



---

## Hållbarhet

Hållbarhetsfokus

Agenda 2030

Fokus: Miljö/klimat

Prisvärt, naturnära och klimatsmart

Fokus: Hälsosam och hållbar livsstil

Nystart i nyproduktion i Hökarängen

Fokus: Ekonomisk hållbarhet

Fokus: Social hållbarhet

# Hållbarhetsfokus

Ett långsiktigt hållbarhetsarbete är en förutsättning för att vi ska nå våra mål och utveckla verksamheten i enlighet med vår vision, att alla människor ska bo i sina drömhämm. Hållbarhetsfrågorna är centrala i vår verksamhet och vi vill att vårt hållbarhetsarbete ska göra skillnad. För våra bostadsköpare, våra medarbetare, våra samarbetspartners, våra ägare och för samhället i stort.

Hållbarhet innebär att ta ansvar utifrån miljömässiga, ekonomiska och sociala aspekter, det är ett långsiktigt arbete och en självklarhet för oss som samhällsbyggare. En hållbar bostadsutveckling innebär bland annat sunda materialval, fokus på arbetsmiljön, en hållbar leverantörskedja och sortering och återvinning av allt byggmaterial. Vi har också stort fokus på att utveckla energieffektiva bostäder och i merparten av våra projekt installeras solceller på taken. Vi vill att de som köper en ny bostad av Besqab ska få så goda förutsättningar som möjligt för att leva ett hållbart liv.

## Hållbarhetsstrategi

En tydlig hållbarhetsstrategi är central för ett väsentligt och systematiskt hållbarhetsarbete och för styrning av verksamheten i linje med globala och nationella hållbarhetsmål. Vårt hållbarhetsarbete ska framtidssäkra Besqabs affär och de boendemiljöer vi är med och skapar.

Besqabs hållbarhetsstrategi innehåller ambitioner och mål på lång och kort sikt. Ambitionerna pekar ut riktningen och är formulerade utifrån en långsiktig strävan för vårt hållbarhetsarbete.

Under 2019 utvärderade vi strategin tillsammans med våra nyckelintressenter och målen justerades. Förutom att arbeta mot att uppnå våra mål och ambitioner har vi sedan dess tagit ytterligare steg mot hur vi mer konkret kan arbeta för att ännu tydligare integrera hållbarhetsarbetet i vår dagliga verksamhet. Detta arbete har utmynnat i fyra fokusområden som tar avstamp i vår affär, våra värderingar och vår vision om att människor ska bo i sina drömhämm.

## Fyra fokusområden sprungna ur verksamheten

Vårt hållbarhetsarbete kan sammanfattas i hållbarhetsstrategins fyra nya fokusområden: minska bostädernas miljö- och klimatpåverkan, främja en hälsosam och hållbar livsstil, främja ekonomisk hållbarhet för förening och kund och verka för social hållbarhet i utvecklingen av boendemiljöer.

Besqab har under det senaste året valt att arbeta med miljöcertifieringen Svanen. Det innebär att hållbarhetsarbetet integreras i byggprocessen genom projektets alla faser. Från projektering till inköp, produktion och så småningom överlämning till kund. Svanen är ett välkänt, trovärdigt och respekterat miljömärke och en certifiering är inte bara ett kvitto på att en produkt håller hög kvalitet. Det är också en garanti för att byggnaden har granskats av en oberoende part som ställer krav och följer upp under hela byggprocessen liksom att de boende flyttar in i ett hus med en så låg miljöpåverkan som möjligt och med en sund inomhusmiljö.

Många av våra projekt uppförs i bostadsrättsform som alla certifieras med Trygg BRF för ökad trygghet och transparens. För att certifieras med Trygg BRF krävs att bostadsrättsföreningens ekonomi och redovisning kvalitetssäkras. Därmed blir den enklare att jämföra med andra nyproduktionsprojekt med bostadsrätter. Bostadsrättsföreningar med Trygg BRF uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver.



Vårt hållbarhetsarbete ska framtidssäkra Besqabs affär och de boendemiljöer vi är med och skapar.



## Miljö/klimat

### AMBITION

Vi ska minska våra bostäders miljö- och klimatpåverkan i hela byggnadens livscykel.



### MÅL

- Svanenmärka alla projekt
- Ökad resurseffektivitet i bostadsproduktionen
- Öka andelen förnybar energi

### Exempel på aktiviteter

- Vi har erhållit grundlicens för Svanen vilket innebär att vi har säkerställt rutiner, arbetsprocesser och mallar för att underlätta projektens arbete med certifieringen.
- Vi är anslutna till initiativet Ett Fossilfritt Sverige och arbetar med färdplanen 2045 med syftet att uppnå en klimatneutral byggsektor.
- Solceller installeras på hustaken i de av Besqabs projekt som har rätt förutsättningar.

→ Läs mer på sidorna 56–57.

## Hälsosam och hållbar livsstil

### AMBITION

Våra bostadsprojekt ska utformas för att främja en hälsosam och hållbar livsstil.



### MÅL

- Nöjda bostadskunder
- Bostäder och boendemiljöer med förutsättningar för en hälsosam och hållbar vardag

### Exempel på aktiviteter

- Vi utformar hus och gårdar för rörelse, träning och lek.
- Vi utvecklar projekt i kollektivtrafiknära lägen med utrymme för ett stort antal säkra och lättillgängliga cykelparkeringar.
- Vi förbereder för en enkel avfallssortering, skapar återvinningsstationer och möjligheter till återbruk.

→ Läs mer på sidorna 60–61.

## Ekonomisk hållbarhet

### AMBITION

Våra bostadsprojekt ska främja ekonomisk hållbarhet för bostadsrättsförening och kund.



### MÅL

- Grön finansiering, gröna bolån och gröna byggnadskreditiv
- Trygga bostadsrättsföreningar med hållbar ekonomi över tid
- Resursbesparande, energi- och yteffektiva bostäder till rimliga priser

### Exempel på aktiviteter

- Vi Svanenmärker våra projekt för att främja energi- och resurseffektivitet samt möjliggöra grön finansiering.
- Vi kvalitetsmärker bostadsrättsföreningar med Trygg BRF för en transparent och sund bostadsmarknad.
- Vi utvecklar yteffektiva bostäder med stort fokus på funktionella planlösningar.

→ Läs mer på sidan 65.

## Social hållbarhet

### AMBITION

Vi ska vara en ansvarsfull arbetsgivare och samhällsbyggare som erbjuder ett varierat utbud av bostadslägen, bostadstyper, upplåtelseformer och prisklasser.



### MÅL

- Diversifierade och inkluderande bostäder och boendemiljöer som tillför värden för närområdet
- Transparens och social hållbarhet i leverantörsledet
- Attraktiv arbetsgivare med hög medarbetarnöjdhet

### Exempel på aktiviteter

- Vi utvecklar bostäder med blandade upplåtelseformer, i olika storlekar och prisklasser samt med bottenvåningar och utemiljöer för ökad trygghet och trivsamt i och kring den färdiga byggnaden.
- Vi identifierar och kartlägger våra leverantörsled för att säkra leverantörskedjan.
- Vi erbjuder praktikplatser och anställningar för studenter och unga på väg in på arbetsmarknaden.

→ Läs mer på sidorna 66–67.

## Fokus: Miljö/klimat

# Nya tuffa mål på vägen till det klimatsmarta boendet

Besqab utvecklar hem som ska hålla i många generationer och vara en plats där människor kan uppfylla sina drömmar, förväntningar och behov. Förståelsen för vilken påverkan vi har och vilka möjligheter som finns i vår verksamhet är central i vårt arbete mot en mer hållbar samhällsutveckling, från idéarbete och produktion till inflyttning och användning av bostaden.

Miljö- och klimatpåverkan är en viktig fråga för oss på Besqab precis som för våra kunder, våra investerare och för samhället i stort. Genom att vara en samhällsbyggare har vi stor inverkan på miljön och klimatet. Vi har därför ett ansvar att bygga bostäder med sund inomhusmiljö, låg klimatpåverkan och energi- och klimateffektiva lösningar och där vi ställer krav på det material och de kemikalier som används.

Besqab ska använda sig av hållbara produktionsmetoder och material som är sunda och håller över tid och våra bostäder ska underlätta ett hållbart konsumtionsmönster. Våra bostäder byggs med beprövade tekniska lösningar och vi väljer i första hand tidlösa material med lång teknisk hållbarhet och som är relativt underhållsfria. Köken är robusta och av hög kvalitet vilket gör att de har en lång livslängd. Vitvarorna är miljöklassade och har låg energiåtgång.

## Svanenmärkningen ett viktigt steg

Kraven på byggnaders hållbarhetsprestanda ökar successivt och för att Besqab ska vara en del i utvecklingen tar vi hjälp av erkända kriterier för miljömärkning. Under 2020 har vi beslutat att alla kommande bostadsprojekt ska miljömärkas med Svanen vilket konkretiseras i det nya hållbarhetsmålet om att Svanenmärka samtliga projekt. Svanenmärkningen har ett särskilt fokus på miljöaspekter men också på hälsa, kvalitet och sociala förhållanden. Genom att följa Svanens krav är vi med och bidrar till 11 av FN:s 17 globala hållbarhetsmål, med störst påverkan på mål nummer 12 – hållbar konsumtion och produktion.



Redan under 2019 inledde vi projekteringen av tre pilotprojekt, ett vårdboende, ett småhusprojekt och en hyresfastighet med ambitionen att Svanenmärka dessa. Vi påbörjade även arbetet för att erhålla en grundlicens inom Svanen – en lång process där våra rutiner, arbetsprocesser och mallar granskas och utvärderas av Miljömärkning i Sverige. Grundlicensen godkändes i juni 2020 och det innebär att vi har grundkraven på plats i bolaget så att vi kan fortsätta arbetet med att Svanenmärka enskilda bostadsprojekt. Vid utgången av året hade vi ansökt om Svanenmärkning för totalt tio pågående eller kommande projekt och av de 563 bostäder som produktionsstartades under 2020 genomgår 74 procent processen för Svanenmärkning.

Arbetet med att Svanenmärka alla nya projekt och att byggnaderna därmed måste nå upp till Svanens kriterier betyder att det ställs ännu tuffare krav på sunda och klimatsmarta materialval. Besqab har under lång tid använt kriterierna i SundaHus miljödatabas i samband med val av material och produkter. Med Svanenmärkningen kan kunderna förlita sig på att en utomstående, oberoende part har ställt höga krav och kontrollerat hela byggprocessen. En Svanenmärkt byggnad granskas utifrån ett livscykelsperspektiv. Byggmaterial och kemiska produkter kontrolleras, från träet i takstolarna till spacklet i badrummet. Det ställs hårda krav på låg energianvändning liksom på att stimulera användandet av förnybar energi och gröna innovationer. Besqab arbetar för fler projekt som möjliggör solceller liksom för att hitta andra alternativ till energilösningar.

### Egenproduktion av förnybar el



Vi vill bidra till att öka andelen förnybar energi i världen bland annat genom inköp av grön el samt installation av fler solcellsanläggningar. Besqab har under 2020 tagit beslut om att installera solceller på hustaken i framtida projek, förutsatt att det är möjligt. Redan idag finns det solceller på hustaken i Brf Zick-Zack i Kärrtorp, ett projekt som färdigställdes sommaren 2020. I småhusprojektet Myntan i Tyresö som blev klart hösten 2020, har varje enskilt radhus solceller på taken. Under 2021 kommer vårdboendet Juliahemmet i Uppsala få solceller, vilket kommer att bidra till ökad användning av förnybar energi i Besqabs förvaltningsfastigheter.

### Cirkulära resursflöden



Varje år genererar bygg- och anläggningssektorn cirka 10 miljoner ton avfall, exklusive gruvavfall motsvarar det cirka en tredjedel av allt avfall i Sverige. För att begränsa miljö- och klimatpåverkan måste resurseffektiviteten i branschen öka och målet på såväl nationell som EU-nivå var att återanvändning och materialåtervinning av det icke-farliga bygg- och rivningsavfallet skulle vara 70 viktprocent senast 2020. Att öka resurseffektiviteten, använda hållbara material samt att hantera avfallet på ett ansvarsfullt sätt är viktiga frågor för Besqab. Vi tar hand om vårt byggavfall via återbruk och effektiv materialhantering i syfte att minska både vår miljöpåverkan och våra kostnader, men ökad återvinning och återanvändning är en logistisk utmaning i respektive projekt. Det måste finnas plats för rena sorteringsfraktioner liksom rätt avfallscontainrar i rätt skede under produktionen. Vi följer upp avfallstatistiken månadsvis för att kunna identifiera avvikelser och aktivera åtgärder vid behov.

### Sparsamhet med vatten



Besqab bidrar till minskad vattenanvändning genom att installera effektivare blandare i bostäderna liksom vitvaror som förbrukar så lite vatten som möjligt. Dessutom informeras bostadsköparna om hur de kan vara sparsamma med vattnet. De uppmanas att inte spola ner skräp, farliga kemikalier eller mediciner i toaletten och på så sätt förorena vattendrag vilket i sin tur kan påverka både djurs och människors hälsa. För att bidra till en bättre grundvattenbalans, renare vatten och en minskad belastning på stadens

dagvattensystem arbetar Besqab med lokalt omhändertagande av dagvatten i sina projekt, bland annat med hjälp av infiltration och fördröjningsmagasin.

### Hållbart i alla led



Hur en fastighet kommer att påverka människor och miljö under en livscykel är beroende av de beslut som tas tidigt i projektfasen. Redan under planarbetet formas förutsättningarna för en eventuell miljöcertifiering och hållbarhetsperspektivet är väsentligt för om vi även i framtiden ska få tillgång till mark att bygga på.

Besqabs projekt ska medföra minsta möjliga påverkan på den biologiska mångfalden. Vi tar ansvar för att bevara, återställa och använda ekosystemen hållbart enligt gällande lagar och föreskrifter. Vi arbetar för att minimera förstörelse av naturliga livsmiljöer med hjälp av noggranna naturinventeringar. Nyplanteringar av träd och växter i gaturum och på gårdar ska främja artrikedomen för växter och insekter. Genom att använda sedumtak och sätta upp insekts hotell och fågelholkar där det är möjligt, bidrar vi till den biologiska mångfalden.

### Gemensamt arbete för att nå klimatmålen



Klimatförändringarna är en av vår tids stora utmaningar, inte minst för vår bransch. I början av 2018 introducerade bygg- och anläggningssektorn Färdplan för fossilfri konkurrenskraft, inom ramen för initiativet Fossilfritt Sverige. Besqab är anslutna sedan 2019. Visionen är att bygg- och anläggningssektorns värdekedja ska vara klimatneutral till år 2045. I färdplanen finns ett antal delmål som ska vägleda branschen i rätt riktning. Ett delmål är att bygg- och anläggningssektorns aktörer ska kartlägga sina utsläpp under åren 2020 till 2022 och sätta upp klimatmål. Besqab har under 2020 deltagit i webinarier inom initiativet Fossilfritt Sverige. Färdplansarbetet har under året resulterat i en vägledning för kartläggning av utsläpp.

Besqab utbildar sina bostadskunder för ökad medvetenheten om hur varje enskild individ kan bidra till att minska klimatavtrycket, till exempel genom källsortering och minskad elanvändning samt genom att välja andra transportmedel än bil.

Prisivärt, naturnära och klimatsmart

## ”Besqab och Myntan uppfyllde alla våra krav”

På Kardemummagränd i Tyresö har Besqab uppfört 47 rad- och parhus, alldeles intill ett stort skogsområde. I ett av husen, inte långt från den mysiga Barnsjön, bor Evelina och Sebastian Widman med sina tre barn.

Familjen Widman flyttade från Stockholms innerstad till Tyresö sommaren 2020, till huset som möter den växande barnfamiljens alla behov.

– Vi blev utan bostad fyra veckor tidigare än planerat så Besqab gav oss tillträde innan inflyttningsdatum, vilket vi är väldigt tacksamma över, säger Evelina. Det är inte så enkelt att hitta ett temporärt boende med tre små barn.

Med Besqabs personal fortfarande på plats fick Evelina och Sebastian dessutom tillgång till extra service.

– Det var lyxigt och kändes lite som att bo ”all-inclusive”, det var enkelt att få hjälp och få svar på sina frågor, det var ju bara att prata med personal på gården eller gå in på platskontoret.

### Hur kände ni till Myntan och att det skulle byggas rad- och parhus här?

– Familjen växte och vi behövde en större bostad. Vi hade tidigare alltid bott i lägenhet, men med tre småbarn ville vi ner i markplan för att göra livet lite enklare. Ingen av oss kommer ursprungligen från Stockholm och även om det är tio år sedan vi flyttade hit, så hade vi inga preferenser vad gäller område. Vi kände inte till Tyresö sedan tidigare, men när vi såg annonsen om Myntan åkte vi ut och tittade och blev omedelbart förälskade i naturen. Bostaden var dessutom prisvärd, vi fick mer för pengarna jämfört med att köpa närmare stan, ett eget hus med tre våningar, 160 kvadratmeter stort och med en härlig uteplats alldeles i närheten av skogen.

– Planlösningen var lockande, den passade vår familj, den var dessutom flexibel.

Besqabs modell gav en god uppfattning om det färdiga huset, vi fotade och filmade, tittade på ritningen. Jag mätte, möblerade och drömde om vår nya bostad i två års tid, skrattar Evelina.

### Hur tyckte ni att inredningsprocessen fungerade? Var det svårt att välja?

– Det fungerade bra, upplägget med det digitala verktyget var användarvänligt. Men det var ändå svårt att göra val som man ska leva med så länge. Det var en rolig och spännande process, men lite läskig. Vi fick revidera och prioritera om flera gånger. För mig var förvaring och även hållbarhet viktigt, att välja energisnåla vitvaror, till exempel. Sedan hade vi nog kunnat vara lite mer våghalsiga vad gäller färger och sådant. Nästa gång vi köper bostad av Besqab blir det mer färg.

– Besqab gav oss god råd och förslag när det gäller planlösning och utformning av huset, vilket var väldigt bra. De visste ju mer om bostaden än vi, vad man ska tänka på. Vi är tacksamma och glada över att vi inte satte upp alla väggar på en gång som vi tänkt, att vi väntat med det, som Besqab föreslog.

### Vad var det i bostaden som lockade mest?

– Besqab träffade rätt i alla våra krav – ett naturnära, tryggt område för barnen, ett eget litet samhälle, nära Stockholm där vi jobbar. Att det var så prisvärt jämfört med andra hus i samma område. Att få ett sprillans nytt hem med bra garanti i flera år framåt var värt mycket för oss. Bra om man inte är så händig själv eller har lust att lägga tid på att renovera och man slipper



**Besqab träffade rätt i alla våra krav – ett naturnära, tryggt område för barnen, ett eget litet samhälle, nära Stockholm där vi jobbar.**





Evelina Widman och Sebastian Widman Alexander, 5 år Filip, 4 år och Vincent, 8 månader

oförutsedda händelser och får mer tid till barnen. Dessutom är bostadsrättsförening en bra upplåtelseform, man är en del av ett sammanhang, i en grupp, det känns tryggt och man är inte ensam om eventuella problem som kan uppstå, påpekar Evelina.

#### Var miljöfrågor och hållbarhet viktigt för för er när ni valde bostad?

– Ja, klimatfrågan är en stor del i samhället så det kändes skönt att Besqab hade gjort jobbet åt oss, att de redan tänkt på allt. Hållbarheten gick som en röd tråd genom hela projektet och vi såg till exempel tidigt att det fanns solceller på taket. Hållbarhet

och miljöfrågan är så närvarande, inte minst i vardagen, hur vi väljer att leva och bo. Därför känns det som vi kan bo kvar här i många år.

#### Har ni lärt känna era nya grannar?

– Några grannar lärde vi känna direkt, de som har barn i samma ålder. Barnen springer över innergården och leker med varandra. Här bor i stort sett bara barnfamiljer, lekplatsen mitt i är en fin träffpunkt. Jag kan gå ut med en kopp kaffe och bara slå mig ner, så träffar jag alltid någon jag känner. Det är trevligt.



**Hållbarhet och miljöfrågan är så närvarande, inte minst i vardagen, hur vi väljer att leva och bo. Därför känns det som vi kan bo kvar här i många år.**



## Fokus: Hälsosam och hållbar livsstil

# Besqab gör det enkelt att leva hållbart hemma

Besqab utvecklar hem som förenklar livspusslet, här skapas förutsättningar för en hälsosam, fungerande och trygg vardag. Välplanerade bostäder med tillgång till avfallssortering, bilpool, laddplatser för elbilar, cykelparkering och närhet till kollektivtrafik gör det enklare att leva hållbart. Attraktiva utemiljöer möjliggör lek, motion och träning. Om vi tänker lite extra på hur livet ser ut, kan vi bygga mer än ett hem. Då kan vi bygga för behov och drömmar och för nöjda bostadskunder.

### Hälsosam inomhusmiljö



I Sverige tillbringar vi nästan 90 procent av vår tid inomhus, därför anstränger vi oss för att

skapa en inomhusmiljö där människor mår bra. Bostadens luft, temperatur, ljud och tillgång till dagsljus påverkar i hög grad vår hälsa och vårt mående.

Vi ägnar mycket tid och resurser åt en bra inomhusmiljö. Vi mäter luftkvaliteten, vi säkerställer att ventilationen fungerar och att mängden radon är under de tillåtna värdena. Insläpp av dagsljus påverkar trivseln samtidigt som det är en utmaning för att behålla byggnadens temperaturl balans. Stora fönster riskerar att läcka värme på vintern och släpper in för mycket värmeinstrålning under soliga sommardagar.

För en sund och säker inomhusmiljö är det viktigt att byggnaden fuktsäkras både genom hela produktionen och när den är färdigställd. Samtliga byggnadsmaterial bedöms och dokumenteras i SundaHus loggbok samtidigt som de stäms av mot Svanens husproduktportal. På så sätt begränsas användningen av farliga kemikalier.

### Inslag som uppmuntrar rörelse



Vi rör oss allt mindre och under de senaste decennierna har den fysiska aktiviteten minskat successivt,

främst på grund av en ökad urbanisering, nya transportmedel, tv:ns och digitaliseringens intåg samt en ökad andel stillasittande yrken. Under 2020 kom många av oss att tillbringa allt mer tid i bostaden och i närområdet. När arbetsplatsen flyttat hem och vi sitter uppkopplade framför en skärm en stor del av dygnets timmar riskerar stillasittandet att öka ytterligare.

Våra bostadsprojekt ska bidra till en mer hälsosam livsstil. Närmiljön utformas för att främja barns och vuxnas rörelse genom inslag som möjliggör lek, aktiviteter och träning. Det är vetenskapligt bevisat att kroppen mår bra av att röra på sig. Fysisk aktivitet såsom raska promenader eller friluftsliv gör oss mindre stressade, ger bättre nattsömn och kan minska risken för hjärt-kärlsjukdomar, cancer och psykisk ohälsa. I Brf Tetris i Hökarängen har Besqab byggt ett gym för föreningens medlemmar, vilket är mycket uppskattat. I de flesta projekt där det finns gårdar och innergårdar skapar vi lektytor för barn med sandlådor, gungor och klätterställningar och ibland utegym för de vuxna. I Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala har vi uppfört flera växthus och gemensamma odlingsytor som bjuder in till trädgårdsarbete, vilket också påverkar hälsan positivt.

I några projekt har vi aktivt valt att synliggöra och tillgängliggöra cykeln som transportmedel. Både i Brf Vélo i Årstaberget och Brf Verkstaden i Nacka Strand har vi cykeln i fokus och det byggs cykelverkstäder i föreningarnas lokaler.

### Enkelt att leva hållbart



En hållbar livsstil handlar också om att förenkla för de boende att göra hållbara val i vardagen. Så tidigt som möjligt genomför Besqab därför analyser för att identifiera de väsentliga hållbarhetsfrågorna i det specifika projektet. Analyserna är viktiga utgångspunkter för att redan vid ritbordet kunna skapa förutsättningar för de boendes möjligheter att leva hållbart.

Vi prioriterar projekt med närhet till kollektivtrafik för att ge goda förutsättningar för miljövänliga transporter. Vi skapar laddplatser för elbilar och förbereder för bilpooler. Vi projekterar också för ett stort antal cykelparkeringar i anslutning till våra bostäder. Det ska vara enklare att välja cykeln än bilen eller att promenera till och från tunnelbanan, hållbara val som främjar rörelse i vardagen.

Inne i bostäderna fokuserar vi på att skapa flexibla, genomtänkta planlösningar där rumsfördelningen smidigt kan anpassas i takt med livets förändrade behov. Avfallshandlingen ska vara enkel och lättarbetad med hjälp av källsortering och återbruk i gemensamma återvinningsanläggningar.

Besqabs inredningskoncept och tillval är väl genomtänkta sett till material, färger och vitvaror. Det är viktigt att de utöver krav på miljö- och klimatpåverkan också har en god slitstyrka och är förhållandevis tidlösa så att de boende inte tröttnar på interiören redan efter några år. Att riva ut ett funktionsdugligt badrum eller kök för att byta stil eller kulör är kostsamt både för plånboken och för miljön. Ett hållbart val kan därför handla om att utgå från klassiska och framtidssäkra ytskikt och material i den fasta inredningen och istället följa trender med hjälp av textilier, möbler och växter.



## ”Vi flyttade närmare barn och barnbarn och fick en nystart i livet”

I Hökarängen pågår ett generationsskifte, unga och barnfamiljer har börjat upptäcka områdets charm. Här på en lugn återvändsgränd i en av Stockholms äldsta förorter, har Besqab uppfört tre hus med 100 lägenheter, från ett till fyra rum. Husen smälter väl in i den befintliga 40- och 50-talsbebyggelsen.

Kerstin och Pekka Lindberg hade bott i Sigtuna, norr om Stockholm sedan sjuttio-talet. Här hade de bildat familj och barnen växt upp. Men pensionärlivet erbjöd nya möjligheter och större flexibilitet.

– Vi insåg att det var dags att sälja huset och flytta närmare barnen som efter studier och familjebildning bosatt sig i söderort. Därför föll det sig naturligt att leta nytt boende här även om det var okända områden för oss.

Sökandet började i Svedmyra och Kärrtorp med omnejd, men Pekka och Kerstin hamnade till slut på en visning på Tisdagsvägen i Hökarängen.

– Visningslägenheten var fin, men för liten för oss, säger Kerstin. Men vi gillade läget och känslan och lämnade en intresseanmälan för en fyrarummare.

Bostadsprojektet Tetris ligger i söderförorten Hökarängen, en 20 minuters tunnelbaneresor från Stockholms innerstad. De 100 lägenheterna är fördelade på tre tegelfärgade hus vid en återvändsgränd på Tisdagsvägen. Husen smälter väl in bland flerfamiljshusen från 40- och 50-talet och gränsar till både ett skogsområde och grönområden med promenadvägar. Hökarängens centrum med mataffärer, restauranger och tunnelbana ligger några minuters promenad bort.

– Efter ett flertal visningar fastnade vi för området och husens läge med skogsutsikt och balkong mot innergården, säger Kerstin. Vi hade satt upp några kriterier när vi började leta nytt boende, att det var lättskött, nära till barnbarnen och till kommunikationer och service.

Nu har Pekka och Kerstin fem minuters promenad till allt de behöver och barnbarnen bor bara tio minuter bort.

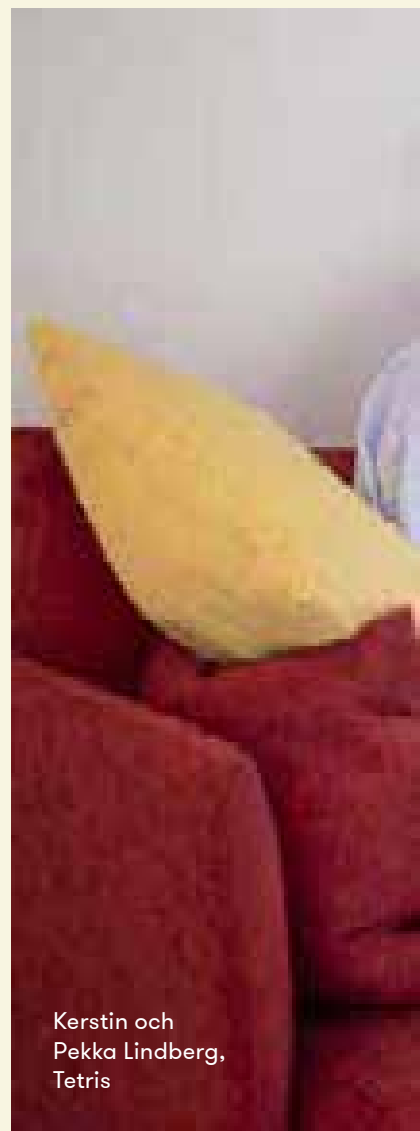
– Det ger livet en extra krydda, att få syn på dem promenerandes på gångvägen här nere, på väg hit efter skolan, säger Kerstin. Och bostaden är precis som vi vill ha den. Efter att ha rest hela livet är det skönt att det är tyst, lugnt och tryggt. Örbyleden passerar i närheten, men det enda vi hör är vinden som susar i träden.

Pekka och Kerstin sålde sitt hus i Sigtuna innan de började leta lägenhet, de ville ha koll på hur mycket de hade att röra sig med.

– Vi skrev på avtalet för lägenheten tidigt i projektet och fick därför vänta ett drygt år innan vi kunde flytta in, säger Pekka. Under tiden bodde vi tillfälligt i Kärrtorp och det fungerade bra och det kändes tryggt att ha en långsiktig plan.

### Hur upplevde ni inredningsprocessen, när alla tillval skulle göras?

– Det var spännande, men ganska svårt att föreställa sig hur de olika inredningsvalen skulle fungera i slutändan. Det var skönt att Besqab var delaktiga under hela processen och kunde ge goda råd, det är knepigt att ha koll på allt man bör tänka på. Eftersom vi skrev på tidigt fick vi tycka till om en hel del och kunde påverka planlösningen. Fyran blev en trea och vi har nu ett stort, ljusst vardagsrum med fönster i tre väderstreck och utsikt både mot skogen och koloniområdet. Det är härligt att vi fick komma upp en bit i huset, på tredje våningen. Det är öppet, ljusst och fint och vi gav bort allt gammalt vi hade och köpte nya fräscha möbler, det känns som en nystart i livet. Dessutom är det roligt med förändringar, processen pågår fortfarande. Vi valde en ganska neutral färgskala och inser nu att vi kunde ha varit



Kerstin och Pekka Lindberg, Tetris

lite modigare. Det får bli nästa steg, att ta ut svängarna lite mer när det gäller färg på väggarna.

#### Är det något mer som ni uppskattar med ert nya boende?

– Ja, garageplatsen, att ha en garageplats i ett angränsande hus är toppen.

#### Var miljöfrågor och hållbarhet viktigt för er när ni valde bostad?

– Det var inte avgörande. Vi tog för givet att en nyproducerad bostad är byggd i enlighet med gällande miljökrav och förlitade oss på att dagens regelverk är tillräckligt. Jämfört med lägenheten från 40-50-talet vi bodde i temporärt, känns den här bostaden betydligt mer hållbar och miljövänlig, inte minst med tanke på materialval, energiklassning och närhet till kollektivtrafik.

#### Vilka är de största fördelarna med att köpa nyproduktion?

– Vi valde nyproduktion redan 1971 när vi köpte radhuset i Sigtuna och har varit nöjda sedan dess. Vi tycker det är kul med nyproduktion, det är en spännande process.

I Tetris har Besqab byggt ett gym för de boende. Ett populärt inslag för många. Men inget Kerstin och Pekka har använt sig av än så länge.

– Jag var där med barnbarnet en gång, säger Kerstin. Han tyckte det var roligt.

#### Umgås ni med era nya grannar?

– Här i Tetris är det gott om smålägenheter och flertalet grannar är yngre än vi. Men vi träffar många nya trevliga människor under våra hundpromenader. Vi vet att vi kommer att trivas här, avslutar Kerstin och skyndar ner för trapporna för att möta barnbarnet.



Vi hade satt upp några kriterier när vi började leta nytt boende, att det var lättskött, nära till barnbarnen och till kommunikationer och service.



Fokus: Ekonomisk hållbarhet

# Besqab kvalitetssäkrar för en trygg och hållbar bostadsaffär



Att främja ekonomisk hållbarhet handlar om att skapa långsiktigt hållbara värden genom att bättre använda, underhålla och återanvända de resurser som vi har till förfogande. Men ekonomisk hållbarhet är också summan av Besqabs inverkan på ekonomin genom skapandet av arbetstillfällen, investeringar och utveckling av nya produkter, betald skatt och stärkt välstånd.

### Trygg bostadsrättsaffär



Att köpa sin bostad är ett av livets största ekonomiska åtaganden och vi vill att det ska upplevas som en bra investering oavsett

om du planerar att byta bostad om fem år eller ska bo kvar resten av livet. Det ska vara tryggt att köpa en bostad av Besqab.

Sedan 2018 är målsättningen att alla bostadsrättsföreningar ska certifieras med kvalitetsmärknings Trygg BRF. Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige där Besqab är en av initiativtagarna. Under 2020 certifierades Brf ZickZack i Kärrtorp i Stockholm med Trygg BRF. Det är den första bostadsrättsföreningen som Besqab uppfört där samtliga krav för kvalitetsmärknings Trygg BRF uppfyllts och en av de första bostadsrättsföreningarna i Sverige att erhålla certifieringen. Vid utgången av året var ytterligare sju bostadsrättsföreningar i process för att certifieras med Trygg BRF.

För att erhålla kvalitetsmärknings Trygg BRF ställs ett antal krav som berör hela byggprocessen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden till vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Syftet med Trygg BRF är en sund och välfungerande marknad för nyproduktion. Ett projekt som har godkänts uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. Bostadsaffären blir mer transparent och bostadsköparen kan enkelt jämföra och utvärdera olika föreningar och bostadsprojekt vilket leder till en tryggare affär.

### Resurs- och energieffektiva bostäder



Med välplanerade, flexibla och funktionella ytor som tillgodoser kundernas behov kan vi bygga energi- och yteffektiva bostäder som ökar resurseffektiviteten och minskar materialåtgången. En yteffektiv lägenhet kan vara lika funktionell som en med fler kvadratmeter, men fördelen är att det går

åt mindre mängd material under produktionen vilket i sin tur kan leda till minskade produktionskostnader och ett lägre pris på bostaden.

I en mindre bostad förbrukas mindre energi till uppvärmning. Detta tillsammans med att byggnaden är energieffektiv leder till minskad klimatpåverkan och lägre uppvärmningskostnader för de boende.

### Grön finansiering



Besqab arbetar för att Svanenmärka alla kommande bostadsprojekt, vilket betyder

att det blir möjligt att ansöka om så kallad grön finansiering. Det är en typ av finansiering som banker och kreditinstitut har öronmärkt för miljö- och klimatomfattiga hållbara initiativ och tillgångar, till exempel energieffektiva bostäder. Ränterabatter är ett vanligt incitament för att investera i och miljömärka bostäder och därmed erbjudas gröna finansieringsalternativ. Rabatterna kan gälla såväl byggnadskreditiv under produktion av bostäder som bolån för bostadskonsumenter och fastighetslån för bostadsrättsföreningar eller Besqab. Det betyder att med grön finansiering får både föreningen och bostadsköparna lägre räntekostnader.

Besqabs målsättning är att bolagets externa projektfinansiering ska genomföras med 100 procent grön finansiering, från byggnadskreditiv till fastighetslån. Under 2020 har vi fört diskussioner med ett flertal banker om grön upplåning vad gäller såväl byggnadskreditiv för kommande projekt som fastighetslån för våra färdigställda förvaltningsfastigheter. Under 2021 kommer vi teckna våra första gröna banklån och arbetet fortsätter för att säkerställa grön finansiering i samtliga projekt.

## Fokus: Social hållbarhet

# Inkludering och transparens bygger hållbara samhällen

Besqab tar ett stort socialt ansvar i det egna bolaget och i våra bostadsprojekt, men också via ett flertal engagemang ute i samhället. Vi är en ansvarsfull arbetsgivare och samhällsbyggare som erbjuder ett varierat utbud av bostäder vad gäller prisklass, läge, upplåtelseform och typ. Vi har stort fokus på en hållbar arbetsmiljö och leverantörskedja samt på kompetensförsörjning av befintliga och potentiella medarbetare.

### Bra bostäder för många



Den ökande urbaniseringen ställer nya krav på en hållbar stadsutveckling och ett hållbart byggande.

Alla ska ha tillgång till felfria, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder. Därför erbjuder vi ett varierat utbud av bostäder vad gäller prisklass, läge, typ och upplåtelseform. Besqab beslutade under 2020 att satsa på egenutvecklade hyresrätter som vi också ska äga. Till skillnad från bostads- och äganderätter kräver hyresrätter ingen kapitalinsats vilket gör boendeformen attraktiv och tillgänglig för de flesta. Under året påbörjade Besqab också försäljning och produktion i sitt första projekt med ägarlägenheter, det vill säga lägenheter med full äganderätt. Ägarlägenheten innebär en större kapitalinsats men lägre månadsavgift jämfört med en bostadsrätt, och eftersom köparen har lagfart på fastigheten är frihetsgraden mycket hög.

Ytterligare ett komplement till ett mer traditionellt bostadserbjudande är de oinredda lägenheter som Besqabs dotterbolag RAW Property utvecklar, där köparen har full frihet vad gäller planlösning, ytskikt och interiör. Eftersom lägenheterna inte är fullt ut färdigställda blir priset lägre.

Med en större och varierad produktportfölj skapas förutsättningar för en sundare och mer motståndskraftig bostadsmarknad med ett utbud som bättre möter det lokala behovet.

Boendemiljöerna ska vara lättillgängliga och trygga med upplysta och synliga gångvägar, med grönytor och trivsamma innergårdar och med naturliga mötesplatser. Närhet till kollektivtrafik i merparten av våra projekt och ett stort antal cykelparkeeringar i anslutning till våra bostäder ger en ökad tillgänglighet och möjlighet att välja

hållbara transportsystem. Dessutom tar vi hänsyn till platsens unika förutsättningar sett till karaktär, funktion och bevarande av kulturmiljövärden tillsammans med liknande behov som kan finnas i närområdet. Vår ambition är att skapa levande stadsmiljöer som tillför nya värden i de kvarter där vi bygger.

### Transparens och kravställen i leverantörskedjan



En av Besqabs framgångsfaktorer är vår erfarenhet och kompetens inom upphandling.

I våra byggprojekt är vi beroende av att leverantörerna gör ett bra jobb. Det är centralt att de erbjuder rätt kompetens för att säkerställa kvaliteten i projekt och för en trygg arbetsmiljö med goda arbetsvillkor. Besqabs leverantörskedja är komplex och val av leverantör har stor påverkan på hållbarheten i ett projekt sett till sociala, miljömässiga och ekonomiska aspekter. Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra styrningen och transparensen för att uppnå våra mål.

Besqabs entreprenadmodell med en bred upphandling och ett stort antal leverantörer har många fördelar men innebär också utmaningar vad gäller styrning och kontroll. Regelbundna leverantörskontroller inför varje upphandling är ett led i arbetet med att förbättra styrningen av leverantörskedjan och transparensen i värdekedjan.

Inom byggbranschen använder entreprenörerna och de personer som är verksamma på arbetsplatsen systemet ID06 för närvaroregistrering i elektronisk personalliggare. Från januari 2020 gäller en ny kortstandard med säkrare teknik, ID06 2.0. Det nya systemet innebär en klar förbättring då det är svårare



att manipulera och dessutom har en standard som stöttar utveckling av nya trygga tjänster.

För en ökad transparens i leverantörskedjan har ID06 utvecklat ett nytt verktyg för företagskontroll. På så sätt skapas en digital förteckning över alla företag som är engagerade i ett projekt vilket ger oss möjlighet att bedöma och följa upp det sociala ansvarstagandet i leverantörskedjan. Systemet kontrollerar löpande informationen utifrån ett antal parametrar såsom bolagsform, F-skatt, moms- och arbetsgivarregistrering, arbetsgivaravgifter samt eventuella skulder hos Kronofogden eller Skatteverket. Under 2020 har vi testat verktyget i ett antal pilotprojekt med målsättningen att det ska kunna tillämpas fullt ut från och med 2021.

### En sund och transparent byggbransch



Vi verkar för en sund och attraktiv byggbransch och har nolltolerans mot olagligt eller olämpligt agerande inom branschen i stort och

inom det egna företaget. Besqab är medlem i Byggföretagen och förbinder sig därmed att följa deras uppförandekod. Det betyder att vi, förutom att följa lagar och föreskrifter, också ska verka för sund konkurrens och tidsenliga relationer såväl inom företaget som i förhållande till kunder och leverantörer.

I vårt arbete för att upprätthålla en god affärsetik och för att förhindra korrupktion och andra oegentligheter uppmantras medarbetare och annan personal som vistas på Besqabs arbetsplatser, att rapportera om misstänkta överträdelse och att delge andra iakttagelser. Som ett komplement till ordinarie rutiner för dialog och kommunikation har Besqab beslutat att inrätta en visselblåsarkanal där medarbetare och externa intressenter ges möjlighet att anonymt rapportera misstanke om allvarliga oegentligheter eller risker som kan skada individer, bolaget eller miljön.

Utöver interna visselblåsarmekanismer hänvisar vi också till Fair Play Bygg. Fair Play Bygg är en organisation som stöttar myndigheter vid bekämpning av brottsliga aktörer och aktiviteter i byggbranschen.

### Hälsa och säkerhet i arbetet



Det ska vara helt säkert att vistas på Besqabs arbetsplatser och det är av största vikt att hela vår organisation tar såväl eventuella risker som skyddsfrågor på största allvar. Arbetsmiljöarbetet bedrivs systematiskt och förebyggande. Vi har en skyddskommitté, skyddsombud och en årsplan där vi går igenom den fysiska såväl som den organisatoriska och sociala arbetsmiljön.

I samband med att smittspridningen av covid-19 tog fart i mars 2020 inrättades en särskild ”coronagrupp” med syftet att följa utvecklingen, ge stöd och råd till chefer och medarbetare samt besluta och informera om erforderliga åtgärder. Särskilda ”coronaskyddsronder” genomfördes på samtliga arbetsplatser för att bedöma arbetsmiljörisiker utifrån ett smittspridningsperspektiv.

Coronagruppen har haft regelbundna möten för att följa utvecklingen i omvärlden, ha koll på råd och restriktioner samt följa utvecklingen inom bolaget. Vid Besqabs årliga säkerhetsdag i oktober var temat smittskydd. Syftet var att avhandla hur coronapandemin påverkat arbetsmiljön och vårt sätt att arbeta samt hur det har påverkat oss fysiskt och psykiskt. Diskussionerna utgick från respektive arbetsplats och handlade om huruvida arbetsplatsen kändes trygg att komma till, om det krävdes fler åtgärder och hur Besqab dittills hanterat pandemin.

### Attraktiv arbetsgivare



Besqab ska vara en trygg och attraktiv arbetsplats där människor vill arbeta och utvecklas. Engagerade medarbetare ger kvalitet i våra byggprojekt och leder till nöjdare kunder. Vi har en historik av hög medarbetarnöjdhet och resultatet från den årliga NMI-undersökningen ger en god grund för fortsatt arbete med att kontinuerligt förbättra vår verksamhet.

”Besqabandan” är central och innebär att vi arbetar tillsammans och hjälper varandra i vårt arbete. Den utgör en viktig del av kulturen på Besqab, tillsammans med våra värdeord – personligt engagemang, lyhördhet, respekt, nytänkande och kompetens. En kultur som beskriver hur vi ska agera mot varandra, mot våra kunder och mot våra entreprenörer och andra intressenter.

Vi tar avstånd från all typ av diskriminering och arbetar förebyggande för att arbetsförhållanden, löner och anställningsvillkor, rekrytering och befordran, kompetensutveckling samt möjlighet till att förena arbete och föräldraskap ska vara jämställda. En arbetsplats fri från diskriminering är attraktiv både för kunder och medarbetare.

För att framgångsrikt implementera vår affärsstrategi och tillvarata Besqabs långsiktiga intressen behöver vi kunna rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. Arbetet med rekrytering, personalvård och kompetensutveckling sker strukturerat och löpande. Vi bidrar till branschens kompetensförsörjning bland annat genom att erbjuda praktikplatser åt studenter från yrkeshögskolor, högskolor och universitet. På så sätt upptäcks och skapas relationer med nya talanger.