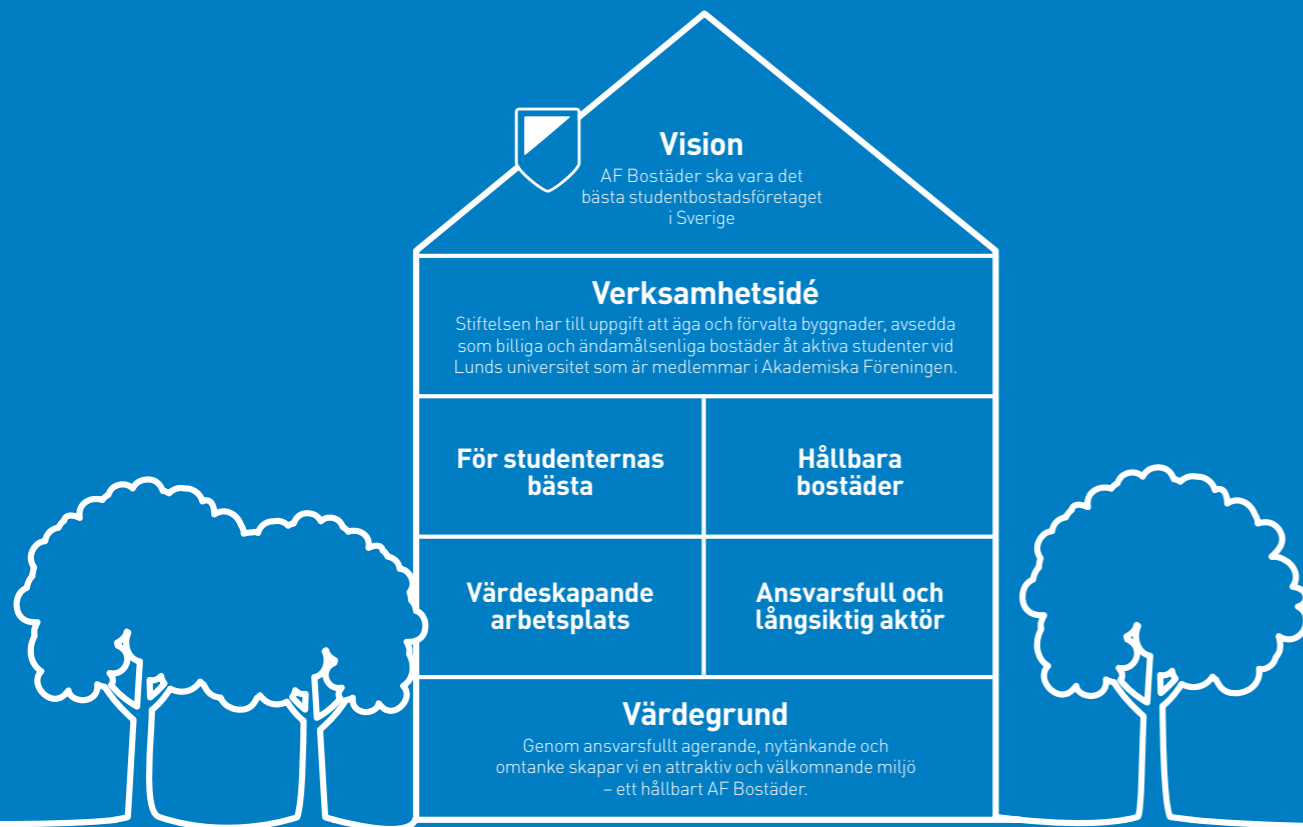


Hållbarhetsredovisning

# 2019



 AF Bostäder



# Nu snackar vi hållbarhet!

AF Bostäder ska verka för ett hållbart bostads- och samhällsbyggande. Vi vill samtidigt inspirera hyresgäster och medarbetare till en hållbar livsstil. Med öppenhet och samarbeten kan vi åstadkomma fler och bättre lösningar. Därför vill vi berätta om hur vi arbetar för att minska våra negativa avtryck. Här kan du läsa om alla satsningar vi gör, och satsningar vi ännu inte gör. Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer Standards, nivå Core. Vår ambition är att följa årsredovisningslagens krav på hållbarhetsrapportering. Saknar du något, vill tipsa om något eller bara vill veta mer om något, hör av dig så snackar vi hållbarhet!



## Rekordinflyttning

På Proto, Sagoeken och Marathon färdigställdes 616 nya bostäder åt 850 studenter. Alla är inflyttade och klara.

## Lundensiskt marathonlopp

"Marathon marathon", 42 195 decimeter långt och AF Bostäders första motionslopp, lockade 300 studenter.

## Rökfri boendemiljö

Sedan maj 2019 är rökning förbjuden inomhus – det ger frisk luft och ett hälsosammare boende.

## Cykelvänlig arbetsplats

AF Bostäder fick full pott i Lunds kommuns tävling Cykelvänlig arbetsplats och prisades för årets cykelidé.

## Verksamhetsmål och hållbarhetsmål blir ett

Hållbarhet ska vara en naturlig del av verksamheten. Därför har AF Bostäder formulerat nya "hållbara verksamhetsmål".

## Ny hyressättning för rättvisa hyror

AF Bostäder har tagit fram en ny och mer rättvis hyresmodell baserad på hur kunderna värderar sitt boende.

## Innehåll

4 Ord från ledningen

5 Vårt hållbarhetsarbete

6 Våra hållbara verksamhetsmål

8 Intressentdialog och väsentlighetsanalys

10 För studenternas bästa

- 12 Nybyggt populärt när framtiden flyttar in
- 13 Bättre info om psykisk ohälsa
- 13 Studiekontroller frigör bostäder åt aktiva studenter

14 Hållbara bostäder

- 16 Kloka satsningar och inspiration ger bättre källsortering
- 17 Ökad trivsel med underjordiska återvinningsstationer
- 18 Egen hållbarhetsmanual för nyproduktion
- 18 Studentlyckan först med all inclusive
- 18 Trippel vinst att energieffektivisera
- 18 Bara sunda byggmaterial
- 19 92 % lägre CO<sub>2</sub>e-utsläpp sedan 2016

20 Värdeskapande arbetsplats

- 22 Social hållbarhet sätter fokus på välmående
- 23 Pris för Årets cykelidé!
- 23 Bättre service med studentmedarbetare

24 Ansvarsfull och långsiktig aktör

- 26 Ny hyressättning för rättvisa hyror
- 27 Viktig fråga: Ska AF Bostäder bygga fler studentbostäder?
- 27 Campuskilen – Ett utvändigt vardagsrum

GRI-bilaga:

[afbostader.se/hallbarhetsredovisning](http://afbostader.se/hallbarhetsredovisning)

# Tack för du bor hos oss! Vi lovar att göra vårt bästa.

AF Bostäder utvecklar och förvaltar bostäder åt studenter i Lund. Det i sig är ett stort ansvar, men vi har inte bara hand om era lägenheter och korridorrum. Vi förvaltar också ert förtroende. När du väljer att bo hos oss ska du kunna lita på att vi agerar så hållbart som vi säger. Det är ett ännu större ansvar.

Att agera hållbart är ingen ny idé på AF Bostäder. Genom åren har vi gjort en mängd saker med kopplingar till social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet. För två år sedan, när vi lanserade vår hållbarhetsredovisning, fick vi äntligen ett verktyg för att systematisera, mäta och följa upp våra satsningar. Då tog det fart på allvar och från 2019 har vi tagit steget fullt ut.

Våra tidigare separata verksamhetsmål och hållbarhetsmål är skrotade. I stället har vi slagit samman dem till våra nya "hållbara verksamhetsmål". Det är en liten sak på papperet, men en stor sak på riktigt.

Den som jobbar med hållbarhet går lätt i fällan att agera hållbart i delar av verksamheten medan andra delar glöms bort. Då faller allt, menar vi. Med hållbara verksamhetsmål fortsätter vi sträva efter att alla beslut vi fattar, alla idéer vi får, alla hyror vi får in, alla bostäder vi utvecklar, alla investeringar vi gör, alla människor vi anställer och alla samarbeten vi ingår ska syfta till att göra verksamheten – och vår omvärld – hållbar.

Därför har vi också tagit fram en ny hållbarhetsmanual för nyproduktion. Våra bostäder ska matcha både studenternas behov och våra egna krav på hållbarhet. Eftersom studentbostäder är en egen boendeform med egna förutsättningar har vi saknat en manual som är anpassad efter

*"Allt vi gör ska syfta till att göra verksamheten – och vår omvärld – hållbar."*

vår verksamhet och som samtidigt möter de flesta av kraven från kända miljöcertifieringar. Den nya hållbarhetsmanualen ska hjälpa oss att driva och kommunicera hållbarhetsfrågor i våra byggprocesser. Det kan till exempel handla om resurshushållning, avfall, inomhusmiljö, material, produkter och kemikalier, hållbara transporter samt trygghet och integritet.

Under året har vi också fortsatt att utbilda oss själva och att förankra våra ambitioner i alla led av vår organisation. Vi har fortsatt att starta och driva satsningar med fokus på hälsa, motion, trygghet, återvinning, biologisk mångfald och mycket

annat. Och vi har såklart också fortsatt att inspirera både våra medarbetare och våra kunder till hållbara val.

Ni som bor hos oss är – med rätta – starkt engagerade i hållbarhet. Vi ska fortsätta göra vårt bästa för att tänka rätt, handla rätt, leva som vi lär och tåla att granskas. AF Bostäder förvaltar inte bara 6 000 studentbostäder utan dagligen också förtroendet från ungefär 8 000 studenter. Det är vår önskan att ni får en ljus framtid.

*Björg Bergsteinsson*  
Björg Bergsteinsson  
HR-chef, AF Bostäder

*Henrik Krantz*  
Henrik Krantz  
VD, AF Bostäder



## Vårt hållbarhetsarbete

Som studentbostadsföretag har vi både positiv och negativ påverkan på vår omvärld. Vårt hållbarhetsarbete handlar oftast om konkreta åtgärder i våra fastigheter. Som hyresvärd till framtida beslutsfattare vill vi också möjliggöra och inspirera till hållbara val i vardagen.

Tidigare har vi haft skilda hållbarhetsmål och verksamhetsmål. För att hållbarhet ska vara en naturlig del av verksamheten har dessa förenats i våra nyskrivna "hållbara verksamhetsmål". Några mål är nya, andra har vi arbetat med en tid. På sidan 6–7 kan du läsa om hur det går. Till grund för hållbarhetsarbetet finns även vår hållbarhetspolicy.

### Vad menar vi med hållbarhet?

Vi ska agera ansvarsfullt genom att utveckla och förvalta studentbostäder med hänsyn till miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter. Inom miljömässig hållbarhet ryms frågor som energianvändning, avfallshantering, utsläpp av växthusgaser och materialval. Social hållbarhet handlar om trygg boendemiljö,

att inspirera till hållbara val i vardagen, en värdeskapande arbetsplats, nytänkande och dialog, mångfald och jämställdhet. Ekonomisk hållbarhet täcker bland annat affärsetik, anti-korruptionsarbete, miljöanpassade inköp, långsiktighet och en ansvarsfull förvaltning av våra tillgångar.

### Vem jobbar med hållbarhet?

För att nå vår vision ska vi ha ett starkt hållbarhetsarbete som involverar alla medarbetare. Hållbarhetsredovisningen sköts av en arbetsgrupp bestående av medarbetare från samtliga verksamhetsområden. Vi har även en hållbarhetsgrupp, där företagsledningen är representerad, som uppdaterar våra mål, följer upp resultat och är en språngbräda för nya projekt. Vår bostadsombudsman (bomben) representerar studenterna i båda grupperna. HR-chefen är hållbarhetsansvarig på AF Bostäder. Därtill har vi två samordnande hållbarhetskoordinatorer, en med ansvar för miljö- och klimatfrågor och en med ansvar för sociala frågor.



## Våra hållbara verksamhetsmål

Här presenteras AF Bostäders sociala, miljömässiga och ekonomiska hållbarhetsmål. I varje kapitel kan du läsa mer om våra utmaningar, hur vi mäter vår utveckling inom hållbarhet och våra satsningar för att nå våra mål.

Nöjda kunder	Utveckling	Utfall 2018	Utfall 2019	Läs mer
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi ska öka vårt resultat till 82 av 100 i den årliga kundundersökningen Nöjd Studbo (SKI), till år 2020.</li> <li>Vi ska varje år genomföra minst ett hållbarhetsinitiativ som startas av, för eller med studenter i Lund.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↗</li> <li>↗</li> </ul>	80	81	S. 10
		Huvudsponsor för Lunda-karnevalen	Motionslopp Marathon marathon	S. 3
<b>Avfall</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi ska öka andelen källsorterat avfall till 60 % av den totala mängden avfall till 2024.</li> </ul>	↗	52 %	54 %	S. 16–17
<b>Energi</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi ska minska energianvändningen (kWh/m<sup>2</sup>) i det äldre fastighetsbeståndet (byggda innan 2018) med 10 % 2020–2024 .</li> </ul>	→	-10 %	-10 % (2014–2019)	S. 14–15,18
<b>Utsläpp av växthusgaser</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi ska bli 100 % fossilbränsle fria till 2020, vilket innebär:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fossilbränslefri el</li> <li>– Fossilbränslefri uppvärmning</li> <li>– Fossilbränsle fria egna transporter och arbetsredskap (drivmedel)</li> </ul> </li> </ul>	↗	100 % 96 % –	100 % 100 % 66 %	S. 19

Nöjda medarbetare	Utveckling	Utfall 2018	Utfall 2019	Läs mer
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi ska vara en värdeskapande arbetsplats och nå 130 av 180 i Attraktiv ArbetsgivarIndex (AVI) till 2022.</li> </ul>	↗	120	121	S. 21–22
<b>Leverantörer</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi ska ställa hållbarhetskrav på våra leverantörer. Basår 2020.</li> </ul>	→	Ej påbörjat	Ej påbörjat	S. 18
<b>Nyproduktion</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi ska erbjuda bostäder för ytterligare 1 000 studenter mellan 2020–2024 genom att utöka vårt fastighetsbestånd.</li> <li>Från 2020 ska hållbarhetsåtgärderna i nyproduktionen följa vår hållbarhetsmanual.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↗</li> <li>→</li> </ul>	11 nya bostäder	616 nya bostäder åt 850 studenter	S. 12, 27 S. 18
<b>Stabil ekonomi</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vårt årliga resultat före dispositioner och skatt ska över tid vara positivt och uppgå till 20 miljoner kronor.</li> </ul>	→	17,6 Mkr	14,2 Mkr	Se Årsredovisning 2019

# Hållbarhet börjar med att lyssna

Ett bra hållbarhetsarbete börjar med att ta reda på var, när och hur AF Bostäder påverkar vår omvärld som mest sett till sociala frågor, miljö och ekonomi. För att ta reda på detta har vi lyssnat på våra intressenter, det vill säga de personer, företag, organisationer och institutioner som har stort inflytande på oss och berörs av vår verksamhet.

Under 2017 hade vi en innehållsrik och givande dialog. Åsikter från samtliga intressentgrupper lade grunden till innehållet i hållbarhetsredovisningen, och vi fick en bra bild av intressenternas förväntningar på vårt hållbarhetsarbete.

Vi arrangerade workshops där totalt 70 studenter och 50 medarbetare fick diskutera i grupper och prioritera bland sociala, miljömässiga och ekonomiska hållbarhetsfrågor. Diskussioner fördes även med styrelsen samt leverantörer och andra intressenter. Slutligen vägde vi samman de olika intressenternas prioriteringar.

Inga större dialogprojekt har genomförts under 2019, men vi möter många av våra intressenter i vårt dagliga arbete och är alltid öppna för förslag och synpunkter. Vi för en kontinuerlig dialog med Lunds kommun, Lunds universitet och olika leverantörer i projektsammanhang. Viktigast är våra kunder som vi alltid har en nära dialog med – via våra bovärdar, via Bomben, genom servicecenter, i sociala medier och i olika referensgrupper. En gång per termin ordnas boinflytandemöten där bovärdarna träffar korridoraktörerna (korridorernas representanter) för att diskutera trivsel-, trygghets- och boendemiljöfrågor.

AF Bostäders viktigaste intressenter



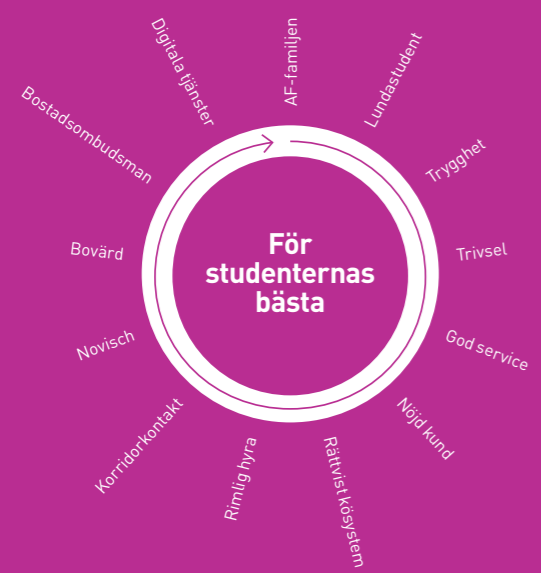
# Vad ska vi prioritera?

Med hjälp av en väsentlighetsanalys har vi valt ut de väsentliga aspekter där vi har störst påverkan på vår omvärld, positivt eller negativt, och som vi ska redovisa och utveckla.

Väsentlighetsanalysen gjordes 2017 och bestod av intressentdialogen, en omvärldsanalys och beräkningar av vår faktiska påverkan. Arbetet, som genomfördes av AF Bostäders arbetsgrupp och styrgrupp för hållbarhetsredovisningen, tog utgångspunkt i FN:s globala mål och metodiken följde GRI Standards riktlinjer. I arbetet deltog bland annat våra hållbarhetskoordinatorer, medarbetare från samtliga verksamhetsområden och vår bostadsombudsman (bomben) som är studenternas representant. Resultatet validerades av företagsledning och styrelse.

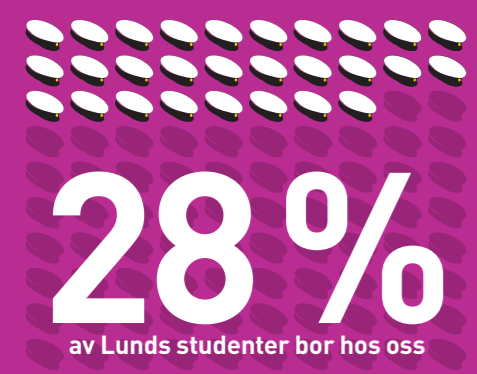
De väsentliga aspekterna värderades dels utifrån faktisk negativ påverkan som verksamheten ger upphov till längs vår värdekedja, dels utifrån hur viktiga aspekterna är för våra intressenter. Alla hållbarhetsfrågor som lyftes i intressentdialogen är inte prioriterade som väsentliga aspekter men vi arbetar ändå för att hantera dessa i vårt dagliga arbete.

Utöver de väsentliga aspekter vi inledningsvis har valt att fokusera på, bedömdes även följande aspekter som viktiga: Samhällsutveckling, Miljökrav och sociala krav på leverantörer, Biologisk mångfald och Materialval. Dessa aspekter följs ännu inte upp med hjälp av mätbara mål men det är vår ambition att arbeta för att ständigt förbättra dem och gradvis utöka vår hållbarhetsrapportering.



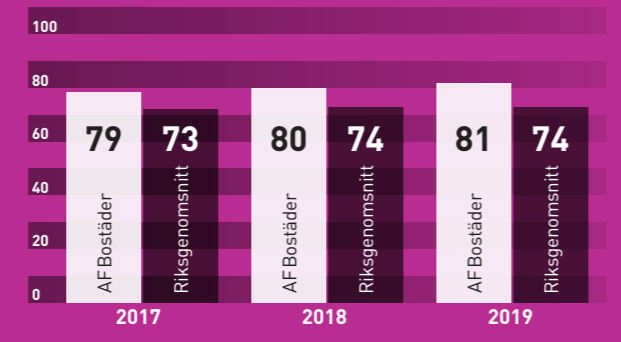
# För studenternas bästa

Hela vår verksamhet formas utifrån vad studenterna behöver. AF Bostäder är en stiftelse där studenterna har inflytande. Akademiska Föreningen utser flera av våra styrelseledamöter och även studenternas egen representant – bostadsombudsmannen. Här berättar vi hur studentlivet påverkar oss och hur vi tar ansvar för studenternas bästa.



Ungefärlig beräkning utifrån ca 28 000 heltidsekvivalenter vid Lunds universitet och 7 800 boende (inkl. inneboende) hos AF Bostäder 31 december 2019.

Så nöjda är våra kunder (SKI)



Medelvärde av kundernas nöjdhet med bostad, gemensamma utrymmen, bostadsområdet och service/kommunikation. Kundundersökningen är utförd av Origo Group, på uppdrag av Studentbostadsföretagen.



**5 992**  
studenter med hyresavtal

Drygt 7 800 personer bodde hos AF Bostäder den 31 december 2019, inklusive inneboende.

# Nybyggt populärt när framtiden flyttar in

Under 2019 har AF Bostäder färdigställt ett rekordstort antal nybyggda studentbostäder och samtliga är inflyttade och klara. Den höga byggtakten till trots står hållbarhet i fokus. Här ska studenter kunna bo, arbeta och må bra under många år framöver. Satsningarna tilltalar många och de lyckliga som flyttar in har stått i kö länge.



Magnus Cederberg  
Fastighetsutvecklings-  
chef

AF Bostäder ska tillhandahålla billiga studentbostäder åt aktiva studenter och medlemmar i Akademiska Föreningen. Samtidigt vill AF Bostäder stärka Lund som studentstad. Företagets bostäder måste matcha både studenternas önskemål och företagets höga krav på hållbarhet.

– De flesta vill ha egen lägenhet, alternativt dela bostad med en vän, säger Magnus Cederberg, fastighetsutvecklingschef på AF Bostäder. Praktiska kök är eftertraktat liksom bra ytor för umgänge både inne och ute. Hyran ska självfallet vara låg och helst "all inclusive" med el, bredband, varmvatten och värme inkluderat. Allt detta löser vi på AF Bostäder.

På samtliga nybyggen är långsiktighet ett nyckelord. Utöver hög trivsel ska sunda byggmaterial prioriteras, energianvändningen ska vara lägre än nybyggnadskraven och boendemiljön ska uppmuntra till cykling.

– Det är viktigt att vi drar nytta av våra erfarenheter så att varje nytt område blir ännu bättre än det förra, inte minst genom långsiktiga samarbeten med våra entreprenörer, säger Magnus Cederberg. Framöver planerar vi en byggstart per år – det är en resursmässigt bra byggtakt och ett lagom tempo för att bygga på vårt kunnande.

Att AF Bostäders koncept fungerar märks i feedbacken i företagets kundundersökningar och i det stora söktrycket.

– Under året har vi slutfört bostäder för 850 studenter och konkurrensen om dem har varit stor. Vi trodde själva att vi främst skulle få interna omflyttningar mellan våra områden men förvånansvärt många av hyresgästerna kommer från andra hyresvärdar. Gemensamt för dem som fått nybyggda bostäder är att de har stått i kö länge och har bra köplatser, säger Magnus Cederberg.

## Nyproduktion sedan 2015

Fastighet	Byggstart	Inflytt	Lgh*	Boende
Dammhagen	2013	2015	95	197
Vegalyckan	2013	2015	110	172
Marathon	2017	2019	256	370
Proto	2017	2019	185	307
Sagoeken	2018	2019	175	175
Hippocampus	2019	2021	137	260
<b>Totalt</b>			<b>958</b>	<b>1481</b>

\*Antal lägenheter

## 616 bostäder inflyttningsklara 2019

Byggstart för ytterligare 137 lägenheter på Hippocampus



### Bo rökfritt!

AF Bostäders hyresgäster har sedan maj 2019 en rökfri boendemiljö. Så skönt!



## Bättre info om psykisk ohälsa

Den psykiska ohälsan ökar bland studenter. Därför har AF Bostäder startat ett informationsprojekt. Målet är att både medarbetare och studenter ska få mer kunskap om psykisk ohälsa och bättre verktyg för att kunna hjälpa drabbade.

Psykisk ohälsa är en växande samhällsutmaning. Andelen studenter som mår dåligt är stor och allt fler hyresgäster söker medicinsk dispens från AF Bostäders studiekrav. Kunskapen om psykisk ohälsa är ofta begränsad och få vet vart de kan vända sig för att få hjälp. AF Bostäder har därför startat ett informationsprojekt för att uppmärksamma problemet, öka kunskapen och bidra till att fler får hjälp. Att få hjälp i rätt tid kan vara livsavgörande. Därför är det viktigt att medarbetarna känner sig trygga när de möter studenter som mår dåligt. Likaså att de har verktyg för att stötta på rätt sätt, och att de kan förmedla bra kontaktvägar till hjälp. Informationen vänder sig även till studenter och förhoppningen är att nå ut till så många som möjligt.

## Studiekontroller frigör bostäder åt aktiva studenter

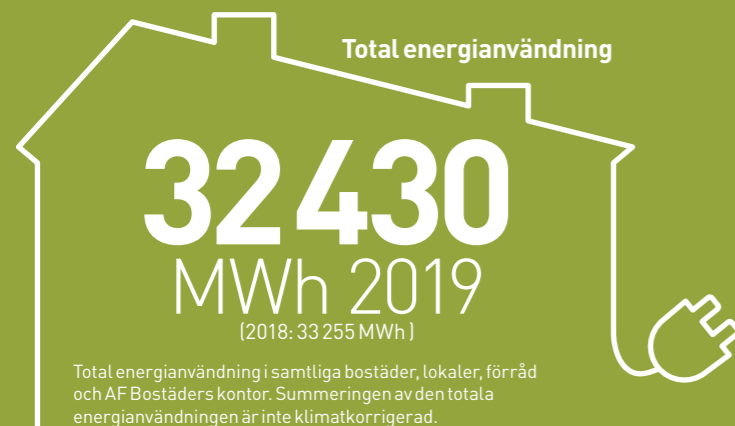
AF Bostäder är en stiftelse som ska erbjuda bostäder åt aktiva Lundastudenter. Genom att kontrollera att studie- och medlemskraven efterlevs kan företaget frigöra hundratals bostäder åt aktiva studenter varje år.

Enligt AF Bostäders stadgar ska företaget tillhandahålla billiga och ändamålsenliga bostäder åt aktiva studenter vid Lunds universitet. Att vara "aktiv student" innebär att hyresgästen ska ta minst 15 högskolepoäng per termin för att få behålla sin bostad eller köplats. Varje termin kontrollerar AF Bostäder att samtliga hyresgäster antingen är nyantagna eller tar tillräckligt många poäng. Årligen frigörs flera hundra bostäder som återigen kan erbjudas till aktiva studenter. Tack vare kontrollerna kan dessutom cirka tusen bostäder per år vikas åt nya studenter, så kallade novischer.

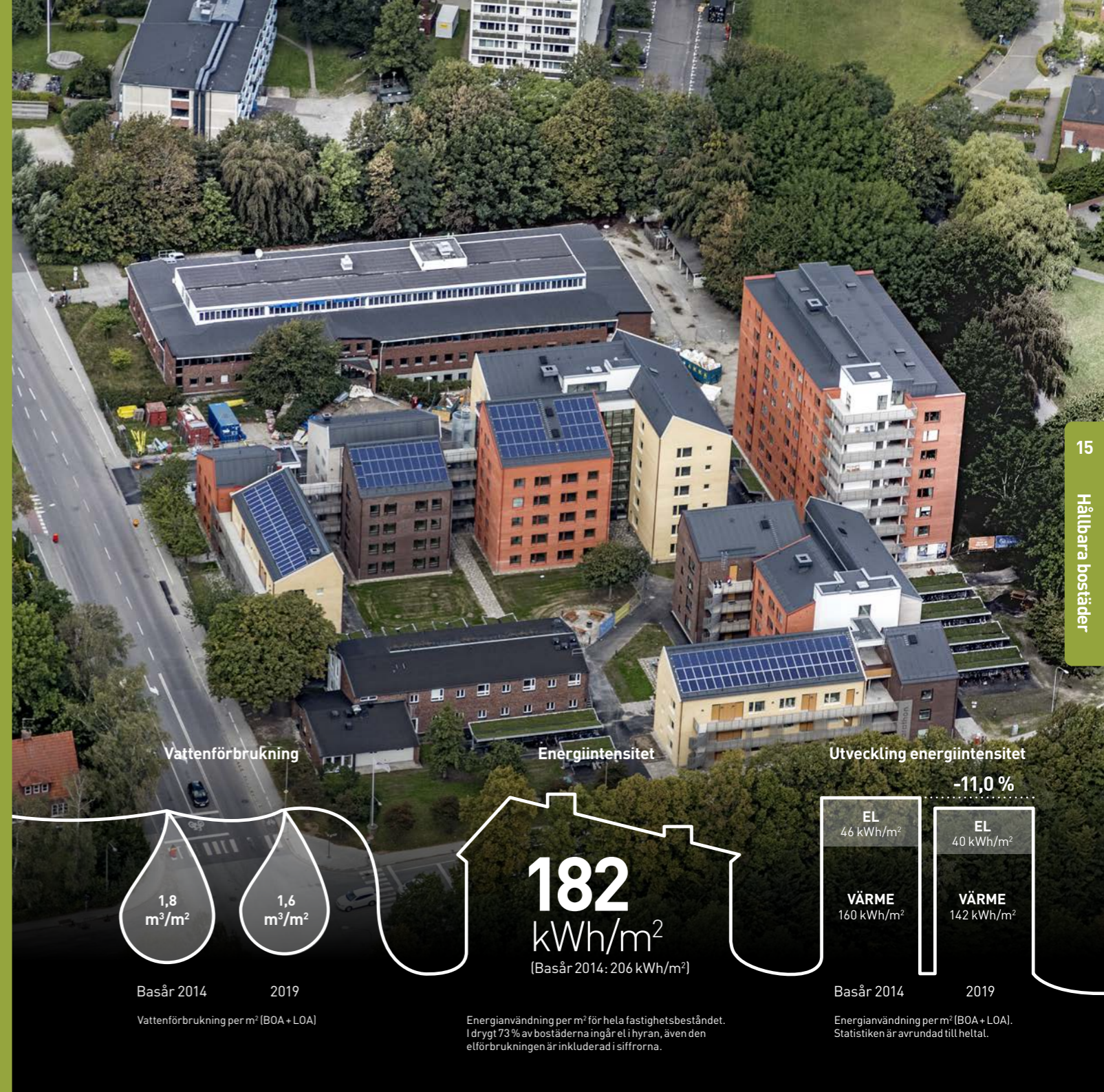
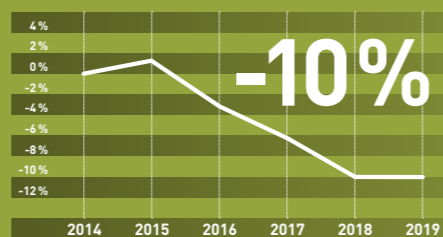


# Hållbara bostäder

Studentbostäder produceras ofta som snabba, enkla och kanske tillfälliga lösningar. På AF Bostäder har vi ett annat förhållningssätt. Våra studentbostäder ska hålla i många år. Studenterna ska ha ett bra hem, en bra arbetsplats och trivsamma ytor för umgänge. Våra bostadsområden ska dessutom bidra till staden Lunds kvaliteter. Här kan du läsa om hur vi på AF Bostäder ständigt förbättrar förvaltningen, och hur vi värnar om hållbarhetsaspekterna i vår nyproduktion.



## Minskad energianvändning i äldre fastighetsbestånd (MWh)



## Vattenförbrukning



## Energiintensitet

# 182

kWh/m<sup>2</sup>  
(Basår 2014: 206 kWh/m<sup>2</sup>)

Energianvändning per m<sup>2</sup> för hela fastighetsbeståndet. I drygt 73 % av bostäderna ingår el i hyran, även den elförbrukningen är inkluderad i siffrorna.

## Utveckling energiintensitet





# Kloka satsningar och inspiration ger bättre källsortering

AF Bostäder vill öka mängden källsorterat avfall och minska mängden restavfall. Under 2019 har företaget förnyat sina mål och fortsatt skapa förutsättningar för enklare källsortering för studenterna. Det handlar om att kombinera konkreta och genomtänkta åtgärder med uppmuntran, nudging och inspiration.



AF Bostäder har som mål att öka andelen källsorterat avfall till 60 % av den totala mängden avfall, till år 2024.

– Detta är vårt andra mål för avfallshandlingen, det första uppnåddes 2018 och vi hoppas kunna flytta fram positionerna efterhand säger Anna Malmström, förvaltningschef på AF Bostäder. Vi följer upp våra resultat kontinuerligt genom fraktionsmätningar från Lunds renhållningsverk och genom plockanalyser av restavfall.

Stommen i avfallshandlingen utgörs av bostadsområdenas avfalls- och grovavfallsstationer. Därtill ska hela flödet fungera, från att studenten kastar en sopa i sin bostad till att den rullar iväg på en lastbil i rätt fraktion.

– Det krävs nogsam planering av avfallsprocesserna för att allt ska fungera optimalt, säger Anna Malmström. När vi projekterar våra stationer och soprum har vi god hjälp av bland annat renhållningsverkets erfarenheter, våra bovärdar, feedback från lastbilschaufförer och önskemål från våra

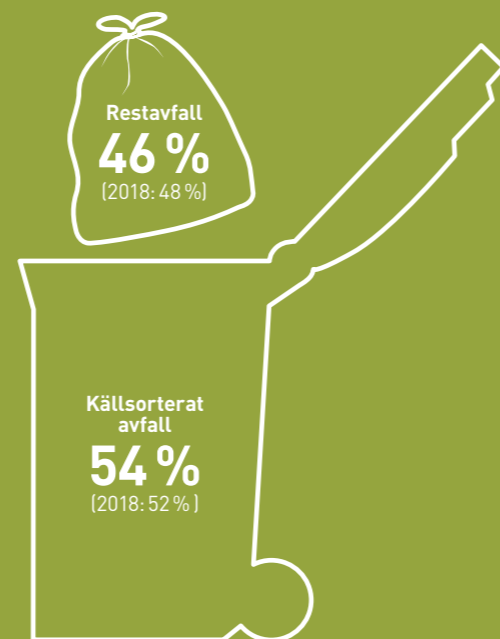
kunder. På alla korridorer finns plats för de flesta fraktioner, antingen i en smart inredd skrubbe eller undagömt i en möbel. Alla som bor i lägenhet får en praktisk sorteringskasse i inflyttningspresent.

Minst lika viktigt som effektiva flöden är att inspirera kunderna. Det ska upplevas enkelt, rent, snyggt och roligt att sortera.

– Avfallstationerna byggs i allt större utsträckning om till underjordiska så kallade UWS:er, det är effektivare, trevligare och snyggare, säger Anna Malmström. För grovavfallsrummen har vi 2019 startat ett ombyggnads- och inredningsprojekt i syfte att göra rummen mer inbjudande och trivsamma att besöka.

– Vi får också många idéer från våra kunder. Efter önskemål testar vi nu dubbelt så stora matavfallspåsar på våra korridorboenden. Många har också efterfrågat ett sätt att slänga matlagningsoljor, en vanlig orsak till stopp i avloppsrören. Därför har vi

köpt in fett-trattar som gör det möjligt att enkelt spara fett i petflaskor och sedan lämna det till återvinning, säger Anna Malmström.



Målet (uppdaterat 2019) är att 60 % av avfallet källsorteras. Grovavfall och byggavfall är inte medräknat. Se GRI-bilaga för mer avfallsstatistik.



## Ökad trivsel med underjordiska återvinningsstationer

AF Bostäder byter ut allt fler traditionella avfallsstationer och ersätter dem med underjordiska UWS:er. Källsorteringen blir enklare, förvaltningen mer kostnadseffektiv och boendemiljön renare, snyggare och tryggare.

Traditionella avfallsstationer består ofta av containerlösningar som är skrymmande, svåråtkomliga och skapar platser som kan kännas otrygga.

När containern töms är den borta en längre stund och då är risken stor att soppsår ställs på marken med skötselproblem, skadedjur, brandrisk och stök som följd. Allt fler av AF Bostäders områden får istället så kallade UWS:er (Underground Waste System). En UWS göms under marken och allt som sticker upp är stilrena, brevlådeliknande inkast där hyresgästerna kan sortera glas, plast, metall, tidningar, pappersförpackningar,

restavfall och matavfall. Sorteringen förenklas, tråkiga containrar ersätts av luftig stenläggning och det är alltid ljust, rent och snyggt. Sopbilen kommer åt lättare, kärnen töms direkt i bilen och sätts tillbaka med det samma. Initialt är UWS:er en större investering men eftersom flera delar av förvaltningen förenklas sjunker kostnaderna på sikt.

## Egen hållbarhetsmanual för nyproduktion

AF Bostäder är inne i en expansiv fas och bygger årligen ett stort antal studentbostäder. Företaget ställer höga krav på hållbarhet i sin nyproduktion och har tagit fram en egen hållbarhetsmanual som stöd för bostadsutveckling.

Bostadsbyggande påverkar människor och omvärld på en mängd olika sätt, sett till allt från materialanvändning och produktion till arbetsmiljö och boendemiljö. AF Bostäder utvecklar studentbostäder som ska matcha både studenternas önskemål och företagets höga krav på hållbarhet. För att bättre driva och kommunicera krav på hållbarhet har AF Bostäder tagit fram en manual som ger råd kring resurshushållning, avfall, inomhusmiljö, material, produkter och kemikalier, hållbara transporter samt trygghet och integritet. Manualen guidar till medvetna val, ställer konkreta krav och ger samtidigt frihet att fatta beslut för bästa möjliga slutresultat.

## Trippel vinst att energieffektivisera

Effektivare energianvändning är AF Bostäders största hållbarhetsutmaning – och samtidigt en stor möjlighet. Bland vinsterna märks både minskad klimatpåverkan och lägre kostnader. Dessutom är det bra för trivseln.

Fastighetsbranschen orsakar en stor del av de totala koldioxidutsläppen i Sverige. Cirka 90 % av AF Bostäders direkta klimatpåverkan kommer från energianvändning. Därför arbetar företaget aktivt med driftoptimering, energi-analyser, justering av värme och ventilationssystem och intelligenta byggnader. Energieffektiviseringen ger inte bara minskat klimatavtryck och reducerade kostnader för el och fjärrvärme utan också ett bättre inomhusklimat i bostäderna.

## Studentlyckan först med all inclusive

Bredband, värme och vatten ingår redan i AF Bostäders hyror. Att inkludera även elen är både efterfrågat av studenterna – och fördelaktigt. Nu görs en omläggning, ett område i taget, och Studentlyckan är först ut med grön el inkluderad.

Det blir allt vanligare att dela upp hyran i olika beståndsdelar. Studenter har begränsad inkomst och vill hellre veta den exakta boendekostnaden varje månad. De vill också slippa krångel med abonnemang eftersom de byter bostad ofta. Därför går AF Bostäder i motsatt riktning. Bredband, värme, kall- och varmvatten ingår redan i samtliga hyror och nu är elen på gång. Studentlyckan är först ut och omläggningen fortsätter nu med ett område i taget. Bland fördelarna märks minskad administration, lägre kostnader för kunderna och möjligheten att centralt välja ursprungsmärkt el från förnyelsebara källor. Alla som har el inkluderad i hyran får 100 % grön el.

## Bara sunda byggmaterial

En byggarbetsplats fri från miljöfarliga produkter, material och kemikalier är en stor utmaning. AF Bostäder tar hjälp av Basta och SundaHus och noterar samtliga produkter i en digital loggbok.

Miljö- och hälsofarliga ämnen kan döljas i alltifrån byggmaterial, målarfärg och fogmassor till ventilations-teknik och vitvaror. Arbetsmiljö, säkerhet och hållbara boendemiljöer har högsta prioritet och med hjälp av Basta systematiserar AF Bostäder arbetet med att kontinuerligt fasa ut farliga ämnen. Vid bygget av Hippocampus testas även SundaHus där alla produkter förs in i en digital loggbok så att de kan spåras i efter-hand. Utvärdering sker efter projektslut.

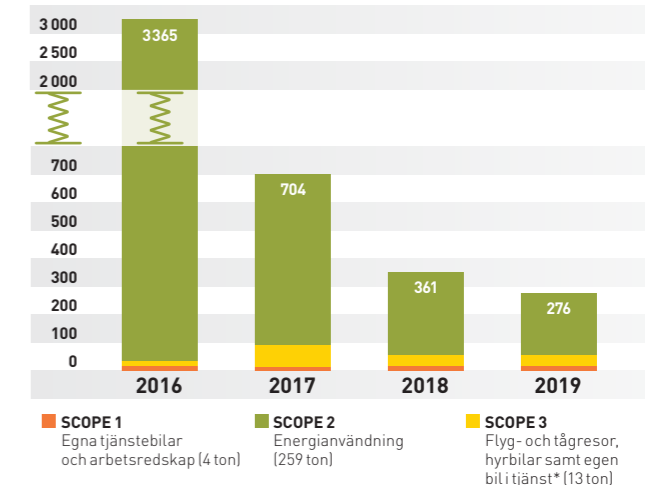


## 92 % lägre CO<sub>2</sub>e-utsläpp sedan 2016

AF Bostäder har som mål att bli 100 % fossilbränslefria till slutet av 2020. Utmaningar återstår inom arbetsfordon och tjänsteresor.

AF Bostäders klimatmål avser el, uppvärmning och transporter. Totalt sett har utsläppen minskat med 92 % men det finns mer att göra inom främst arbetsfordon och tjänsteresor. Investeringar i eldrift har halverat utsläppen av CO<sub>2</sub>e från egna fordon och arbetsredskap sedan 2016. Drivmedlen är till 66 % fossilbränslefria. Flygresorna har minskat stadigt och från 2019 klimatkompenseras varje flygresa. Totalt är inköpta tjänsteresor (antal kilometer med flyg, tåg, hyrbil och privat bil i tjänst) 16 % fossilbränslefria. Förbättringarna fortgår för att nå målet under 2020.

## Utsläpp av växthusgaser (ton CO<sub>2</sub>e)



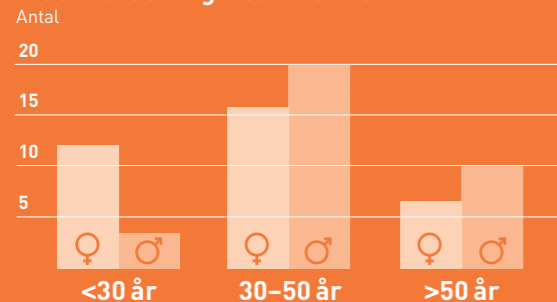
\* AF Bostäders indirekta utsläpp är större än vad som idag redovisas i Scope 3. I dagsläget mäts inte alla indirekta utsläpp från t.ex. inköp, material, avfall och leverantörer.



# Värdeskapande arbetsplats

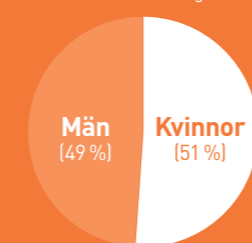
En bra arbetsmiljö där alla trivs och känner sig delaktiga är en förutsättning för att lyckas på jobbet. En värdeskapande arbetsplats bygger vi tillsammans med våra medarbetare genom att agera proaktivt, vara välkomnande och värdera såväl nytänkande som olikheter. Läs vidare om hur vi arbetar för våra medarbetares hälsa, trygghet och arbetsglädje.

## Åldersfördelning medarbetare



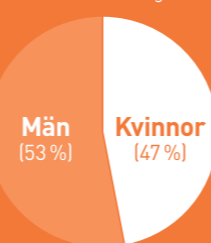
Totalt 68 anställda (tillsvidare- och visstidsanställda) den 31 december 2019

## Samtliga anställda på AF Bostäder



Totalt antal anställda: 68  
Tjänstemän: 31 kvinnor, 14 män  
Kollektivanställda: 4 kvinnor, 19 män

## Styrelse och ledningsgrupp



Totalt antal i styrelse och ledningsgrupp: 15  
Ledningsgrupp: 2 kvinnor, 4 män  
Styrelse: 5 kvinnor, 4 män

## Feedback i realtid

Från 2019 gör AF Bostäder medarbetarundersökningar löpande med hjälp av Eletive. Resultaten analyseras direkt och åtgärder kan sättas in snabbare.



# Social hållbarhet sätter fokus på välmående

Genom åren har AF Bostäder genomfört en mängd satsningar på trivsel och hälsa, men det var först när företaget systematiserade sitt hållbarhetsarbete som social hållbarhet blev ett begrepp i verksamheten. Sedan 2018 har AF Bostäder en ny strategi som ska säkra en god arbetsmiljö och bra kundrelationer.

Social hållbarhet utgår från FN:s Globala mål och täcker alltifrån hälsa, utbildning, arbetsvillkor och jämställdhet till hållbar konsumtion och produktion.

– Området är brett och AF Bostäder har påverkan på ett stort antal intressenter, alltifrån kunder, medarbetare och leverantörer till omvärlden i ett större perspektiv, säger Anna Hjortronsteen, hållbarhetskoordinator på AF Bostäder. Initialt har vi valt att fokusera på kunder och medarbetare, som är våra huvudsakliga intressenter.

Strategin för social hållbarhet, som togs fram under 2018, har som mål att medarbetarna ska komma till en värdeskapande arbetsplats med bland annat en utvecklande arbetsmiljö, medan kunderna ska vara nöjda, trygga och få god service. Båda grupperna ska ges möjligheter till en hållbar livsstil präglad av jämlikhet, trivsel och trygghet.

– Nöjda och friska medarbetare är en förutsättning för en värdeskapande arbetsplats, inte minst för att alla på företaget bidrar till den gemensamma arbetsmiljön, säger Anna Hjortronsteen. Vi erbjuder fortlopande kompetensutveckling, före-

läsningar om arbetsmiljö och hälsa samt tillgång till friskvård. För att öka sammanhållningen försöker vi även hitta nya sätt att umgås utanför arbetstid. Vi kan spela boule, åka på aktivitetsutflykter för hela familjen eller pyssla vid olika högtider.

Friskvård tar stor plats i verksamheten. Forskningen är tydlig: ju bättre fysik, desto bättre psykisk hälsa.

– Alla är välkomna på våra gruppträningar varje vecka, säger Anna Hjortronsteen. Vi har också breddat utbudet med bland annat lunchyoga och padel som återkommande aktiviteter.

– Att erbjuda god service till kunder handlar mycket om effektivare kundprocesser, smartare IT-stöd, digitalisering och förbättrad kommunikation. Samtidigt driver vi en mängd projekt och kampanjer med fokus på kundernas trivsel och välmående. Det kan handla om psykisk ohälsa, deltagande i Pride, skötsel- och trygghetsfrågor och utemiljö. Även här vill vi inspirera till rörelse och motion, bland annat genom att vi bjuder in till Lundalet och vårt eget nya maratonlopp – Marathon marathon, säger Anna Hjortronsteen.



Anna Hjortronsteen  
Hållbarhetskoordinator



Procentandel medarbetare som deltagit på friskvårdsaktiviteter. 81 gruppträningsaktiviteter arrangerades under 2019.

😊 Frisknärvaro  
96,1 %

(2018: 96,4 %) (Sjukfrånvaro 2019: 3,9 %)



# 18

Antalet studenter som under 2019 fått möjlighet att arbeta eller praktisera hos AF Bostäder under sina studier.

## Pris för Årets cykelidé!

AF Bostäder har varit med i tävlingen Cykelvänlig arbetsplats och vunnit pris för "Årets cykelidé 2019". Företaget har med ett samlat grepp, på flera olika kreativa sätt, uppmuntrat medarbetare att välja cykeln.

Cykelvänlig arbetsplats är Lunds kommuns utmärkelse för arbetsgivare som underlättar för anställda att cykla. AF Bostäder tilldelades 2019 maxantalet tre stjärnor och fick pris för "Årets cykelidé". Företaget har tagit ett samlat grepp om sina cykelrelaterade insatser och på ett kreativt och lekfullt sätt uppmuntrat medarbetare att cykla. AF Bostäder har bland annat köpt in fler tjänstecyklar, skrivit i sin resepolicy att resor kortare än 5 km ska ske på cykel eller med annat hållbart transportmedel, arrangerat cykelutmaningar och friskvårdsaktiviteter samt fixat så att cykelpendlare har tillgång till omklädningsrum med dusch.

## Bättre service med studentmedarbetare

På servicecenter är flera av medarbetarna aktiva studenter. Studentmedarbetarna är väl insatta i kundernas behov och en värdefull resurs i verksamheten.

På AF Bostäders servicecenter får kunderna ofta hjälp av medarbetare som själva är aktiva studenter. Studentmedarbetarna rycker in vid behov, bland annat vid terminsstarterna, men är betydelsefulla på många fler sätt. De har en unik insikt i kundernas situation och bidrar därför konkret med kundperspektivet i den dagliga verksamheten. De kommer med konstruktiva förslag och deltar regelbundet i AF Bostäders utvecklingsdiskussioner. Dessutom är de en värdefull länk till studentlivet och fungerar som ambassadörer för AF Bostäder.



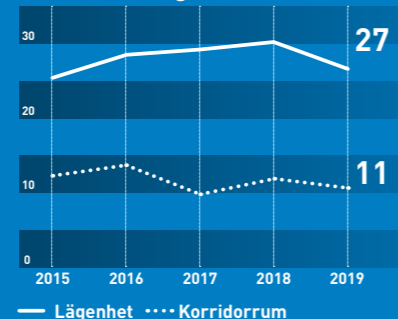
# Ansvarsfull och långsiktig aktör

Som samhällsbyggare, och Sveriges främsta aktör på studentbostadsmarknaden, har AF Bostäder ett stort ansvar. Här kan du läsa om vad det innebär för våra kunder att vi är en stiftelse, varför vi tänker långsiktigt, varför vi är noga med ekonomi och soliditet och varför studenterna har glädje av att vi uppfattas som en attraktiv samarbetspartner.

# 46,1%

Soliditet (2018: 51,6 %)

Genomsnittlig kötid (mån)



1 000 bostäder tilldelas varje år novischer som för första gången blivit antagna till Lunds universitet och bor utanför pendlingsavstånd. Dessa är inte inkluderade i tabellen.



# Ny hyressättning för rättvisa hyror

AF Bostäder har tagit fram en ny hyresmodell baserad på hur kunderna värderar sitt boende. Skiftet till de nya hyrorna inleddes 2019, efter avtal med Hyresgästföreningen, och kommer att pågå under flera år. Tack vare lyhörddhet och noggranna förberedelser kan förändringen genomföras bekymmersfritt för kunderna.



Hyresmodeller används för att värdera och prissätta hyresrätter. I Sverige tillämpas en mängd olika hyresmodeller eftersom krav och värderingar skiljer sig åt mellan städer, områden och bostadstyper.

– Studenter värderar egenskaper och tjänster annorlunda jämfört med till exempel barnfamiljer, säger Claes Hjortronsteen, uthyrningschef på AF Bostäder. Eftersom synen på studentbostaden också ändras över tid bör hyresmodellen uppdateras regelbundet.

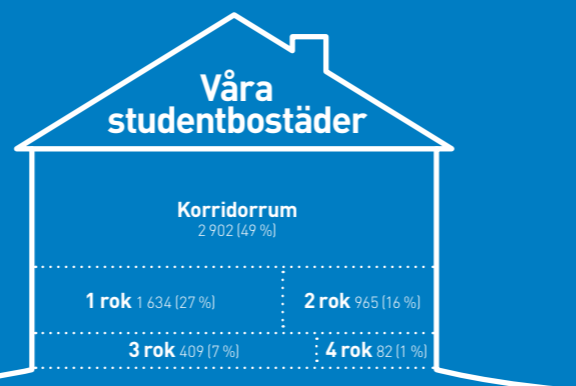
– Hyresmodeller har en tendens att bli komplicerade och utgå ifrån en mängd olika kombinationer av egenskaper i ett boende, säger Claes Hjortronsteen. Detta i all välmening för att hyran ska vara så rättvis som möjligt. Men risken är att kunderna inte hänger med och att hyressättningen blir obegriplig. Vi eftersträvar

istället enkelhet och vill att modellen ska ha så få egenskaper som möjligt. Den ska vara rättvis och samtidigt enkel att förstå.

Tack vare den årliga kundundersökningen Nöjd Studbo (SKI), kompletterande enkätundersökningar och diskussioner med kunderna har AF Bostäder en bra bild av vad studenterna önskar i sitt boende. Studenterna vill ha en fräsch bostad, gärna ett praktiskt kök så att de kan laga mat tillsammans och inte minst en hyra som inkluderar allt.

– Baserat på studenternas önskemål och synpunkter utgår den nya hyresmodellen från en standard som beskriver boendets grundläggande egenskaper, säger Claes Hjortronsteen. Om en enskild bostad har lägre eller högre standard påverkas hyran. Det samlade resultatet kan innebära såväl sänkningar som höjningar för bostäderna.

– Hyresomläggningen är ett stort arbete internt som genomförs över flera års tid. Vi har förberett oss noga så att kunderna ska påverkas så lite som möjligt. Berörda hyresgäster har fått besked om de nya hyrorna i god tid före justering och ingen ska behöva drabbas av prishöjningar i sitt nuvarande boende. Även om det nya avtalet med Hyresgästföreningen gäller från den 1 juli 2019 tas eventuella hyreshöjningar inte ut förrän en bostad byter hyresgäst. Sänkningar har vi däremot redan genomfört, säger Claes Hjortronsteen.



Avser samtliga bostäder den 31 december 2019, totalt 5 992 st.



## Hem för småkryp

AF Bostäder har öppnat 25 insektshotell under 2019. Ett litet bi-drag till trivsel och biologisk mångfald.

### VIKTIG FRÅGA:

## Ska AF Bostäder bygga fler studentbostäder?

Ja! AF Bostäder planerar för ett kontinuerligt byggande så att ännu fler Lundastudenter kan känna sig säkra på att få bostad. Målet är att bygga bostäder för 1 000 studenter fram till 2025.

Bristen på studentbostäder är stor i flera av Sveriges universitetsstäder, inte minst i Lund. Om AF Bostäder får bestämma ska ingen behöva tacka nej till studier på grund av bostadsbrist. Därför fortsätter satsningarna på trivsamma, långsiktigt hållbara bostäder som också bidrar till Lunds utveckling. Framöver räknar AF Bostäder med en byggstart per år, en resursmässigt bra byggtakt och ett lagom tempo för att bygga upp erfarenheter inför kommande projekt. Målet till 2025 är nya bostäder för 1 000 studenter. Nybyggnationen kretsar kring Kämnärsrätten med fokus på 1–3-rumslägenheter, något som efterfrågas av studenterna.

## Campuskilen – Ett utvändigt vardagsrum

AF Bostäder vill gärna uppmuntra studenter (och andra) till utomhusvistelse. Nu bygger företaget om Kämnärsrätten i Norra Lund och anlägger samtidigt Campuskilen – ett aktivitetsstråk med grönytor för träning, plugg och häng.

Som samhällsbyggare vill AF Bostäder forma hållbara stadsdelar. På sextioalet byggdes Kämnärsrätten som ett homogent studentområde med stort fokus på bilism. Nya Kämnärsrätten blir ett levande område som sätter cyklister och gående i centrum. Längs de nya kvarteren förvandlas en tråkig gata till ett parkliknande aktivitetsstråk med sociala ytor och grönska – Campuskilen. Här anläggs bland annat boulebanor, utegym, studieplatser, hängmattor, grillplats och snygga lösningar för avfallshantering och cykelreparation. Campuskilen blir ett utvändigt vardagsrum där studenterna kan plugga, slappa, träna och hänga. Första etappen färdigställs våren 2020.



[afbostader.se/hallbarhetsredovisning](https://afbostader.se/hallbarhetsredovisning)



AF Bostäder är ett av Sveriges största studentbostadsföretag med 6 000 bostäder i centrala Lund. Företaget äger, förvaltar och utvecklar bra och billiga bostäder åt aktiva Lundastudenter. Bostäderna ska vara trivsamma, långsiktigt hållbara och bidra såväl till Lunds utveckling som till en levande stadsbild.