

Annehem Fastigheter AB

Uppförandekod

2025-12-03

Innehållsförteckning

1.1 Syfte & mål.....	2
1.2 Strategi, Värderingar & Värdeord	2
1.3 Värdegrund	3
1.4 Våra intressenter.....	4
2. Hållbarhet	5
2.1. Mänskliga rättigheter	5
2.2 Diskriminering och främjande av mångfald	5
2.3 Sexuella tjänster och barnpornografi.....	6
2.4 Barnarbete och tvångsarbete	6
2.5 En god arbetsmiljö	6
3. Miljö	6
4. Affärsetik	6
4.1 Representation & gåvor	7
4.2 Mutor & korruption	7
4.3 Konkurrens.....	8
4.4 Penningtvätt.....	8
4.5 Intressekonflikt.....	8
4.6 Insiderinformation	8
4.7 Sponsring & donationer	9
4.8 Myndigheter, samhälle & politisk ställning	9
5. Marknadsföring, kommunikation & media	9
6. Visselblåsning.....	9
7. Dokumentägare	10
8. Uppföljning	10
9. Uppdateringar	10

1.1 Syfte & mål

Det är Annehem Fastigheters ("Bolaget" eller "Annehem") mål att bedriva en ansvarsfull och långsiktig verksamhet. Ansvarsfullt företagande innebär att vår affärsverksamhet ska bedrivas på ett sådant sätt att det upprätthåller våra etiska värderingar samt visar respekt för människa, samhälle och miljö. Utöver detta så följer och förhåller sig Annehem till lagar och regler. Det är vår ambition att fatta beslut som rättvist balanserar anspråken och förväntningar som våra olika intressenter har och på så sätt bidra till långsiktig trygghet och ansvarstagande.

Vår uppförandekod och tillhörande policyramverk möjliggör ett hållbart och framtidsorienterat Bolag. Uppförandekoden ("koden") är vår etiska kompass dvs. den guidar och förtydligar standarder och förväntningar. Vi anser att driva en hållbar verksamhet med integritet är ett gemensamt ansvar.

Att vara ett ansvarsfullt företag innebär också att respektera och stödja internationella standarder för bland annat mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, korruptionsbekämpning och samhällsstyrning.

Vi har valt att följa flera internationella deklarationer, konventioner, standarder och riktlinjer. Dessa inkluderar FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt barnets rättigheter (Barnkonventionen), FN:s Global Compact (i synnerhet principerna 1-6) och OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt de grundläggande konventionerna av Internationella arbetsorganisationen (ILO). Utöver det så har vi ambitionen att bidra till FN:s globala hållbarhetsmål (Sustainable Development Goals (SDGs)).

Om Annehem bevisligen har orsakat eller bidragit till negativa effekter på individer, arbetstagare och samhället så åtar vi oss att åtgärda dessa genom legitima processer som anses lämpliga.

Annehems uppförandekod vägleder oss som bolag och ska följas av alla som är involverade i Bolaget dvs. anställda och styrelsemedlemmar. Alla entreprenörer, leverantörer, konsulter och frilansare som arbetar som en del av vårt bolag ska också följa koden.

Att bryta mot uppförandekoden, dess policyramverk och instruktioner accepteras inte och kan leda till konsekvenser så som uppsägning.

1.2 Strategi, Värderingar & Värdeord

Annehem bygger sin verksamhet på fyra strategiska hörnstenar. De är vägledande i vårt långsiktiga arbete mot visionen om att bli Nordens mest hållbara fastighetsbolag. Vår strategi ska skapa stabilitet, lönsamhet och långsiktighet i vår verksamhet.

Utveckla ett hållbart och modernt fastighetsbestånd i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden

Nybyggda, miljöcertifierade fastigheter i lägen med goda kommunikationer attraherar långsiktiga hyresgäster.

Fokus på hållbar och effektiv förvaltning genom förädling och förflyttning

Annehem Fastigheter har en hög och mätbar hållbarhetsprestanda. Bolaget verkar för att öka värdet på det befintliga beståndet som vi successivt förädlar för att möjliggöra en grön förflyttning och därmed uppnå en hållbar och effektiv förvaltning.

Skapa riskspridning över tid genom en diversifierad och hållbar fastighetsportfölj

Vårt bestånd av kontorsfastigheter kompletteras med utvalda fastigheter inom logistik- och samhällsfastigheter samt bostäder. Alla våra fastigheter har en hög hållbarhetsprestanda och/eller potential.

Förvärvsfokus och en stabil finansiell ställning möjliggör lönsam tillväxt

Annehem Fastigheter har en tydlig tillväxtplan för fastighetsbeståndet, vilket möjliggörs av en stark finansiell ställning med hög soliditet och låg belåningsgrad.

1.3 Värdegrund

Annehem Fastigheters värdegrund är ett förhållningssätt för att stärka Bolagets gemensamma företagskultur, så som vår uppförandekod är vår moraliska och etiska kompass. Vår värdegrund ska vara en naturlig del i Bolagets beslutsfattande. Den ska tillämpas i alla delar av vår verksamhet och ska fungera som en ledstjärna för hur Bolaget bedriver sin verksamhet och behandlar sina intressenter.

Våra fyra värdeord är:



- Professionella - Vi är pålitliga, affärsmässiga och spelar i samma lag
- Engagerade - Vi är tillgängliga, lyhörda och tar proaktivt initiativ
- Långsiktiga - Vi tar ansvar, agerar hållbart och skapar stabilitet
- Möjliggörare - Vi är hjälpsamma anpassningsbara och hittar kreativa lösningar

1.4 Våra intressenter

1.4.1 Kunder & ägare

Annehems förmåga att erbjuda produkter och tjänster som på bästa sätt möter de specifika behov som finns hos de olika kundgrupperna och hos varje individ ligger till grund för dess värde som företag. Bolaget har dessutom ett stort ansvar i att leva upp till det förtroende som det får av sina kunder och ägare, och det är viktigt för Bolaget att bibehålla och öka detta förtroende. Transparens, öppenhet och ärlighet samt att ha regelbundna dialoger med kunder och ägare är en viktig utgångspunkt för Bolaget och dess hållbarhetsarbete.

1.4.2 Medarbetare

För att attrahera och behålla medarbetare vill Annehem skapa en miljö där medarbetare kan utvecklas och kombinera sin sakkunskap med kundfokus och engagemang. Det är viktigt för oss att rekrytera och belöna medarbetare rättvist och efter förtjänst samt att främja medarbetarens hälsa och välbefinnande i arbetsmiljön. Dessutom vill vi möjliggöra och uppmuntra medarbetarnas engagemang i samhällsaktiviteter utöver att vi slår vakt om deras rättigheter, inklusive men inte begränsat till, föreningsfrihet och kollektiva avtalsförhandlingar.

1.4.3 Samhälle

Goda relationer och långsiktiga samarbeten med de lokala samhällen som Bolaget verkar i är synonymt med framgång. Annehems tjänster fyller en viktig funktion i samhället och därför är det nödvändigt för oss att agera långsiktigt och sköta vårt åtagande på ett ansvarsfullt sätt. Vår ambition är att vara aktiva inom samhällsfrågor nära vår verksamhet med syftet att främja samhällets framtida utveckling. Vi betraktar samhällspåverkan som en del i verksamhetsprocesser och investeringsbeslut.

2. Hållbarhet

Vi vill uppträda på ett transparent och ansvarsfullt sätt både internt och externt. Ansvarsfullt företagande (Hållbarhet) betyder för oss att Annehem ska bedrivas på ett sätt som upprätthåller värderingar, visar respekt för mänskliga rättigheter, samhälle och miljö samt att möta förväntningar som våra intressenter och samhället har på oss. Genom att fatta beslut som rättvist balanserar anspråken från olika intressenter vill vi bidra till långsiktig trygghet och ta vårt ansvar för gemensamma ekonomiska, sociala och miljömässiga utmaningar.

Våra intressenter omfattar hyresgäster och ägare, medarbetare, samarbetspartners, leverantörer, miljön, samhället (bl.a. civilsamhället och offentlig sektor) samt övriga intressenter som berörs av verksamheten. Annehem strävar efter att skapa kundnytta som även skapar värden för samhället och bidrar till att lösa samhällsutmaningar.

2.1. Mänskliga rättigheter

Annehem värnar om att alla ska behandlas rättvist och att beakta och respektera internationellt erkända mänskliga rättigheter. Vi anser att alla människor är lika värda, har rättigheter och möjligheter. Utöver det ska arbetsplatser vara trygga, säkra och ha en fysiskt, psykiskt och socialt sund arbetsmiljö.

2.2 Diskriminering och främjande av mångfald

Vi anser att alla bör ha lika möjligheter och rättigheter. Bolaget ska motverka diskriminering på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning eller ålder. Vid rekrytering, befordran och utbildning så räknas kompetens, erfarenhet och prestation. Vi tror att mångfald på arbetsplatsen också resulterar i ett mer framgångsrikt bolag.

2.3 Sexuella tjänster och barnpornografi

Bolaget accepterar inte och ska motverka sexuellt utnyttjande av barn samt övergreppsbilder på barn (barnpornografi). Annehems medarbetare ska respektera svensk lagstiftning om förbud mot köp av sexuella tjänster och sexuellt utnyttjande av barn och barnpornografi.

2.4 Barnarbete och tvångsarbete

Barnarbete får inte förekomma. Lägsta ålder för arbetstagare ska vara i linje med nationell lägsta ålder för anställning, eller lägsta ålder för obligatorisk skolgång, men får inte understiga 15 år. Barn under 18 år får inte utföra farligt arbete, nattskift eller arbete som kan vara skadlig för fysisk eller psykisk hälsa, säkerhet eller moral. Arbete ska ske under frivilliga former. Ingen form av tvångsarbete eller arbete kopplat till någon form av hot eller bestraffning är tillåten.

2.5 En god arbetsmiljö

Vår arbetsmiljö ska vara hälsosam, säker och sund både psykiskt, fysiskt och socialt. Åtgärder ska vidtas för att minimera arbetsrelaterade skador. Medarbetare ska informeras om eventuella hälsorisker som arbetet kan medföra. Alla ska ha tillgång till och använda relevant skyddsutrustning. Alla medarbetare på Annehem är anslutna till kollektivavtal.

3. Miljö

Annehem vill bidra till en miljömässigt hållbar utveckling och minska sin negativa miljöpåverkan. Vi är medvetna om att vi har en direkt miljöpåverkan i vår affärsverksamhet och en indirekt påverkan som uppstår i samband med upphandling av tjänster och produkter samt vid investeringsbeslut. Bolaget ska stödja internationella initiativ och följa internationella riktlinjer som syftar till ett ansvarsfullt företagande, som till exempel FN:s Global Compact, i synnerhet principerna 7–9, OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt FN:s ramkonvention om klimatförändringar (Kyotoprotokollet och Parisavtalet).

Vi mäter och följer upp våra hållbarhetsmål. Vi vill kontinuerligt minska vår klimatpåverkan och förbättra vår prestanda. Vi utgår ifrån försiktighetsprincipen i vårt miljöarbete.

4. Affärsetik

Annehem bedriver en verksamhet och tillhandahåller tjänster som bygger på goda relationer. Ett gott rykte är en av koncernens viktigaste tillgångar, därför ska höga etiska standarder upprätthållas i hela verksamheten.

Vår uppförandekod och relaterade policyer ska återspegla svensk brottslagstiftning, Institutet Mot Mutors (IMM) "Kod om gåvor, belöningar och andra förmåner i näringslivet" (Näringslivskoden), utöver princip 10 i FN:s Global Compact samt FN:s konvention mot korruption.

Definitioner & förtydliganden:

- Korruption är falsk maktutövning för privat vinning, vanligtvis med mutor
- Mutor är att erbjuda, ge, auktorisera, begära eller ta emot finansiella, värdeföremål eller annan fördel som ett sätt att påverka en persons handlingar
- Finansiering av korruption är betalning som görs till en tredje part – till exempel en agent, partner, leverantör, eller konsult – som använder den (eller en del av den) för en korrupt verksamhet
- Facilitationsbetalning är betalningar som erbjuds eller görs till en offentlig tjänsteman för att säkerställa eller skynda på en process eller ett godkännande som krävs av en regering eller offentlig tjänsteman

4.1 Representation & gåvor

Vi säkerställer alltid att representation samt givande och mottagande av gåvor stöder ett tydligt affärsmål. En gåva definieras som att erbjuda eller ta emot varor eller tjänster. En gåva blir en muta när det finns avsikt att påverka affärsrelationer och beslut. Att erbjuda eller att ta emot gåvor, affärsresor, boende eller representation får aldrig påverka affärsbeslut. Gåvor bör vara proportionerliga och nominella i värde. Enbart företagsmärkta föremål med lågt värde får ges till offentliga tjänstemän.

4.2 Mutor & korruption

Bolagets marknadsaktiviteter ska vara sakliga, korrekta och utföras i god tro. Detta inbegriper även muntliga uttalanden som görs av enskilda anställda. Vare sig marknaden, enskilda kunder eller andra intressenter ska presenteras en inkorrekt eller överdriven bild av Bolaget eller dess produkter och tjänster. Bolagets marknadsaktiviteter ska främja hälsosam konkurrens. Information om eller jämförelser med konkurrenter ska vara sakliga och får inte innehålla någon form av förlöjligande.

Affärer ska inte placeras eller accepteras, eller kontrakt eller avtal ingås, med något otillbörligt motiv. Särskild försiktighet måste iakttas i samband med acceptans av affärer eller kontrakt med kunder, mellanhänder, leverantörer och andra partners som:

- a. har dömts för allvarliga brott, eller som på annat sätt är kända som opålitliga eller vårdslösa,
- b. har en historik av konkurser,
- c. har fått näringsförbud,
- d. på annat sätt uppenbart har misskött sina åtaganden mot affärspartners, anställda eller har oklara ägarförhållanden.
- e. Särskilda åtgärder måste även iakttas för att förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism.

4.3 Konkurrens

Vi strävar efter öppen, ärlig och rättvis konkurrens. I alla kontakter med konkurrenter ska Bolaget undvika att diskutera konfidentiell information. Bolaget ska inte försöka erhålla information om en konkurrents verksamhet med olämpliga medel. Bolaget ska inte ägna sig åt begränsande handelsmetoder eller utnyttja någon position av marknadsdominans.

4.4 Penningtvätt

Vi tar starkt avstånd från penningtvätt, som innebär att dölja ursprunget av pengar från brottslig verksamhet. Penningtvätt är ett sätt att föra in pengar från brott i det finansiella systemet och omvandla dem så att de verkar vara legalt förtjänade pengar. Det är förbjudet eftersom det hotar rättvisan, stabiliteten i samhället och förtroendet för den ekonomiska sektorn, värden som vi aktivt arbetar för att skydda.

4.5 Intressekonflikt

Våra beslut ska alltid fattas oberoende av privata intressen eller andra externa incitament. Vi undviker därför situationer som kan skapa intressekonflikter och agerar alltid i Annehems bästa intresse.

En intressekonflikt föreligger när ekonomiska eller andra personliga incitament påverkar en anställds yrkesmässiga prestationer eller beslutsfattande. Man får inte personligen tjäna på affärstransaktioner eller icke-offentlig information genom sitt arbete.

4.6 Insiderinformation

Annehem är ett börsnoterat bolag och därför del av en reglerad marknad (Nasdaq Stockholm) och måste därför förhålla sig enligt dess regler och integritet. Vi måste därför alltid eftersträva en hög etisk standard i förhållande till konfidentiell och insiderinformation¹.

- Avslöja aldrig konfidentiell insiderinformation till obehöriga

¹ **Insiderinformation** är information rörande ett bolags framtid som enbart personer inom företaget har tillgång till. Eftersom sådan information kan ha stark inverkan på företagets aktiekurs när den offentliggörs, eftersom emittenten (bolaget) agerar på en reglerad marknad (t.ex. Nasdaq Stockholm) så måste bolaget så snart som möjligt informera allmänheten om insiderinformation som direkt berör bolaget. Detta ska ske på ett sätt som ger allmänheten snabb tillgång till informationen och möjlighet att fullständigt och korrekt bedöma innehållet.

- Sprid inte rykten eller vilseledande information
- Delta inte i några transaktioner (köp, försäljning, annullering eller ändring av en order) av finansiella instrument när du har tillgång till insiderinformation

4.7 Sponsring & donationer

Sponsring och donationer kan vara ett effektivt sätt att utveckla vår verksamhet och stödja samhället vi verkar i. Vi bör anpassa dessa till vår bolagsstrategi och våra hållbarhetsmål, så att de skapar långsiktigt värde.

4.8 Myndigheter, samhälle & politisk ställning

Bolaget strävar efter att uppnå öppenhet och ömsesidig respekt i kontakter med tillsynsmyndigheter, andra myndigheter och civilsamhället. Förfrågningar från tillsynsmyndigheter ska besvaras omedelbart och korrekt. Likväl ska vaksamhet iakttas för att säkerställa att myndigheterna inte överskrider sina befogenheter i sin kontakt med Bolaget. Vid eventuell överträdelse av befogenhet från en myndighets sida ska en anställd rapportera händelsen till sin närmaste chef. Annehem Fastigheter ska inte lämna direkta eller indirekta bidrag till politiska partier, organisationer eller privatpersoner som är politiskt engagerade och undvika alla aktiviteter som kan leda till en faktisk intressekonflikt, eller uppfattas som en sådan.

5. Marknadsföring, kommunikation & media

Bolagets marknadsaktiviteter ska vara sakliga, korrekta och utföras i god tro. Detta inbegriper även muntliga uttalanden som görs av enskilda anställda. Vare sig marknaden, enskilda kunder eller andra intressenter ska presenteras en inkorrekt eller överdriven bild av Bolaget eller dess produkter och tjänster. Bolagets marknadsföringsaktiviteter ska främja hälsosam konkurrens. Information om eller jämförelser med konkurrenter ska vara sakliga och får inte innehålla någon form av förlöjligande. Information om konkurrenter får inte heller missbrukas.

Vi kommunicerar öppet, transparent och på ett sätt som speglar våra värderingar. Genom att göra detta konsekvent bygger och upprätthåller vi en stark offentlig varumärkesimage som stödjer vår verksamhet.

6. Visselblåsning

Vi vill uppmuntra en kultur av öppenhet där vi tar hand om varandras välmående och bolagets intressen. Integritet, transparens och öppenhet är av avgörande betydelse för oss. Det är viktigt att skapa en miljö där alla känner sig trygga med att lyfta problem utan repressalier. Detta görs antingen direkt till sin chef eller till någon i ledningsgruppen, alternativt om man inte känner sig bekväm med det, genom visselblåsarfunktionen som är anonym via en extern kanal

Om man misstänker ett brott mot uppförandekoden, lagar eller förordningar bör man reagera och göra en anmälan. Visselblåsartjänsten kan användas för att varna om allvarliga risker för oegentligheter som kan påverka människor, vår organisation, samhället eller miljön. Din rapport kan innehålla information om brottslighet, oegentligheter och överträdelser eller andra handlingar som bryter mot EU:s eller nationell lagstiftning i en arbetsrelaterad kontext.

Du behöver inte ha bevis för din misstanke, men alla meddelanden ska lämnas i god tro.

Exempel på vad som kan rapportera:

- Ekonomisk brottslighet såsom korruption, mutor, ekonomiska oegentligheter etc.
- Intressekonflikt
- Trakasserier och diskriminering
- Brister i säkerheten
- Fara för anställdas liv
- Miljöbrott eller annat brott

Man rapporterar enkelt, tryggt och anonymt här genom WhistleB:

[WhistleB, Whistleblowing Centre](#)

7. Dokumentägare

VD

8. Uppföljning

Uppförandekoden ses över årligen och fastställs av Bolagets styrelse.

9. Uppdateringar

DATUM	VERSION, UPPDATERINGAR, VEM GJORDE UPPDATERINGARNA