

# Hållbarhetsrapport 2023

— BYGGT AV OMTANKE —  
BYGGT AV OMTANKE—



**Omslagsbild:**  
Fanny (produktionsledare) och Esra  
(arbetsplatsvärd) i arbete med sprängningarna  
av berg på kvarter Utombordaren.

**Design:** Edit & björnen  
**Fotografer:** Måns Berg och Rosie Alm  
**Rendering:** Brunnberg och Forshed



I Rosendal, Uppsala, har vi utvecklat och färdigställt under 2022 **kvarter E** om 146 Svanenmärkta och yteffektiva hyresrätter. Husets takterrass har utformats för att skapa social tillvaro och blir ett extra vardagsrum för de boende i huset.



Denna hållbarhetsrapport omfattar Åke Sundvall Byggnads AB (org.nummer 556361-6787) och kalenderåret 2023. Åke Sundvall Byggnads AB upprättar årligen en hållbarhetsrapport, och den förra publicerades i mars 2023. För nyckeltalen presenteras jämförelsesiffror från 2019 och framåt.

Styrelsen för Åke Sundvall Byggnads AB är ansvarig för hållbarhetsrapporten som är upprättad enligt årsredovisningslagen.

Åke Sundvall  
2024  
-  
Karlsbodavägen 9  
168 67 Bromma  
akesundvall.se

|   |                                                      |       |
|---|------------------------------------------------------|-------|
| 1 | Om Åke Sundvall,<br>Året 2023                        | s. 06 |
| 2 | Vd:n har ordet                                       | s. 12 |
| 3 | Klimatmål och hållplats 2030,<br>Klimatbokslut       | s. 15 |
| 4 | Väsentlighets- och riskanalys                        | s. 18 |
| 5 | En värdefull dialog                                  | s. 20 |
| 6 | Hållbarhetsområde 1<br>Våra medarbetare              | s. 22 |
| 7 | Hållbarhetsområde 2<br>Att skapa omtyckta områden    | s. 30 |
| 8 | Hållbarhetsområde 3<br>En sund och säker byggbransch | s. 38 |



## Om Åke Sundvall

Åke Sundvall AB är ett familjeföretag som drivs av tredje generationen Sundvallare. Vi är stolta över att vi arbetar med samtliga delar av att skapa omtyckta områden – detta eftersom vi både utvecklar, bygger och förvaltar fastigheter. Åke Sundvall är primärt verksamt i Stockholm och Uppsala, men även i Skåneregionen via dotterbolaget Sundprojekt. Åke Sundvall AB har flera dotterbolag, varav Åke Sundvall Byggnads AB är ett av dem. Denna hållbarhetsrapport upprättas för Åke Sundvall Byggnads AB.



Styrelsen i Åke Sundvall AB  
samt delägare

Från vänster: **Erik Sundvall** (delägare), **Hanna Lindskog\*** (styrelsesuppleant samt vd, Åke Sundvall Byggnads AB), **Johan Lins\*** (styrelsesuppleant, hållbarhetschef samt vice vd, Åke Sundvall AB), **Bengt Sundvall\*** (styrelseledamot), **Baltzar Wachtmeister** (styrelseledamot samt ordförande), **Göran Sundvall\*** (styrelseledamot), **Viktor Sundvall\*** (delägare samt vd, Åke Sundvall Förvaltnings AB),

**Birgitta Burman** (styrelseledamot), **Martin Sundvall\*** (styrelsesuppleant samt vd, Åke Sundvall AB), **Susanna Lemar Sundvall** (styrelsesuppleant samt vice vd, Åke Sundvall Förvaltnings AB), **Henrik Lindqvist** (styrelseledamot) och **Michael Anjou** (styrelseledamot).

\* Sitter även i styrelsen för Åke Sundvall Byggnads AB



# 2023 PÅ ÅKE SUNDVALL



## Inflytt i Panorama Nord!

Vi välkomnar 72 nya bostadsägare till det andra färdigställda huset i kvarter Panorama i Bredäng.



## Self Leaders + Åke Sundvall

Vi fortsätter vår satsning på ledarskap och startar upp ett ledarprogram med Self Leaders för alla medarbetare.



## Nya medarbetare!

Vi utökar vår organisation och anställer totalt åtta nya medarbetare under sommar och höst 2023.



## Nytt uppdrag för Stockholmshem

På Karlsbodavägen påbörjar vi markarbetet med de 166 bostäder vi bygger till Stockholmshem.



## Årets bästa arbetsgivare 2023

Vi utses till den bästa arbetsgivaren med upp till 100 anställda, baserat på 240 000 svar från medarbetarundersökningar i Brilliants databas.



## Traineeprogrammet växer!

Vi anställer Livia Aronsson, vår femte trainee från KTH.



## Våruset

Vi deltar i Våruset med åtta starka deltagare i både gång- och löparklassen.



## Verket i Rosendal

Totalt färdigställer vi 159 nya hem och välkomnar både hyresgäster och bostadsköpare till Uppsalas häftigaste stadsdel.

## Ny markanvisning i Årsta, etapp 7!

Totalt planerar vi nu för fyra nya kvarter på Årstafältet.

## Samverkan för positiva energidistrikt

Vi tecknar en avsiktsförklaring med Järfälla kommun om att bidra till en hållbar stadsutveckling och att driva på utvecklingen av energieffektiva byggnader.



## Lansering av våra ledarprinciper

Vi startar hösten med konferens och implementering av våra ledarprinciper som vägleder oss i hur vi jobbar och vad vi kan förvänta oss av varandra.

## Förmedlingsstart av hyreskontrakt i Atlas

I Barkarbystaden påbörjas uthyrningen av bostäder med inflytt våren 2024.

## Kvarter Panorama helt färdigställt

Mot slutet av året färdigställer vi Panorama Öst, det sista av de tre husen i kvarteret. Totalt betyder det 199 nya Svanenmärkta hem till Bredäng.



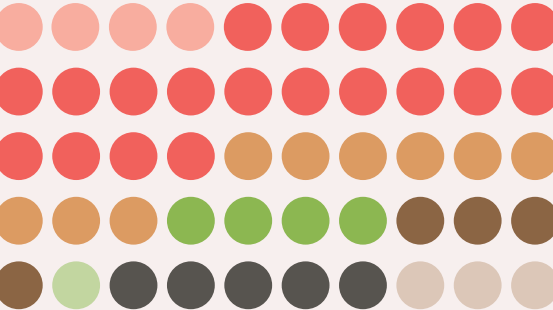
# 2023 I SIFFROR

## ÅKE SUNDVALL BYGGNADS AB

**Kort om Åke Sundvall Byggnads AB:**

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Medelantal anställda 2023 | 45 medarbetare |
| Nettoomsättning 2023      | 724 976 168 kr |

**Antal medarbetare** per verksamhetsdel, Åke Sundvall Byggnads 2023



- Ekonomi
- Projektutveckling
- Kalkyl & inköp
- Traineer
- Produktion
- Kundservice
- Kommunikation
- Verksamhetsutveckling och kvalitetsarbete

# 3 800

**Bostäder i utvecklingsportföljen**  
Vi har cirka 3 800 bostäder i vår utvecklingsportfölj som befinner sig i olika faser av tidig planering.

# Byggt av omtanke.

**Bostäder i Fas 1**  
974 egen projektutveckling  
192 extern entreprenad



**Bostäder i produktion**  
915 egen projektutveckling  
166 extern entreprenad



**Färdigställda och tillträdde nyproducerade bostäder**  
307 egen projektutveckling  
0 extern entreprenad





A portrait of Hanna Lindskog, a woman with short blonde hair and blue eyes, smiling. She is wearing a bright green textured jacket over a white ruffled blouse. The background is a warm, out-of-focus interior with wooden paneling.

# Vd:n har

# ordet

**HANNA LINDSKOG**  
VD ÅKE SUNDVALL BYGGNADS AB

År 2023 är inte bara ett nytt kapitel för Åke Sundvall Byggnads AB, det är också en fortsättning på vår gemensamma framgångsresa. Jag känner stolthet över allt vi åstadkommit under året, särskilt med tanke på de utmaningar vi står inför. Vi kan konstatera att marknaden är den sämsta på över 30 år, men det är just i dessa prövande tider som vårt personliga engagemang gör verklig skillnad. Under året har vi lämnat över 307 hem och utvecklat vårt interna verksamhetssystem med processer, rutiner och system som förbättrar kvaliteten och effektiviteten i det vi bygger. Vi har dessutom påbörjat byggandet av 166 nya lägenheter och vi har tusentals bostäder i vår portfölj i olika tidiga skeden där det pågår ett arbete med att göra de alla till kvalitativa hem i framtiden. Några med byggstart redan under 2024.

På Åke Sundvall har alla medarbetare en stor påverkan på det vi gör. Vi tror på att var och en av oss har en unik roll att spela i att forma en bättre morgondag inom hållbarhetens alla dimensioner – både den sociala, ekologiska och ekonomiska. Det handlar om att känna och ta ansvar och inse sin del i helheten. Hållbarhet är nyckeln till vår fortsatta relevans och möjligheten för kommande generationer att ta över stafettpinnen.

2023 har varit en viktig milstolpe för vårt hållbarhetsarbete, drivet av vårt första klimatkortslut från 2022. Det har blivit vår kompass för att sätta konkreta mål och aktiviteter för att minska vårt koldioxidavtryck i varje steg av vårt arbete – från utveckling till byggande och förvaltning.

Parallellt med detta har vi fortsatt vår resa in i den digitala eran, ständigt strävande efter ökad kvalitet och effektivitet. Men i en tid av automatisering betonar vi att goda ledare och starka relationer är hjärtpunkterna för framgång. Därför har vi satsat på vårt ledarskap genom att erbjuda alla en utbildning i självledarskap och skapat gemensamma ledarprinciper. Nu, mer än någonsin, är det viktigt att orka leda i motvind, föra byggbranschen framåt och stå upp för våra värderingar, Byggt av Omtanke.

Vi är stolta över våra framsteg och ser fram emot att fortsätta forma en positiv inverkan på samhället de kommande åren.

Tack för ert engagemang och fortsatta stöd.

**Hanna Lindskog,**  
vd Åke Sundvall Byggnads AB





Maja speglar sig i Knekten. Våra två studentbostäder som vi utvecklat, byggt och förvaltar i Gubbängen.

# Klimatmål och Hållplats 2030

Klimatförändringarna är en av vår tids största utmaningar. Som en aktör i bygg- och fastighetsbranschen, vilken står för en stor del av Sveriges klimatavtryck, bär vi ett ansvar att minska vår klimatpåverkan. Vi har skrivit under Färdplanen för en klimatneutral och konkurrenskraftig bygg- och anläggningssektor 2045 samt baserat på 2022 års klimatkavelslut formulerat mål som går i linje med krav på mål i Science Based Targets (SBTi). Klimatpåverkan beräknas som utsläpp av växthusgaser i enheten kilogram koldioxidekvivalenter per kvadratmeter bruttoarea (BTA), CO<sub>2</sub>e/kvm BTA.

## ABSOLUT KLIMATMÅL SCOPE 1 OCH 2

**2025:** <839 ton CO<sub>2</sub>e

**2030:** <637 ton CO<sub>2</sub>e

*Detta motsvarar Science Based Targets (SBTi) krav på minskning med 4.2 % årligen.*

## INTENSITETSMÅL SCOPE 3

**2030:** 45 % minskning av utsläpp i förvaltning (CO<sub>2</sub>e per förvaltd BTA)

## INTENSITETSMÅL NYPRODUKTION

**2025:** <246 kg CO<sub>2</sub>e/kvm BTA\*

*\*(med klimatdeklarationslagens gällande systemgränser)*

**2030:** <257 kg CO<sub>2</sub>e/kvm BTA\*\*

*\*\* (med klimatdeklarationslagens uppdaterade systemgränser)*

Som jämförelse föreslår Boverket i sin slutredovisning av "Gränsvärden för byggnaders klimatpåverkan och en utökad klimatdeklaration" att gränsvärdet för flerbostadshus sätts till 375 kg CO<sub>2</sub>e/kvm BTA till 2025.





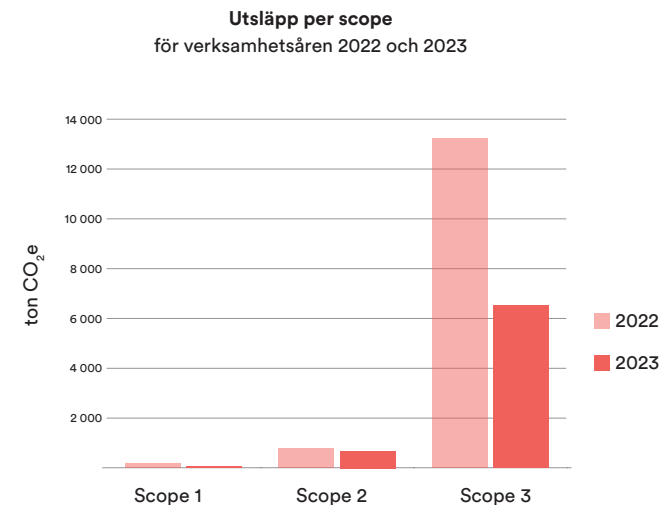
För år 2023 så har Åke Sundvall Byggnads AB och Förvaltnings AB upprättat **SITT ANDRA KLIMATBOKSLUT**. Beräkningarna har utförts enligt den globala standarden Greenhouse Gas Protocol och belyser klimatpåverkan från verksamheternas olika delar. Detta ger oss möjlighet att följa upp hur klimatpåverkan förändras över tid, identifiera åtgärdsområden och arbeta strategiskt enligt våra uppsatta mål.

Resultatet av årets klimatbokslut visar att de totala utsläppen jämfört med 2022 nästan halverats. Denna reduktion kan framför allt härledas till att färre projekt färdigställts under året. I scope 1 och 2 har utsläppen minskat med 72 respektive 12 procent. Minskningarna av utsläppen i scope 1 förklaras främst av minskade drivmedelsmängder för markarbeten och finplanering, medan minskningarna i scope 2 kopplas till ökat förnyelsebart innehåll i fjärrvärmen.

Detaljerad metodbeskrivning hittas under separat avsnitt i slutet på denna hållbarhetsrapport.

#### Klimatdeklarationer, processer/utbildning

En viktig del i att följa upp våra klimatmål är att förbättra datakvaliteten, effektivisera processen för insamling av data och se över de kategorier där vi ytterligare kan öka noggrannhet och kvalitet i våra mätetal. Vi ser att arbetet med de klimatdeklarationer vi tar fram för nybyggnation är en viktig del som kommer att leda oss i rätt riktning mot ökad datakvalitet under kommande år. Vi ser även att arbetet med både rapportering av klimatutsläpp och minskning av dessa behöver ske genom nära samarbete med såväl medbyggare som branschkollegor. Det är något vi ser fram emot att bygga vidare på framöver för att nå klimatutmaningarna i våra projekt.





# Väsentlighets- och riskanalys

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.

På Åke Sundvall arbetar vi utifrån en hållbar strategi. Våra fokusområden formuleras efter vad ledningen ser att företaget behöver fokusera på under verksamhetsåret för att säkerställa måluppfyllnad på både kort och lång sikt. Under 2023 arbetade vi med följande fokusområden:

**Kostnadsstyrning.** Kort beskrivet innebär det att noggrant granska och säkra rutiner för att säkerställa trygghet i siffror och prognoser samt effektivisera vårt arbetssätt.

**Effektiv process- och projektstyrning.** Digitalisera vårt arbetssätt för att effektivisera dokumentation, kommunikation och kvalitets-säkring i våra entreprenader.

**Hållbarhetsstyrning.** Förbereda vår verksamhet för att leva upp till vårt åtagande för en klimat-neutral byggbransch 2045. Vi ska utveckla

vårt företag genom utökat fokus på hållbara arbetssätt, kravställande på medbyggare samt utbildning för våra medarbetare.

Utöver de fokusområden vi identifierar och arbetar med under ett verksamhetsår har vi vår väsentlighetsanalys som definierar och prioriterar de hållbarhetsområden vi som koncern påverkar och påverkas av. De hållbarhetsrisker som identifierats och som ligger till grund för det löpande arbetet i koncernen har delats in i följande fyra områden:

- ① Klimatpåverkan, energi och biologisk mångfald
- ② Affärsetik, mänskliga rättigheter och antikorruption
- ③ Medarbetare
- ④ Hållbara investeringar

| Identifierad hållbarhetsrisk                                   | Beskrivning av identifierad risk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | För att hantera identifierad risk arbetar vi med                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klimatpåverkan och anpassning                                  | <p>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 med mera.</p> <p>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.</p> <p>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 andra tekniska lösningar.</p>                       | <p>Dagvattenhantering i all nyproduktion anpassad för platsens förutsättningar på kort och lång sikt.</p> <p>Effektiv och låg energianvändning i nyproduktionsprojekt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Klimatpåverkan och energi                                      | <p>För att hantera klimatomställningen krävs anpassningar i hela värdekedjan. 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. Den snabba utvecklingen av krav kopplat till exempelvis effektiv energianvändning och klimatpåverkan kräver ett stort mått av förberedelse för att inte halka efter och kunna vara en fortsatt relevant aktör i branschen.</p> <p>Ytterligare en aspekt med den omställning som behöver ske är risken för kompetensbrist.</p>                 | <p>Vi certifierar alla våra projekt enligt Svanen.</p> <p>Vi tillför lokalt producerad energi exempelvis solceller i alla våra nya projekt.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                        |
| Klimatpåverkan och biologisk mångfald                          | <p>Den biologiska mångfalden försörjer oss med mängder av tjänster som bidrar till vår överlevnad. Det är en grundläggande del av jordens bärkraft och bidrar till att stå emot klimatförändringar.</p> <p>En risk vid uppförande av nybyggnation, särskilt på tidigare obebyggd mark, är att den biologiska mångfalden påverkas negativt.</p> <p>Genom bristfällig hantering av maskiner, föroreningar av olika slag samt oaksamhet vid val av material riskerar verksamheten skada ekologi och miljö på eller i anslutning till våra projektområden. Därför behövs fungerande rutiner som minimerar riskerna för negativ påverkan.</p> | <p>Vi tillför ekosystemtjänster i alla våra projekt exempelvis genom att bygga med sedumtak.</p> <p>Vi inventerar ekologiska värden i våra projekt för att bevara, förstärka och tillföra ekosystemtjänster.</p> <p>Vi upprättar projektspecifika handlingsplaner (KMA-planer) i samtliga projekt, med hantering av miljörisker.</p> <p>Vi genomför löpande skydds- och miljöronder.</p> <p>Vi krävställer miljöbedömning av byggmaterial i vår nyproduktion enligt Svanens kriterier för materialval.</p>                                                  |
| Affärsetik och antikorruption, mutor och mänskliga rättigheter | <p>Byggbranschen anses generellt vara en högriskbransch ur aspekter så som korruption, mutor och oskälliga arbetsvillkor.</p> <p>Vi som en aktör i branschen berörs av dessa risker. Vi ser kontinuerligt över vårt arbete i dessa frågor för att minimera riskerna.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Vi krävställer att alla våra medarbetare uppfyller vår uppförandekod.</p> <p>Vi granskar och följer upp nya leverantörer avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.</p> <p>Vi har nolltolerans avseende korruption och mutor. Vi kräver att våra samarbetspartners ska ha alla för verksamheten nödvändiga tillstånd, licenser, utbildningar och registreringar, samt att de efterlever vår uppförandekod.</p>                                                                                                                                    |
| Medarbetare                                                    | <p>Våra medarbetare har ett stort ansvar i sin roll, 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.</p> <p>I en föränderlig värld med nya krav är brist på utbildade medarbetare med engagemang i det vi gör en potentiell risk för vår affär.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>För att följa upp och värna den psykiska hälsan genomför vi årligen en medarbetarundersökning, vars resultat aktivt hanteras genom specifika handlingsplaner som genomförs under året.</p> <p>Vi erbjuder ett brett utbud av aktiviteter kopplade till fysiskt välmående för att inspirera och utmana våra medarbetare att fysiskt aktivera sig.</p> <p>Vi hoppas kunna knyta framtidens ledare till oss i ett tidigt skede genom vårt traineeprogram Baserat på år 2022 års utbildningsinventering har en plan för intern fortbildning tagits fram.</p> |
| Hållbara investeringar                                         | <p>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 och miljöprestandan för våra projekt inte uppfyller myndigheter och bankers kravställning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>För att kontinuerligt kunna följa upp miljöprestanda och ha kontroll över vår klimatbudget utvecklar vi vårt verksamhetssystem. Detta gör att vi uppfyller kraven i Svanen Generation 4, som är en taxonomikompatibel certifiering.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |





# 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. Nämligen 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 som vi 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 idag, de som arbetat hos oss tidigare och våra framtida medarbetare.

#### **Medbyggare**

Våra medbyggare är allt från leverantörer och konsulter till underentreprenörer och arkitekter. Det vill säga alla 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 gör det möjligt för oss att bygga och utveckla staden: våra aktieägare, privata markägare, beslutsfattare inom offentlig sektor, finansierare och 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: Våra medarbetare

En fördel med att vara ett företag som är med och utvecklar projekt, styr entreprenader och förvaltar fastigheter är att vi kan erbjuda breda roller med varierande arbetsuppgifter. Hos oss får medarbetarna möjlighet att delta i olika projekt – från idé till förvaltning. Varje medarbetare är en nyckelspelare i vårt företag och vi strävar efter att alla medarbetare ska känna att de är ledare i sitt arbete, sitt ansvarsområde och hur de vill utvecklas framåt.



Gordana, Ola, Ann, Erik, Martin och Tim lyssnar på instruktioner för eftermiddagens aktivitet på Villa Aske.

### Sveriges bästa arbetsgivare i Brilliant Awards

I början av 2023 var det vårt företagsnamn, Åke Sundvall, som ropades upp i kategorin bästa arbetsgivaren bland organisationer med upp till 100 anställda. Det är överkligt och hisnande men framför allt otroligt stärkande. Våra medarbetare är det viktigaste vi har och nu har vi fått ett kvitto på att den strategi vi arbetar efter är rätt väg framåt.

Brilliant Awards baseras på data från medarbetarundersökningar där mer än 240 000 svar ligger till grund för de utmärkelser som delas ut. Att vinna priset ”Årets bästa arbetsgivare 2023” är ett kvitto på att den satsning vi gjort och gör på ledarskap, utbildning och delaktighet i våra mål och visioner är rätt.

Att starta de kommande 80 åren med utgångspunkten att vi är bland de bästa arbetsgivarna i Sverige är otroligt roligt och något att vårda väl. Trots att vi inte vann 2024 ser vi fortsatt fina resultat på frågor om motivation, huruvida det är tydligt vart företaget är på väg och vad som förväntas av medarbetarens arbete. Det är stärkande och bekräftar att vår strategi att sätta tydliga mål och ständigt påminna om hur våra medarbetare i sitt dagliga arbete påverkar våra mål. Vi kan med andra ord inte luta oss tillbaka. Att skapa en arbetsmiljö där människor trivs, mår bra och utvecklas är ett ständigt pågående arbete – Byggt av Omtanke, helt enkelt.

### Medarbetarundersökningens resultat – en del av vår handlingsplan

Vi genomför vår medarbetarundersökning i början av hösten vilket ger oss en bra ögonblicksbild av hur organisationen mår där och då. Men än viktigare ger den oss information kring vilka delar av vår verksamhet vi behöver utveckla eller arbeta mer med under det kommande året. Utifrån resultatet tar vi fram en övergripande handlingsplan och fokusområden för hela företaget, samt individuella handlingsplaner per arbetsgrupp utifrån behov. Resultatet från medarbetarundersökningen är med andra ord ett strategiskt verktyg som vi arbetar in i vår verksamhet.

### Ledarskap

På Åke Sundvall har ledarskap varit ett prioriterat ämne som vi arbetat fokuserat med under lång tid. Tillsammans med företaget Self Leaders genomförde vi under 2023 ett ledarskapsprogram för att öka medvetenheten och ge verktyg kring självledarskap. Under året arbetade vi dessutom fram Åke Sundvalls Ledarprinciper. Det är det gemensamma ramverk för hur vi är och agerar mot varandra. Det innebär att varje medarbetare på Åke Sundvall förväntas agera i enlighet med dessa och att en öppenhet och acceptans ska finnas oss emellan där vi har rätt att säga ifrån om vi upplever att någon inte arbetar enligt våra ledarprinciper.



Vid årets slut öppnade vi upp för möjligheten att nominera kollegor som förebilder inom de fyra ledarprinciperna, något som ledde till överraskande många nomineringar och ett stort internt engagemang som vi gläds åt.

Ett tydligt önskemål från medarbetarna har varit mer feedback, och vi ser också i våra medarbetarundersökningar att vi är sämre än vad snittet av företagen i Brilliants medarbetarundersökningar. För att ytterligare öppna upp dialogen och ge verktyg till alla att prata om hur

vi leder genomfördes under hösten feedback-utbildningar. Dessa avslutades med att deltagarna utrustades med feedback-kort, ett verktyg vi vill ska ge både legitimitet samt verka som en direkt påminnelse om att ge feedback till varandra. Vi följer utvecklingen genom antal givna feedback-kort på företaget, men även genom de nyckeltal som medarbetarundersökningen ger.



Till vänster Gusten, Bengt, Tim och Petra tar eftermiddagsfika.

Ovan Cecilia och Magnus möts i en av entréerna till Atlas i Barkarbystaden.

FEEDBACK, SAMARBETE ARBETSGRUPP

Är ni bra på att ge feedback till varandra inom din arbetsgrupp?



FEEDBACK, LEDARSKAP

Får du regelbunden feedback av din chef?



- 1-2 (Nej)
- 3
- 4-5 (Ja)

Kompetensutveckling

Vi har fortsatt vår satsning på interna utbildningar med fokus på kärnan i vår verksamhet: avtalen vi tecknar. Allt vi gör bottnar i ett avtal med en beställare eller medbyggare och därför har vi fortsatt utbilda våra medarbetare i kostnadsstyrning, avtalsförståelse och entreprenadjuridik.

För att fortsätta effektivisera vår organisation och säkra vår kvalitet utbildar vi medarbetarna löpande under året inom de program och verksamhetssystem som vi arbetar i. Vi har även uppdaterat samtliga avtalsmallar för att göra oss ännu mer konkreta och effektiva i våra inköp.

Gemenskap och friskvård

Vi tror att en arbetsplats med god gemenskap bygger på mer än ett bra arbete och stimulerande arbetsuppgifter.

Under flaggen för Åke Sundvalls Sportklubb utökas paletten genom de olika medarbetarinitiativ som bidrar till klubbens utbud. Under 2023 togs initiativet till ett deltagande i Vårruset och padelmatcher mellan olika avdelningar har

också blivit ett vanligt förekommande samtalsämne. Vi har fortsatt att investera i gruppträning där samtliga medarbetare är välkomna att delta och vi har erbjudit två serier löparträning med en coach under året. Åke Sundvall erbjuder också sina anställda tider i SALK-hallen, där såväl serveträning som tennismatcher kollegor emellan har utspelat sig under året.

Under vintern 2023 genomfördes också en resa till Åre för de medarbetare som ville och kunde följa med. Detta medarbetarinitiativ blev ett nytt sätt att lära känna andra sidor av kollegorna utanför arbetet. Totalt reste tolv av företagets anställda till Åre för blandade aktiviteter på dagarna och gemensam matlagning ihop på kvällarna.

Glädjande ligger vi långt över genomsnittlig användning av friskvårdsbidraget, då det enligt Benify används av cirka 55 procent av anställda som får friskvårdsbidraget. Hos Åke Sundvall används det av hela 86 procent av de anställda – en siffra vi är väldigt stolta över.

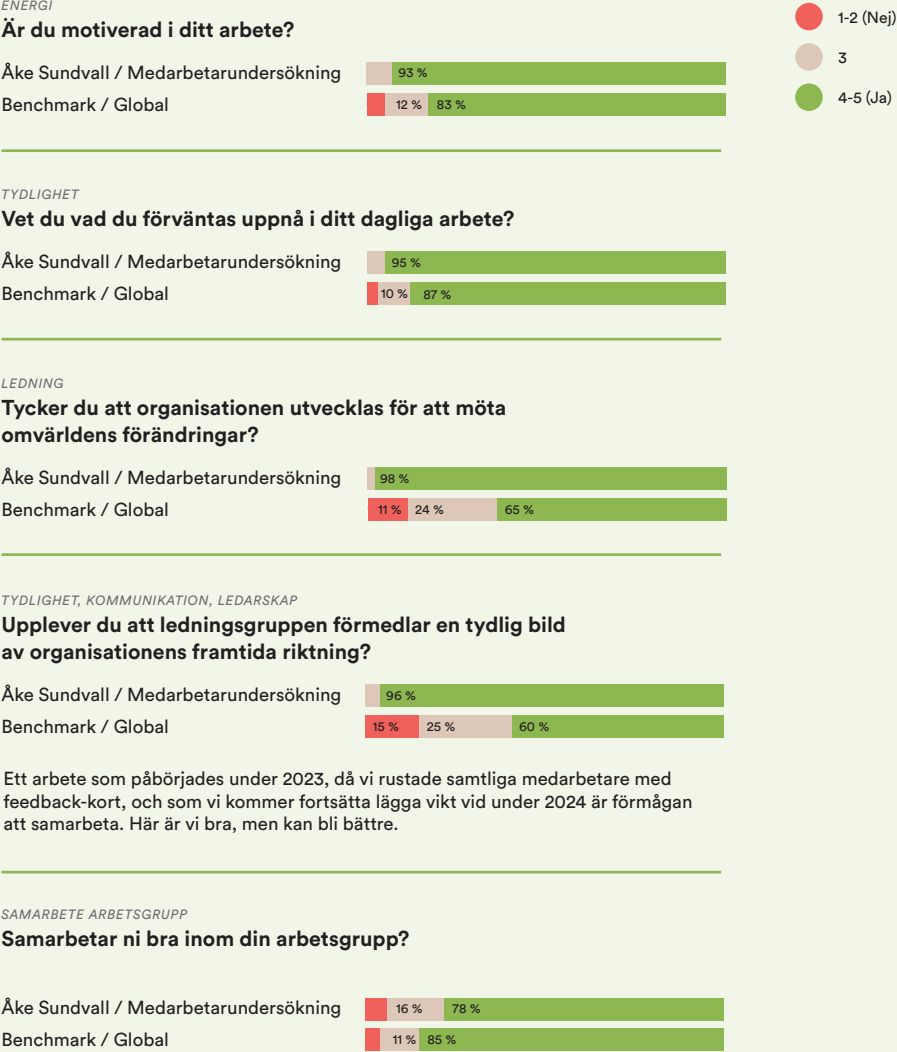
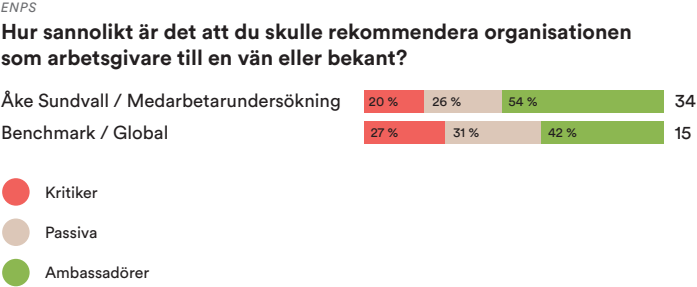




**Jämställdhet**  
Vi arbetar ständigt för att kunna erbjuda en inkluderande arbetsplats där alla ska ges samma förutsättningar och möjligheter för att utvecklas och trivas. Det handlar bland annat om vilket bildval vi gör för att presentera vår verksamhet och medarbetare, men även hur vi talar. Genom att aktivt tänka på att benämna roller med titel istället för förutfattad könstillhörighet skapar vi en bredare tolkning av vem som är en lämplig kandidat för rollen. Under 2023 har vi tagit ett stort kliv mot den arbetsplats som många byggbolag eftersträvar – vi har under året mer än tredubblat antalet kvinnor i produktion till att idag utgöra 29 procent av vår totala produktionspersonal. Byggföretagen redovisar att byggbranschen 2020 bestod av drygt 10 procent kvinnor och nästan 90 procent män – en siffra baserad på samtliga tjänster inom byggbranschen och inte enbart produktionstjänster.

Vi är givetvis inte i mål med att ha en helt jämn fördelning mellan kvinnor och män, men vi är en bra bit på väg.

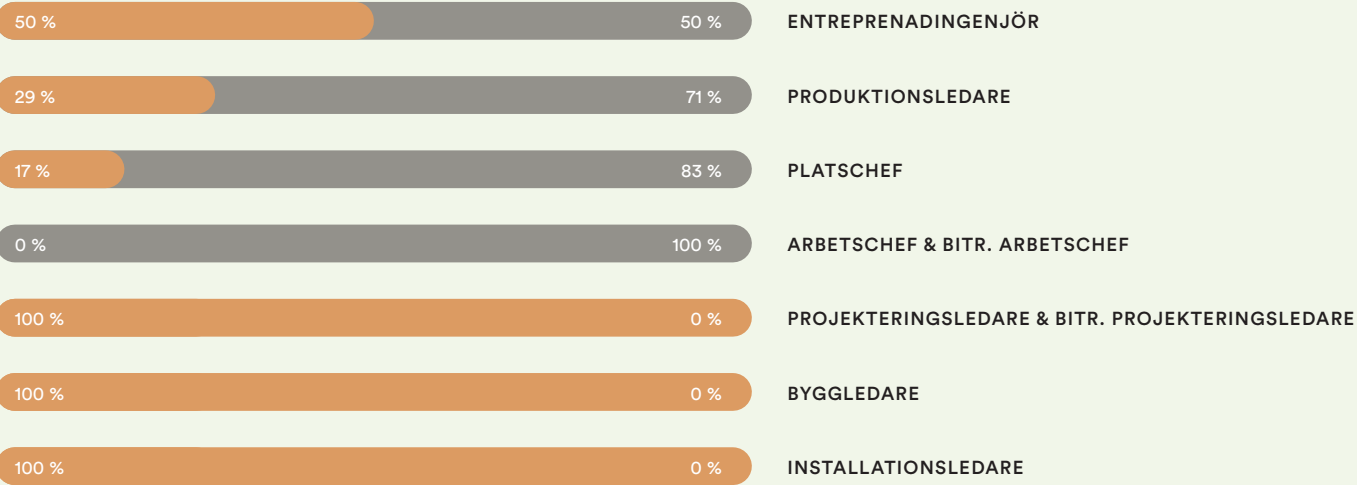
**Våra medarbetare trivs och känner sig motiverade i sitt jobb, företagets riktning är tydlig men utvecklingspotential finns i hur vi samarbetar**  
Resultatet från våra medarbetarundersökningar är en viktig indikator på vad organisationen behöver för stöttning för att fungera optimalt, hur ledningen av företaget uppfattas och framför allt om våra medarbetare finner mening i sitt arbete.  
Det är med stor glädje vi ser att våra medarbetares benägenhet att rekommendera oss som arbetsgivare är över branschsnittet och varit så över tid. Vi är övertygade om att det är våra medarbetare som är de allra viktigaste ambassadörerna för oss.



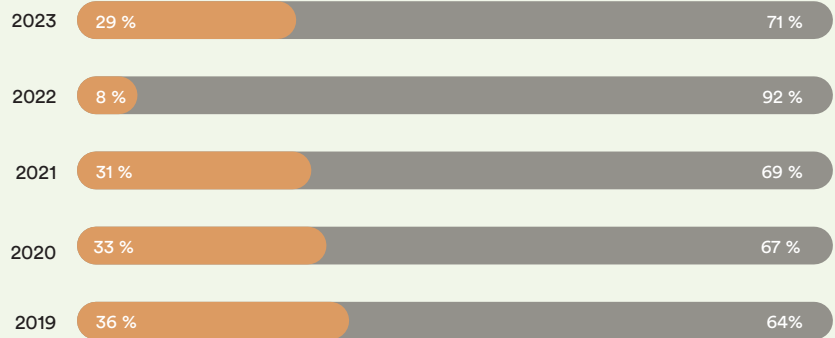
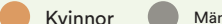


Andel kvinnor/män per yrkesroll i produktion 2023

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 i produktion



Andel kvinnor/män i ledningsgrupp och övrig verksamhet



LEDNINGSGRUPP



ÖVRIG VERKSAMHET (Ej produktion)

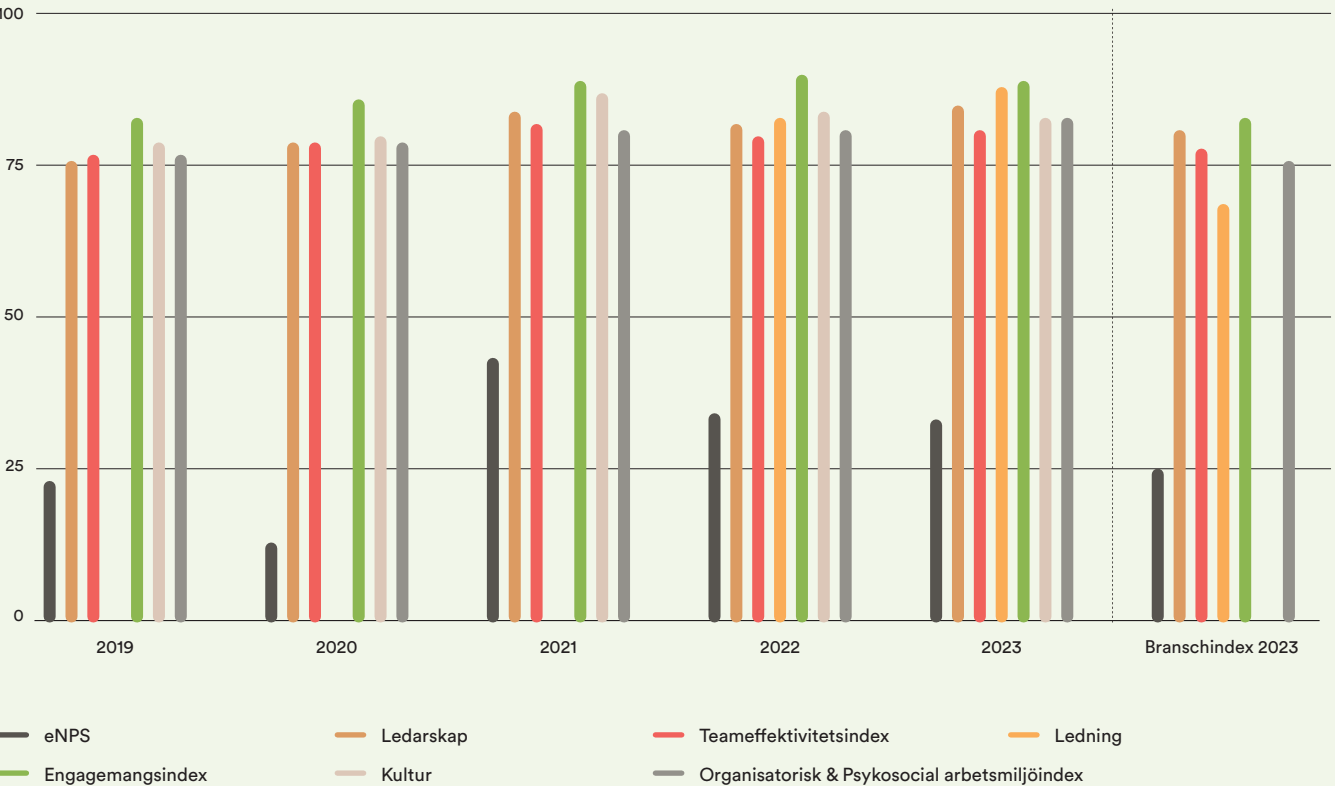
Nyttjande av friskvårdsbidraget

Under 2023 höjdes friskvårdsbidraget och totalt använde 86% av medarbetarna sitt friskvårdsbidrag.

86 %

Medarbetarindex

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





## Område 2: Att skapa omtäckta områden

Det är för oss, som familjeföretag, naturligt att tänka att vi bygger för kommande generationer med omtanke för framtiden. Det innebär att de hus och kvarter vi bygger ska bidra till den hållbara staden. För oss betyder det medvetenhet kring vilka material och varor vi använder, hur vi bygger våra hus, att de är smakfulla och vackra, och även bidrar till att skapa trygga och omtäckta områden. Forskning visar också att det är i områden där människor trivs och känner sig trygga som det finns en större benägenhet att ta hand om såväl området som grannskapet.



### Miljöcertifieringar och EU:s taxonomi

Vi har sedan 2018 Svanenmärkt våra egenutvecklade projekt. Detta ger oss en tredjepartsgranskad kvalitetsstämpel på vår byggnation samt ett standardiserat och strukturerat sätt att inkludera hållbarhetsaspekter i såväl byggprocess som det slutliga resultatet.

Genom Svanens kriterier arbetar vi systematiskt med materialval, energieffektivitet, inomhusmiljö, ekologiska värden, klimatpåverkan och mycket mer. Vår bedömning är att Svanen är ett starkt och välkänt varumärke som tydligt kommunicerar till våra bostadsköpare och hyresgäster vad de kan förvänta sig av märkningen.

De uppdaterade kraven i Svanen generation 4 fyller en viktig roll i arbetet med att linjera våra projekt med de nya kraven kopplat till EU:s taxonomi, som inom ett par år kommer vara standard i vår bransch. Under det gångna året har vi arbetat med att implementera dessa nya krav i vår standardisering Åkepedia. Denna styr utformningen av och systemval för de hus vi bygger i syfte att kunna öka såväl effektivitet som hållbarhetsprestandan i våra projekt.

Våra medarbetare är våra bästa ambassadörer och det är viktigt att de känner till vad vi bygger in i våra hus – och varför vi gör det. Därför valde vi under hösten 2023 att utbilda samtliga medarbetare i Svanen generation 4. Vi arbetar även med fler branschledande miljömärkningar och vi bygger också enligt Miljöbyggnad samt har både intern kompetens och erfarenhet av miljöcertifieringssystemet BREEAM.

### Resursanvändning och resurseffektivitet

Byggsektorn stod enligt Boverkets siffror (2020) för nästan 40 procent av Sveriges totala mängd avfall. För att minska belastningen på klimat och miljö är det nödvändigt att vi strävar efter en effektivare resursanvändning.

Genom att redan i tidiga skeden analysera och optimera resursanvändningen för de projekt vi utvecklar kan vi minska både klimat- och miljöpåverkan. Det kan röra sig om val kopplade till energianvändning, minskad materialanvändning, hållbara materialval, cirkulära flöden och val av produktionsmetoder.

Det faktum att alla våra nyproducerade projekt Svanenmärks gör att vi ställer en hel del krav på resursanvändningen i våra projekt. Vi ställer bland annat krav på materialåtervinning och sorteringsgrad, energianvändning på byggarbetsplatsen och i färdig byggnation, val av giftfria och hållbara materialval och hållbara inköp av trävaror.

Med den nya versionen av Svanens kriteriedokument ställer vi nu högre krav på cirkularitet och återbruk i våra kommande projekt, något som kräver en närmare samverkan med både nuvarande och kommande medbyggare, men också med branschen i stort.

### Real Impact Initiative

Åke Sundvall deltar sedan oktober 2023 i Real Impact Initiative. Deltagandet grundar sig i vår övertygelse om vikten av att vi lyckas accelerera utvecklingen mot en klimatneutral fastighetssektor. Åke Sundvall delar visionen att vi som bransch måste agera tillsammans för att stötta hela värdekedjan så att hållbara lösningar tillgängliggörs. Åke Sundvalls deltagande i Real Impact Initiative innebär att vi vill hjälpa till, identifiera och stötta innovativa företag med produkter och tjänster som kan minska klimatavtrycket kopplat till fastigheter – från material och byggprocess till förvaltning och återbruk.

### Samverkan för positiva energidistrikt med Järfälla kommun

Vi har ingått en avsiktsförklaring med Järfälla kommun om att bidra till en hållbar stadsutveckling

och att driva på utvecklingen av energieffektiva byggnader. Bakgrunden är Järfälla kommuns målsättning om att uppnå klimatneutralitet 2030 genom att arbeta med energipositiva stadsdelar som en del i processen. Energipositiva stadsdelar är kvarter eller områden som på årsbasis uppnår en positiv energibalans och strävar efter en överskottsproduktion av förnybar energi.

För att uppnå energipositiva stadsdelar arbetar parterna tillsammans utifrån PEPP (Positive Energy Planning Process). Metoden är utvecklad av White arkitekter och består av sju steg:

1. Etablera samverkan, avsiktsförklaring
2. Formulera en gemensam vision
3. Nulägesanalys och energikartläggning och utveckling av scenarier
4. Action plan för genomförande
5. Stötta genomförande och drift
6. Uppföljning och möjlig förbättring
7. Sprida ordet och kommunicera resultat

Processledning och löpande arbete sköts tills vidare av White på uppdrag av Järfälla kommun.



# Hållbarhet i våra kvarter

Under 2023 färdigställde vi **TVÅ  
NYA KVARTER**, med blandad  
upplåtelseform och plats för social  
hållbarhet att växa.







#### Faktaruta Verket

*Antal bostäder:* 157, varav  
42 bostadsrätter och 117 hyresrätter  
*Inflytt:* 2023  
*Miljömärkning:* Svanen  
*Beställare:* Åke Sundvall och Heba  
*Entreprenör:* ByggPartner  
*Arkitekt:* KOD Arkitekter  
*Planarkitekter:* Belatchew arkitekter

I Rosendal, Uppsala, har vi utvecklat ett kvarter om fyra hus med namnet Verket. Här har husen utformats med variation i storlek på bostäder, upplåtelseform samt med gemensamhetslokal och sociala ytor på innergården. Kvarteret har utrustats med sedumtak vilket begränsar slitage på taket från solstrålningen. Växterna i sedum-taket skyddar även mot nederbörd och kraftiga temperaturförändringar som tak ofta får utstå.

De fångar upp och fördröjer regnvatten och minskar på så sätt belastningen på dagvatten-systemet. Utöver sedumtak har också solceller installerats på taken för att producera el åt fastigheterna. På gården finns det insektshotell för att gynna den biologiska mångfalden och odlingslådor för de boende som är intresserade av att odla sina egna blommor och grönsaker.



#### Faktaruta Panorama

*Antal bostäder:* 199 bostäder, varav 56  
hyresrätter och 143 bostadsrätter  
*Inflytt:* 2023  
*Miljömärkning:* Svanen  
*Beställare:* Åke Sundvall och Heba  
*Entreprenör:* Åke Sundvall  
*Arkitekt:* Södergruppen Arkitekter  
*Planarkitekter:* OWC Arkitekter

I Bredäng, ett av de områden som ingår i Fokus Skärholmen, har vi under 2023 färdigställt Panorama. Ett kvarter om tre nya punkt-hus med totalt 199 Svanenmärkta bostäder. Förutom att skapa möjlighet att köpa sin bostad och investera i platsen man bor i har vi byggt in gemensamma ytor att mötas på.

Exempelvis finns en gemensam cykelverkstad för kvarteret, en delad cykelpool för respektive hus samt gemensamma ytor på innergården som inbjuder till lek och möten och som knyter ihop kvarteret.



## Milstolpar i vårt hållbarhetsarbete

2018

Maja och Knekten  
– våra första färdigställda  
Svanenprojekt.

2020

Vi erbjuder externa beställare  
att bygga Svanenmärkta hus.

2022

Vårt första klimatbokslut genomförs för att kartlägga och identifiera våra viktigaste insatser framåt och identifiera våra viktigaste insatser framåt.

2019

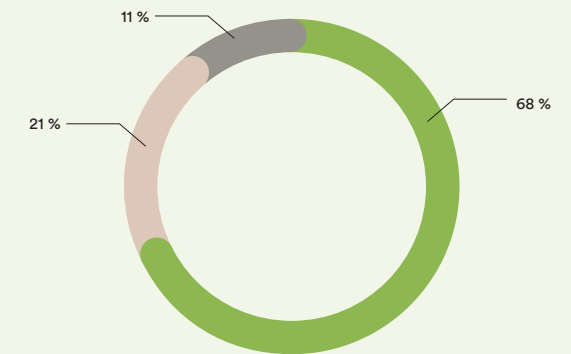
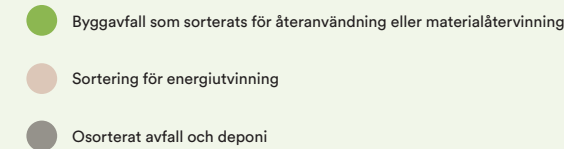
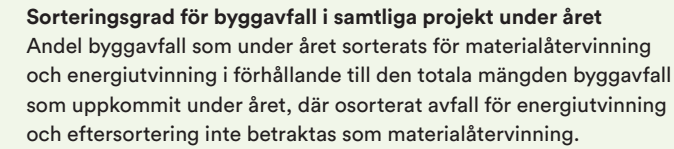
Beslut om att  
Svanenmärka alla  
egenutvecklade projekt.

2021

Hållbarhetsgruppen bildas för att integrera hållbarhetsarbetet i allt vi gör.

2023

Färdplan med hållplats 2030 tas fram och vi tar beslut om att understiga 257 kg CO<sub>2</sub>e/kvm BTA i de hus vi bygger (med klimatdeklarationslagens uppdaterade systemgränser).



## Nöjd-Kund-Index (NKI) – resultat Åke Sundvall 2023

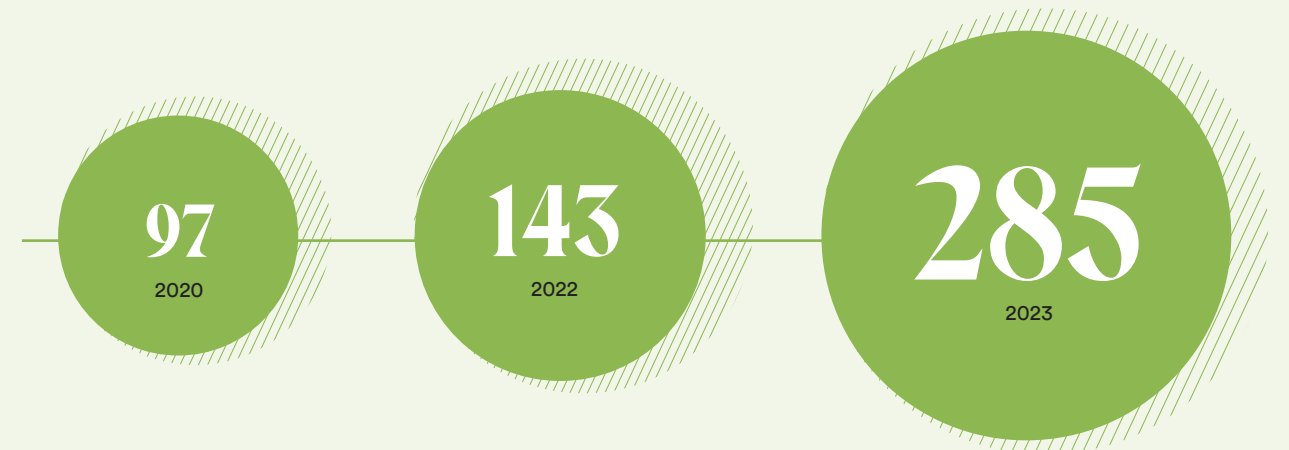
I slutändan summeras vårt jobb ner till vad kunden tycker om sin nya bostad och upplevelsen i kontakten med oss på Åke Sundvall. I de projekt där vi bygger och säljer bostadsrätter gör vi NKI-mätningar för att få ett kvitto på vad vi gjort bra och vad vi ska förbättra till nästa projekt. Under 2023 måtte vi kundnöjdheten på tre fastigheter som vi byggt och lämnat över till en nybildad bostadsförening.

NKI-resultat 2023

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Åke Sundvall Byggnads AB | 70 |
| Branschnitt              | 72 |

## Svanenmärkta bostäder

Antal Svanenmärkta bostäder  
med godkänd slutbesiktning,  
2020: 97  
2021: 0  
2022: 143  
2023: 285





## Område 3: En sund och säker byggbransch

Vi vill se en sund bransch utan fusk och arbetslivskriminalitet och har en stark tro på att den förflyttning som behövs går att åstadkomma. Framför allt genom utökade granskningar och kontroller men också genom att branschen gemensamt verkar för att skapa förståelse, verktyg och en hållbar väg framåt.

### Säkerhet på våra byggarbetsplatser

Att alla ska komma hem oskadda efter arbetet är så självklart. Vi arbetar ständigt för en säkrare arbetsplats – varje dag, hela tiden. Det är en hygienfaktor att genom ett proaktivt arbetssätt löpande identifiera och hantera risker på våra arbetsplatser. Vid tillbud eller olyckor på våra byggarbetsplatser analyserar vi alltid orsaken till händelsen och förebyggande åtgärder framåt.

Med det sagt ser vi det som en nödvändighet att mäta hur det systematiska arbetsmiljöarbetet fortskrider för att vi ska kunna bli ännu bättre. Att analysera mätetal och löpande utvärdera digitala arbetssätt gör att vi effektivt kan skapa en nulägesbild som hjälper oss att bli än mer proaktiva vid identifiering och uppföljning av arbetsmiljörisker. Vi har alltid en arbetsmiljösamordnare under både projekteringsfasen och byggfasen som analyserar risker och vidtar åtgärder.

### Sund konkurrens

Byggmarknadskommissionen beskriver flertalet exempel på systematisk arbetslivskriminalitet och hur utvecklingen i branschen ser ut. Där beskrivs såväl skattebrott och svart arbetskraft som människoexploatering och utnyttjande av identiteter. Vi vill driva förändring och vara med och bygga en sund, jämställd, etisk och hållbar byggbransch utan arbetslivskriminalitet. För att komma till rätta med en del av detta har vi beslutat om att godkänna max två led av underentreprenörer. Under 2023 har vi dessutom uppdaterat våra avtal och utbildat i avtalsstyrning. Detta med syfte att arbeta med medbyggare som vill verka för samma målbild som vi har: att skapa en sund konkurrens och

en attraktiv byggbransch.

Under året har vi även kompletterat arbetet med interna revisioner genom riktade arbetsplatskontroller på våra byggarbetsplatser som genomförs av ett externt bolag. Enbart behörig personal med rätt tillstånd, utrustning och kompetens får arbeta på våra byggarbetsplatser. Syftet med kontrollerna är att skapa en trygg och säker arbetsplats för alla, samt att motverka fusk, kriminalitet och brott mot mänskliga rättigheter på våra byggarbetsplatser. Vi kommer utöka arbetsplatskontrollerna med fler parametrar, bland annat oannonserade alkohol- och drogtestar.

Vi har inlett arbetet med att uppdatera och förfinna våra interna processer för leverantörsgranskning, detta för att öka både krav och kontroller i våra projekt. Arbetet väntas färdigställas under 2024. Vi välkomnar även Bankinitiativet som ytterligare sätter press på aktörer som verkar i byggbranschen och syftar till att motverka ekonomisk kriminalitet, verka för en sund konkurrens samt för att arbetstagares rättigheter ska respekteras. Detta kopplat till kreditgivning vid finansiering av byggverksamhet.

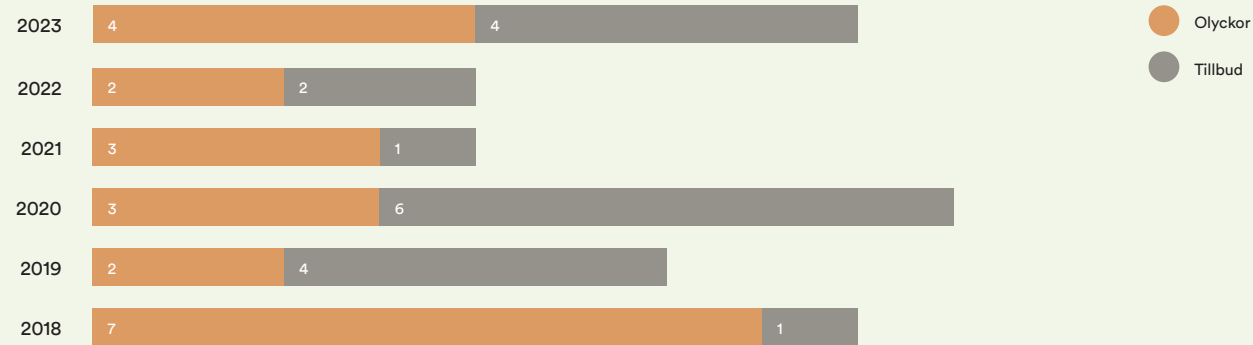
### Uppförandekod för medarbetare och medbyggare

Vår uppförandekod baseras på Byggföretagens, ILO samt Global Compacts tio principer. Den sammanfattar hur alla som arbetar hos oss, och för oss, förväntas verka och uppföra sig på våra arbetsplatser och beskriver vad ”Byggt av Omtanke” innebär i praktiken. All form av brott mot mänskliga rättigheter, korruption och bestickande beteende är helt oacceptabelt.



Olyckor och allvarliga tillbud

Statistik avser både egna och upphandlade generalentreprenader.



**Uppförandekoden** ingår i våra anställningsavtal och ska signeras av samtliga medarbetare i vårt verksamhetssystem. I samband med att vi under året uppdaterade vår uppförandekod tog vi tillfället i akt att nylansera denna genom en Omtanke-turné, där alla medarbetare i sina respektive avdelningar gick igenom innehållet och vad uppförandekoden innebär i praktiken. Det gav också ett bra tillfälle till fördjupning i vad Brist av Omtanke kan vara, hur man som medarbetare förväntas agera, vilka stödfunktioner vi har samt hur visselblåsning på Åke Sundvall fungerar.

För att möjliggöra anonym rapportering av brott mot vår uppförandekod eller andra oegentligheter har vi under året infört en intern visselblåsartjänst som kompletterar våra tidigare stödfunktioner. Under 2023 rapporterades inga ärenden till denna.

Våra medbyggare är såväl leverantörer och konsulter till underentreprenörer och arkitekter som är med och skapar hållbara hus och kvarter tillsammans med oss. I samtliga avtal som vi skriver med leverantörer och underentreprenörer ställer vi krav på att de ska verka och agera i enlighet med vår uppförandekod.



Esra (arbetsplatsvärd), Anneli (platschef) och Fanny (produktionsledare) inspekterar markarbetet för kvarter Utombordaren.



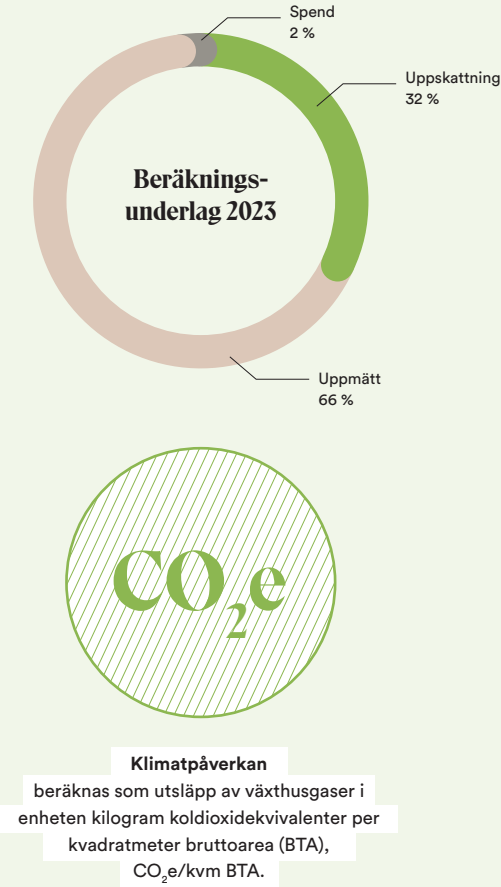
**Globala målen:**  
I vårt kontinuerliga arbete med att definiera mål och styra vårt hållbarhetsarbete utgår vi från FN:s Globala mål för hållbar utveckling. Vi har identifierat vilka av Globala målen och dess delmål som vi har störst möjlighet att bidra till med vår verksamhet.

| Mål                                                                                          | Hur vi jobbar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Delmål              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <div><div>5</div><div>JÄMSTÄLLDHET</div><div></div></div>                                    | <b>Jämställdhet.</b><br>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           |
| <div><div>7</div><div>HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA</div><div></div></div>                         | <b>Hållbar energi för alla.</b><br>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           |
| <div><div>8</div><div>ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT</div><div></div></div> | <b>Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt.</b><br>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 |
| <div><div>11</div><div>HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN</div><div></div></div>                  | <b>Hållbara städer och samhällen.</b><br>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 uppmana till delaktighet. Vi vill också med vårt bidrag minska städers klimatpåverkan vilket är en stor del av vårt hållbarhetsarbete. | 11.3 & 11.6         |
| <div><div>12</div><div>HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION</div><div></div></div>              | <b>Hållbar konsumtion och produktion.</b><br>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   |
| <div><div>15</div><div>EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD</div><div></div></div>               | <b>Ekosystem och biologisk mångfald.</b><br>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                |
| <div><div>16</div><div>FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN</div><div></div></div>            | <b>Fredliga och inkluderande samhällen.</b><br>Vi har nolltolerans gällande korruption och mutor.                                                                                                                                                                                                                                       | 16.5                |

## Metodbeskrivning Klimatbokslut 2023

Klimatbokslutet för verksamhetsåret 2023 inkluderar utsläpp från Åke Sundvall Byggnads AB (ÅSBAB) och Åke Sundvall Förvaltning AB (ÅSFAB). Beräkningarna har genomförts utifrån en finansiell kontrollansats och marknadsbaserad beräkningsmetod av utsläppen i scope 2. Ungefär en tredjedel av utsläppen baseras på uppskattad data, framförallt data för beräkning av livstidsanvändningen av de fastigheter som sålts. Dessa beräkningar baseras på energideklarationer – vilket är ett tillförlitligt underlag – men eftersom utsläppen sker i framtiden innebär det att beräkningarna kräver antaganden om användning och energimix.

Åke Sundvalls huvudsakliga utsläpp härstammar från våra slutförda projekt. Dessa beräkningar grundar sig på klimatdeklarationer, men det är viktigt att notera att inte alla byggkomponenter är inkluderade i dessa beräkningar. I cirkeldiagrammet till höger redovisas vilken typ av underlag beräkningarna baserats på vilket ger en indikation på resultatets kvalitet, där uppmätt data eftersträvas.



**Scope 1**  
Scope 1 inkluderar utsläpp från organisationens tjänstebilar och servicebilar samt projektens markarbete och finplanering. Utsläppen är beräknade utifrån förbrukade liter drivmedel och antal körda kilometer. Både uppskattad och uppmätt data har använts för dessa beräkningar. Resultatet för Åke Sundvalls scope 1 utsläpp 2023 uppgår till 50 ton CO<sub>2</sub>e.

**Scope 2**  
Scope 2 inkluderar utsläpp som genereras från användningen av energi som sker i den egna förvaltningen (ÅSFAB) samt energiförbrukningen i samband med projektutveckling (ÅSBAB). Energiförbrukningen har samlats in från energiuppföljningssystem och elleverantörernas fakturor. Med marknadsbaserad metod uppgår utsläppen för 2023 till 684 ton CO<sub>2</sub>e, medan med en platsbaserad beräkningsmetod beräknar utsläppen till 410 ton CO<sub>2</sub>e.

**Scope 3**  
Scope 3 inkluderar de indirekta utsläpp som uppstår från Åke Sundvalls verksamhet men som ligger utanför koncernens direkta kontroll och ägarskap. Antalet och typ av kategori som inkluderas baseras på utsläppens storlek, relevans och vilken rådighet Åke Sundvall har att påverka. Följande scope 3-kategorier bedöms vara väsentliga för Åke Sundvall:

**3.1 Inköpta varor och tjänster**  
Utsläpp inkluderas från de varor eller tjänster som koncernen köpt in under verksamhetsåret. Detta inkluderar bland annat IT-utrustning och byggmaterial samt tjänster såsom fastighetsförvaltning och planerat underhåll. Beräkningarna baseras på kostnadsunderlag, antal datorer och mobiler samt underlag från Microsoft. Emissionsfaktorer för spendberäkningar har hämtats från Upphandlingsmyndigheten.



3.2 Kapitalvaror

Utsläpp som inkluderas i beräkningen inkluderar de som genereras från nybyggnation av fastigheter under det aktuella verksamhetsåret. Under året har två projekt avslutats med en total area om 20 787 kvadratmeter. Utsläppen har beräknats i byggföretagens verktyg och omfattar kraven i klimatdeklarationslagen.

3.3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp

Utsläpp som inkluderas täcker indirekta energirelaterade utsläpp som härrör från fastigheters energiförbrukning samt från fordonshantering inom koncernen. Beräkningarna baseras huvudsakligen på utsläppsfaktorer från Energimarknadsinspektionen, Energiföretagen och Energimyndigheten.

3.4 Uppströms rapporter

Utsläpp som inkluderas kommer från byggtransporter vid färdigställda projekt samt från transport av schaktmassor under året. Beräkningarna av utsläpp från transporter i färdigställda projekt baseras på schabloner medan beräkningarna av transport av schaktmassor utgår från uppmätt mängd förbrukat drivmedel samt antaganden från leverantören.

3.5 Avfall

Denna kategori inkluderar alla utsläpp som är relaterade till avfallshantering under året. Detta inkluderar det avfall som producerats under ÅSBAB:s olika projekt samt utsläpp relaterade till det avfall som hanteras i ÅSFAB:s förvaltning. Avfallsmängden har samlats in från respektive avfallsleverantör. Utsläppen beräknas utifrån avfallsvikt och antaganden om hantering och transport.

3.6 Tjänsteresor

Samtliga utsläpp relaterade till tjänsteresor under verksamhetsåret inkluderas i denna kategori, det vill säga resor med bil, flyg, taxiresor och kollektivtrafik. Resor med bil har i första hand beräknats baserat på antalet förbrukade liter bränsle och i andra hand på biltyp och rapporterade kilometer. Flygresor baseras på antal resor och distans. Utsläpp från taxiresor och kollektivtrafik baseras på angiven distans.

3.11 Användning av såld produkt

De utsläpp som inkluderats avser de som uppstått i samband med drift av de fastigheter som sålts. Beräkningarna baseras på energideklarationer och antaganden om en livslängd på 50 år. Utsläppen inkluderar fjärrvärme och fastighetsel med antaganden om förändringar i energimixen i linje med respektive sektors färdplan.

3.12 End-of-life av såld produkt

Denna kategori inkluderar de utsläpp som uppstår från rivning eller demontering av de fastigheter som koncernen har sålt eller avyttrat under verksamhetsåret. Beräkningen utgår från antalet färdigställda kvadratmeter och en rivningsschablon från Sveriges Byggindustrier.

3.13 Uthyrda tillgångar

Inkluderade utsläpp omfattar elanvändningen från hyresgäster, inkluderande el för bostäder, kontorslokaler och andra verksamhetsområden. Åke Sundvall saknar undermätare för att mäta denna elförbrukning, vilket innebär att beräkningarna baserats på schabloner för energiförbrukning per kvadratmeter för respektive verksamhetstyp. Dessa schabloner har inhämtats från Boverket.

Utsläppsfaktorer

| Utsläppsfaktor                                                    | Enhet | g CO2e / enhet |         |         | Källa                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------|-------|----------------|---------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   |       | Scope 1        | Scope 2 | Scope 3 |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| HP Elitebook G8                                                   | antal | -              | -       | 330 000 | https://usermanual.wiki/m/cf26c0e0773f7572880f75d9c11b109cb508a08be5554202948d6de844cd8eee.pdf                                                                                                                                                                  |
| iPhone 14 5G 128GB                                                | antal | -              | -       | 49 410  | https://www.apple.com/environment/pdf/products/iphone/iPhone_14_PER_Sept2022.pdf                                                                                                                                                                                |
| Garantiärenden                                                    | SEK   | -              | -       | 7       | https://www.upphandlingsmyndigheten.se/globalassets/dokument/miljospend/miljospendanalys_-_process-lca-metod-kategoritrad_och_miljoindikatorer_jj2022-03-02.xlsx                                                                                                |
| Ursprungsmärkt Vattenkraft                                        | kWh   | -              | 0       | 3       | "EPD of Electricity from Vattenfall's Nordic Hydropower" Vattenfall AB 2021                                                                                                                                                                                     |
| Nordisk medelmix                                                  | kWh   | -              | 70      | 21      | Emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export" IVL: (https://www.ivl.se/download/18.556fc7e17c-75c84933f392/1635759400558/FULLTEXT01.pdf)                                                                                                 |
| Nordisk residualmix                                               | kWh   | -              | 372     | 31      | Energimarknadsinspektionen (Svensk Energi "Ursprungmärkning av el, 2021") för Scope 2. För Scope har fördelningen av energislag enligt Energimarknadsinspektionen använts tillsammans med Scope 3-utsläpp för respektive energislag enligt Vattenfall och Värme |
| Diesel (reduktionsplikt Sverige 2023)                             | liter | 1 845          | -       | 474     | För utsläpp WTW: Energimyndigheten "Drivmedel 2022" (2023). För utsläpp TTW: Naturvårdsverket "värmevärden och emissionsfaktorer". DEFRA "Conversion factors 2023". För biogena utsläpp: DEFRA "conversion factors 2023"                                        |
| Norrenergi 2023                                                   | kWh   | -              | 2       | 5       | https://www.norrenergi.se/tjarrvarme/miljonuckykeltal-varme/                                                                                                                                                                                                    |
| Sthlm exergi 2023                                                 | kWh   | -              | 46      | 4       | https://www.stockholmexergi.se/miljo-och-hallbarhet/                                                                                                                                                                                                            |
| Bensin E10 (liter)                                                | liter | 2 131          | -       | 528     | För utsläpp WTW: Energimyndigheten "Drivmedel 2022" (2023). För utsläpp TTW: Naturvårdsverket "värmevärden och emissionsfaktorer". DEFRA "Conversion factors 2023". För biogena utsläpp: DEFRA "conversion factors 2023"                                        |
| Järfälla/Kungsängen/ Bro - Residual - E.ON Energiinfrastruktur AB | kWh   | -              | 112     | 2       | Energiföretagen VMK (2022)                                                                                                                                                                                                                                      |
| Sverige medel                                                     | kWh   | -              | 48      | 6       | Energiföretagen VMK (2022)                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ursprungsmärkt Förnybar mix Sverige                               | kWh   | -              | 0       | 10      | Beräkning utifrån emissionsfaktor Vattenkraft, Vindkraft, Biokraft och produktion av dessa enligt AIB "European Residual Mixes" 2018.                                                                                                                           |
| Stockholm - Stockholm Exergi AB                                   | kWh   | -              | 54      | 4       | Energiföretagen VMK (2022)                                                                                                                                                                                                                                      |
| Insamling till material- eller energiåtervinning                  | ton   | -              | -       | 21 280  | DEFRA "UK Government Conversion Factors for greenhouse gas (GHG) reporting"                                                                                                                                                                                     |
| Deponi (betong)                                                   | ton   | -              | -       | 1 234   | DEFRA "UK Government Conversion Factors for greenhouse gas (GHG) reporting"                                                                                                                                                                                     |
| Genomsnittsbil Sverige 2020                                       | km    | 130            | -       | 40      | "Emissionsfaktorer vägtrafik för 2020, 2030 och 2040" Trafikverket                                                                                                                                                                                              |
| Hybrid bensin                                                     | km    | 119            | -       | 30      | WTW: Energimyndigheten "Drivmedel 2021". TTW: Naturvårdsverket "värmevärden och emissionsfaktorer". DEFRA "conversion factors 2022". Biogen: DEFRA "conversion factors 2022". Km: Trafikverket (2023) "Vägtrafikens utsläpp 2022".                              |
| Elbil, Nordisk mix                                                | km    | -              | 9       | 5       | 0,15 kWh/km (2050 beräkning)                                                                                                                                                                                                                                    |
| Koldioxid                                                         | g     | 1              | -       | -       | IPCC Sixth Assessment Report Global Warming Potentials (GWP100)                                                                                                                                                                                                 |
| Gasfordon (fordonsgas)                                            | km    | 4              | -       | 20      | WTW: Energimyndigheten "Drivmedel 2021". TTW: Naturvårdsverket "värmevärden och emissionsfaktorer". DEFRA "conversion factors 2022". Biogen: DEFRA "conversion factors 2022". Km: Trafikverket (2023) "Vägtrafikens utsläpp 2022".                              |
| Etanol                                                            | km    | 1              | -       | 45      | WTW: Energimyndigheten "Drivmedel 2021". TTW: Naturvårdsverket "värmevärden och emissionsfaktorer". DEFRA "conversion factors 2022". Biogen: DEFRA "conversion factors 2022". Km: Trafikverket (2023) "Vägtrafikens utsläpp 2022".                              |
| Diesel 100%                                                       | km    | 152            | -       | 27      | WTW: Energimyndigheten "Drivmedel 2021". TTW: Naturvårdsverket "värmevärden och emissionsfaktorer". DEFRA "conversion factors 2022". Biogen: DEFRA "conversion factors 2022". Km: Trafikverket (2023) "Vägtrafikens utsläpp 2022".                              |
| Sverige eltgåg (Vattenkraftsel)                                   | pkm   | -              | -       | 1       | Elförbrukning: NTM(2020), genomsnitt Inter city, regionalt och snabbtgåg. Se utsläppsfaktor EI                                                                                                                                                                  |
| Flyg Regionalt (500 - 1000 km)                                    | pkm   | 316            | -       | 18      | NTM (2022), beräknad med flygavstånd 750 km. RFI=1,9 (ATTICA, UNFCCC och Lee et al på uppdrag av Committee on Climate Change (2009))                                                                                                                            |
| Flyg Lokalt (< 500 km)                                            | pkm   | 296            | -       | 31      | NTM (2022), beräknad med flygavstånd 250 km. RFI=1 (ATTICA, UNFCCC och Lee et al på uppdrag av Committee on Climate Change (2009))                                                                                                                              |
| Uppsala - Vattenfall AB                                           | kWh   | -              | -       | 46      | Energiföretagen VMK (2022)                                                                                                                                                                                                                                      |
| Rivning byggnad                                                   | kvm   | -              | -       | 23 000  | http://kth.diva-portal.org/smash/get/diva2:728593/FULLTEXT02.pdf                                                                                                                                                                                                |





# 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 2023 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 20 mars 2024  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander  
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.**