter våra värderingar.

Hållbarhetsaspekter:
Nöjda Kunder: Nöjd kundindex (NKI) över branschsnittet.

Antikorruption: Vi accepterar inte oegentligheter i våra samarbeten.

Förhindrande av brott mot mänskliga rättigheter: Vi tycker att alla människor ska ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter.

Globala målen:
I vårt kontinuerliga arbete med att definiera mål och styra vårt hållbarhetsarbete utgår vi från de 17 globala målen för hållbar utveckling. Vi har identifierat vilka av FN:s globala mål och dess delmål som vi har störst möjlighet att bidra till med vår verksamhet.

Mål:	Hur vi jobbar:	Delmål:
	Vårt mål är att vara en jämställd arbetsplats där alla medarbetare har samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Vi arbetar aktivt med att se till att vi ökar andelen kvinnor i alla led samt att avskaffa diskriminering.	5.1 & 5.5
Mål:	Hur vi jobbar:	Delmål:
	Energianvändningen är en stor del av byggnaders klimatpåverkan där vi vill säkerställa att vi bidrar till en mer hållbar energianvändning. Vi arbetar med att öka andelen förnybar energi genom att bland annat tillföra egenproducerad eller lokal energi samt utveckla energieffektiva lösningar.	7.2 & 7.3
Mål:	Hur vi jobbar:	Delmål:
	Vi har en uppförandekod som vi har som mål att till 100% efterleva. Vår uppförandekod bygger på Byggföretagens etiska riktlinjer mot korruption och för schyssta arbetsvillkor. Vi arbetar på flera sätt med att sysselsätta unga och människor utanför arbetsmarknaden.	8.5, 8.6, 8.7 & 8.8
Mål:	Hur vi jobbar:	Delmål:
	Vi är angelägna om att planera för hållbara och inkluderande områden och städer. Vi arbetar aktivt med lokala aktörer på platser där vi verkar och vill uppmärksamma till delaktighet. Vi vill också med vårt bidrag minska städens klimatpåverkan vilket är en stor del av vårt hållbarhetsarbete.	11.3 & 11.6
Mål:	Hur vi jobbar:	Delmål:
	Vi behöver vara sparsamma med våra naturresurser, minska andelen avfall samt hantera kemikalier på ett ansvarsfullt sätt, vilket vi ständigt arbetar med på våra byggarbetsplatser samt ställer som krav på våra medbyggare.	12.2, 12.4 & 12.5
Mål:	Hur vi jobbar:	Delmål:
	Den biologiska mångfalden är en grundläggande del av jordens bärkraft och därmed en förutsättning för att stå emot klimatförändringar. Vi arbetar med att värna om samt tillföra nya värden där vi har möjlighet genom ekosystemtjänster.	15.5
Mål:	Hur vi jobbar:	Delmål:
	Vi har nolltolerans gällande korruption och mutor.	16.5



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Åke Sundvall Byggnads AB, org.nr 556361-6787

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 25 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Henrik Moberg'.

Henrik Moberg
Auktoriserad revisor

Omtanke är inte bara något vi säger.
DET ÄR NÅGOT VI GÖR.

Omtanke är att gå de extra stegen för att bli en bättre arbetsgivare för våra medarbetare, en skarpare partner för våra medbyggare och en mer värdeskapande aktör för de som bor och verkar i våra hus.

Omtanke är att alltid göra det vi tror är rätt för att utveckla affären, oss själva, kvarteren vi bygger och fastigheterna vi förvaltar.

Det är **BYGGT AV OMTANKE.**