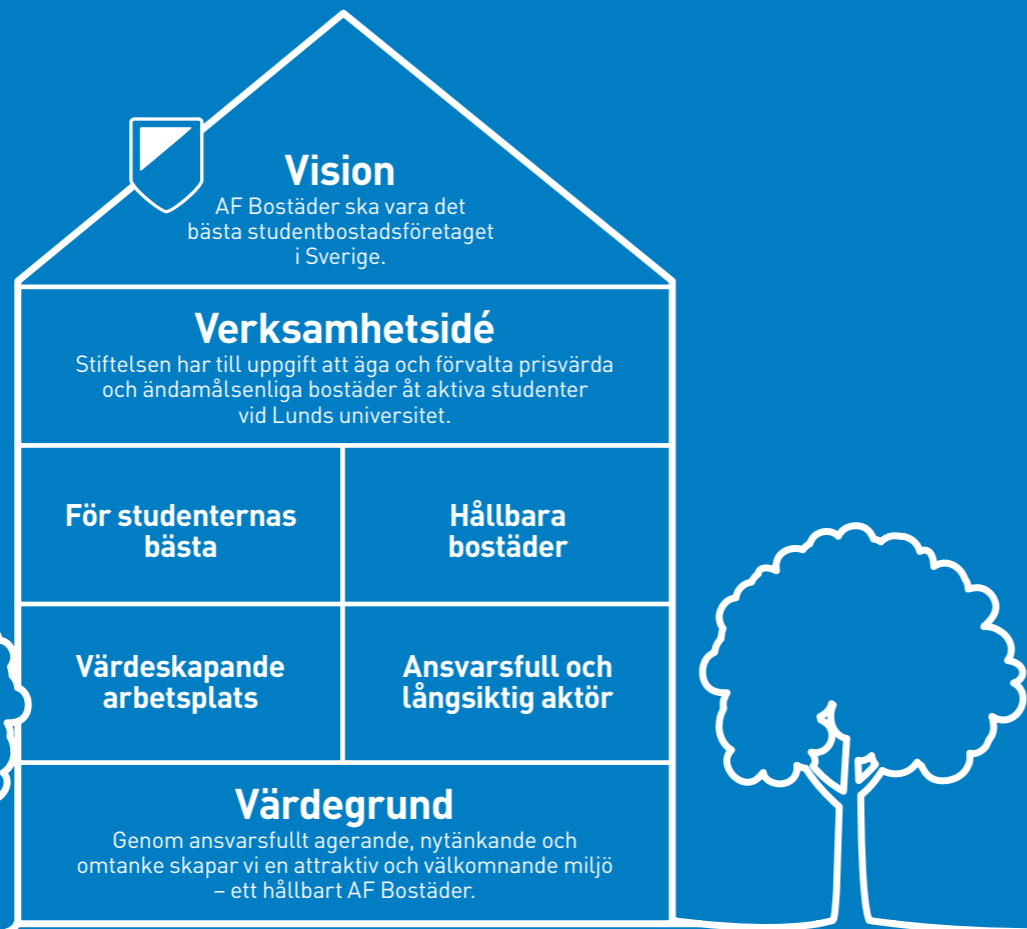


Hållbarhetsredovisning

2021



 AF Bostäder



Tack!

AF Bostäder ska vara Sveriges bästa studentbostadsföretag, och bidra till ett hållbart bostads- och samhällsbyggande. Vi ska agera så hållbart vi kan i alla delar av verksamheten, och för att lyckas med det behöver vi samarbeta med vår omvärld – inspirera hyresgäster, medarbetare och samarbetspartners till hållbara val, och hämta idéer från goda förebilder omkring oss. Här kan du läsa om vad vi gör för att främja en positiv utveckling och minska vårt negativa klimatavtryck, vad som är på gång och vad vi vill bli bättre på. Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med det globala ramverket Global Reporting Initiative (GRI) Standards, nivå Core. Vår ambition är att följa årsredovisningslagens krav på hållbarhetsrapportering. Tack för att du läser och fortsätter inspirera oss. Hör gärna av dig med frågor eller förslag på förbättringar, så gör vi världen lite mer hållbar tillsammans!



Viktiga händelser 2021

Fler studentbostäder i Lund

Hippocampus är klart och 253 studenter har flyttat in. Pireus är påbörjat och ska ge plats för 300 studenter.

Stärkt fokus på indirekta utsläpp (scope 3)

En nygjord kartläggning av övriga indirekta utsläpp ska ligga till grund för kommande insatser för att minska utsläppen.

Coronasäker verksamhet

Under pandemin har verksamheten anpassats för att skydda kunder och medarbetare samt minska smittspridning.

Tredje vinsten i "Cykelvänlig arbetsplats"

De cykelfrämjande insatserna fortsätter. AF Bostäder har än en gång utnämnts till Lunds mest cykelvänliga arbetsplats.

Färre fimpar med lyckad nudgingkampanj

På Delphi testas en nudgingkampanj som ska minska antalet fimpar på marken, och resultaten är goda.

Tydliga mål för social hållbarhet med ny strategi

Med en ny strategi ska arbetet för social hållbarhet involvera samtliga medarbetare och bli mer målinriktat.

Innehåll

4 Ord från ledningen

5 Vårt hållbarhetsarbete

6 Intressentdialog och väsentlighetsanalys

8 Våra hållbara verksamhetsmål

10 AF Bostäder och de globala målen

12 För studenternas bästa

14 Fortsatta satsningar på psykisk hälsa

15 Mer bild för bättre uthyrning

15 Nya tider på servicecenter

16 Bovärdarna är proffs på trivsel och trygghet

17 Önskningar blev fin utemiljö

17 Nya platser för cykelfix

18 Hållbara bostäder

20 Ash fixar fimparna!

21 Insamlat fett blev fett rätt!

21 Utsläppsmål för byggprojekt

22 Stärkt fokus på indirekta utsläpp i scope 3

22 Sedum och äng gynnar biologisk mångfald

23 Succé för återbrukshyllorna!

24 Värdeskapande arbetsplats

26 Omtanke, flexibilitet och nytänkande

– vägen genom pandemin

27 Ny strategi för social hållbarhet

27 Bomben – länken till studentlivet

28 Ansvarsfull och långsiktig aktör

30 Hög efterfrågan, men alla får bostad

31 Ny visseblåsarfunktion

31 Uppförandekod lanserad

GRI-bilaga:

afbostader.se/hallbarhetsredovisning

När framtiden själv får välja

Många vill att våra bostäder ska vara billigare. Det är förståeligt, men att bygga billigt är inte så enkelt som det kan låta, och det kostar faktiskt mer än det smakar. Våra bostäder ska vara prisvärda, men de ska först och främst vara långsiktigt hållbara. Vi har frågat framtiden, och det är vad framtiden vill ha.

Det kan låta som att vi gör studenterna en tjänst om vi erbjuder så billiga bostäder som möjligt. Men då blir affärsidén att bygga enkla bostäder, på platser där marken är billig, till minsta möjliga underhåll och utan mervärden som studenter behöver.

Våra kunder ska inte bo under sådana förhållanden. De är unga människor på väg ut i livet, sannolikt i sin första egna bostad. De ska sköta mat, tvätt och städ och samtidigt lyckas med sina livsviktiga studier. Allt detta ska de klara på egen hand.

De ska må bra och känna sig trygga hos oss. Det är därför vi mår om att våra områden är rena och snygga. Det är därför våra bovärdar inte bara sköter våra fastigheter, utan också fungerar som en trygghet för våra kunder. Det är därför vi har service och rutiner anpassade efter studenternas vardag. Det är därför mervärden som grön el och blixtnabbt bredband alltid ingår. Det är därför vi inreder ytor för studier och umgänge,

arrangerar sport och aktiviteter och erbjuder vägar till hjälp för dem som drabbas av psykisk ohälsa.

Våra bostäder måste tåla slitaget som uppstår när hälften av hyresgästerna byter bostad varje år – det gör nämligen studenter. Då gäller det att välja material av hög kvalitet, ha konsekventa rutiner för besiktning vid in- och utflyttning och se till att förvaltning och underhåll sköts exemplariskt. Vi vill ju att alla våra hyresgäster – år efter år – ska flytta in i hela, rena och fräscha bostäder.

Eftersom AF Bostäder är en samhällsbyggare som också är del av studentlund, har vi ansvar för att Lund är en attraktiv studentstad. Därför måste våra bostäder ligga nära studentlivet, vara smakfullt utformade, erbjuda en hälsosam boendemiljö, ha trivsamma omgivningar och samspele med resten av staden, så att de bidrar både till Lunds utveckling och till en levande stadsbild. Som en långsiktigt hållbar samhällsbyggare vill vi såklart också



klimatberäkna våra nybyggen och vara noga med materialval, leverantörer, transporter och energiförbrukning. Allt detta med en ekonomi och en soliditet i ryggen som säkerställer att vi kan fortsätta investera och fullfölja vårt uppdrag långt in i framtiden.

Och när vi ändå är inne på framtiden så är våra kunder, studenterna, inte bara våra uppdragsgivare, de är också framtiden personifierad. De är människorna som vi lånar jorden av, och om vi får bestämma ska den lämnas tillbaka i bästa tänkbara skick. Därför lovar vi att varje gång någon ber oss bygga enklare eller billigare, så kommer vi svara likadant. Våra bostäder ska vara ekonomiskt, miljömässigt, socialt och långsiktigt hållbara. Det är inget vi kan välja bort. Det är vad framtiden vill ha.

Björg Bergsteinsson
Björg Bergsteinsson
HR-chef

Henrik Krantz
Henrik Krantz
VD



Vårt hållbarhetsarbete

Som studentbostadsföretag har vi både positiv och negativ påverkan på vår omvärld. Vårt hållbarhetsarbete handlar till stor del om att minska negativ miljöpåverkan genom konkreta åtgärder i våra fastigheter och på våra bostadsområden, men också om social och ekonomisk hållbarhet. Som samhällsbyggare vill vi bidra till hållbarhet i ett vidare perspektiv, och som hyresvärd till framtidens forskare, ledare, föräldrar och politiker har vi stora möjligheter att bidra till kunskap och medvetenhet hos nästa generations förebilder.

Vårt hållbarhetsarbete utgår från vår värdegrund, vår vision, de globala mål vi har prioriterat och vår hållbarhetspolicy. Baserat på vår policy har vi bland annat tagit fram en uppförandekod riktad både till oss själva och våra samarbetspartners, en strategi för social hållbarhet samt mätbara mål. För att hållbarhetsarbetet ska vara en integrerad del av verksamheten har vi valt att förena våra hållbarhetsmål och verksamhetsmål i "hållbara verksamhetsmål". Målformuleringarna är levande och uppdateras vid behov så att de alltid är aktuella och relevanta. På sidan 8–9 kan du granska våra mål och se hur vi följer upp dem.

Vad innebär hållbarhet för oss?

Vi ska agera ansvarsfullt genom att utveckla och förvalta studentbostäder

med hänsyn till sociala, miljömässiga och ekonomiska aspekter. Miljömässig hållbarhet handlar om energianvändning, avfallshantering, utsläpp av växthusgaser, materialval och att inspirera till hållbara val i vardagen. Inom social hållbarhet ryms frågor som trygg boendemiljö, psykisk och fysisk hälsa, en värdeskapande arbetsplats, nytänkande och dialog, mångfald och jämställdhet. Ekonomisk hållbarhet innefattar bland annat affärsetik, hållbarhetskrav på samarbetspartners, miljöanpassade inköp och långsiktig förvaltning av tillgångar.

Vem jobbar med hållbarhet?

För att nå vår vision ska vi ha ett starkt hållbarhetsarbete som involverar alla medarbetare. Arbetet med hållbarhetsredovisningen drivs av en arbetsgrupp bestående av medarbetare från samtliga verksamhetsområden. Vi har även en styrgrupp för hållbarhet, 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 en hållbarhetskoordinator med fokus på miljö- och klimatfrågor, och en social samordnare som driver sociala hållbarhetsfrågor.

Vad förväntas av AF Bostäder?

Ett framgångsrikt hållbarhetsarbete startar 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 samarbetspartners och andra intressenter. Slutligen vägde vi samman de olika intressenternas prioriteringar.

Inga större dialogprojekt har genomförts under 2021, 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 samarbetspartners 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 korridorkontaktmöten där korridorernas representanter diskuterar trivsel-, trygghets- och boendemiljöfrågor med bovärdarna. Vi har för avsikt att genomföra en ny intressentdialog under 2022.



Så prioriterar vi rätt

Hållbar utveckling innebär förändring, och det är klokt att börja där vi har störst påverkan.

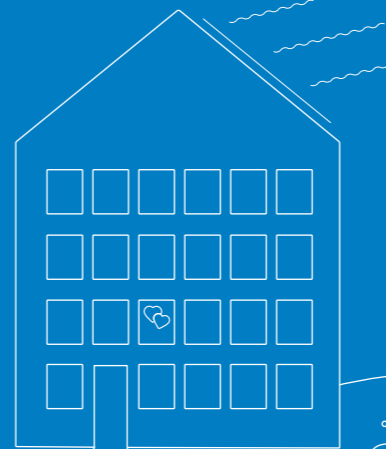
Med hjälp av en väsentlighetsanalys som gjordes 2017 har vi valt ut de väsentliga aspekter där vi har störst påverkan på vår omvärld, positiv eller negativ. Nästa steg är att förbättra och följa upp de olika aspekterna.

Väsentlighetsanalysen utgick från vår intressentdialog, en omvärldsanalys och beräkningar av vår faktiska påverkan. Arbetet genomfördes av AF Bostäders dåvarande arbetsgrupp och styrgrupp för hållbarhetsredovisningen. I arbetet deltog 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 samarbetspartners, 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. Efter en kartläggning 2020 förhåller vi oss även till de globala mål som är relevanta för vår verksamhet.

Allt arbete med intressentdialog, väsentlighetsanalys och hållbarhetsredovisning följer genomgående GRI Standards.



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 utveckling inom hållbarhet och vilka satsningar vi gör för att nå våra mål.

Nöjda kunder	Utveckling	Utfall 2020	Utfall 2021	Läs mer
<p>Vi ska öka vårt resultat till 82 av 100 i den årliga kundundersökningen Nöjd Studbo (SKI) till år 2024. Slutdatum har flyttats från 2020 till 2024, då målet ännu inte uppnåtts.</p>	↘	80	77	s. 16
Avfall				
<p>Vi ska öka andelen källsorterat avfall till 60 % av den totala mängden avfall till 2024.</p>	↗	56 %	58 %	s. 20-21
Energi				
<p>Vi ska minska energianvändningen (kWh/m²) i det äldre fastighetsbeståndet (byggda innan 2018) med 10 % 2020-2024.</p>	↗	-2,8 %	-1,6 % Totalt utfall från basår 2018 t.o.m. 2021: -4,3 %.	s. 18-19
Utsläpp av växthusgaser				
<p>Tidigare utsläppsmål löpte ut 2020. Nytt mål tas fram under 2022 baserat på en ny och utökad kartläggning av scope 3.</p>				

Nöjda medarbetare	Utveckling	Utfall 2020	Utfall 2021	Läs mer
<p>Vi ska vara en värdeskapande arbetsplats och nå 125 av 180 i Attraktivt Arbetsgivarindex (AVI) till 2024.</p> <p>Målet har justerats från 130 till 125 pga yttre faktorer vi inte kan påverka. Slutdatum har flyttats från 2022 till 2024, i linje med övriga mål.</p>	↘	119	114	s. 26-27
Nyproduktion				
<p>Vi ska erbjuda bostäder för ytterligare 1 000 studenter mellan 2020-2024 genom att utöka vårt fastighetsbestånd.</p>	↗	0	Bostäder för 253 studenter klara	s. 30
Stabil ekonomi				
<p>Vårt årliga resultat före dispositioner och skatt ska över tid vara positivt och uppgå till 20 miljoner kronor.</p>	↘	35,9 Mkr	26,5 Mkr	Se Årsredovisning 2021

AF Bostäder och de globala målen

Vid FN:s toppmöte 2015 antogs dokumentet Agenda 2030 – för hållbar utveckling. Agenda 2030 är en handlingsplan som pekar ut de utmaningar som måste lösas om vi ska nå en hållbar utveckling, med fokus på att avskaffa fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor,

främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen. Med hjälp av 17 globala mål och 169 delmål ska Agenda 2030 vägleda arbetet mot en hållbar framtid. Varje land tar fram sin egen strategi, och företag har en central roll i arbetet med att nå de globala målen till 2030.

Våra prioriterade mål
Under 2020 analyserade vi kopplingen mellan FN:s globala mål och våra egna hållbara verksamhetsmål. Vi prioriterade sex globala mål där AF Bostäder kan bidra som mest till en hållbar utveckling. Delmål 13.1, som är utsläppsrelaterat, ska knytas till ett nytt hållbart verksamhetsmål under 2022. Delmål 15.5, som rör biologisk mångfald, kan stärkas ytterligare. Övriga delmål har idag en tydlig koppling till våra hållbara verksamhetsmål.



Delmål 7.3: Till 2030 fördubbla den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet

Fastigheter förbrukar mycket energi och därför arbetar AF Bostäder målstyrt med energieffektiviseringar. Vi har som mål att minska energianvändningen, räknat i kWh/m², med 10 % till 2024. Läs mer på s. 18–19.

Delmål 8.8: Skydda arbetstagarnas rättigheter och främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla arbetstagare

AF Bostäder ska erbjuda en värdeskapande arbetsplats, grundad på kollektivavtal, systematiskt arbetsmiljöarbete, utökad friskvård, kontinuerliga medarbetarundersökningar och kompetensutveckling. Vårt mål är att nå 125 av 180 poäng i Attraktivt Arbetsgivarindex (AVI) till 2024. Läs mer på s. 26 och 27.

Delmål 11.1: Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder

Vår verksamhetsidé är att tillhandahålla prisvärda och ändamålsenliga bostäder åt studenter. Vi har som mål att erbjuda bostäder för ytterligare 1 000 studenter mellan 2020–2024 genom att utöka vårt fastighetsbestånd. Läs mer på s. 30.

Delmål 12.5: Till 2030 väsentligt minska mängden avfall genom åtgärder för att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall

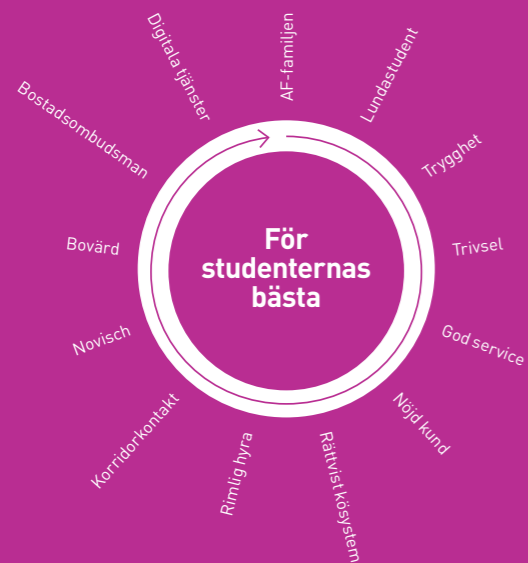
Avfall uppstår i flera delar av värdekedjan (nyproduktion, renoveringar och förvaltning) samt från våra hyresgäster. Vi ska minimera uppkomsten av avfall och bidra till att öka hyresgästernas avfallssortering till 60 % till år 2024. Återbruk har stor prioritet. Läs mer på s. 20, 21 och 23.

Delmål 13.1: Stärka motståndskraften mot klimatrelaterade faror

AF Bostäder har stor negativ klimatpåverkan till följd av utsläpp av växthusgaser från nyproduktion och förvaltning. Ett nytt mål med fokus på indirekta växthusgasutsläpp tas fram under 2022. Vid nyproduktion anlägger vi grönytor, sedumtak och fördröjningsmagasin för dagvatten för att förebygga översvämning. Läs mer på s. 21 och 22.

Delmål 15.5: Minska förstörelsen av naturliga livsmiljöer och hejda förlusten av biologisk mångfald

Nya studentbostäder byggs främst på redan hårdgjord mark. Befintlig grönska bevaras där det är möjligt och vid behov anläggs sedumtak. För att säkerställa hållbara material undviks tryckimpregnerat virke. Konstruktionsvirke av svensk furu prioriteras. Vid nyproduktion används certifieringar som BASTA, SundaHus, Miljöbyggnad eller Svanen. Läs mer på s. 22.



För studenternas bästa

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

26%
av Lunds studenter bor hos oss

Ungefärlig beräkning utifrån ca 30 200 heltidsekvivalenter vid Lunds universitet och 7 800 boende (inkl. inneboende) hos AF Bostäder 31 december 2021.

5 953
studenter med hyresavtal

Drygt 7 800 personer bor hos AF Bostäder den 31 december 2021, inklusive inneboende.



12

Antalet studenter som under 2021 fått möjlighet att arbeta eller praktisera hos AF Bostäder under sina studier.

Fortsatta satsningar på psykisk hälsa

Allt fler studenter drabbas av psykisk ohälsa. Sedan 2019 driver AF Bostäder informationsprojektet Hjälp för att fler ska få rätt stöd. Under 2021 har satsningarna fortsatt med utbildning, föreläsningar och filmproduktion, men också med förebyggande fritidsaktiviteter som snabbt blivit omtyckta.



Elin Svensson
Social samordnare

– Studenter är en särskilt utsatt grupp där fler än hälften är drabbade, säger Elin Svensson, social samordnare på AF Bostäder. Enligt Folkhälsomyndigheten är psykisk ohälsa den vanligaste orsaken till att studenter kontaktar en studenthälsomottagning.

Psykisk ohälsa kan vara både psykiska besvär och psykisk sjukdom, och innefattar alltifrån nedstämdhet, oro och sömnsvårigheter till depression, psykos och självmordstankar.

– Ju tidigare unga med psykisk ohälsa får hjälp desto bättre är det, säger Elin Svensson. Ämnet kan vara känsligt och skamfyllt vilket gör det svårt att nå fram. Därför är vi noga med att vår kommunikation ska vara motsatsen – enkel och rak. Psykisk ohälsa är ingenting konstigt och vi ska visa att det finns bra hjälp att få.

Hjälp lanserades 2020, inledningsvis med en hjälpsida på AF Bostäders webbplats, en informationsfolder och återkommande inslag i sociala medier. Snart startades också en utbildning

för medarbetarna i första hjälpen till psykisk hälsa.

– Vi ska inte behandla dem som mår dåligt, säger Elin Svensson. Men vi ska göra det lättare för studenter och medarbetare att agera när de möter psykisk ohälsa. Det handlar om att lära känna signaler, våga säga rätt saker och kontakta rätt personer. Ungefär hälften av medarbetarna har gått utbildningen och alla ska vara klara under 2022. Längre fram ska även korridor-kontakter erbjudas utbildning.

– Satsningarna har tagits emot väl och under 2021 har vi breddat våra insatser, säger Elin Svensson. Vi har spelat in sex kortfilmer med konkreta råd kring vad du kan göra när du möter någon som mår dåligt. Filmerna ger också tips på hur du själv kan förebygga psykisk ohälsa, bland annat genom bra rutiner kring mat, sömn, motion och fritids-sysselsättning. Filmerna ska lanseras i början av 2022.

AF Bostäder har även bjudit in alla hyresgäster till online-föreläsningar

med studentprästerna. Under föreläsningarna kunde deltagarna vara anonyma, och alla fick möjlighet att få sina frågor besvarade.

– Att umgås och få utlopp för sin kreativitet tillsammans är ett sätt att förebygga psykisk ohälsa. Därför har vi bjudit in hyresgästerna till seriespel i inomhusfotboll, volleyboll och innebandy – i regi av Lugi Motion. Många har anmält lag och vi är själva med och spelar, vilket också är ett bra sätt att komma närmare studenterna. Framåt tittar vi på att erbjuda aktiviteter som matlagning, musik eller hantverk, säger Elin Svensson.



Mer info om kontaktvägar till hjälp finns på afbostader.se/hjalp



Mer bild för bättre uthyrning

All bostadsvisning och uthyrning hos AF Bostäder sker digitalt på webbplatsen. För att underlätta för studenterna får bostadsområdena nya, bättre bilder och filmer.

Varje år hyr AF Bostäder ut ungefär 3 000 bostäder. Studenterna jämför, väljer och söker bostad helt utifrån informationen på webbplatsen. Många har efterfrågat fler bilder och filmklipp för att underlätta valet. Därför tar AF Bostäder fram nytt material som visar hur bostäder och gemensamma miljöer upplevs på de olika bostadsområdena. Arbetet inleddes 2019, och 2021 var det Gylleholms och Studentlyckans tur.

Nya tider på servicecenter

Under pandemin har AF Bostäder anpassat verksamheten på servicecenter för att öka tryggheten för kunder och medarbetare. Lärdomar från pandemin har lett till långsiktiga förbättringar.

Under pandemin flyttades kundmottagningen till en väderskyddad lucka utanför servicecenter. Större inflyttningar hanterades utomhus, och administrativt arbete sköttes till viss del hemifrån. Att tvingas tänka om har hjälpt till att utveckla servicen. Erfarenheter från pandemin har lett till bland annat justerade öppettider, ny rollfördelning internt och ett skåp för nyckelutlämning.

Bovärdarna är proffs på trivsel och trygghet

AF Bostäders bovärdar har en bred arbetsbeskrivning med ansvar för allt ifrån löpande underhåll, reparationer och besiktningar till skötsel av utemiljöer. Men roligast – och viktigast – är det sociala ansvaret. Som bovärd på AF Bostäder ska du främja den sociala hållbarheten, hjälpa studenterna till rätta och bidra till både trivsel och trygghet på området.

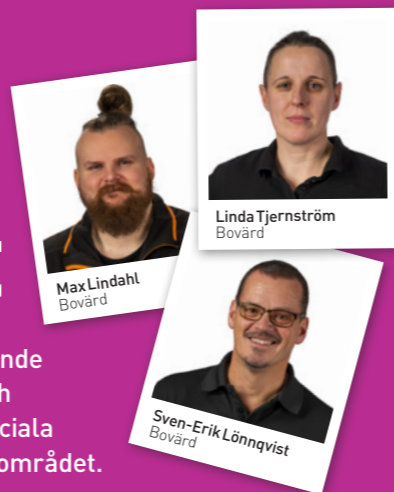
– För många är studentboendet hos AF Bostäder den första egna bostaden, säger Linda Tjernström, bovärd på Parentesen. Vid sidan av studierna är det premiär för att på egen hand sköta allt som har med ett hushåll att göra. Vi får frågor om allt möjligt, som hur det funkar med hyran, tvättstugor, städning och disk eller hur du ska göra för att rensa en golvbrunn. De som bor på korridor har gemensamt ansvar för städningen, vi hjälper dem att planera och organisera – om det behövs.

– Många är långt hemifrån och långt ifrån familjen, inte minst de internationella studenterna, säger Max Lindahl, bovärd på Delphi och Kämnärsrätten. Då är det viktigt med bra gemenskap och bra dynamik. Vi stöttar i diskussioner som handlar om att visa hänsyn till varandra, hitta sätt att komma överens och fatta gemensamma beslut. Vi kan också hjälpa till att lösa konflikter och ge konkreta råd i trivsel- och trygghetsfrågor. Alla ska känna sig delaktiga i det egna boendet, och ha rätt till lugn och ro i sitt hem.

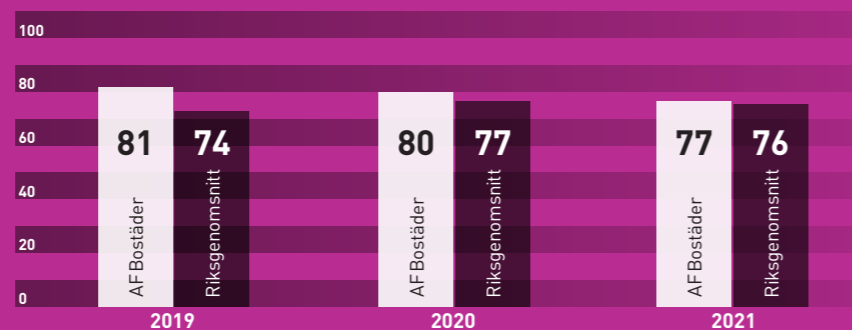
– Som bovärdar jobbar vi också med att utveckla de gemensamma utrymmena, säger Sven-Erik Lönnqvist, bovärd på Marathon. Vi har en budget att använda till aktivitetsrum och sociala ytor. Som exempel har vi fixat pingisrum, biljardrum och lounge för studier och umgänge. Det kan också handla om hängmattor och mysbelysning i träden på gården. Det är mycket omtyckt och studenterna kommer ofta med egna förslag som vi försöker hörsamma.

– En viktig del av jobbet är att vara uppmärksam på om någon verkar

ensam eller nedstämd, och i så fall se till att vederbörande får hjälp. Vi ser alltid till att synas mycket, röra oss bland studenterna och prata med så många som möjligt. Med jämna mellanrum ordnar vi events för alla med gemensam fika och aktiviteter på gårdarna, till exempel boule eller grillning, något som har varit omtyckt inte minst under pandemin. Studenterna är fantastiska att jobba med. Som bovärdar får vi bjuda mycket på oss själva, men vi får alltid tusenfalt tillbaka, säger Linda Tjernström.



Så nöjda är våra kunder (SKI)



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



Önskingar blev fin utemiljö

När Ulrikedals utemiljö skulle göras fick studenterna önska – med fantastiskt resultat! Ulrikedal blir en grönskande plats för lek, sport och umgänge.

Från 2020 har AF Bostäder förnyat Ulrikedals utemiljö, baserat på studenternas önskemål. Ytor för samvaro har varit mest efterfrågat, och utemiljön har delats in i trivsamma gröna rum där öppna gräsytor samsas med grillplatser, boulebana, utegym, beachvolleyplan med läktare och solsängar med USB-uttag. Studenterna har också fått nya planteringar, numrerade cykelställ och tryggare belysning.

Nya platser för cykelfix

Hojen är det bästa sättet att ta sig fram i Lund, och studenterna vill gärna kunna fixa med sina cyklar där de bor. Därför öppnar AF Bostäder allt fler cykelreparationsrum.

Många av AF Bostäders hyresgäster önskar en plats där de själva kan serva och laga sina cyklar. De senaste åren har flera områden fått cykelreparationsrum. Under 2021 inreddes ännu ett på Parentesen, vilket delas med grannarna på Dammhagen och Gylleholm. I cykelreparationsrummet finns bland annat en arbetsbänk, verktyg, cykelpump och ventiler för alla sorters cyklar.



Hållbara bostäder

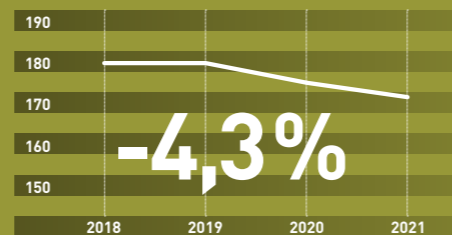
Studentbostäder produceras ofta som snabba, enkla och kanske tillfälliga lösningar. På AF Bostäder har vi ett annat förhållningssätt. Våra studentbostäder ska hålla i många år. Studenterna ska ha ett bra hem, en bra arbetsplats och trivsamma ytor för umgänge. Våra bostadsområden ska dessutom bidra till 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.

Total energianvändning

35 053
MWh 2021
(2020: 31 673 MWh)

Total energianvändning i samtliga bostäder, lokaler, förråd och AF Bostäders kontor. Summeringen av den totala energianvändningen är inte klimatkorrigerad.

Energimål (kWh/m²)



Energianvändning (kWh) per kvadratmeter (m²) i det äldre fastighetsbeståndet (fastigheter byggda innan 2018). Vårt mål är en minskning med 10 % mellan 2020–2024.



Ash fixar fimparna!

De flesta av oss vet att cigarettfimpar inte hör hemma på marken eller i naturen, men ändå har de en tendens att hamna där. Med ett nystartat nudgingprojekt på Delphi vill AF Bostäder inspirera fler att ta hand om sina fimpar på ett bra sätt, till gagn för både trivsel och miljö. I centrum för projektet står AF Bostäders nya, tecknade medarbetare: Ash.



Varje år kastas ungefär 1 miljard fimpar på marken i Sverige och enligt Håll Sverige Rent utgör fimparna mer än hälften av allt skräp i städer, i parker och på stränder. Cigaretternas filter består av plast som kan ta över 100 år för naturen att bryta ner.

– Fimpar är tråkiga att se på och extremt dåliga för miljön, säger Anna Malmström, förvaltningschef på AF Bostäder. De är dessutom små och gömmer sig i rabatter, gräsmattor och stenläggningar. De går inte att städa upp med sopmaskiner utan måste plockas för hand, vilket är både arbetsamt för kroppen och enormt tidskrävande för våra bovärdar. På AF Bostäder lägger vi sammanlagt en heltidstjänst bara på att ta hand om fimpar.

Under 2021 har studenterna i ett testområde på Delphi fått lära känna Ash – en ny ”medarbetare” på AF Bostäder. Ash är ansiktet utåt för ett nudgingprojekt som genomförs på prov för att se till att fimparna inte hamnar på marken till att börja med.

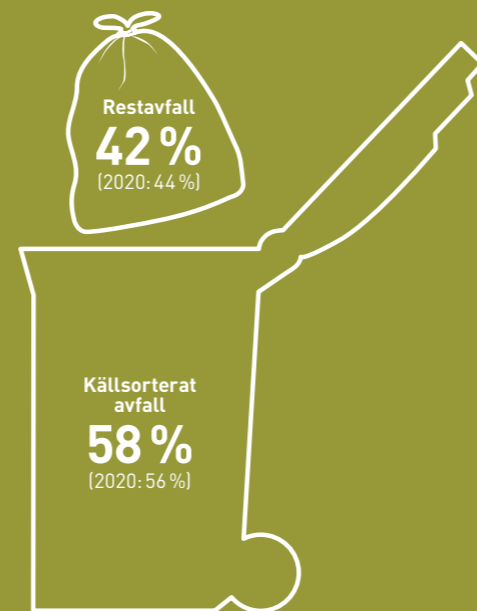
– Nudging handlar om att erbjuda enkla vägar till bra val – att med små knuffar i rätt riktning åstadkomma

beteendeförändringar, säger Anna Malmström. Som till exempel att göra det enklare att slänga sin fimp på rätt plats.

På AF Bostäder är alla bostäder rökfria inomhus, och självklart vore det bästa om ingen rökte alls. Samtidigt ska alla hyresgäster trivas, och totalförbud tror företaget inte på. Fokus i projektet har därför varit att minska antalet fimpar som slängs nedanför de stora gemensamma balkongerna, vid grillplatser och utanför entréer. Och samtidigt minska rökningen nära fönster och luftintag.

– Efter intervjuer med studenter på plats har vi tillsammans med ett nudgingföretag tagit fram ett koncept med specialdesignade och roliga askfat till balkonger och utemiljöer, kommunikation med peppiga budskap och nybyggda ”Buttzones” – fimpzoner med små kurer där det är både bekvämare för rumpan att sitta och enkelt att kasta sina fimpar – cigarett butts – på rätt ställe, säger Anna Malmström. Kampanjen har även syns i mailutskick och i sociala medier. Ash är med överallt och använder sin speciella humor och charm för att få alla med på noterna.

– Nu ska projektet utvärderas innan vi bestämmer hur vi går vidare, men vi kan redan se med blotta ögat att antalet fimpar på marken har blivit betydligt färre. Vardagen har förenklats avsevärt för våra bovärdar. Nudgingprojektet har också bekräftat att vi kommer längre med humor och inspiration än med regler och förbud, säger Anna Malmström.



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



Insamlat fett blev fett rätt!

Matfett som töms i vasken kan orsaka skador på avlopp och locka till sig skadedjur, men om fettetsamlas in kan det omvandlas till biobränsle. I ett pilotprojekt har studenterna återvunnit totalt 700 kilo matfett, och nu utökas satsningen.

Sedan 2020 har hyresgäster på utvalda områden provat att samla in matfett i PET-flaskor med hjälp av en speciell fett-tratt. Fettet går vidare till Ideando som omvandlar det till bland annat biodiesel. Under 2021 har fettinsamlingen bidragit till att minska utsläppen med 1 ton koldioxidkvivalenter. Inom en snar framtid ska matfettinsamling erbjudas på alla bostadsområden där det är praktiskt möjligt.

Utsläppsmål för byggprojekt

Sedan 2020 klimatberäknar AF Bostäder all nybyggnation, något som från 2022 är lagstadgat. Syftet är att kartlägga, och minska, nybyggnationens påverkan på klimatet.

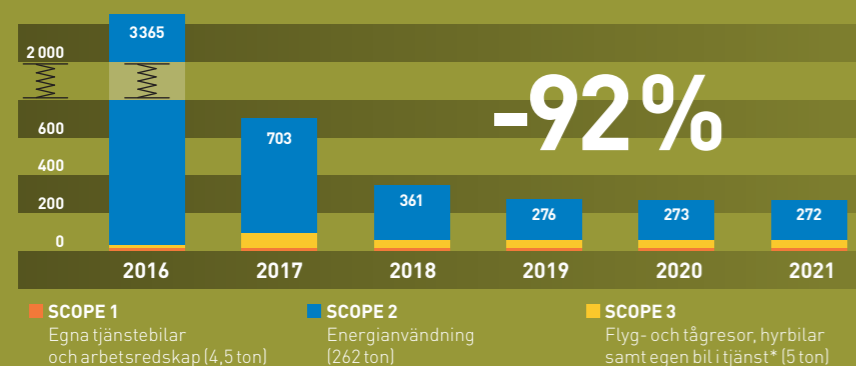
AF Bostäder har hittills klimatberäknat Hippocampus och Pireus. Beräkningarna har i första hand fokuserat på stomme och fasader, eftersom dessa orsakar större delen av utsläppen vid nybyggnation. Efter beräkningarna har AF Bostäder satt upp som internt mål att utsläppen vid nästa byggprojekt, som är Rhodos vid Campuskilen, inte får överstiga 200 kilo koldioxidkvivalenter per kvadratmeter, vilket motsvarar en minskning med 25 % jämfört med genomsnittet på Hippocampus och Pireus.

Stärkt fokus på indirekta utsläpp i scope 3

AF Bostäder har nått goda resultat med att mäta och minska utsläpp av växthusgaser från den egna verksamheten och från inköpt energi. Nu stärks fokus på övriga indirekta utsläpp. En nygjord kartläggning ska ligga till grund för minskade utsläpp från bland annat nybyggnation och förvaltning.

– Det finns olika standarder för redovisning av utsläpp av växthusgaser, säger Louise Halén, hållbarhetskoordinator på AF Bostäder. Vi använder den ledande standarden GHG-protokollet (Green House Gas Protocol) som är indelad i tre "scope". Scope 1 avser direkta utsläpp från den egna verksamheten, scope 2 avser indirekta utsläpp från inköpt energi, och scope 3 avser övriga indirekta utsläpp från inköpta material, inköpt avfallshantering, resor med mera.

Utsläpp av växthusgaser (ton CO₂e)



* AF Bostäders indirekta utsläpp är större än vad som idag redovisas i scope 3. I tabellen visas endast utsläpp från tjänsteresor i scope 3.

Sedum och äng gynnar biologisk mångfald

Ett av AF Bostäders prioriterade globala mål handlar om att skydda biologisk mångfald och naturliga livsmiljöer. AF Bostäder gynnar artrikedom bland annat genom att bygga nytt på redan hårdgjord mark och anlägga sedumtak. Mycket återstår att göra och fler satsningar är på gång.

Biologisk mångfald definieras som variationsrikedom bland levande organismer av alla ursprung, det vill säga mångfald inom arter, mellan arter och av olika ekosystem. Bevarad artrikedom är en förutsättning för bland annat samspelet i naturen, ren luft och rent vatten, och pollinering. Det är också ett skydd mot klimatförändringar.

Biologisk mångfald är högt prioriterat hos AF Bostäder. I nybyggnationen märks det i form av sedumtak, genomtänkta val av material och växter samt anläggning av ytor där olika arter trivs. Frukträd bevaras och på flera områden finns insekshotell. AF Bostäder har också påbörjat arbetet med att anlägga ängsytor i samarbete med en landskapsarkitekt, både på befintliga och nybyggda bostadsområden, en satsning som kommer att utökas kommande år.

Bytt är bytt – och klimatsmart!

Varför köpa nytt och dyrt när du kan byta till dig nåt som är både snyggt och gratis? Här kan du ställa hela och rena saker som du har tröttnat på, och ta nåt fint med dig hem. Det är bra för planeten. Och kul!

Exchange – the climate-smart switch!
Why buy new things that are expensive, when you can simply exchange to get what you want for free? Here, you can leave clean, intact things that you are tired of and then take something good home with you. It's good for the planet – and it's fun!



Succé för återbrukshyllorna!

I Gröna rummet kan studenterna lämna avfall som batterier, elektronik, ljuskällor och skrymmande möbler. Här finns också den populära återbrukshyllan där prylarna försvinner lika snabbt som de lämnas in.

Studenterna vill gärna ha cirkulära lösningar i anslutning till sitt boende. I en enkätundersökning 2020 svarade 76 % av hyresgästerna att de med stor sannolikhet är villiga att sälja eller lämna in begagnade möbler och husgeråd för återanvändning.

– För att inspirera till mer återbruk lanserade vi de första bytshyllorna 2020, och användningen sköt snabbt i höjden, säger Louise Halén, hållbarhetskoordinator på AF Bostäder. Studenterna kan lämna saker som är hela och rena, och ta något fint med sig hem, alldeles gratis.

– Bytshyllan är jättebra, säger Alice som bor på Marathon. Inte minst för nya studenter eller internationella studenter som inte har så mycket med sig. Vi sparar pengar, vi slipper frakta inredning från varuhuset och många

gillar att sakerna återanvänds. Mest populärt är böcker, tallrikar, glas och kontorsstolar, men jag har kompisar som inrett hela hemmet med saker från Gröna rummet.

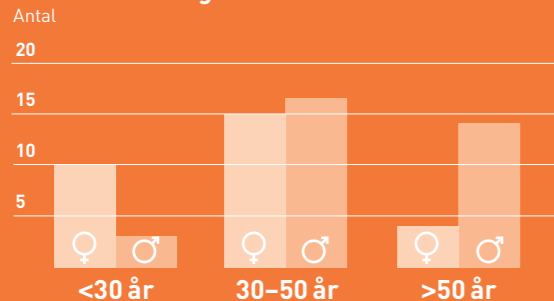
– Jag fick tips om hyllan när jag flyttade in, och vi är många som tittar in varje dag. Vissa saker går runt i området. Julpynt som någon tröttnat på kan hamna hos någon annan nästa år. Jag hämtar nog mer än jag lämnar, men när jag flyttar ut kommer jag att lämna desto mer, och utbytet fortsätter, säger Alice.



Värdeskapande arbetsplats

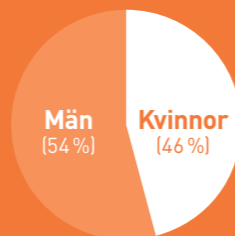
En bra arbetsmiljö där alla trivs och känner sig delaktiga är en förutsättning för att lyckas på jobbet. En värdeskapande arbetsplats bygger vi tillsammans med våra medarbetare genom att agera proaktivt, vara välkomnande och värdera såväl nytänkande som olikheter. Läs vidare om hur vi arbetar för våra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

Åldersfördelning medarbetare



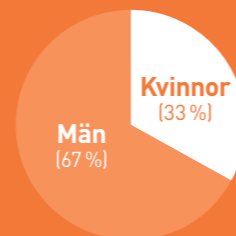
Totalt 63 anställda (tillsvidare- och visstidsanställda) den 31 december 2021.

Samtliga anställda på AF Bostäder Könsfördelning



Totalt antal anställda: 63
Tjänstemän: 26 kvinnor, 16 män
Kollektivanställda: 3 kvinnor, 18 män

Styrelse och ledningsgrupp Könsfördelning



Totalt antal i styrelse och ledningsgrupp: 15
Ledningsgrupp: 2 kvinnor, 4 män
Styrelse: 3 kvinnor, 6 män



Utsedd till cykelvänligaste arbetsplatsen i Lund
2021

Omtanke, flexibilitet och nytänkande – vägen genom pandemin

Under pandemin har AF Bostäders kärnverksamhet fungerat bra, men restriktioner och hemarbete har påverkat företagskultur och välmående. Nu ligger fokus på att hitta en bra balans mellan ett flexibelt arbetsliv och en stark gemenskap. Till sin hjälp har AF Bostäder medarbetarnas stora engagemang, kunskap utifrån och digitala verktyg.

Under 2020 och 2021 har cirka två tredjedelar av medarbetarna jobbat hemifrån. De som måste vara på plats har fått anpassa vardagen för att kunna möta kunder och samarbetspartners på ett säkert sätt. Varje vecka träffas företags krisgrupp för att bedöma det aktuella läget.

– Vår strategi har varit att ha tålamod, fatta sansade beslut, göra bedömningar utifrån kundernas, medarbetarnas och AF Bostäders bästa samt följa gällande rekommendationer och riktlinjer, säger Björg Bergsteinsson, HR-chef på AF Bostäder. Vi har lyckats upprätthålla en bra verksamhet och hålla nere smittspridningen. Samtidigt kan vi konstatera att pandemin kraftigt påverkat det långsiktiga arbetet med vår företagskultur, med medarbetarnas psykiska hälsa och med vår strategi för att vara en värdeskapande arbetsplats.

AF Bostäder ska vara en inspirerande och rolig plats där medarbetarna möts, byter tankar och idéer, bygger gemenskap och utvecklar verksamheten

tillsammans. Normalt genomför AF Bostäder regelbundna personaldagar, aktiviteter och studieresor.

– När vi inte ens kan träffas vid kaffemaskinen försämras kommunikationen, säger Björg Bergsteinsson. Det uppstår fler missförstånd, vi saknar varandra och vi ser ett ökande behov av samtalsstöd hos vår företagshälsovård. Trots utmaningarna är våra medarbetare fantastiska och tar stort ansvar, inte bara för sina arbetsuppgifter, utan också för kollegor och kunder. Alla hjälps åt, fångar upp varandra och uppmärksammar om någon mår dåligt.

– Pandemin är sannolikt något vi måste förhålla oss till flera år framåt. Nu är det viktigt att vara öppna för ny kunskap och dela erfarenheter med andra. Digitala mötesverktyg har blivit en naturlig del av vår vardag. Trivsel och arbetsmiljö följs upp i regelbundna undersökningar. Och vi tar hjälp av myndigheter, konsulter, branschkollegor och olika nätverk. Allt för

att kunna bibehålla en målinriktad verksamhet med hög kundnöjdhet, en inspirerande och trygg arbetsmiljö och medarbetare som mår bra, säger Björg Bergsteinsson.



Björg Bergsteinsson
HR-chef



75 % av medarbetarna har deltagit i friskvårdsaktiviteter under 2021. Totalt 65 gruppträningar har arrangerats.

Frisknärvaro 97%

(2020: 90 %)
Covid-19 och folkhälsomyndighetens rekommendationer har haft stor inverkan.



Ny strategi för social hållbarhet

Sociala frågor som trivsel, trygghet och hälsa står högt på AF Bostäders agenda. En ny social hållbarhetsstrategi, med fokus på medarbetare och hyresgäster, ska se till att de sociala insatserna blir mer målinriktade.

Social hållbarhet handlar om att uppnå ett jämställt, jämlikt och rättvist samhälle där människor lever ett gott liv, präglad av god hälsa, tolerans och allas lika värde. AF Bostäders vision är att vara Sveriges bästa studentbostadsföretag och företaget ser det som självklart att agera socialt ansvarstagande. Utifrån den nya strategin ska medarbetarna vara med och formulera sociala hållbarhetsmål, samt planera och prioritera för hur målen ska uppnås. AF Bostäder kommer bland annat att arrangera informationstillfällen och workshops för alla på företaget.

Bomben – länken till studentlivet

Bostadsombudsmannen – Bomben – är studenternas egen representant i AF Bostäders styrelse. Bomben är en direkt länk till Akademiska Föreningen och en viktig del av relationen till studenterna.

Som studentbostadsföretag är det betydelsefullt att ha en nära relation till studentlivet, och en stor förståelse för studenternas behov och önskemål i bostadsfrågor. Bomben är en förtroendevald representant som utses av Akademiska Föreningens Överstyrelse en gång per år. Bomben arbetar heltid på AF Bostäder, sitter i företagets styrelse och bostadsnämnd, och sitter samtidigt i Akademiska Föreningens presidium och styrelse. I uppgifterna ingår att vara studenternas röst på AF Bostäder, och bidra till beslut och processer med kunskaper och erfarenheter från studentlivet.

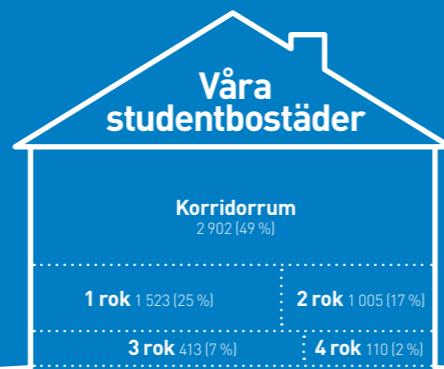


Ansvarsfull och långsiktig aktör

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.

41,6%

Soliditet (2020: 44,4 %)



Avser samtliga bostäder den 31 december 2021, totalt 5 953 st.



Hög efterfrågan, men alla får bostad



Claes Hjortronsteen
Uthyrningschef

Efterfrågan på bostäder anpassade för studenter är hög i Lund, men alternativen är många och de allra flesta som blir antagna får någon form av bostad redan vid terminsstart. AF Bostäder arbetar långsiktigt med att öka antalet bostäder, och nya studentbostadskvarter växer fram.

Nya studenter frågar ofta hur länge de måste stå i kö för att få en bostad. På höstterminen hittar de allra flesta någonstans att bo inom några månader, och på vårterminen får de flesta bostad med detsamma. En stor del av de sökande får kontrakt hos AF Bostäder, andra söker sig vidare till nationer och privata hyresvärdar. En del bor hos vänner tills de hittat en egen bostad.

– Det brukar lösa sig för alla, och studentbostadsaktörerna i Lund hjälps åt för att se till att ingen blir bostadslös, säger Claes Hjortronsteen,

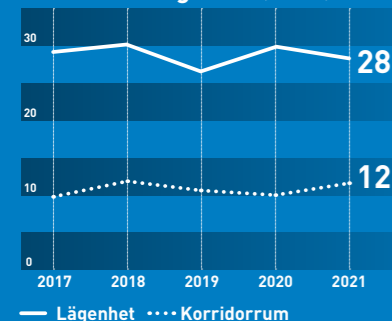
uthyrningschef på AF Bostäder. Många väljer att stå kvar i vår kö och kan då få en bättre bostad längre fram.

AF Bostäder strävar efter att studentbostäderna ska hålla hög kvalitet och vara anpassade för studenternas behov. De ska vara trivsamma, långsiktigt hållbara och utformade så att de bidrar både till Lunds utveckling och till en levande stadsbild. Dessutom ska bostäderna vara prisvärda med hyror som studenterna klarar av.

– En sådan bostad ger bra förutsättningar för ett lyckat studentliv och

för goda studieresultat, och det är vår utgångspunkt när vi planerar våra investeringar. För närvarande bygger vi sju nya kvarter längs Kämnavägen, där tre står klara, ett är påbörjat och ett håller på att förberedas. Byggnationen ersätter äldre fyrklöverhus, vilket inledningsvis minskar antalet studentbostäder. Efterhand växer en ny och hållbar stadsdel fram och när allt står klart har vi fördubblat antalet studentbostäder i området, säger Claes Hjortronsteen.

Genomsnittlig kötid (mån)



AF Bostäder har en omflyttningsfrekvens på 57% under 2021.

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.

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	253
Pireus	2021	2023	223	297
Totalt			1 181	1 771

*Antal lägenheter



Ny visseblåsarfunktion

På AF Bostäder gäller nolltolerans mot alla former av korruption. Företaget har såväl interna riktlinjer för affärsetik som en uppförandekod för både medarbetare och samarbetspartners. Snart inrättas även en visseblåsarfunktion.

Såväl medarbetare som samarbetspartners och andra berörda intressenter ska ha en självklar bild av vad som är etiskt riktigt handlande på AF Bostäder, och aldrig behöva tveka inför att anmäla missförhållanden. Enligt Lagen om skydd för personer som rapporterar om missförhållanden ska arbetsgivare med 50–249 anställda ha en visseblåsarfunktion på plats senast 2023. AF Bostäder ser funktionen som ett viktigt verktyg i arbetet för öppenhet och transparens, tillsammans med befintliga riktlinjer. AF Bostäders visseblåsarfunktion inrättas under 2022.

Uppförandekod lanserad

Under 2020 tog AF Bostäder fram en uppförandekod som ska säkra att AF Bostäder och företagets samarbetspartners har samma hållbarhetsambitioner. Under 2021 har lanseringen fortsatt, med tät dialog i fokus.

Syftet med uppförandekoden är att AF Bostäder och företagets samarbetspartners ska utveckla sina hållbarhetsrutiner – tillsammans. AF Bostäder vill främja ett tätt samarbete där båda parter agerar för att nå målen, och föreslår förbättringar. Under 2021 har uppförandekoden förankrats internt och med etablerade samarbetspartners, samt bilagts alla nya avtal. Inför signering har det funnits tid för frågor och dialog, och mottagandet har varit positivt. Under 2022 ska AF Bostäder förbereda en utvärdering av uppförandekoden och dess effekter.



afbostader.se/hallbarhetsredovisning



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