

# Akelius Residential Property AB (publ)

## hållbarhetsrapport 2017



Droysenstraße 7, Berlin



Markelstraße 17, Berlin

# innehåll

intensifierat hållbarhetsarbete med nya mål	4
väsentlighetsanalys i dialog med intressenter	5
affärsmodell	6
styrning av hållbarhetsarbetet	8
miljöfrågor	10
personal	14
socialt och ekonomiskt ansvarstagande	16
mänskliga rättigheter och antikorrruption	18
ämnesindex	20



225 West 23rd Street, New York

## intensifierat hållbarhetsarbete med nya mål

Jag är stolt över att presentera Akelius första årliga hållbarhetsrapport. Den ska ge en överblick över vårt arbete och presentera våra hållbarhetsmål.

Fastighetssektorn har en betydande miljöpåverkan. Som ett företag med långsiktigt fokus är vi helt och fullt införstådda med vikten av hållbarhetsarbete.

Under året har vi anställt en hållbarhetschef och satt upp hållbarhetsmål. Ett mål är att reducera energi- och vattenförbrukning med tio procent för alla våra fastigheter till 2020. Under 2017 har vi antagit en ny uppförandekod.

Kommunikation med medarbetare, hyresgäster och affärspartners är centralt för att säkra förståelse för våra policyer och värderingar.

Exempelvis informerar vi alla våra hyresgäster om sortering av hushållsavfall. Vi informerar våra affärspartners om vad vår uppförandekod säger. Hållbarhet är också en viktig del av den internutbildning som är obligatorisk för alla medarbetare.

Vi kommer att fortsätta att förbättra verktygen för att samla in data från vår verksamhet.

Detta kommer att förbättra vår förmåga att genomföra effektiva hållbarhetsmätningar och vidta lämpliga åtgärder.

Vi kommer också att kunna presentera vad vi uppnår baserat på exakt och aktuell information.

Vi tror att detta kommer att bli väl mottaget av våra investerare, hyresgäster och affärspartners.

Pål Ahlsén  
VD och Koncernchef

# väsentlighetsanalys i dialog med intressenter

Akelius köper, utvecklar, uppgraderar och förvaltar bostadsfastigheter i metropoler med stark tillväxt.

Akelius tar hänsyn till miljöfrågor, sociala frågor och ekonomiskt ansvarstagande i hela verksamheten.

Akelius uppgraderar och förbättrar fastigheter för att skapa bättre stadsmiljöer, bättre boenden och mer attraktiva och energieffektiva lägenheter.

Vårt hållbarhetsarbete medför kontinuerliga förbättringar för våra främsta intressenter inklusive hyresgäster, leverantörer, investerare och medarbetare.

Denna hållbarhetsrapport baseras på en väsentlighetsanalys som tar hänsyn till både en intern bedömning av riskfaktorer och dialog med investerare.

Väsentlighetsanalysen är genomförd av Affärsutveckling och Fastighetsavdelningen. Affärsutveckling och Fastighetsavdelningen ansvarar för fastighetsbeståndet och dess utveckling.

Därmed har de stor kunskap om risker och utmaningar specifika för vår verksamhet. Koncernjuristen och finansavdelningen har bistått med den analys som berör uppförandekod, investerarrelationer och redovisningsregler.

Resultatet av analysen är att Akelius ska fokusera på

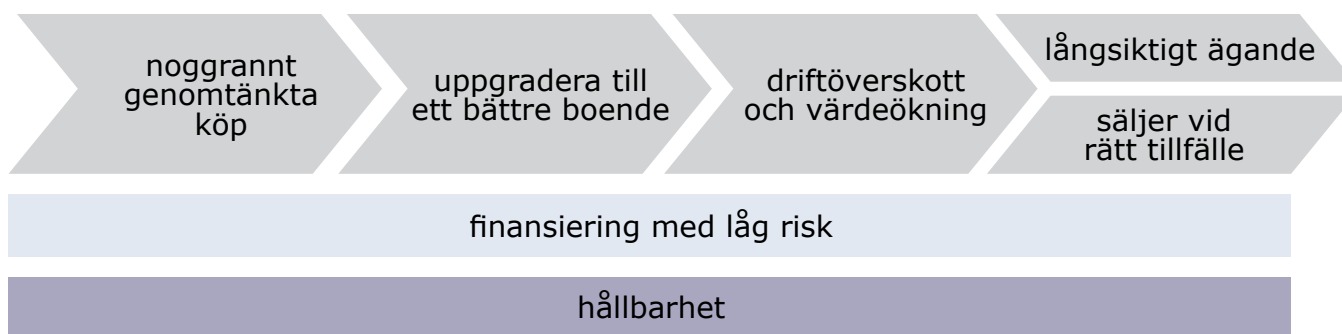
- miljöfaktorer, vatten- och energianvändning, avfallshantering och materialanvändning
- personal
- socialt och ekonomiskt ansvarstagande
- mänskliga rättigheter och antikorrupcion
- leverantörer

Rapporten är uppdelad i tre huvudavsnitt.

Det första är en beskrivning av Akelius affärsmodell.

Det andra innehåller information om hur hållbarhetsarbetet är organiserat.

Det tredje beskriver riskerna med Akelius verksamhet och hur dessa hanteras, inklusive precisa hållbarhetsmål och de centrala resultatindikatorer som hör samman med dessa risker.



## affärsmodell

### 86 procent i metropoler

86 procent av Akelius fastigheter finns i miljonstäder som Berlin, Hamburg, München, Köln, Paris, London, Toronto, Montreal, New York, Boston, Washington D.C., Stockholm och Köpenhamn.

### utvalda bostadsfastigheter

Akelius fokus är att köpa och äga förstklassiga bostadsfastigheter med begränsad nedåtrisk.

Vi föredrar att göra flera små köp av precis rätt fastigheter framför få och större köp. Fastigheter där hyresnivåerna i dag ligger under marknadsnivån och som drar fördel av demografiska förändringar, har låg nedåtrisk och stor potential.

Vi väljer ut de bästa fastigheterna för ett långsiktigt ägande på minst tio år.

Vi gör medvetna investeringar och köper inte fastigheter med miljöproblem som inte kan lösas.

Säker och växande avkastning över en tioårsperiod är viktigare än kortsiktiga vinster.

### ett bättre boende

Akelius planerar för att förvalta fastigheter i minst tio år.

Under den perioden finns möjlighet att förbättra fastigheten och servicen till hyresgästerna.

Att uppgradera tak, isolering, entréer, kök och tvättstugor minskar fastighetens miljöpåverkan och säkrar den för framtiden.

Att förbättra belysning, fasad, gemensamma utrymmen och omgivningar skapar trygga områden som blir attraktiva för hyresgäster och investerare.

Dessa åtgärder vidtas så snart som möjligt efter att vi tillträtt fastigheterna.

Genom att förbättra både lägenheter och gemensamma utrymmen kan vi öka efterfrågan på våra lägenheter och höja hyrorna.

### långsiktigt ägande

Akelius uppgraderar huvudsakligen vakanta lägenheter.

Tanken är att ingen befintlig hyresgäst ska tvingas acceptera en högre hyra och dyrare kvalitet.

Därför tar det ofta lång tid innan alla lägenheter i en fastighet uppgraderats.

Hyresökningar beror på omsättningen av hyresgäster, marknadsutveckling och kvalitén på uppgraderingarna.

Förändringar i marknadshyror på grund av låg ekonomisk aktivitet kommer därför inte att påverka Akelius hyresintäkter.

## finansiering med säkerheten först

Vi sätter säkerheten främst när vi väljer våra tillgångar och skulder.

Attraktiva bostadsfastigheter i stadigt växande metropoler har god likviditet och ger god tillgång till finansiering.

Akelius investerar i bostäder med möjlighet att generera ett stadigt växande kassaflöde. I kombination med en långsiktig finansiering minimerar vi förändringar i kassaflöde och soliditet.

Målet för Akelius finansieringspolicy är att minimera påverkan från en finanskris.

Vi ska ha möjlighet att klara

- 25 procents nedgång i fastighetsvärde
- en ränteökning om fem procent
- effekterna av växelkursfluktuationer

Målet med finansieringspolicyn är därför

- en belåningsgrad lägre än 50 procent
- en säkerställd belåningsgrad lägre än 25 procent
- lång räntebindning och kapitalbindning
- likviditet om minst tre miljarder



Gemensamma ytor före och efter uppgradering  
55 Croxley Road, London



Soptunnorna har ersatts av sorteringskärl.

# styrning av hållbarhetsarbetet

## hållbarhetsansvarig med stöd av avdelningar

Akelius hållbarhetsansvarig har ansvar för hållbarhetsarbetet. Hållbarhetsansvarig fungerar som ett internt nav för både insamling av information och implementering av policyer. Stöd ges av avdelningen för inköp i relation till leverantörer, personalavdelningen i relation till personalfrågor och finansavdelningen när det gäller relationer med investerare och hållbarhetsrapportering. Cheferna för dessa avdelningar kommer att ha gemensamma möten om hållbarhetsfrågor varje kvartal från och med början av 2018.

## kontinuerligt granskade mål

Baserat på väsentlighetsanalysen har styrelsen antagit en hållbarhetspolicy och satt upp konkreta mål rörande:

- miljöfaktorer, vatten- och energianvändning, avfallshantering och materialanvändning
- personal
- socialt och ekonomiskt ansvarstagande
- mänskliga rättigheter och antikorrupcion
- leverantörer

Dessa klargörs i tredje sektionen av denna rapport.

Akelius kommer att se över dessa mål kontinuerligt och utvärdera i vilken utsträckning vi uppnår dem.

## ny uppförandekod

Baserat på väsentlighetsanalysen har styrelsen antagit en ny uppförandekod från och med den 11 oktober 2017. Den omfattar centrala principer under vilka vi, våra anställda och tredjepartsleverantörer åtar oss att utföra vårt arbete.

Uppförandekoden innehåller policybeslut rörande alla faktorer som vi identifierat i vår väsentlighetsanalys och finns att läsa på vår hemsida akelius.com.

Akelius har interna policyer rörande etik och antikorrupcion, leverantörsuppförande, visseblåsande, introduktion av medarbetare, socialt ansvarstagande, skydd av personuppgifter och IT-säkerhet. Dessa beskrivs närmare i sektion tre i denna rapport.

## regelbundna interna och externa revisioner

Regelefterlevnad för policyer överses kontinuerligt av koncernfunktionerna. Både interna och externa revisorer genomför regelbundet revisioner.

Underlåtelse att efterleva policyer har i några fall lett till disciplinära åtgärder, både i relation till anställda och tredjepartsleverantörer. De disciplinära åtgärderna bestäms av överträdelsens art och grad men spänner mellan en formell varning och uppsägning av anställning.

## kommunikation

Akelius anställda sköter implementeringen av hållbarhetsarbetet i den dagliga verksamheten.

Därför är det viktigt att säkerställa deras kunskap om risker och hållbarhetsfrågor. Fastighetsavdelningen ansvarar för att utbilda all personal i hållbarhetsfrågor. Detta sker genom att ett hållbarhetsmoment läggs till i introduktionskursen "Welcome to Akelius" som ges för alla nyanställda, se sidan 14. Akelius strävar också efter att förnya hållbarhetsutbildningen vartannat år.





Dernburgstraße 9, Berlin



6 place Félix Eboué, Paris

## miljöfrågor

Fastighetssektorns miljöpåverkan är betydande.

Därför arbetar Akelius med långsiktiga och tydliga mål för att skydda miljön.

För att reducera miljöpåverkan arbetar Akelius systematiskt för att hålla nere förbrukning av vatten, energi, kemikalier och skadliga material.

För att uppnå och efterleva policyer arbetar den svenska organisationen med ett miljöledningssystem i linje med riktlinjerna från ISO 14001.

De två huvudsakliga målen med ett miljöledningssystem är att se till att lagar följs och att verksamheten ständigt förbättras i sin strävan att reducera miljöpåverkan.

Stigande havsnivåer är ett problem för många av de kustnära storstadsområden där vi äger fastigheter, till exempel Boston, Köpenhamn och New York.

Akelius mål är att identifiera vilka fastigheter som är i riskzonen och var vi bör undvika att förvärva fastigheter i framtiden. För närvarande håller vi på att kartlägga fastigheter mot prognoser för höjda havsnivåer.

## tio procents minskning av energi- och vattenförbrukning till 2020

Energiproduktion från icke förnybara energikällor medför utsläpp av växthusgaser. Dessa växthusgaser är den främsta orsaken till den globala uppvärmningen. Lägre energikonsumtion leder till lägre utsläpp av växthusgaser.

Endast tre procent av världens totala vattenreserver består av sötvatten. Det mesta av det är fast i polarisarna och med en ökande befolkning är tillgången begränsad.

Därför behöver vi ta till vara på de vattentillgångar vi har. En minskad vattenförbrukning värnar om miljön och sänker driftkostnader.

Akelius huvudmål för 2020 är att sänka vatten- och energiförbrukning med tio procent.

För att uppnå det kommer vi att följa upp och jämföra varje fastighets energi- och vattenförbrukning.

Detta kommer att ge ett tillförlitligt beslutsunderlag, möjlighet att implementera energibesparande projekt samt utbilda personal om vilka åtgärder som behöver vidtas.

Akelius uppgraderingsprojekt är centrala för energieffektivisering och minskning av vattenförbrukning.

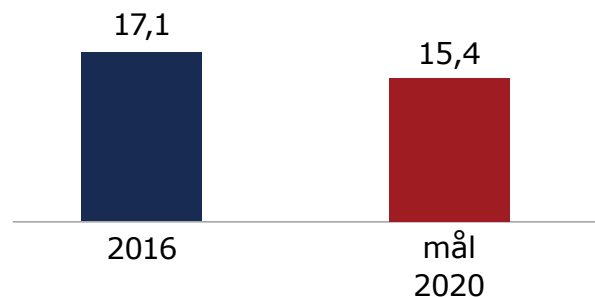
Moderna vitvaror, som kylskåp, frysar, spisar, tvättmaskiner och torktumlare drar mindre energi och förbrukar mindre vatten än äldre modeller.

Att byta ut dessa innebär stora besparingar. Likaså att byta fläktar, termostater och ventiler.

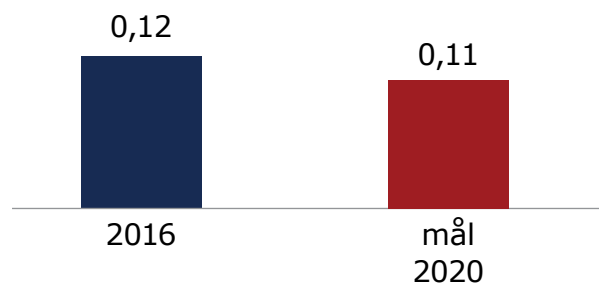
### risk

- bidrag till global uppvärmning
- förstörda tillgångar till följd av höjda havsnivåer
- höjda driftkostnader

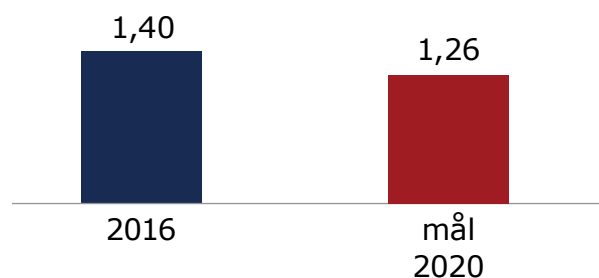
## elektricitet kWh per kvm



## värme MWh per kvm



## vatten m<sup>3</sup> per kvm



### mål

- att reducera energikonsumtion med tio procent till 2020 med utgångspunkt från 2016 års värden
- att reducera vattenkonsumtion med tio procent till 2020 med utgångspunkt från 2016 års värden
- att identifiera risklägen för fastigheter

## nytt avfallshanteringssystem på plats

Avfallshantering påverkar miljön. Om det inte tas om hand korrekt och återvinns samlas hushållsavfall som deponi där det kan medföra allvarliga långsiktiga konsekvenser för ekosystem.

Förbränning medför utsläpp av växthusgaser som bidrar till global uppvärmning.

Avfall från uppgraderingsprojekt, som gammal köksutrustning medför speciella risker då det kan innehålla giftiga gaser och icke nedbrytbara material som kan påverka ekosystem negativt på lång sikt.

Väl strukturerad avfallshantering minimerar den mängd avfall som går till deponi eller förbränning.

En betydande del av våra hyresgästers hushållsavfall kan materialåtervinnas. Om det är organiskt kan det bli biogas i en rötningsanläggning, förutsatt att det tas om hand på rätt sätt.

Därför är våra hyresgäster viktiga i vårt hållbarhetsarbete.

Akelius begränsar miljöpåverkan genom att underlätta för hyresgästerna att sortera sitt avfall.

Under 2018 kommer Akelius att ta fram en ny standard för sorteringskärl och utbilda hyresgästerna om sorteringsystemet. För närvarande är nittio procent av våra fastigheter utrustade med nya kärl.

Akelius uppgraderingsarbete medför stora mängder avfall.

För varje del i uppgraderingskedjan ser vi till att avfallet tas om hand på rätt sätt.

Allt farligt avfall, som kylskåp och annan köksutrustning, som är en konsekvens av renovering sorteras ut och transporteras till anläggningar där de tas om hand.

Alla tillstånd för bortforsling samlas in och arkiveras.



Nybyggd förvaring för sorteringskärl, 18 Belmont Road, London

### risk

- ökade utsläpp av växthusgaser
- utsläpp av giftiga substanser i samband med deponi

### mål

- alla hyresgäster ska informeras om sortering av hushållsavfall
- alla fastigheter ska utrustas med gemensamma sorteringskärl
- utveckla ny standard för sorteringskärl i lägenheter 2018

## användning av hållbara material

Fel material medför hälsorisker.

Kemikalier som används i uppgraderingsprojekt eller för rengöring kan vara skadliga.

De kan öka risken för cancer eller skada ekosystem.

Att undvika dem i verksamheten reducerar hälsorisker för hyresgäster, leverantörer och anställda samt värnar om ekosystemen.

Akelius verksamhet kräver stora mängder material.

Det mesta används i uppgraderingsprojekt. En del används i löpande underhåll av fastigheterna, exempelvis rengöringsmedel och andra kemikalier.

Vi undviker att använda material som innehåller giftiga komponenter.

Både uppgradringsmaterial och material för underhåll ska ha minimal påverkan på människor och ekosystem.

För att säkerställa detta strävar vi efter att underlätta urvalet av icke giftiga material för de medarbetare som ansvarar för inköpen.

Inköpsavdelningen ansvarar för hållbara inköp.

Läs mer om deras roll i vårt hållbarhetsarbete på sidan 18–19.

### risk

- hälsokonsekvenser av skadliga eller giftiga ämnen

### mål

- att skapa landspecifika listor över godkända material
- att svartlista giftiga material och kemikalier
- att använda endast godkända kemikalier



inredningsmaterial och detaljer på Rubenstraße 58, Berlin och 50-52 St Quintin Avenue, London

# personal

## hälsosam och kreativ arbetsmiljö

En fysisk eller psykisk arbetsmiljö som brister i kvalitet äventyrar medarbetarens välmående.

Detta kan i sin tur leda till hög sjukfrånvaro och personalomsättning som utsätter övriga anställda för ännu större stress och begränsar effektiviteten.

För att begränsa dessa risker tar Akelius hand om medarbetare genom snabb integration i företagskulturen, goda möjligheter till rotation inom företaget, utbildning och andra förmåner som sjukförsäkring.

## snabb integration

Alla nyanställda går kursen "Welcome to Akelius" inom sex månader från anställning. Fokus för kursen är på företagskultur, affärsstrategier och grundläggande fastighetsekonomi.

En bred förståelse för företaget och fastighetsvärlden medför bättre beslut, högre effektivitet och bättre kvalitet på arbetet.

## motivation genom internrekrytering

Akelius vill maximera den kompetens som finns inom koncernen genom att erbjuda goda möjligheter att avancera till nya tjänster inom organisationen, oavsett var man startar.

Alla lediga tjänster utlyses först internt. 6,5 procent av personalstyrkan har gått vidare till nya tjänster inom Akelius under 2017.

Internrekrytering går snabbare och är mer effektivt jämfört med extern rekrytering tack vare förkunskaper om hur vi arbetar.

Detta gäller även chefspositioner. Alla våra avdelningschefer kommer från tidigare anställningar inom Akelius. Alla Akelius avdelnings- och regionalchefer har genomgått internutbildning.

Vid etablering i nya städer kan Akelius exportera högkvalitativ personal vilket säkerställer tillväxt och integration. Från och med 2018 ges alla chefer möjlighet till rotation till andra avdelningar under en begränsad tid.

## specialistutbildning och MBA

För att maximera potentialen i internrekryteringen erbjuder vi också internutbildning inom områden relevanta för vår verksamhet genom Akelius Business School, tidigare Akelius University. Denna består i en specialistutbildning med möjligheten att följa upp med en MBA-kurs. För 2018 har Akelius Business School tilldelats en budget på 4 miljoner euro. Internutbildning hjälper oss inte bara att behålla begåvning. Det hjälper oss även att hantera säkerhetsrelaterade risker, hållbarhetsfrågor, korruption och visseblåsning.

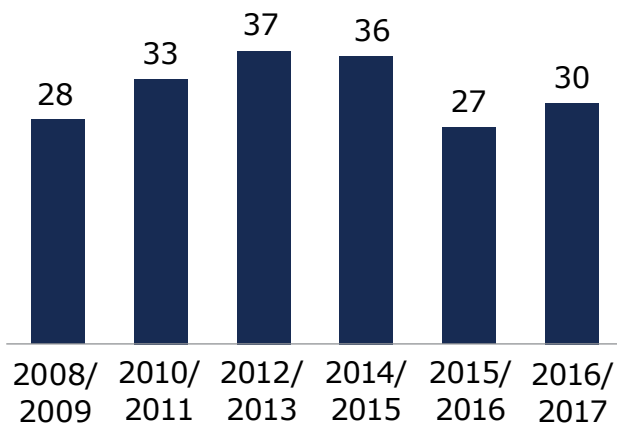
### risk

- hög personalomsättning och sjukfrånvaro
- minskad effektivitet

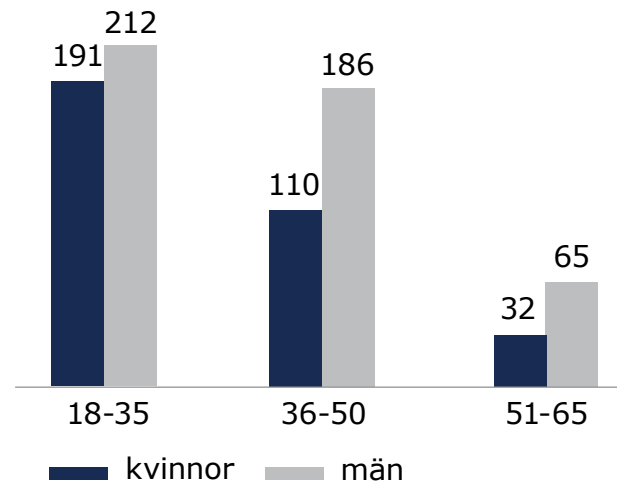
### mål

- sjukfrånvaro under två procent
- personalomsättning under femton procent
- samtliga anställda ska ha erbjudits sjukförsäkring
- att utbilda alla anställda i hållbarhetsfrågor
- hållbarhetsmoment i "Welcome to Akelius"

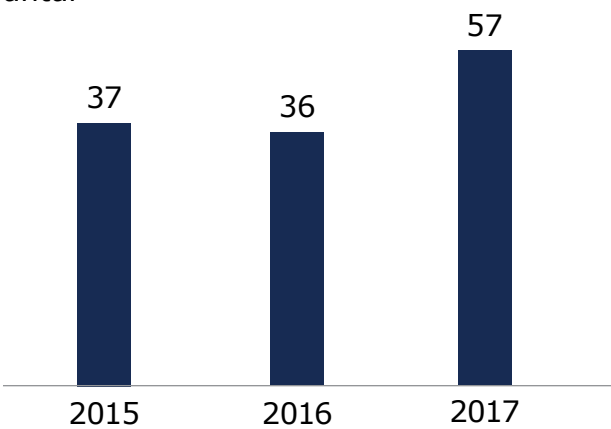
studenter vid Akelius  
Business School, MBA-kurs  
antal



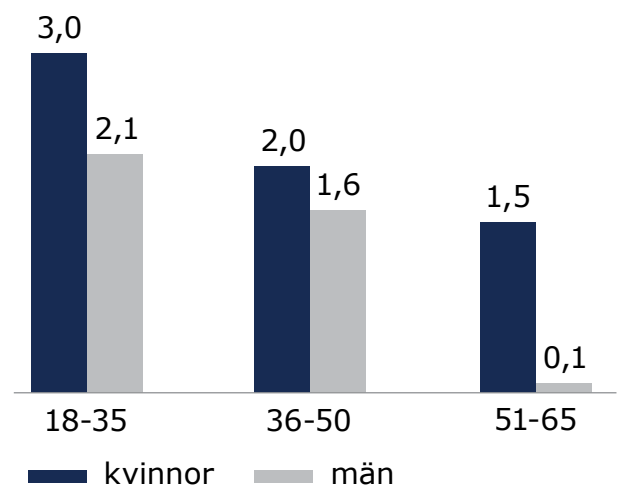
åldersfördelning  
genomsnittligt antal anställda



anställda med ny position  
inom Akelius  
antal



sjukfrånvaro per åldersgrupp  
procent



# socialt och ekonomiskt ansvarstagande

## säkerheten först

Akelius har 876 anställda och deras anställningstrygghet är beroende av vår ekonomiska situation.

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv. Genom att anta en investeringsstrategi som sätter säkerheten främst och återinvestera i verksamheten säkrar vi våra tillgångar och därmed också såväl våra hyresgästers hem och de jobb vi skapar.

Strategin "säkerheten först" förklaras mer detaljerat i årsredovisningen på sidan 14. Årsredovisningen finns på <https://www.akelius.com/financial-information/reports>.

Genom att investera i fastigheter skapar vi jobb och säkra, attraktiva bostadsområden. Inte bara inom Akelius utan också för leverantörer, entreprenörer och konsulter.

## förbättrade bostadsområden

Våra största tillgångar är våra hyresgästers hem.

Alla ska kunna känna sig trygga i sitt hem och sitt bostadsområde.

Att förbättra ett bostadsområde tar tid.

Akelius börjar bidra genom att investera i fastigheterna så snart vi förvärvat dem.

Eftersom vi planerar för ett långsiktigt ägande gör vi långsiktiga investeringar för att säkerställa att fastigheterna förblir säkra investeringar.

Uppgraderingar är ett sätt att investera i fastighetens framtid.

Akelius fastigheter ska vara attraktiva under hela sin livslängd.

Välskötta fastigheter innebär dessutom säkrare och mer attraktiva områden.

Därför prioriterar vi bra belysning samt snygga och prydliga gemensamma utrymmen.

Detta minskar också riskerna för oss.

Högkvalitativa uppgraderingar och välplanerat kontinuerligt underhållsarbete minskar behovet av omfattande renoveringar längre fram, vilket ger bättre kostnadskontroll.

Sådana åtgärder hjälper oss att hålla stadigt låga vakansgrader och därmed stabila inkomster.

Detta innebär i sin tur säkra jobb.

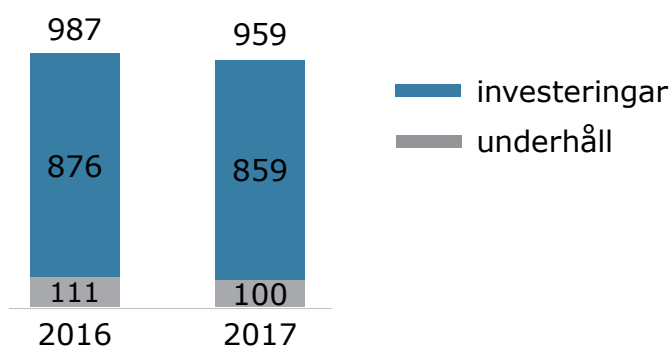
## Akelius hjälper

Akelius ägs till 84,5 procent av välgörenhetsstiftelsen Akelius Foundation. Detta innebär att utdelningen går till välgörande ändamål.

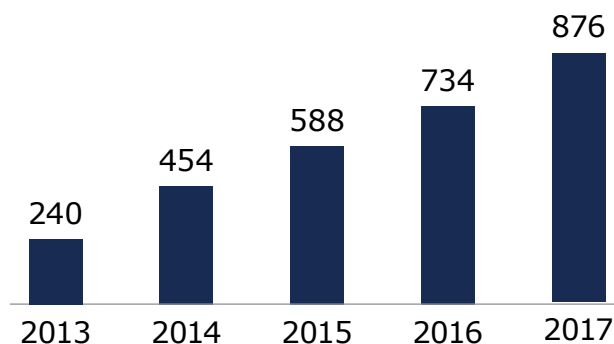
Dessa ändamål, samt totala investeringar och utfall beskrivs närmare på en årlig basis och är tillgängligt på <https://foundation.akelius.de/>.

## investeringar och underhåll

kronor per kvm



## antal anställda







805 St Marks Avenue, New York



40-42 Fitzjohns Avenue, London

## mänskliga rättigheter och antikorrupktion

### rättvis konkurrens och etisk standard

I dag råder bostadsbrist på de marknader där Akelius verkar.

Fastighetsbranschen är dessutom en kapitalintensiv bransch där kontrakt med entreprenörer och leverantörer omfattar stora summor.

Detta gör Akelius roll som fastighetsägare betydande.

Med detta följer stort ansvar att agera etiskt i alla sammanhang.

Akelius värdesätter rättvis konkurrens och accepterar ingen form av korrupktion, mutor eller orättvisa åtgärder som motverkar konkurrens.

Vi säkerställer att mänskliga rättigheter respekteras i alla företag inom Akeliuskoncernen och genom hela produktionskedjan.

Vi accepterar inga former av barnarbete, slavarbete eller tvångsarbete.

### tydlig information till anställda

De flesta risker förknippade med mänskliga rättigheter och korrupktion kan hanteras genom en väl informerad personalstyrka. Vår uppförandekod utgör grunden för detta arbete.

Den anger vad som förväntas av varje medarbetare i deras kontakt med hyresgäster, kollegor, leverantörer och investerare.

- vår verksamhet genomsyras av integritet och ärlighet
- vi tolererar inga former av mutor
- vi tolererar inga former av hot, diskriminering eller trakasserier
- vi respekterar rätt till integritet
- vår marknadsföring är ärlig och i linje med vad vi kan erbjuda

Alla medarbetare är informerade om rutiner kring visselblåsning.

De uppmanas att rapportera avvikelser från vår uppförandekod till [whistleblower@akelius.com](mailto:whistleblower@akelius.com).

Mail som skickas till adressen kan endast läsas av styrelsens ordförande Leif Norburg som håller uppgiftslämnare anonyma.

## riktlinjer för leverantörer

Våra leverantörer har en betydelsefull roll i vårt hållbarhetsarbete eftersom de i stor utsträckning hanterar materialproduktion, transporter och entreprenörer.

Dessa områden förknippas med förhöjd risk.

Leverantörer som inte efterlever uppförandekoden kan skada företagets varumärke.

Vi vill att våra leverantörer hanterar samma risker som vi.

Barn-, slav- eller tvångsarbete accepteras inte och inga giftiga eller skadliga material får användas i någon del av leverantörskedjan.

Våra internationella materialtransporter medför betydande miljöpåverkan.

Logistikavdelningen begränsar konsekvenserna genom att samordna transporterna.

Beställningar och transporter slås samman i största möjliga utsträckning och schemaläggs samtidigt för att säkerställa att containers utnyttjas till max.

Vi konsoliderar transporter till Nordamerika genom att samla dem i ett centrallager.

Detta för att utnyttja transportkapaciteten så mycket som möjligt.

Centrallagret i Hannover är knutpunkten för all logistik.

Detta för att hålla resor för ingående och utgående leverans kortare.

Vi samlar beställningar för flera uppgraderingar för att begränsa antalet leveranser.

Inköpsavdelningen hanterar leverantörskontrakt, vilket innebär ökad kontroll.

Akelius engagerar aktivt sin leverantörskedja genom att leverantörerna följer sina respektive uppförandekoder där Akelius principer för arbete för antikorruption, mänskliga rättigheter, motverkande av diskriminering, kommunikation, integritet, hälsa, säkerhet och miljö ställs upp.

Under 2018 kommer inköpsavdelningen utarbeta ett system för att identifiera högriskleverantörer, för att utvärdera leverantörers engagemang i hållbarhetsprinciper och påbörja revisioner på plats.

### risk

- korruption till följd av kapitaltung bransch och bostadsbrist i storstadsregioner

### mål

- samtliga anställda ska informeras om vår uppförandekod
- alla leverantörer ska informeras om vår uppförandekod
- påbörja arbetsplatsförlagda revisioner och löpande genomföra arbetsplatsförlagda revisioner hos tio procent av leverantörerna
- se till att 90 procent av allt kaffe och all frukt som serveras på våra kontor håller en internationell eko-standard

# ämnesindex

Sidnummer refererar till denna rapport om ingenting annat anges.

ämne	sida
<b>generell information om företaget</b>	
<b>strategi och analys</b>	
förord	4
beskrivning av påverkan, risker och möjligheter	5
<b>organisationsprofil</b>	
organisationens namn	framsida
affärsmodell och finansiering	6-7
huvudkontor	23
ägandeformer	årsredovisning, sidan 80
<b>väsentlighetsanalys och avgränsningar</b>	
rapportens omfattning	5
process för definition av rapportens innehåll	5
beskrivning av väsentlighetsanalys	5
<b>ledning och organisationsstruktur</b>	
Akelius styrning	årsredovisning, sidan 83-85
styrning av hållbarhetsarbetet	8
organisationsstruktur	årsredovisning, sidan 83
<b>etik och integritet</b>	
principer, värderingar och uppförandekod	18
rutiner för visselblåsning	18
<b>påverkan och riskanalys</b>	
<b>miljö</b>	
klimatförändringar	10-11
höjda havsnivåer	10-11
elektricitet	10-11
värme	10-11
vatten	10-11
avfallshantering	12
kemikalier och andra material	13
transport	19
<b>ekonomisk</b>	
Akelius ekonomiska påverkan	16
relaterat till klimatförändringar	10-11
på personal och arbetsmiljö	14, 16

<b>ämne</b>	<b>sida</b>
<b>etik och samhälle</b>	
korruption	18-19
mänskliga rättigheter	18-19
stad och samhälle	16
personal	14
<b>åtgärder och mål</b>	
<b>miljö</b>	
klimatförändringar	10-11
höjda havsnivåer	10-11
elektricitet	10-11
värme	10-11
vatten	10-11
avfallshantering	12
kemikalier och andra material	13
transport	19
<b>etik och samhälle</b>	
personalintegration	14
utbildning	14
intern personalrotation	14
hälsa och säkerhet	13,14
välgörenhet	16
upphandling	18-19
efterlevnad	18-19
<b>siffror</b>	
<b>miljö</b>	
elektricitet	11
värme	11
vatten	11
<b>etik, samhälle och personal</b>	
antal anställda	16
studenter vid Akelius University	15
åldersfördelning efter åldersgrupp och kön	15
anställda med ny position inom Akelius	15
sjukfrånvaro per åldersgrupp och kön	15
investeringar och underhåll	16

# revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Akelius Residential Property AB, org.nr 556156-0383

## uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2017 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 15 mars 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

---

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig

---

Thijs Dirkse  
Auktoriserad revisor

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

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

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

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

England  
Coin House  
2 Gees Court  
London W1U 1JA  
+44 (0)2 078 719 695  
akelius.co.uk

Frankrike  
67 boulevard Haussmann  
75008 Paris  
+33 1 40 06 85 00  
akelius.fr

USA  
3 Post Office Square  
Boston, MA 02109  
+1 857 930-39 00  
akelius.us

Danmark  
Nørre Voldsgade 80, 2. sal  
1358 Copenhagen K  
+45 88 62 62 78  
akelius.dk