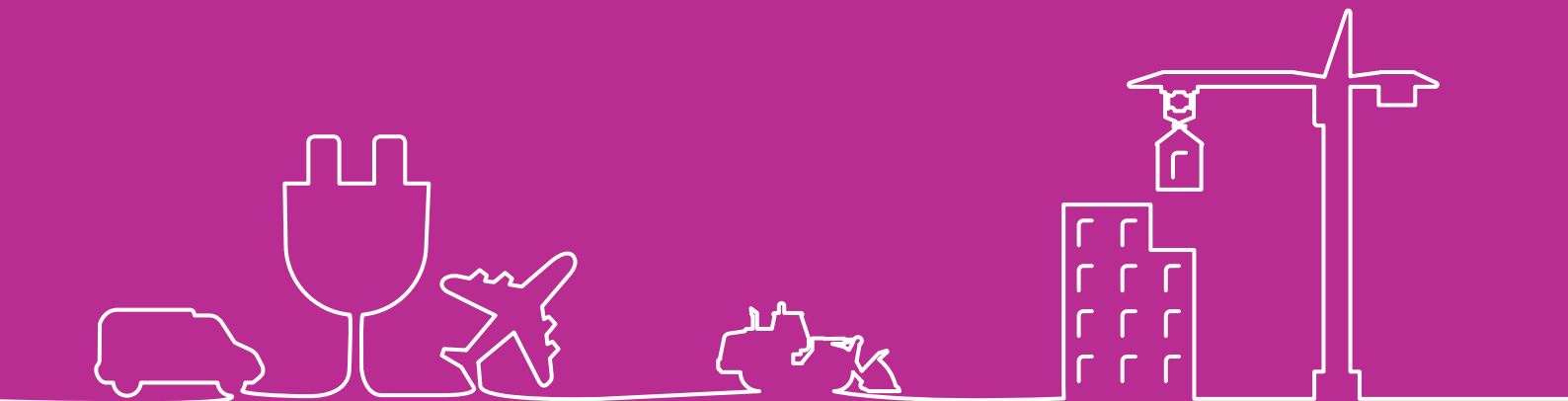


AF Bostäder

Hållbarhetsredovisning

2017



Hej!

Det här är AF Bostäders första hållbarhetsredovisning.

Den har kommit till för att hjälpa oss att jobba systematiskt och målstyrt med våra hållbarhetsfrågor, och för att vi vill ha en ärlig och öppen dialog med våra intressenter.

Du som vill veta mer om vad vi gör (och inte gör) kan läsa om vårt hållbarhetsarbete och hur vi mejslat fram de viktigaste hållbarhetsaspekterna tillsammans med våra kunder och andra intressenter. Du kan också läsa exempel på hur vi driver, mäter och följer upp de olika hållbarhetsfrågorna. Vi kommer framöver att rapportera vårt hållbarhetsarbete årligen.

I hållbarhetsredovisningen vill vi fokusera på det som är allra viktigast. Därför speglar innehållet de hållbarhetsaspekter där vår verksamhet har störst påverkan på människor och miljö. Det har varit vår ambition att hållbarhetsredovisningen ska följa årsredovisningslagens krav på hållbarhetsrapportering, trots att AF Bostäder inte omfattas av detta krav. Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer Standards, nivå Core.

Du som vill gå till botten med alla spännande detaljer hittar den tillhörande GRI-bilagan som pdf-fil på afbostader.se. Du är också välkommen att höra av dig till oss på AF Bostäder med dina frågor.

Allra viktigast är hållbarhetsredovisningen kanske för vår omvärld. Det är ju vår förhoppning att arbetet bakom redovisningen leder till många bra saker för alla de människor och organisationer som berörs av vår verksamhet, och i långa loppet för vår stad och vår planet.

Vi hörs!

Viktiga händelser 2017

All el är grön

Sedan 2017 är all el AF Bostäder köper in 100 % förnyelsebar.

100 % biogas i tankarna

Sedan 2017 går alla AF Bostäders tjänstefordon antingen på el eller på 100 % biogas.

Lundapride 2017

AF Bostäder tar gärna ställning för alla människors lika rättigheter. Därför deltog företaget bland annat i Lundapride 2017.

Byggprojekt med hållbarhet i fokus

AF Bostäder driver flera byggprojekt där förtätning, energi-effektivisering, bilfria miljöer och sociala frågor står i fokus.



Lundaklassikern – för högre frisknärvaro

Under 2017 genomförde fler än hälften av medarbetarna AF Bostäders eget motionslopp.

Rekord i kundnöjdhet

Våra kunder är nöjdast i Sverige enligt Nöjd Studbo 2017 (SKI), jämfört med andra stora studentbostadsföretag.

Innehåll

4 Ord från ledningen

6 Vårt hållbarhetsarbete

8 Intressentdialog och väsentlighetsanalys

10 För studenternas bästa

- 12 Kundfokus ger bättre studentbostäder
- 13 Bomben – studentens röst på AF Bostäder
- 14 Rent, snyggt och tryggt!
- 15 Fadderprojekt för ensamkommande ungdomar

16 Hållbara bostäder

- 18 Litet, yteffektivt och många som delar
- 19 På väg mot ett fossilbränslefritt AF Bostäder
- 20 Hög målsättning för lägre energianvändning
- 22 Nästan hälften av avfallet källsorteras – och bättre ska det bli
- 23 Stambyte – en av AF Bostäders största utmaningar

24 Värdeskapande arbetsplats

- 26 AF Bostäder säger: Ha det så skoj!
- 27 Utmaning: Att locka unga!
- 28 Här är alla välkomna!
- 29 Stor rörelsefrihet för högre frisknärvaro

30 Ansvarsfull och långsiktig aktör

- 32 Studentbostäder – en satsning på framtiden
- 33 Så sätts hyran
- 34 Lundastudenternas eget bostadsföretag
- 35 Nya affärsetiska riktlinjer

Björg Bergsteinsson är HR-chef och ansvarig för hållbarhetsfrågor på AF Bostäder. Henrik Krantz är AF Bostäders VD. Här berättar de om AF Bostäders allra första hållbarhetsredovisning, varför hållbarhet är viktigt för ett studentbostadsföretag i Lund och hur redovisningen har förändrat hela organisationen.



Hållbarhet, en självklarhet!

AF Bostäder är ett av Sveriges största studentbostadsföretag med cirka 5 500 bostäder i centrala Lund. Vi äger, förvaltar och utvecklar bra och billiga bostäder åt aktiva Lundastudenter. En bra studentbostad är inte detsamma som en enkel och dåligt utrustad lägenhet. Våra studentbostäder ska hålla i många år. Studenterna ska ha ett bra hem, en bra arbetsplats, trivsamma ytor för umgänge, och våra kvarter ska bidra till staden Lunds kvaliteter.

Hållbarhet med fokus på resultat

För fyra år sedan sjösatte vi en ny resultatorienterad miljöorganisation. Med en enkel miljöpolicy, snabba beslutsvägar och tydliga mål, började vi fokusera på att få saker gjorda. Vi jagade konkreta åtgärder och undvek allt vad "green washing" heter. Sedan dess är miljöfrågorna centrala i vår organisation. I slutet av 2016 beslutade vi oss för att lyfta blicken ytterligare och istället jobba med hållbarhetsfrågor ur ett helhetsperspektiv. Samtidigt bestämde vi

att 2017 skulle bli det första året vi redogör för vårt hållbarhetsarbete i en hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsarbete skiljer sig från miljöarbete bland annat

”Studenterna ska ha ett bra hem, en bra arbetsplats, trivsamma ytor för umgänge, och våra kvarter ska bidra till staden Lunds kvaliteter.”

genom att det består av tre delar: miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet. Med hållbarhetsbegreppet kan vi tydliggöra hur vi påverkar vår omvärld i alla delar av vår verksamhet. I relationen till våra kunder, som arbetsgivare, som fastighetsägare och i vår roll som samhällsbyggare.

Stort internt engagemang

AF Bostäder berörs inte av tillägget i årsredovisningslagen och vi har därför inga krav på oss att publicera en hållbarhetsredovisning. Vi har själva valt att göra en och istället för att enbart skriva en rapport har vi låtit hela processen förändra oss från grunden. Vi har själva drivit workshops med våra intressenter och mejslat fram aspekter och målsättningar. Och vi har förankrat hela processen internt under arbetets gång.

Samtliga medarbetare har varit delaktiga. Vi tror att det leder till att var och en börjar tänka, får förståelse och agerar hållbart i vardagen, till exempel när vi köper in varor och tjänster eller i relation till kollegor, samarbetspartners och kunder. Vi har också förstärkt vår organisation och bland annat anställt två hållbarhetskoordinatorer, en med ansvar för miljö- och klimatfrågor, och en med ansvar för sociala frågor.

Vi lyssnar på våra kunder

Våra kunder är inte bara en del av vår verksamhet. De tillhör de mest hållbarhetsintresserade människorna på jorden. Det har varit en självklarhet att engagera dem i arbetet. I intressentdialogen till hållbarhetsredovisningen deltog 70 svenska och internationella studenter. Studenterna bidrar regelbundet med idéer och åsikter. De hjälper oss i pilotprojekt och de kommer med förslag till förändringar. AF Bostäder är ett utvecklingsbenäget företag. Vi vill hela tiden bli bättre på det vi gör. Våra kunder – studenterna – ligger längst fram i det mesta, och vi lyssnar gärna.

”Vår vision är att vara Sveriges bästa studentbostadsföretag. Då ska vi också ha ett starkt, långsiktigt och väl förankrat hållbarhetsarbete.”

Nu har vi fått bra struktur på hållbarhetsfrågorna. Framöver gäller det att prioritera så att vi har kraft att driva igenom förändringarna. Många gånger är det tungrodda och svåra frågor, det ska vi inte sticka under stol med. Det är inte alltid enkelt, det krävs engagemang och uthållighet och förmåga att tänka proaktivt och långsiktigt. Ska man lyckas med hållbarhet måste man brinna för ämnet.

Hållbarhetsprojekt 2017

Bara det senaste året har vi genomfört ett flertal förbättringar. Sedan 2017 är all el vi köper in förnyelsebar och producerad

med vattenkraft. Våra bilar går på el eller 100 % biogas. Vi har gått med i Fossilbränslefrött Skåne 2020, ett uppdrag som drivs av Klimatsamverkan Skåne. Vi har engagerat oss i Energinätverk för små och medelstora företag, ett energieffektiviseringsnätverk från Energimyndigheten. Vi har startat flera större byggprojekt, där förtätning, energieffektivisering och bilfria miljöer är viktiga beståndsdelar, men också sociala frågor som trivsel, umgänge, liv och rörelse, och integration med övriga Lundabor. Internt nämner vi gärna Lundaklassikern, ett friskvårdsprojekt som engagerat mer än hälften av våra medarbetare. Från hösten 2017 deltar tio

och möjlighet att göra ännu fler positiva saker, både för vår omvärld och för våra kunder.

Läs gärna vidare om allt som hänt 2017 och hur vi planerar för framtiden. Har du synpunkter eller förslag på hur vi kan förbättra oss är du välkommen att höra av dig. Vår vision är att vara Sveriges bästa studentbostadsföretag. Då ska vi också ha ett starkt, långsiktigt och väl förankrat hållbarhetsarbete.

Björg Bergsteinsson
Björg Bergsteinsson
HR-chef, AF Bostäder

Henrik Krantz
Henrik Krantz
VD, AF Bostäder

Vår första hållbarhetsredovisning – vad handlar den om?

AF Bostäder har sedan flera år tillbaka drivit ett aktivt miljöarbete. Under 2016 väcktes tanken att lyfta blicken ytterligare och börja jobba med hållbarhetsfrågor ur ett helhetsperspektiv, och samtidigt redogöra för arbetet i en årlig hållbarhetsredovisning.

Tack vare arbetet med hållbarhetsredovisningen har AF Bostäder fått en stark hållbarhetsorganisation. Hållbarhetsredovisningen är ett verktyg som hjälper oss att arbeta systematiskt och målstyrt med hållbarhet i alla delar av vår verksamhet. Vi vill också öppna för en transparent kommunikation med våra intressenter om våra hållbarhetsutmaningar och vårt arbete för att minska verksamhetens negativa påverkan.

Längs vägen har vi genomfört en intressentdialog och en väsentlighetsanalys, vi

har förnyat våra policydokument och vi har tagit fram nya hållbarhetsmål. Alla medarbetare har deltagit i arbetet, liksom många av våra kunder – studenterna – och en mängd andra personer, företag och institutioner som berörs av vår verksamhet.

Vår definition av hållbarhet är:

”AF Bostäder ska agera ansvarsfullt genom att utveckla och förvalta studentbostäder med hänsyn till social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet.”

Hållbarhet för AF Bostäder innebär att agera ansvarsfullt genom att utveckla och förvalta studentbostäder med hänsyn till social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet. Inom social hållbarhet ryms frågor som en trygg boendemiljö, en värdeska-

pande arbetsplats, nytänkande och dialog, mångfald och jämställdhet. Miljömässig hållbarhet handlar om utsläpp av växthusgaser, energianvändning, avfallshantering och att inspirera till hållbara val i vardagen.

Ekonomisk hållbarhet täcker bland annat affärsetik, antikorrupsionsarbete, miljöanpassade inköp, långsiktighet och en ansvarsfull förvaltning av våra tillgångar.



Vi presenterar vårt hållbarhetsarbete i fyra kapitel

Inom varje kapitel kan du följa vardagen kring våra utmaningar, våra satsningar, våra hållbarhetsmål och våra nyckeltal. Vi har sagt att vi ska vara Sveriges bästa studentbostadsföretag. Då ska vi också ha ett starkt, långsiktigt och väl förankrat hållbarhetsarbete.

Våra hållbarhetsmål uppdelade per kapitel

- Vi ska öka vårt resultat till 80 av 100 i den årliga kundundersökningen Nöjd Studbo (SKII), till år 2020.
- Vi ska öka mängden källsorterat avfall till 50 % av den totala andelen avfall till 2022.
- Vi ska minska energiförbrukningen i vårt äldre fastighetsbestånd med 15 % till 2019.
- I nyproducerade bostäder ska energiförbrukningen inte överstiga 64 kWh/m².
- Vi ska bli 100 % fossilbränsle fria till 2020.
- Vi ska öka vårt resultat till 80 av 100 i medarbetarundersökningen (NMI), till år 2022.
- Vi ska formulera nya hållbarhetskrav för leverantörer senast 2020.
- Det ska inte förekomma någon form av korruption.

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 personer, företag, organisationer och institutioner som berörs av vår verksamhet.

Under våren och sommaren 2017 har vi haft en innehållsrik och givande intressentdialog. Våra intressenter har ett stort inflytande på AF Bostäders verksamhet och därför har deras åsikter lagt grunden till innehållet i den här hållbarhetsredovisningen. Totalt har vi diskuterat med 120 personer i olika workshops och intervjuer. Av deltagarna var 70 stycken svenska och internationella studenter.

Många av våra intressenter möter vi i vårt arbete och vi är alltid öppna för förslag och synpunkter på vår verksamhet. Viktigast är såklart våra kunder som vi lyssnar på dagligen – via våra bovärdar, genom servicecenter, på korridor-kontaktmöten, i sociala medier och i olika referensgrupper.

Leverantörer och entreprenörer träffar vi kontinuerligt i projektsammanhang. Vi har en tät dialog med Lunds kommun kring fastighetsutveckling. Kommunen har också till uppgift att granska AF Bostäder och exempelvis kontrollera att vi följer miljölagstiftning.

AF Bostäders viktigaste intressenter



Vad är viktigt för dig?

Under intressentdialogen har vi mejslat ut de hållbarhetsfrågor – våra väsentliga aspekter – som ska ligga till grund för vårt hållbarhetsarbete. Du ser dem i trädet här intill.

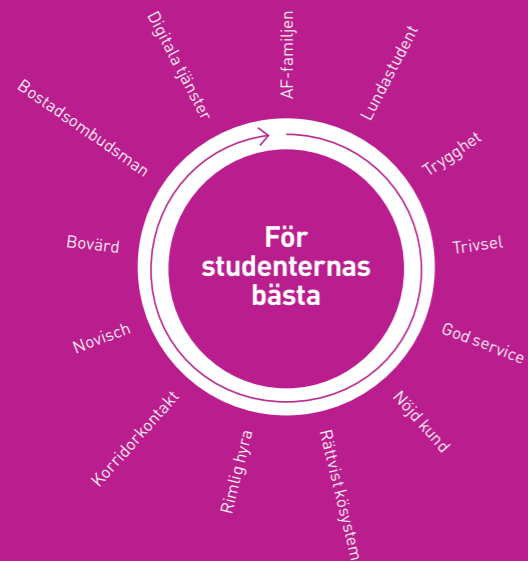
Först har alla deltagare fått svara på en mängd olika frågor och rangordna vilka hållbarhetsområden de anser att AF Bostäder ska jobba mest med. Urvalet av frågor har baserats på en omvärldsanalys och på AF Bostäders faktiska påverkan.

Resultatet har sedan analyserats av en projektgrupp bestående av våra hållbarhetskoordinatorer, medarbetare från samtliga verksamhetsområden och vår bostadsombudsman som är studenternas representant. Analysen har tagit utgångspunkt i FN:s globala mål. Resultatet från väsentlighetsanalysen har validerats av ledningsgruppen och styrelsen.

De väsentliga aspekterna har delats in i fyra områden som också blivit kapitelindelning i den här hållbarhetsredovisningen:

- För studenternas bästa
- Hållbara bostäder
- Värdskapande arbetsplats
- Ansvarsfull och långsiktig aktör

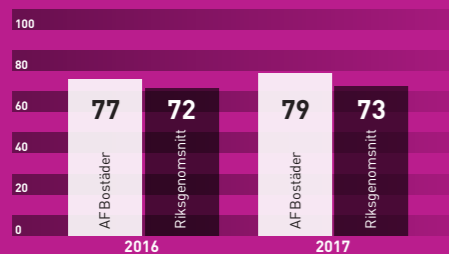
Utöver våra väsentliga aspekter bedömdes även följande aspekter som viktiga i väsentlighetsanalysen: Samhällsutveckling, Miljökrav och sociala krav på leverantörer, Biologisk mångfald och Materialval. I hållbarhetsredovisningen 2017 redovisar vi inte dessa, men det är vår ambition att arbeta för ständig förbättring och att gradvis utöka vår hållbarhetsrapportering till att inkludera fler väsentliga aspekter.



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.

Så nöjda är våra kunder (SKI)



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

5 496

studenter med hyresavtal

Ungefär 7 000 personer bodde hos AF Bostäder den 31 dec. 2017, inklusive inneboende.



AF Bostäders vision är att vara Sveriges bästa studentbostadsföretag. Företaget har alltid kundens bästa för ögonen och den årliga Nöjd StudBo-undersökningen (SKI) nådde rekordsiffror 2017. Framgången beror till stor del på en stark relation till Lunds studentliv. Studenterna är en betydelsefull del av verksamheten, de har stora möjligheter att påverka och bidrar med viktig kunskap.

Kundfokus ger bättre studentbostäder

AF Bostäder har ett starkt kundfokus i verksamheten, och är lyhörda inför studenternas önskemål. Det är en medveten strategi för att bibehålla en hög kvalitet. Studenternas inflytande på verksamheten manifesteras på flera olika sätt.

– Först och främst är vi en stiftelse, säger Claes Hjortronsteen, uthyrningschef på AF Bostäder. Det står i våra stadgar att vi ska erbjuda billiga och ändamålsenliga studentbostäder åt studenter vid Lunds universitet. Det medför att vi pressar våra kostnader och håller våra hyror på en nivå som studenterna klarar av. Vi måste driva vår verksamhet affärsmässigt och gå med vinst för att överleva på sikt, men vi mäter även vår framgång i kundnöjdhet.

Sedan många år tillbaka genomför AF Bostäder en årlig Nöjd StudBo-undersökning (SKI), som engagerar ett stort antal kunder.

– Svarsfrekvensen 2017 låg på 63 % och 1 524 hyresgäster lämnade in enkäter, säger Claes Hjortronsteen. Vi granskar varenda detalj i Nöjd Studbo-undersök-

ningen (SKI) och använder feedbacken till att förbättra alla delar av vår verksamhet.

Helt ovärderlig är relationen till AF-familjen – som består av Akademiska Föreningen, AF-borgen och AF Bostäder.

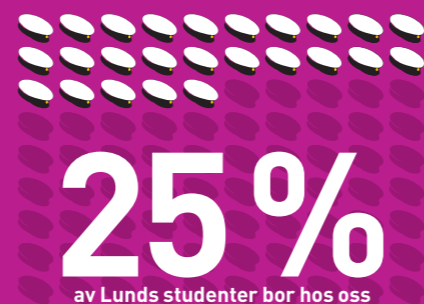
– Tack vare AF-familjen har vi större insikt i studentlivets utmaningar och förutsättningar än någon annan aktör på studentbostadsmarknaden, säger Claes Hjortronsteen. Tillsammans har vi ett erbjudande som stärker Lund som den bästa studentstaden i Sverige.

AF Bostäder har också en egen studentbostadsombudsman (Bomben), som är student och som utses årligen av Akademiska Föreningens överstyrelse. Bomben sitter i företagets ledningsgrupp, och styrelse, som en direkt länk mellan den enskilde studenten och AF Bostäders beslutsfattare.

– Vi har även mellan 10–15 anställda studentmedarbetare, säger Claes Hjortronsteen. Studentmedarbetarna arbetar med kundservice. De har en unik insikt i våra kunders situation, de bidrar

med konstruktiva förslag och deltar regelbundet i våra utvecklingsdiskussioner.

– På varje korridor finns dessutom en korridorkontakt. Våra bovärdar ordnar regelbundet korridormöten där hyresgästerna kan framföra frågor, synpunkter eller feedback, säger Claes Hjortronsteen.



Ungefärlig beräkning utifrån 28 150 heltidsekvivalenter vid Lunds universitet och drygt 7 000 boende hos AF Bostäder 31 dec. 2017.



Bomben – studentens röst på AF Bostäder

AF Bostäder har en egen studentbostadsombudsman, även kallad Bomben. Bostadsombudsmannen arbetar heltid som studenternas förtroendevalda representant, och utses årligen av Akademiska Föreningens överstyrelse. Bomben ansvarar för studenternas inflytande i boendefrågor.

– På AF Bostäder sitter Bomben i både ledning och styrelse, säger Sofia Mietzner, som är bostadsombudsman hösten 2017–våren 2018. Det är min uppgift att vara studenternas röst på AF Bostäder, och att använda mina kunskaper om studentlivet till att påverka beslut och processer efter studenternas behov och önskemål. Jag har även en roll i studentvärlden, där jag sitter i Akademiska föreningens presidium och styrelse. Där är min uppgift att följa upp och rapportera AF Bostäders arbete.

På AF Bostäder sitter Bomben även med i företagets bostadsnämnd, som hanterar studiekontroller och avvikelser från kösystemet, till exempel dispenser, förtur och liknande.

– Hyresgästerna kan även vända sig direkt till mig med frågor som går utanför vanliga serviceärenden, säger Sofia Mietzner. Det kan handla om sociala bekymmer eller att man vill föreslå förbättringar. Jag möter även studenternas korridorkontakter och tar gärna emot konstruktiva förslag.

– I uppgifterna ingår också att driva ett eget utvecklingsprojekt. Min företrädare engagerade studenter till att föreslå förbättringar kring AF Bostäders avfallshantering och återvinning. Under min period ska jag fokusera på det sociala livet på korridorerna – en idé som väckts av en av våra bovärdar. Bovärdarna känner korridorerna väl och ser både de som fungerar bra och de som skulle behöva en positiv knuff. Att bo på korridor skapar möjligheter för att lära känna nya människor och få vänner för livet. Men risken finns också att man blir ensam på sitt rum. Jag vill studera de korridorer som har en stark gemenskap, och låta lärdomarna smitta av sig på andra, säger Sofia Mietzner.

Hos AF Bostäder bor 7 000 personer – de allra flesta unga och på väg ut i livet. För många av studenterna är bostaden hos AF Bostäder det första egna hemmet, kanske långt ifrån familj och vänner. Att de kan känna sig trygga är helt avgörande för upplevelsen av studentboendet – och högt prioriterat av AF Bostäder.

Rent, snyggt och tryggt!

– Alla vill känna sig trygga och säkra i sitt hem, speciellt när man flyttar hemifrån för första gången, säger Rose-Marie Stolpe, förvaltningschef på AF Bostäder. I vårt målstyrningsarbete är trygghet och säkerhet identifierat som ett grundläggande behov hos våra hyresgäster.

Störst betydelse för tryggheten hos AF Bostäder har företagets bovärdar. De sköter inte bara det praktiska på områdena, de är också en återkommande servicekontakt för företagets kunder.

– Bovärdarna tar hand om våra kunder från inflyttning till utflyttning med alltifrån besiktningar, felanmälningar och reparationer, till kluriga frågor, säger Rose-Marie Stolpe. De finns ute på områdena varje dag och möter dagligen våra hyresgäster. Vi gör mycket för att stärka relationen mellan bovärdar och hyresgäster, och över 90 % av hyresgästerna känner igen sin bovärd. Bovärdarna får höga betyg i vår Nöjd Studbo-enkät (SKI) och tillhör de mest uppskattade i studentbostadsbranschen.

Att bostadsområdena är trivsamma är också en trygghetsfaktor. Både ute- och innemiljöer planeras för att uppmuntra till aktiviteter och umgänge. Arkitektur och belysning ska bidra till trivsel och trygghet. Och det är noga med både inre och yttre skötsel.

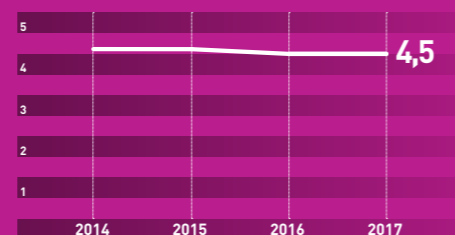
– På våra områden ska det alltid vara rent och snyggt, säger Rose-Marie Stolpe. Vi har bra rutiner för att fastighetsskötsel och trivsel ska vara på topp, vilket bland annat innefattar städning, speciella platser för skyltning och anslag, regelbundna trygghetsröjningar, klippning av häckar och buskage och snabba åtgärder mot skadedjur. Trapphus och korridorer ska hållas fria från bråte – främst för brandsäkerheten, men också för att en ren och snygg miljö bidrar till trygghets-känslan.

I alla fastigheter finns ett smart och enkelt skalskydd. Ingen kommer in utan en elektronisk tagg från AF Bostäder, och taggarna har olika säkerhetsnivåer så att

man bara kommer in i de trapphus och tvättstugor där man hör hemma.

– Vi har också ett bra samarbete med Securitas. Dels sköter de vår fastighetsjour, dels gör de ronderingar på nätterna. De agerar proaktivt om någonting behöver förbättras, de är ordningsvakter vid större events och de rycker ut vid störningar, till exempel om någon har en högljudd fest, säger Rose-Marie Stolpe.

Upplevd trygghet i våra bostadsområden (SKI)



Medelvärde (skala 1–5) över hur trygga studenterna känner sig i sitt bostadsområde enligt kundundersökning.



Fadderprojekt för ensamkommande ungdomar

Under hösten 2017 har tio av AF Bostäders korridorer och minst 50 hyresgäster deltagit i ett socialt projekt i samarbete med Föreningen Hållihopp i Lund.

Hållihopp skapar sammanhang där ensamkommande ungdomar kan lära känna svenska ungdomar och familjer. Föreningen är politiskt och religiöst obunden, drivs av Lundabor och genomför en mängd olika aktiviteter i Lund.

Anna Hjortronsteen är hållbarhetskoordinator med social inriktning på AF Bostäder. Hon ser projektet som ett sätt att hjälpa och samtidigt förbättra

sammanhållningen i korridoren för att öka trivseln för de boende. Hon berättar:

– Vi skickade ut en inbjudan till alla våra korridorer. Tio korridorer visade intresse och har arrangerat träffar med ensamkommande ungdomar. För att lättare få igång fadderkorridorerna har AF Bostäder bidragit med matkassar – att laga mat tillsammans är ett bra sätt att komma igång. I övrigt har Hållihopp, studenterna och ungdomarna själva fått bestämma hur träffarna ska se ut, hur ofta de ska ses och vad de ska göra tillsammans. Projektet har genomförts på prov och ska utvärderas under 2018.

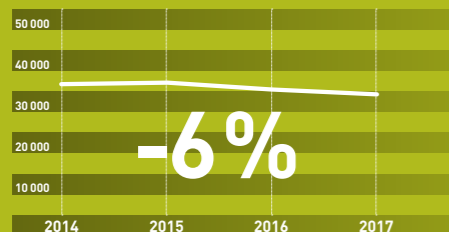
– Vi tittar hela tiden på vad vi kan göra för att engagera studenterna i våra korridorer, och få dem att göra saker tillsammans. När vi fick förfrågan av Föreningen Hållihopp blev det två bra saker i en. Förutom vänskap och gemensam matlagning har projektet inneburit att de ensamkommande ungdomarna kan utöka sina nätverk och förbättra sina möjligheter att komma in i det svenska samhället. Samtidigt har projektet gett studenterna möjlighet att tillsammans bidra socialt och samhällsnyttigt, och stärka gemenskapen i sin korridor, säger Anna Hjortronsteen.



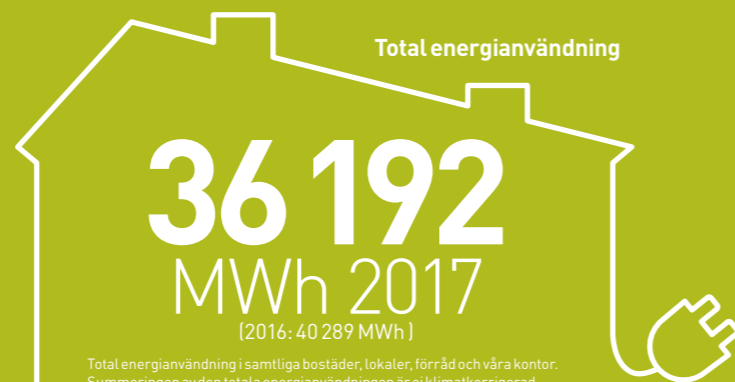
Hållbara bostäder

Ofta produceras studentbostäder 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)



Energianvändningen har minskat med totalt 6 % i fastigheterna byggda före 2009. Vårt mål är att minska energianvändningen i det äldre fastighetsbeståndet med 15 % mellan 2014–2019.



Total energianvändning i samtliga bostäder, lokaler, förråd och våra kontor. Summeringen av den totala energianvändningen är ej klimatkorrigerad.



En nybyggd och hållbar bostad kan se olika ut, beroende på vem som bygger den. På AF Bostäder ser vi alltid till helheten – från prestanda till trivsel. De grundläggande faktorerna är förtätning, yteffektivitet, noga utvalda material, delningsekonomi, höga energikrav och en cykelvänlig omgivning.

Litet, yteffektivt och många som delar

Att bygga tätt är självklart för AF Bostäder. Nya områden byggs i stadsmiljö där tomtytan utnyttjas till max, gärna som kombinationsprojekt med skolor eller annan verksamhet. Lägenheter kan delas av flera personer i så kallade kompisboenden.

– Yteffektivitet är ett grundkrav, säger Magnus Cederberg, fastighetsutvecklingschef på AF Bostäder. Vi vill ha så många bostäder som möjligt per kvadratmeter, och alla delar ska vara genomtänkta för att undvika oanvända ytor. Vi bygger aldrig biljardrum eller klubblokaler, då lägger vi resurser och energi på rum som sällan kommer till användning. Istället ser vi till att naturliga mötesplatser, som tvättstugor och gårdar, är trivsamma.

– Studentbostäder är som regel också små vilket i grunden gör dem hållbara, säger Magnus Cederberg. Våra bostäder är i genomsnitt 25 kvadratmeter per person. Då blir resursanvändningen som effektivast, både vid nybyggnation och i förvaltning. På Bokompakt testar vi bostäder på 10 kvadrat.

– Alla material ska vara starka och klara den stora omflyttningen vi har i vårt

bestånd, säger Magnus Cederberg. För att undvika hälsofarliga ämnen följer vi ett system som heter BASTA, som ägs av IVL Svenska Miljöinstitutet och Sveriges Byggindustrier. Alla våra byggmaterial i nyproduktion är BASTA-certifierade.

Delningsekonomi och resurshushållning är viktiga aspekter. Hyresgästerna delar på bostäder, på tvättstugor, på avfallstationer, utemiljöer med mera.

– Vi gör aldrig individuella anpassningar, som tvättmaskin i bostaden, säger Magnus Cederberg. Istället gör vi rejäla, trivsamma tvättstugor som alla delar, med internetbaserade bokningssystem. En tvättstuga kan räckta till 550 lägenheter. I hyran ingår automatisk dosering av miljövänliga och allergigodkända tvättmedel.

Energikraven i nybyggnadsreglerna är strikta, och AF Bostäder gör alltid sitt bästa för att överträffa dem.

– Vi har ett egenformulerat energikrav på 64 kWh per kvadratmeter, vilket är lägre än Boverkets krav för 2017 på 75 kWh, säger Magnus Cederberg. Vi installerar system för värmeåtervinning och solceller

där vi kan, och vi följer upp förbrukningen i våra fastigheter. En utmaning framöver är att förbättra vår energiprestanda ännu mer, utan att äventyra inomhusklimat och komfort.

– Våra nybyggda områden är dessutom i princip bilfria. Studenter cyklar helst och det uppmuntrar vi gärna med kvarter anpassade för gång- och cykeltrafikanter. Bland annat får alla våra hyresgäster en egen cykelplats under tak, säger Magnus Cederberg

Nybyggnation sedan 2010

Fastighet	Byggstart	Inflytt	Lgh*	Boende
Magasinet 15	2010	2012	77	159
Bokompakt	2013	2014	22	31
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
Totalt			920	1 411

*Antal lägenheter



1,2 %
Scope 1
Egna tjänstebilar och arbetsredskap

93,1 %
Scope 2
Energi-användning

5,7 %
Scope 3
Flyg- och lågresor samt egen bil i tjänst*

703 ton CO₂e

Totala utsläpp av växthusgaser 2017 (2016: 3 364)

* AF Bostäders indirekta utsläpp är större än vad som idag redovisas i Scope 3. I dagsläget finns ingen möjlighet att mäta samtliga indirekta utsläpp.

På väg mot ett fossilbränslefrött AF Bostäder

Mellan 2016 och 2017 har AF Bostäder minskat sina utsläpp av växthusgaser med nästan 80 %. Minskad energi-användning och högre andel förnyelsebar fjärrvärme i Lund är bidragande orsaker. Främst beror minskningen på att företaget bytt till förnyelsebar el, på initiativ av en proaktiv hyresgäst.

– AF Bostäder har som mål att bli 100 % fossilbränslefrött till 2020, säger Klara Svensson, hållbarhetskoordinator på AF Bostäder. Därför har vi börjat beräkna koldioxidutsläppen för tjänstebilar, värme, el, vatten och inköpta transporttjänster. I merparten av studentbostäderna ingår

elen i hyran och köps då in centralt, i ett och samma avtal. När en hyresgäst hörde av sig för att fråga om elen i hennes avtal var förnyelsebar, sattes en boll i rullning, vilket slutade med att AF Bostäder från den 1 januari 2017 endast köper in 100 % grön el.

– Residualmixen i vårt förra elavtal bestod främst av kärnkraft och fossilt bränsle, vilket bland annat orsakade cirka 2 500 ton utsläpp av koldioxidekvivalenter (CO₂e) under 2016, säger Klara Svensson. Vi kollade prisskillnaden och den var inte var större än att vi omedelbart kunde byta till grön el. Nu är elen i hela vår verksamhet, och i majoriteten av

bostäderna, helt och hållet vattenkraft-baserad.

AF Bostäders tjänstebilar drivs på el och gas. Från den 1 januari 2017 drivs företags gasbilar uteslutande med förnyelsebar biogas.

– Traditionell fordonsgas består av en blandning av fossil naturgas och biogas. Med biogas som drivmedel beräknas de miljö- och hälsoskadliga partikelutsläppen minska med 80–90 % i jämförelse med bensin och diesel. Sedan 2017 tankar vi enbart 100 % biogas som drivmedel i våra gasbilar, vilket är en välkommen förbättring, säger Klara Svensson.

Med intelligenta byggnader, kontinuerlig driftoptimering och energianalyser för att finna effektiviseringsåtgärder, arbetar AF Bostäder intensivt med att minska energianvändningen. Fastigheter byggda före 2009 ligger i fokus och målet är att minska energianvändningen i det äldre beståndet med 15 % till 2019.

Hög målsättning för lägre energianvändning

AF Bostäders nybyggda fastigheter uppförs med kravet att de ska förbruka 15 % mindre energi än Boverket fordrar. Medan AF Bostäders nybyggnadskrav ligger på 64 kWh per kvadratmeter, kan de äldre fastigheterna förbruka så mycket som 195 kWh per kvadratmeter. Därför har de äldre fastigheterna högsta prioritet.

– Sedan 2015 driver vi ett projekt på Kämnärrätten där vi mäter rumstemperaturen i 25 % av lägenheterna, säger Staffan Jacobsson, chef för teknisk service på AF Bostäder. Medelvärdet av temperaturen i lägenheterna styr sedan automatiskt framledningstemperaturen till radiatorerna. På detta sätt minskar energianvändningen. Tekniska uppgraderingar, som att byta ut fläktar och pumpar till energisnåla motsvarigheter gör också stor skillnad. Alla våra byggnader är numera datoriserade och uppkopplade via inbyggda fullgrafiska webbservrar, vilket ger oss möjlighet att driftoptimera våra värme- och ventilationssystem. Vi har full koll i realtid, dygnet runt.

AF Bostäder har också installerat en ny geoenergianläggning i en av fastigheterna på Kämnärrätten. Anläggningen består av 2 värmepumpar och 14 energibrunnar. I brunnarna hämtas värmeenergi från 250 meters djup.

– Anläggningen täcker så gott som hela byggnadens behov av värme, säger Staffan Jacobsson. Jämfört med elenergi får vi ut fyra gånger så mycket värmeenergi med geoenergi. Anläggningen är en stor investering men ger en totalbesparing på 8,5 Mkr under anläggningens avskrivningstid.

På Studentlyckan har AF Bostäder renoverat 12 lägenheter under 2017.

– Vi har bland annat ersatt äldre självdragsventilation med moderna spisfläktar, säger Staffan Jacobsson. I fläktarna sitter FTX-aggregat som ser till att den varma rumsluften värmer upp den friska uteluften till 18 grader. Det ger cirka 80 % energiåtervinning.

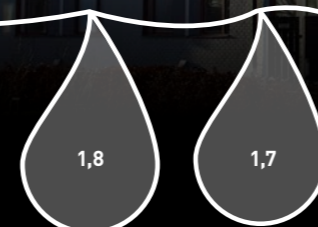
Ända sedan 2000-talets början har AF Bostäder drivit olika vattenbesparingsprojekt och bland annat installerat snålspolande kranar och duschslangar. AF Bostäder har också bytt injusteringsventiler till varmvattencirkulationen i närmare 500 lägenheter på Kämnärrätten, så att varmvattnet kommer direkt, utan att vatten spolas ut i onödan.

– Ett viktigt komplement till våra insatser är att engagera våra hyresgäster. Som exempel har vi tagit fram en film som kallas Värmeresan. Filmen berättar bland annat hur man ska vädra, hur man ska möblera för att inte blockera värmen och varför man aldrig ska stänga sin ventilation när man fryser, säger Staffan Jacobsson.

Sedan målet för energieffektiviseringen sattes upp har det gått tre år och AF Bostäder har hittills minskat sin energianvändning i det äldre fastighetsbeståndet med 6 %.



Vattenförbrukning m³/m²



2014*

2017

Vattenförbrukning per m² (BOA + LOA)

*2014 används som referensår eftersom det är basåret för vårt hållbarhetsmål inom energiförbrukning.

Energiintensitet



Energianvändning per m² för hela fastighetsbeståndet. I drygt 60 % av bostäderna ingår el i hyran, även den elförbrukningen är inkluderad i siffrorna.

Utveckling energiintensitet

-8,0 %



2014*

2017

Energianvändning per m² (BOA + LOA). I nyproducerade bostäder ska energiförbrukningen inte överstiga 64 kWh/m², enligt nytt hållbarhetsmål.

Resursanvändning är ett område där AF Bostäder har stora möjligheter att påverka positivt. Med smarta och effektiva lösningar skapar AF Bostäder förutsättningar för källsortering och återvinning. Med information och kampanjer, i bland annat sociala medier, vill företaget engagera sina hyresgäster.

Nästan hälften av avfallet källsorteras – och bättre ska det bli

– Våra kunder tillhör de mest hållbarhetsintresserade människorna på jorden, säger Rose-Marie Stolpe, förvaltningschef på AF Bostäder. För att erbjuda studenterna förutsättningar för en hållbar vardag, och åstadkomma beteendeförändringar, jobbar vi långsiktigt, systematiskt och målstyrt. Givetvis utvärderar vi våra åtgärder nog.

AF Bostäder har som mål att 50 % av det totala avfallet ska vara källsorterat. Företaget erbjuder lättillgänglig avfalls-sortering i anslutning till alla bostäder. Eftersom studenterna sällan är bilburna, finns även utrymmen där hyresgästerna kan lämna gamla möbler, elektronikskrot och andra grovsopor, som hyresvärderna sedan transporterar bort.

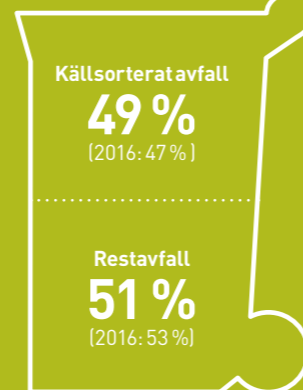
AF Bostäder driver också flera projekt, såsom klädinsamling i samarbete med Human Bridge, insamling av engångsgrillar och pantbox som är en idé från en av hyresgästerna för att underlätta både för dem som vill lämna in pantburkar, och för dem som samlar. I samarbete med Fimpfritt Lund drivs ett projekt för att minska mängden cigarettförmå på balkonger och gårdar.

– Det behövs mycket information, både för att uppmuntra till att ta ansvar för sitt avfall, och för att sorteringen ska bli rätt, säger Rose-Marie Stolpe. Våra bovärdar lägger en stor del av sin arbetstid på att hålla ordning på avfallsstationerna. Därför föddes informationskampanjen ”Don’t waste the waste”. Med glada budskap på hemsidan, i sociala medier och i tävlingar, har vi uppmärksammat att avfallsstationerna finns, och hur man agerar när man är där.

– Vi har också byggt om våra avfallsstationer så att det känns fräschare att kasta sina sopor, justerat rutiner så det inte blir överfullt och förbättrat möjligheten till sortering i korridoröken, säger Rose-Marie Stolpe.

Den senaste i raden av satsningar är AF Bostäders nya Wastefilmer. I paketet ingår pedagogiska informationsfilmer som förklarar nyttan med källsortering, och en uppseendeväckande skräckfilm – The Wasting – om osorterade sopor som återvänder för att hämnas.

– Filmerna har fått stor uppmärksamhet, både av kunder och av kollegor i branschen, säger Rose-Marie Stolpe. De har bland annat visats på våra korridor-kontaktmöten, i sociala medier, vid besök på skolor och på Studbo-konferensen där satsningen fick fin respons.



Målet är att 50 % av alltvårt avfall ska vara källsorterat. Grovavfall och byggavfall är inte medräknat.



Stambyte – en av AF Bostäders största utmaningar

Större delen av AF Bostäders fastigheter byggdes under miljonprogrammets dagar. Företaget renoverar fastigheterna kontinuerligt enligt en långsiktig underhållsplan, med en fastställd årlig budget.

De närmaste åren ska AF Bostäder byta stammar i ungefär 60 % av beståndet – totalt över 3 000 bostäder – en av företagets största utmaningar någonsin. Bostadsområden som berörs är bland annat Delphi, Kämnärrätten, Ulrikedal, Vildanden och Parentesen.

– Stambyten kan genomföras på olika sätt beroende på hur fastigheterna ser ut, säger Rose-Marie Stolpe, förvaltningschef på AF Bostäder. Normalt byts både avloppsrör och vattenledningar samtidigt. På Parentesen har vi genomfört ett pilotprojekt där vi har installerat ett nytt schakt med nya rör, och låtit de gamla vara kvar. På andra ställen krävs större ingrepp, och totalrenoveringar av badrum.

Om bostäderna måste evakueras för att arbetet ska kunna utföras innebär det omflyttning för kunderna, vilket AF Bostäder historiskt har löst så att hyresgästerna har flyttats till en ny bostad. Tomma lägenheter leder samtidigt till ett stort hyresbortfall.

– I de fall där hyresgästerna bor kvar påverkas vardagen, säger Rose-Marie Stolpe. De står utan egen toalett och får använda tillfälliga toaletter. Studiemiljön blir sämre på grund av störningar. Samtidigt blir det opraktiskt och kostsamt för entreprenörerna som då inte har möjlighet att ha ett närlager med utrustning på plats, utan måste bära in allt material efter hand. Vilket som är bäst avgörs från fall till fall.

För att renoveringen ska vara hanterlig utförs stambytena över en längre period.

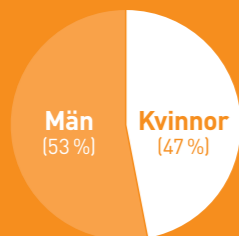
– Under 2018 ska vi göra utredningar för att kartlägga hur behoven ser ut, och hur vi bäst ska gå tillväga så att hyresgäster och verksamhet påverkas så lite som möjligt. Därefter gör vi noggranna projekteringar och tidplaner, säger Rose-Marie Stolpe.



Värdeskapande arbetsplats

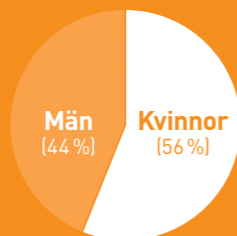
En bra arbetsmiljö där alla trivs och känner sig delaktiga är en förutsättning för att lyckas på jobbet. En värdeskapande arbetsplats bygger vi tillsammans med våra medarbetare, genom att agera proaktivt, vara välkomnande och värdera såväl nytänkande som olikheter. Läs vidare om hur vi arbetar för våra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

Samtliga anställda på AF Bostäder
Könsfördelning



Totalt antal anställda: 70
Tjänstemän: 28 kvinnor, 19 män
Kollektivanställda: 5 kvinnor, 18 män

Styrelse och ledningsgrupp
Könsfördelning



Totalt antal i styrelse och ledningsgrupp: 16
Ledningsgrupp: 3 kvinnor, 4 män
Styrelse: 6 kvinnor, 3 män

18

Antalet studenter som under 2017 fått möjlighet att arbeta eller praktisera hos AF Bostäder under sina studier.



En bra arbetsmiljö är en förutsättning för att trivas och lyckas på jobbet. AF Bostäder ska vara en värdeskapande arbetsplats som tar ansvar för sina medarbetare. Företaget har ett strategiskt förhållningssätt och ett helhetsperspektiv som inkluderar delaktighet, välmående och trivsel. På AF Bostäder ska det vara kul att gå till jobbet.

AF Bostäder säger: Ha det så skoj!

– En värdeskapande arbetsplats ska präglas av ett helhetsperspektiv, säger Björg Bergsteinsson, HR-chef på AF Bostäder. Vi tar ansvar för hela individen i alltifrån arbetsmiljö och säkerhet, till värderingar, attityder, delaktighet, hälsa, sociala frågor och trivsel.

Utgångspunkten är en kvalitetssäkrad rekrytering. Vid nyanställningar är det viktigt att hitta personer som inte bara har rätt kompetens, utan också bra värderingar.

– Vi är inte bara ett serviceföretag, vi har unga hyresgäster och många har rest långt för att studera i Lund, säger Björg Bergsteinsson. Vi behöver medarbetare som gillar människor, som har en inkluderande inställning, som kan tänka kundorienterat i alla led, som vill hitta lösningar på problem och som kan motivera sin omgivning. Och vi vill att man har kul på jobbet. Därför har vi fördjupade rekryteringssamtal som handlar mycket om saker utanför arbetslivet.

AF Bostäder är en relativt liten arbetsgivare med en platt organisation. Företaget

arrangerar fyra personaldagar per år och sammandrag från ledningsmöten publiceras på intranätet.

– Vi välkomnar synpunkter från våra medarbetare och alla blir lyssnade på, även om vi inte alltid kan tillmötesgå var och en, säger Björg Bergsteinsson. Våra medarbetare är delaktiga i utvecklingsprojekt, och vi uppmuntrar förslag. Många projekt och åtgärder i företaget har startat på initiativ av våra medarbetare.

Arbetsmiljön ska vara säker för alla. Det handlar om alltifrån bra ergonomi och material till teknisk utrustning som används i vardagen. Det är också viktigt för oss att alla tar ansvar, och visar hänsyn. Vi är varandras arbetsmiljö.

– Arbetsuppgifter vi bedömer riskfyllda köper vi in, till exempel jour för snöröjning, rensning av hängrännor och trädfällning, säger Björg Bergsteinsson. Vi har tydliga säkerhetsinstruktioner att följa, och skyddsutrustning ska användas. Olyckor och olyckstillbud rapporteras skriftligt till

närmaste chef, skyddskommitté och till skyddsombud.

– Vi försöker hela tiden utveckla både oss själva och branschen. Vi har som mål att nå 80 poäng av 100 möjliga i vår Nöjd Medarbetarundersökning (NMI), och 2017 nådde vi 77. Ett mått på att vi lyckas bra är ambassadörsindexet från vår NMI-undersökning. På AF Bostäder ser sig 70 % som ambassadörer för vårt företag, säger Björg Bergsteinsson.



Så nöjda är våra medarbetare (NMI)

77

av 100 möjliga
(2015: 74 av 100)

Medarbetarundersökning görs vartannat år.



Utmaning: Att locka unga!

Fastighetsbranschen står inför en generationsväxling. De kommande åren väntar stora pensionsavgångar, och för att klara återväxten måste företagen bli bättre på att attrahera ungdomar.

– Fastighetsbranschen är inte ungdomarnas förstahandsval, säger Björg Bergsteinsson, HR-chef på AF Bostäder. För att locka yngre medarbetare måste vi bli bättre på att visa hur intressant fastighetsbranschen är och vilken typ av företag AF Bostäder är. Vi kan erbjuda mycket av det som den yngre generationen efterfrågar idag. Vi har ett stort utbud av olika yrken, förutom klassiska fastighetsyrken, till exempel inom IT, marknadsföring och hållbarhet. Dessutom har vi en platt organisation, vi satsar stort på friskvård och vi har inkluderande värderingar. Det gör oss intressanta.

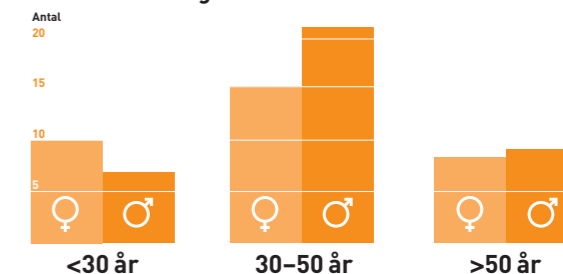
Sedan flera år tillbaka har AF Bostäder alltid ett flertal studentmedarbetare i verksamheten. Studentmedarbetarna är aktiva studenter som har tagit ett sabbatsår eller jobbar extra parallellt med sina studier.

– Studentmedarbetarna är inte bara en stor resurs på servicecenter, de blir också ambassadörer för AF Bostäder i studentlivet, säger Björg Bergsteinsson.

Tidigare har AF Bostäder rekryterat främst via tidningsannonser och rekryteringssajter, men det nappar inte ungdomar på. Nu är det film som gäller.

– Vi satsar stort på filmklipp som vi publicerar i sociala medier och på Youtube, och som vi har med oss när vi besöker skolornas arbetsmarknadsdagar. Framöver vill vi också bli bättre på att jobba proaktivt mot studenterna vid Lunds universitet, och till exempel fånga upp dem som vill göra examensarbeten eller praktik hos oss, säger Björg Bergsteinsson.

Åldersfördelning medarbetare



Totalt 70 anställda den 31 december 2017

AF Bostäder har kunder från hela världen, från vitt skilda kulturer. Det är en självklarhet för företaget att ha inkluderande värderingar, att sträva efter jämställdhet för både medarbetare och kunder, och att engagera sig i frågor som rör rättvisa, mångfald och likabehandling.

Här är alla välkomna!

– AF Bostäder är ett förhållandevis jämställt företag i en annars traditionell bransch, säger Björg Bergsteinsson, HR-chef på AF Bostäder. I ledning och styrelse sitter 56 % kvinnor, och i hela företaget är 47 % kvinnor. Trots detta ligger vårt jämställdhetsindex endast på 105 av 180 möjliga, vilket visar att vi måste fortsätta arbeta intensivt med dessa frågor. I siffrorna för jämställdhetsindexet ryms bland annat parametrar som karriärmöjligheter, lön, långtidssjukfrånvaro, vård av barn, föräldraledighet och heltidstjänster.

– Många av parametrarna som styr vårt index är svåra för oss som företag att påverka, till exempel vem som är hemma när barnen är sjuka eller vilken förälder som tar ut föräldraledighet, säger Björg Bergsteinsson. Vi har också en del yrkesgrupper i verksamheten som inte är jämställda, till exempel inom förvaltning, byggprojektledning och teknisk service.

– Det är självklart för AF Bostäder att eftersträva mångfald i samband med rekryteringar, säger Björg Bergsteinsson. Vi är nogna med att uppmuntra sökanden av varierande kön, ålder och härkomst. Samtidigt undviker vi kvotering – kompetens måste gå först.

AF Bostäder jobbar förebyggande mot trakasserier och särbehandling, med dokumenterade rutiner för hur medarbetarna ska agera när någonting händer. Den som upplever orättvisor eller felaktig behandling ska omedelbart kontakta sin chef så att händelserna kan stoppas och utredas.

– Att jobba proaktivt mot trakasserier är allas ansvar, säger Björg Bergsteinsson. Det kräver stor delaktighet, bra beredskap och att varje medarbetare har förtroende för sina chefer. Alla får information genom vårt introduktionsprogram och vi gör årliga uppföljningar, bland annat på våra personaldagar.

AF Bostäder tar gärna ställning för alla människors lika värde. Därför deltog företaget bland annat i LundaPride 2017.

– Det var viktigt för oss att visa, både internt och externt, var vi står. Nästa år vill vi växla upp och delta i större skala än 2017, gärna tillsammans med våra kunder. Nu tar vi också steget att bli sponsorer till LundaPride säger Björg Bergsteinsson.

♀ Jämställdhetsindex
105
av 180 möjliga
(2016: 132 av 180)



Stor rörelsefrihet för högre frisknärvaro

Hälsofrågor är en stor utmaning och AF Bostäder arbetar proaktivt med att hålla frisknärvaron på en hög nivå. Bland annat har de senaste årens ökande psykiska ohälsa i samhället blivit en tankeställare för många arbetsgivare.

– Vi måste fundera över vad vi kan göra för att höja välmåendet, öka arbetsglädjen och minska risken för långa sjukskrivningar, säger Björg Bergsteinsson, HR-chef på AF Bostäder. Vår senaste friskvårdssatsning "Lundaklassiker" från 2017 inspirerades av "En svensk klassiker" – men med studentikos Lundaprägel.

– Vi hade fyra etapper med vissa sträckor som skulle uppnås, men i din egen takt, säger Björg Bergsteinsson. Syftet var att få de som inte brukar röra på sig att komma igång, och det har funkat. Det var inte tävlingen som var viktig utan att vi kunde sporra varandra till en sundare livsstil.

Varannan vecka ordnar AF Bostäder gruppträningar för sina medarbetare, med möjlighet att testa spinning, cirkelträning, yoga, tabata, löparskola och mycket annat.

– Passen arrangeras exklusivt för oss, då är det lättare att ta steget och prova, och känna sig trygg. Det är socialt och vi

lär känna varandra bättre när vi kliver utanför våra yrkesroller. Dessutom bygger det gemenskap att vi klarat av någonting tillsammans, säger Björg Bergsteinsson.

😊 Frisknärvaro
95,2 %

(2016: 93,9 %) (Sjukfrånvaro 2017: 4,8 %)



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.

55,4%

Soliditet (2016: 34,1 %)

Byggstart för 441 bostäder

under 2017, med plats för 677 studenter



Studentbostadsbristen i Sverige är stor. Den stora efterfrågan lockar entreprenörer att producera enkla och snabba bostäder – men inte AF Bostäder. AF Bostäder är en samhällsbyggare som vill forma långsiktigt hållbara stadsdelar, där studenter och Lundabor kan få en bra framtid.

Studentbostäder – en satsning på framtiden

AF Bostäder är en stiftelse som ska tillhandahålla billiga och ändamålsenliga bostäder till studenter vid Lunds universitet. Lika viktigt är att studentbostäderna är bra.

– Studentbostäder måste vara attraktiva, det vill säga billiga, utformade speciellt för studenter och bra belägna, säger Henrik Krantz, VD på AF Bostäder. Den som satsar på snabba lösningar saknar förståelse för studenter som kundgrupp, och bortser från värdet av att bostäderna attraherar motiverade människor som vill studera.

AF Bostäder ser det som sin uppgift att bidra till Lunds utveckling, att stärka varumärket Lund som universitetsstad, och att så många som möjligt kan – och vill – studera vid Lunds universitet.

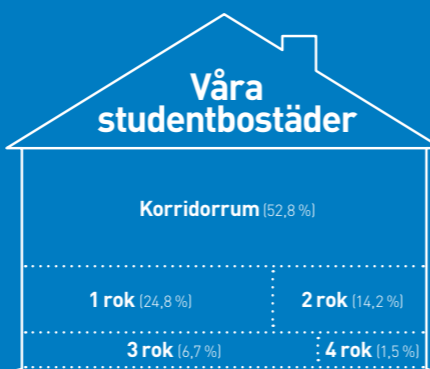
– Tillgång till högre studier är avgörande om Sverige ska fortsätta vara en stark industrination, säger Henrik Krantz. På lång sikt ger bra studentbostäder större attraktion, bättre prestation och i slutändan en högre genomströmning hos universitetet.

AF Bostäder formar stadsdelar där studentliv och stadsliv förenas. Ett bra exempel är ombyggnaden av Kämnärrätten. I ett av kvarteren placeras en grundskola och längs med det nya området anläggs en stor umgängesplats med ytor för grönska och aktiviteter. Här kan hyresgäster, vänner, besökare och Lundabor cykla, promenera, stanna till, hänga, sola och fika.

– Den som vill ha en levande stad med stabila kvarter gör rätt i att satsa på studenter som en del av stadsbyggnationen, säger Henrik Krantz. Studenter är unga, aktiva människor med mål och ambitioner – goda förebilder. Den positiva kraften är konstant eftersom det hela tiden kommer nya studenter. Studenterna bidrar till liv och rörelse, till en tryggare stad och är en intressant målgrupp för många näringsgrenar vilket driver fram ett ökat utbud i närområdet.

Som stiftelse har AF Bostäder ett stort ansvar att förvalta sina tillgångar med försiktighet, och att vara noga i sina riskbedömningar. Samtidigt måste företaget tänka och agera marknadsmässigt.

– Ett marknadsmässigt perspektiv är självklart. Vi måste ge oss själva möjligheten att kunna starta och driva satsningar, och att vara en stark samarbetspartner. En stark verksamhet ger oss större handlingsutrymme på sikt. Som stiftelse har vi ingen borte tidsgräns, det finns ingen exit. Så länge Lunds universitet finns kvar ska vi vara här och fortsätta agera för studentstaden Lunds bästa, säger Henrik Krantz.



Avser samtliga bostäder den 31 dec. 2017, totalt 5496 st.



Så sätts hyran

AF Bostäder får ibland frågan: Hur sätts hyran? I två steg, blir svaret. För det första handlar det om att hyresintäkterna ska täcka AF Bostäders kostnader. För det andra handlar det om hur kostnaderna ska fördelas på de enskilda bostäderna.

– De årliga kostnadsökningarna för underhåll, värme, vatten, personal, yttre skötsel med mera ligger till grund för hyresjusteringarna som sker i januari varje år, säger Claes Hjortronsteen, uthyrningschef på AF Bostäder. Dessa förhandlas med hyresgästföreningen på samma sätt som för de flesta andra bostadsaktörer.

Kostnadsbilden kan påverkas av att AF Bostäder är ett studentbostadsföretag. Som exempel har företaget högre kostnader för underhåll än andra bostadsföretag. Detta beror på att AF Bostäder har en hög omflyttningstakt på cirka 50 %. Normalt för andra bostadsföretag är 10–15 %.

Bostädernas olika egenskaper bestämmer hur kostnadsökningarna ska fördelas. Här tar AF Bostäder hjälp av den så kallade SABO-modellen, som används av de större bostadsföretagen i landet.

– Modellen bygger på ett stort antal egenskaper som värderas i förhållande till varandra, säger Claes Hjortronsteen. Vilka egenskaper som används och hur de värderas skiljer sig åt mellan olika bostadsföretag. På AF Bostäder värderas till exempel "närheten till universitetet" högre än "närheten till centrum", som annars brukar vara den viktigaste lägesfaktorn.

– Som studentbostadsstiftelse har AF Bostäder samma mål som sina hyresgäster – att hålla hyresnivån nere. En trygghet för kunderna är att eventuella vinster inte delas ut, utan alltid stannar i verksamheten. Därmed får vi större möjligheter att behålla vår position som Sveriges bästa studentbostadsföretag, säger Claes Hjortronsteen.

Studentbostäder är en bristvara i Lund, särskilt vid terminsstarterna. Därför är det viktigt med en rättvis uthyrning. AF Bostäders studentbostäder tillhör Sveriges billigaste, kötiderna tillhör Sveriges kortaste och alla står i kö på samma villkor.

Lundastudenternas eget bostadsföretag

– Hos AF Bostäder spelar det ingen roll vilken bakgrund du har, om du har referenser från tidigare hyresvärd eller vilka kontakter du har, säger Claes Hjortronsteen, uthyrningschef på AF Bostäder. Det enda som betyder något för att du ska få en plats i bostadskön, och för att senare få behålla din bostad, är att du pluggar i Lund, att du är medlem i Studentlund och att du uppfyller AF Bostäders krav på studietakt. Den som har ställt sig i vår bostadskö behöver bara vänta på sin tur. Det gör AF Bostäder inikt!

Det finns en grupp studenter som behöver lite extra hjälp – nyantagna studenter som bor utanför Skåne. Dessa novischer har sämst möjligheter på den lokala bostadsmarknaden och saknar därför oftast bostadsalternativ.

– Som en extra hjälp får varje år cirka tusen nya studenter förtur till en bostad, säger Claes Hjortronsteen. För att alla novischer ska ha samma chans att få en

bostad, lottar vi ut deras kötider vid ett och samma tillfälle. AF Bostäders prioritering av nya studenter är både unik och omfattande, och bidrar starkt till Lunds attraktionskraft som studieort.

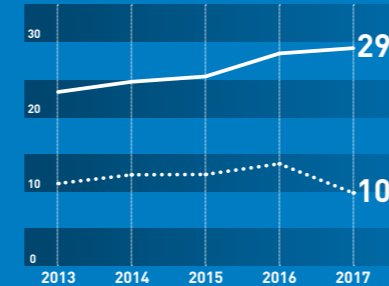
All uthyrning på AF Bostäder är automatiserad och till och med avtalet är digitalt. Detta minimerar risken för fusk eller oavsiktlig påverkan samtidigt som uthyrningen går blixtnabbt. Det har i sin tur gjort att AF Bostäder har kortare uppsägningstid än de flesta andra bostadsföretag.

När studenten har fått sin bostad är det dags att börja betala hyra.

– För oss på AF Bostäder är det viktigt att kunna erbjuda bostäder som alla studenter har råd med – oavsett förutsättningar, säger Claes Hjortronsteen. En effektiv förvaltning och ständig press på våra kostnader har gjort att AF Bostäder år efter år har bland landets lägsta studentbostadshyror.

– AF Bostäders förmånliga hyressättning i kombination med bristen på studentbostäder, gör att vi måste kontrollera att studie- och medlemskraven efterlevs. Tack vare noggranna studiekontroller kan vi varje år frigöra hundratals bostäder till glädje för dem som väntar på sin tur i bostadskön, säger Claes Hjortronsteen.

Genomsnittlig kötid (mån)



Genomsnittlig kötid för korridorrum och lägenheter. Strax under 1 000 bostäder per år tilldelas studenter som för första gången blivit antagna till Lunds universitet. Dessa är inte inkluderade i tabellen.



Nya affärsetiska riktlinjer

Som studentbostadsföretag och samhällsbyggare månar AF Bostäder om att såväl bygg- och förvaltningsverksamheten som uthyrningen, sköts affärsetiskt korrekt. Ett av de nya hållbarhetsmålen, som antogs i början av 2018, innefattar affärsetik och säger att det inte ska förekomma någon form av korruption på AF Bostäder.

– Tidigare har vi kommunicerat muntligen till våra medarbetare hur vi ska förhålla oss till kunder och leverantörer, säger Anna Hjortronsteen, hållbarhets-

koordinator på AF Bostäder. För att förenkla och förtydliga ytterligare har vi under 2017 tagit fram nya affärsetiska riktlinjer. Det har vi gjort i första hand för att förhindra direkta oegentligheter, men också för att våra medarbetare ska känna sig trygga i vardagen och enkelt kunna undvika tveksamma situationer. Istället för ett komplicerat juridiskt dokument har vi fokuserat på att göra de skriftliga riktlinjerna enkla att läsa och förstå.

Historiskt har AF Bostäder inte haft några bekymmer av det här slaget, och

med de nya riktlinjerna ska affärsetiska frågor bli ännu enklare att hantera.

– Ingen ska behöva tveka när det gäller alltifrån affärsrelationer och upphandlingssituationer till gåvor, förtursförfrågningar eller liknande. De nya affärsetiska riktlinjerna börjar gälla 2018 och då ska också alla medarbetare få information om de nya riktlinjerna, säger Anna Hjortronsteen.



afbostader.se/hallbarhetsredovisning



Box 799 | 220 07 Lund | Tfn 046-19 15 00