

Hållbarhetsredovisning 2023

# GRI-bilaga





Det här är en bilaga till AF Bostäders hållbarhetsredovisning 2023. Den innehåller ett GRI-index samt information om vår hållbarhetsstyrning. GRI-bilagan är användbar för dig som vill fördjupa dig i vårt hållbarhetsarbete, eller söka i hållbarhetsredovisningen efter specifika ämnen eller aspekter. Hållbarhetsredovisningen (som finns för nedladdning på vår webbplats) redogör för hur vi har arbetat med väsentliga hållbarhetsfrågor under 2023. I GRI-indexet (tabellen på följande sidor) finns hänvisningar till var du hittar information och redogörelser. AF Bostäders hållbarhetsredovisning 2023 är upprättad i enlighet med GRI (Global Reporting Initiative) Standards och omfattar perioden 1 januari till och med 31 december 2023. All data som redogörs för i redovisningen gäller för denna redovisningsperiod om inget annat anges. Statistik som kan skifta över året, exempelvis antal anställda, redovisas per den 31 december 2023.

## FÖRKORTNINGAR

**HBR** avser AF Bostäders hållbarhetsredovisning 2023

**GRIB** avser AF Bostäders GRI-bilaga 2023

**ÅR** avser AF Bostäders årsredovisning 2023





Generella upplysningar			
GRI-referens		Kommentarer	Hänvisning
GRI 2:2021 (inklusive eventuellt utelämnande av information)			
1. ORGANISATIONEN OCH REDOVISNINGSPRINCIPER			
2-1	Information om organisationen	Stiftelsen AF Bostäder verkar, och har huvudkontor, i Lund.	
2-2	Enheter som omfattas av redovisningen	Hållbarhetsredovisningen täcker samma finansiella enheter som den finansiella redovisningen, nämligen Stiftelsen AF Bostäder.	
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	Årlig (kalenderår) liksom årsredovisningen, 1 januari 2023 till 31 december 2023. Publicerad: 29 april 2024. Kontaktperson: Louise Halén, hållbarhetskoordinator louse.halen@afbstader.se.	
2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	Inga förändringar i tidigare års rapporterade upplysningar har gjorts.	
2-5	Extern granskning	Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad. Detta beslut har tagits av hållbarhetsansvarig i samråd med VD.	
2. AKTIVITETER OCH ANSTÄLLDA			
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	Antal hyreskontrakt: 6 023 Antal bostadsområden: 20	HBR s. 29 GRIB s. 9 ÅR s. 18-20
2-7	Medarbetare		HBR s. 13, 24 GRIB s. 9
2-8	Personal/medarbetare som inte är anställda av organisationen		GRIB s. 9
3. STYRNING			
2-9	Sammansättning och struktur för styrning	<a href="http://www.afbstader.se/styrelse">www.afbstader.se/styrelse</a>	HBR s. 5, 24 GRIB s. 9-10
2-10	Nominering och val av högsta styrande organ		GRIB s. 10
2-11	Ordförande för högsta styrande organ	AF Bostäders styrelseordförande innehar ingen ledande befattning i stiftelsens företagsledning eller löpande förvaltning.	
2-12	Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan		GRIB s. 10
2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	Styrelsen har delegerat ansvaret för att hantera påverkan till VD som i sin tur har delegerat till respektive processansvarig.	
2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsrapporteringen	Styrelsen tar del av hållbarhetsredovisningen, väsentlighetsanalysen och valet av väsentliga aspekter, och har möjlighet att påverka men godkänner inte hållbarhetsredovisningen utan har valt att delegera godkännande och verkställande till VD som är mer insatt i den löpande verksamheten.	
2-15	Intressekonflikter		GRIB s. 10
2-16	Kommunikation av kritiska ärenden		GRIB s. 10-11
2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet		GRIB s. 10
2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete		GRIB s. 10



2-19	Ersättningspolicy		GRIB s. 10
2-20	Process för att fastställa ersättningar		GRIB s. 10
2-21	Årlig ersättningskvot		GRIB s. 9

#### 4. STRATEGI, POLICY OCH TILLÄMPNING

2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling		HBR s. 4
2-23	Policyåtaganden för ansvarsfullt företagande		GRIB s. 10-11
2-24	Integrering av policyåtaganden för ansvarsfullt företagande		GRIB s. 10-11
2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan		HBR s. 14 GRIB s. 7, 11
2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av kritiska ärenden		HBR s. 14 GRIB s. 7, 11, 15
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	AF Bostäder har inga fall av icke regelefterlevnad att rapportera. Företaget definierar betydande fall av icke regelefterlevnad som fall eller tillfällen av icke regelefterlevnad som resulterat i böter eller en icke monetär påföljd.	
2-28	Medlemskap i organisationer och branschsammanlutningar	AF Bostäder har medlemskap i följande organisationer och nätverk: • Energinätverket NUDGE till och med augusti 2023 • Fastighetsägarna (Lundadistriktet) • Fastigo (fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation) • Lunds Klimatallians (lokalt nätverk som samarbetar för minskad negativ klimatpåverkan) • Skånehem (intresseorganisation för allmännyttiga kommunala bostadsbolag i Skåne) • Studentbostadsföretagen (studentbostadsföretagens branschorganisation)	

#### 5. INTRESSENTENGAGEMANG

2-29	Metod för intressentengagemang		HBR s. 6-7, 14, 17, 30 GRIB s. 7-8
2-30	Kollektivavtal	100 % av arbetsstyrkan har kollektivavtal.	

#### Väsentliga aspekter

GRI-referens		Kommentarer	Hänvisning
GRI 3:2021		(inklusive eventuellt utelämnande av information)	
3-1	Process för att fastställa väsentliga aspekter		HBR s. 6-7 GRIB s. 7-8
3-2	Förteckning över väsentliga aspekter		HBR s. 7 GRIB s. 8



<b>Ämnesspecifika upplysningar</b>			
<b>GRI-referens</b>		<b>Kommentarer</b> (inklusive eventuellt utelämnande av information)	<b>Hänvisning</b>
<b>STABIL EKONOMI</b>			
<b>GRI 201:2016</b>	<b>Ekonomisk utveckling</b>		
3-3	Hållbarhetsstyrning		GRIB s. 9, 11
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	Årligt resultat före dispositioner och skatt samt soliditet presenteras i hållbarhetsredovisningen. För övriga ekonomiska nyckeltal, se Årsredovisning 2023.	HBR s. 8, 28 ÅR s. 23–25, 27–30, 32–33
<b>AFFÄRSETIK OCH SCHYSST BYGGANDE</b>			
<b>GRI 205:2016</b>	<b>Antikorruption</b>		
3-3	Hållbarhetsstyrning		GRIB s. 9, 11
205-2	Andel anställda som genomgått utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkan mot korruption		GRIB s. 11
205-3	Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder		GRIB s. 11
<b>ENERGIEFFEKTIVITET</b>			
<b>GRI 302:2016</b>	<b>Energi</b>		
3-3	Hållbarhetsstyrning		GRIB s. 9, 11
302-1	Energianvändning i den egna organisationen	Datakälla: Kraftringen	HBR s. 18–19 GRIB s. 11
302-3	Energiintensitet	Datakälla: Kraftringen	HBR s. 19
302-4	Reducerad energianvändning	Datakälla: Kraftringen	HBR s. 9, 19, 23 GRIB s. 11
<b>KLIMATPÅVERKAN OCH KLIMATANPASSNING</b>			
<b>GRI 305:2016</b>	<b>Växthusgasutsläpp</b>		
3-3	Hållbarhetsstyrning		GRIB s. 9, 11–13
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (scope 1)		HBR s. 20 GRIB s. 11–12
305-2	Indirekta växthusgasutsläpp (scope 2)		HBR s. 20 GRIB s. 11–12
305-3	Övriga indirekta växthusgasutsläpp (scope 3)		HBR s. 20 GRIB s. 11–13
<b>AVFALL, ÅTERBRUK OCH CIRKULARITET</b>			
<b>GRI 306:2020</b>	<b>Avfall</b>		
3-3	Hållbarhetsstyrning:		HBR s. 21
306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterade effekter		GRIB s. 9, 13–14
306-2	Hantering av betydande avfallsrelaterade effekter		
306-3	Genererat avfall		GRIB s. 13–14



ARBETSMILJÖ			
GRI 403:2018	Hälsa och säkerhet		
3-3	Hållbarhetsstyrning:		HBR s. 26-27 GRIB s. 9, 14-15
403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet		
403-2	Identifiering av faror, risker och händelseutredning		
403-3	Hälsovård		
403-4	Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor		
403-5	Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet		
403-6	Främjande av medarbetares hälsa		
403-7	Förhindrande och begränsning av påverkan på hälsa och säkerhet kopplad till affärsrelationer		
403-9	Arbetsrelaterade skador		GRIB s. 14-15
JÄMSTÄLLDHET, MÅNGFALD OCH ANTIDISKRIMINERING			
GRI 405:2016	Mångfald och lika möjligheter		
3-3	Hållbarhetsstyrning		GRIB s. 9, 14-15
405-1	Mångfald redovisat för ledande befattningar och övriga anställda	Könsfördelning redovisas övergripande för företaget samt för styrelse och ledningsgrupp. AF Bostäder följer inte upp etnisk härkomst och redovisar därför inte det.  <a href="http://www.afbostader.se/styrelse">www.afbostader.se/styrelse</a>	HBR s. 24 GRIB s. 9
TRYGGHET			
Egen aspekt:	Trygghet		
3-3	Hållbarhetsstyrning		GRIB s. 9, 15
Egen indikator	Upplevd trygghet	AF Bostäder redovisar upplevd trygghet i bostadsområden, baserat på kundenkäten Nöjd Studbo live (SKI).	HBR s. 14, 16, 22, 31 GRIB s. 15



## Väsentlighetsanalys och intressentdialog

### Väsentlighetsanalys

#### – så utses de viktigaste hållbarhetsfrågorna

AF Bostäder har både positiv och negativ påverkan på sin omvärld. Med hjälp av en väsentlighetsanalys har AF Bostäder identifierat företagets väsentliga aspekter, det vill säga de hållbarhetsfrågor som företaget främst påverkar och påverkas av.

Väsentlighetsanalysen tar hänsyn till AF Bostäders påverkan på, och av, miljö, samhälle och ekonomi längs hela värdekedjan. Väsentlighetsanalysen går ut på att förstå omvärlden och verksamhetens förutsättningar, identifiera faktisk och potentiell påverkan, bedöma betydelse och omfattning av olika sorters påverkan samt slutligen utse företagets väsentliga aspekter. Urvalet testas mot GRI Standards för att se vilka så kallade ämnesspecifika upplysningar som är relevanta att mäta och rapportera på. Om en väsentlig aspekt inte finns med i GRI:s rapporteringssystem anges den som en egen indikator.

#### **Väsentliga aspekter:**

*De hållbarhetsfrågor som AF Bostäder främst påverkar och påverkas av, såväl positivt som negativt.*

Väsentlighetsanalysen måste hållas aktuell eftersom hållbarhetsfrågors betydelse kan förändras över tid, exempelvis till följd av omvärldsförändringar, nya direktiv, forskningsframsteg eller interna förändringar i verksamheten och värdekedjan. Olika väsentliga aspekter ges skiftande uppmärksamhet och fokus beroende på om de är nyligen antagna, vilken relevans de har för AF Bostäders verksamhet, om det redan finns rutiner för hur företaget arbetar med dem eller om tidigare framgångar med enskilda frågor ger utrymme för nya. Som exempel kan en högt prioriterad fråga som växthusgasutsläpp i verksamheten ges låg uppmärksamhet i vardagen när det finns väl utarbetade rutiner som ger goda resultat. En mängd frågor behandlas utan att uppmärksammas eller mätas eftersom de redan fungerar tillfredsställande både i verksamheten och i det omgivande samhället. Ambitionen är att efterhand utöka antalet väsentliga aspekter, vilket senast gjordes under 2022.

### Intressentdialog

#### – en betydelsefull del av väsentlighetsanalysen

En betydelsefull del av processen är att kartlägga, bemöta och följa upp vilka hållbarhetsfrågor som är viktiga för AF Bostäders intressenter. AF Bostäder har identifierat de intressentgrupper som har störst inflytande på verksamheten: Kunder (studenter i Lund), Medarbetare, AF Bostäders styrelse och Samarbetspartners. Under olika former – till exempel återkommande enkätundersökningar och workshops eller vid löpande kontakter i det vardagliga arbetet – genomförs intressentdialoger för att identifiera och följa upp de frågor som de olika intressenterna tycker är viktigast. Intressentdialog ger också möjlighet att bemöta de förväntningar som ställs på AF Bostäder.

Intressenter som har frågor, synpunkter, klagomål eller information gällande kritiska ärenden kan ta kontakt med företaget på flera sätt. Kunderna når såväl servicecenter, för vidarebefordran till rätt person eller funktion, som sina respektive bovärdar via AF Bostäders kanaler. Kunderna kan också lämna synpunkter i de regelbundna kundundersökningarna som systematiskt går igenom av AF Bostäder, och få personlig återkoppling på fritextsvar. Medarbetare kan vända sig till närmaste chef eller HR-chef på AF Bostäder, sin fackliga representant eller använda visselblåsarfunktionen. Övriga grupper kan kontakta servicecenter som lotsar vidare till rätt person eller funktion, alternativt vända sig direkt till ledningen. I dagsläget finns inga planer på att införa en visselblåsarfunktion för externa intressenter.

#### **Vad AF Bostäder hittills gjort, och nästa steg**

Inför den första hållbarhetsredovisningen 2017 gjorde AF Bostäder en väsentlighetsanalys inklusive en omfattande intressentdialog där studenter, medarbetare, styrelse och samarbetspartners samt representanter från Lunds kommun och Lunds universitet deltog. Under 2022 gjordes såväl en uppdatering av intressentdialogen, i form av workshop med företagsledningen och enkät till medarbetare och studenter, som en ny väsentlighetsanalys som visade att de väsentliga aspekter som identifierades 2017 fortfarande är aktuella. Några begrepp breddades och nya lades till. De väsentliga aspekterna har godkänts av styrelsen. Kommande år fördjupas analyserna för att bedöma om styrning och rapportering behöver justeras.



### AF Bostäders väsentliga aspekter

Här listas AF Bostäders väsentliga aspekter utan inbördes ordning. Vissa av aspekterna mäts och redovisas, medan andra endast arbetas med utan att mätas. På sikt är ambitionen att alla aspekter ska mätas och redovisas. Samtliga aspekter är likvärdigt prioriterade. Listan till höger visar hur AF Bostäder delar in arbetet med de olika väsentliga aspekterna, en struktur som även återfinns i hållbarhetsredovisningen. Illustrationen nedan visar vilka väsentliga aspekter som prioriteras högst av AF Bostäders intressenter utifrån genomförda intressentdialoger.

### Väsentliga aspekter

#### **Ansvarsfull och långsiktig aktör**

- Affärsetik och schysst byggande
- Stabil ekonomi
- Lokal samhällsutveckling

#### **Värdeskapande arbetsplats**

- Arbetsmiljö
- Jämställdhet, mångfald och antidiskriminering

#### **För studenternas bästa**

- Hälsa, trivsel och delaktighet
- Trygghet

#### **Hållbara bostäder**

- Avfall, återbruk och cirkularitet
- Klimatpåverkan och klimatanpassning
- Energieffektivitet
- Materialval och byggavfall
- Biologisk mångfald

### Intressenter

#### **Kunder**

(studenter vid Lunds universitet)



#### **AF Bostäders medarbetare**



#### **AF Bostäders styrelse**



#### **Samarbetspartners**



### Dialogforum

- Regelbundna kundundersökningar
- Servicecenter
- Sociala medier/webbplats
- Personliga möten
- Korridorkontaktmöten
- Enkät intressentdialog

- Medarbetarenkät
- Facklig samverkan
- Arbetsplatsträffar
- Personaldagar
- Enkät intressentdialog

- Styrelsemöten
- Workshop intressentdialog (2017)
- Strategidagar

- Certifieringskurs
- Upphandlingsmöte
- Regelbunden kontakt

### Viktiga aspekter

- Trygghet
- Affärsetik och schysst byggande
- Energieffektivitet
- Avfall, återbruk och cirkularitet

- Stabil ekonomi
- Affärsetik och schysst byggande
- Arbetsmiljö
- Energieffektivitet

- Stabil ekonomi
- Klimatpåverkan och klimatanpassning
- Energieffektivitet
- Lokal samhällsutveckling

- Affärsetik och schysst byggande
- Klimatpåverkan och klimatanpassning
- Energieffektivitet





## AF Bostäders hållbarhetsstyrning

Här beskrivs AF Bostäders väsentliga aspekters påverkan, avgränsning samt beskrivning och utvärdering av styrningsarbetet (GRI 3-3), generella upplysningar (GRI 2) kring AF Bostäders hållbarhetsstyrning samt styrningsinformation för respektive väsentlig aspekt.

### Ansvarsfördelning i hållbarhetsarbetet – för de väsentliga hållbarhetsaspekterna

**Styrelse:** AF Bostäders styrelse bestod 2023 av fem män och fyra kvinnor. Vid ingången av 2024 bestod styrelsen av sex män och tre kvinnor. Fördelningen kan ändras under året då till exempel bostadsombudsmannen byts vid mitten av varje år. Styrelsen beslutar om långsiktiga och verksamhetsövergripande strategier och mål för hållbarhetsarbetet, till exempel expansion och finansiering.

**Företagsledning:** AF Bostäders ledning består av processansvariga samt VD. Ledningen fattar beslut om rutiner, åtgärder och budget. VD har det yttersta ansvaret för resultatet och att verksamheten bedrivs på ett affärsetiskt sätt för att säkerställa en stabil ekonomi.

**Styrgrupp för hållbarhet:** Består av hållbarhetskoordinator och företagsledning som tillsammans ansvarar för att definiera, följa upp och uppdatera övergripande hållbara verksamhetsmål samt hållbarhetspolicy.

**HR:** HR-chefen har förutom ansvar för HR-frågor också det övergripande ansvaret för företagets hållbarhetsarbete och kommunikation. Den sociala samordnaren driver sociala hållbarhetsfrågor internt såväl som externt. Hållbarhetskoordinatören arbetar övergripande och strategiskt med miljömässiga, sociala och ekonomiska hållbarhetsfrågor med fokus på miljö i det dagliga arbetet, samt driver arbetet med hållbarhetsredovisningen. Webbplats, sociala medier och hållbarhetsredovisning är viktiga medel för att kommunicera hållbarhetsarbetet.

**Förvaltning:** Förvaltningsprocessen ansvarar för fastigheterna och bostäderna och hanterar frågor som avfallshantering, skötsel av utemiljö samt inköp av material, fordon, arbetsmaskiner och drivmedel. Processen driver och följer upp frågor inom kundnöjdhet samt trygghet och säker boendemiljö.

**Fastighetsutveckling:** Driver nyproduktion och renoveringsprojekt med hållbarhetsfrågor inom materialval, energi, drift, klimatberäkning och miljöcertifiering i fokus. Drift, som ingår i processen Fastighetsutveckling, driver optimering och följer upp energifrågor.

**Uthyrning:** Hanterar bostadskö, avtal och hyra. Ansvarar för servicecenter med kontaktvägar såsom extern e-post, chatt, telefon och kund- och leverantörsbesök.

**Ekonomi:** Ansvarar för företagsövergripande frågor som rör ekonomistyrning, finansiering och affärsetik. Driver frågor inom hållbarhetskrav och uppförandekod för samarbetspartners. I ekonomiprocessen ingår även ansvar för kontor och IT.

### Aktiviteter och anställda – GRI 2:2021 (2-6, 2-7, 2-8, 2-21)

AF Bostäder utvecklar, äger och förvaltar studentbostäder i Lund. AF Bostäder är en stiftelse och ska, enligt stiftelsens stadgar, tillhandahålla prisvärda och ändamålsenliga bostäder till aktiva studenter vid Lunds universitet. Studentbostäderna i verksamheten räknas som kategori-boende. Utöver studentbostäder (vilket är huvudverksamheten) hyr AF Bostäder även ut kommersiella lokaler, förråd och parkeringar.

Antal medarbetare hos AF Bostäder uppgick vid årets slut till 60 stycken, inklusive 5 studentmedarbetare. Som extra resurser till servicecenter timanställer AF Bostäder studentmedarbetare. AF Bostäder har inga deltidanställda. Under sommaren tillkom 13 sommarjobbare i förvaltningen för att täcka upp behovet under semestrarna. AF Bostäder har endast medarbetare i Lund, därav redovisas inte antal medarbetare per region.

#### Tillsvidareanställda

Kvinnor: 22 st. Män: 33 st.

#### Studentmedarbetare med studentmedarbetaravtal, timanställning

Kvinnor: 3 st. Män: 2 st.

#### Sommarjobbare med tidsbegränsad anställning

Kvinnor: 5 st. Män: 8 st.

Den årliga ersättningskvoten är 3,49 och visar förhållandet mellan den årliga bruttolön som betalas ut till den högst betalda individen på AF Bostäder (VD) genom medianen av övriga anställdas bruttolön.

Statistiken är hämtad från lönesystemet och grundar sig på de som var anställda per den siste december 2023, oavsett om de var i tjänst vid den tidpunkten eller exempelvis var föräldralediga. Sommarjobbare och studentmedarbetare är inte medtagna i statistiken. Kvoten för den procentuella årliga löneökningen för den högst betalda individen (VD) genom medianen av övriga anställdas procentuella löneökning är 0,59 %. Statistiken utgår från de som var anställda när första lönen efter vårens löneökning betalades ut.

AF Bostäder bedriver verksamheten med egna anställda. För vissa arbetsuppgifter, till exempel grönyteskötsel och IT-drift, köps tjänster och konsultation av externa företag vilka räknas som samarbetspartners. Även under byggnation och renoveringar anlitas externa aktörer med egna anställda. I dagsläget saknas information om hur många dessa medarbetare är, då korrekta siffror kräver underlag från samtliga led i leverantörskedjan. AF Bostäder undersöker möjligheterna att redovisa totalt antal medarbetare i framtiden.

AF Bostäder har ett stort antal samarbetspartners. Varje år anlitar företaget runt 400 leverantörer. En del anlitas återkommande medan andra anlitas vid enstaka tillfällen. Företaget har ett par aktiva byggprojekt och därmed är flera av de största leverantörerna (sett till inköpsvärde) bygg- och entreprenadfirmor. Även VA och energiförsörjning till bostäder står för en stor andel av leverantörskostnaderna. Därtill anlitas samarbetspartners inom konsult-, IT- och förvaltningslösningar. Utöver detta har AF Bostäder inga relevanta affärsförbindelser.



## Styrning

### – GRI 2:2021 (2-9, 2-10, 2-12, 2-15, 2-16, 2-17, 2-18, 2-19, 2-20)

AF Bostäders stadgar styr nominering och val till styrelsen. Akademiska Föreningens Överstyrelse väljer samtliga ledamöter till AF Bostäders styrelse, förutom en personalrepresentant. Därmed har AF Bostäder begränsat inflytande över styrelsens sammansättning. Akademiska Föreningens Överstyrelse försöker i den mån det är möjligt att säkerställa styrelsens mångfald, sett till bland annat ledamöternas bakgrund inom Lunds studentliv, sakkunskap med mera. Majoriteten av styrelseledamöterna är studenter och tillhör därmed AF Bostäders största intressentgrupp. Bostadsombudsmanen är en av ledamöterna och för studenternas talan. AF Bostäders VD utses och entledigas av styrelsen. Styrelsen har möte minst tre gånger varje termin. VD är ständigt adjungerad under styrelsemöten men har ingen rösträtt. Det förekommer även att medarbetare närvarar och rapporterar om verksamheten. AF Bostäders hållbarhetskoordinator presenterar verksamhetens hållbarhetsarbete för styrelsen minst en gång om året.

Eftersom AF Bostäder inte tillsätter styrelsen kan företaget inte garantera att ledamöterna har specifik hållbarhetskunskap. Utöver uppdateringar om AF Bostäders hållbarhetsarbete, har inga övriga aktiviteter vidtagits för att utöka styrelsens kunskap inom hållbar utveckling.

AF Bostäders styrelse ansvarar för företagets långsiktiga, strategiska handlingsplan (verksamhetsplanen) vilken beskriver hur verksamheten ska bedrivas, med de hållbara verksamhetsmålen som grund. Verksamhetsplanen uppdateras inför varje verksamhetsår, inklusive handlingsplan och budget för varje enskild process, för styrelsen att godkänna. Inför varje styrelsemöte levereras en VD-rapport som redogör för verksamheten så att styrelsen kan säkerställa att verksamhetsplanen följs. Rapporten kan exempelvis innehålla resultat från kundundersökning, rapportering om projekt och eventuella visseblåsarärenden. Vid akuta ärenden kontaktas styrelsen direkt.

Varje år utvärderas styrelsens, VD:s och ledningens arbete. Styrelseutvärderingen görs oftast av en extern part men kan även göras internt. Under 2023 gjordes en muntlig intern utvärdering. VD:s arbete utvärderas av styrelsen, medan ledningens arbete utvärderas av VD.

AF Bostäder har bedömt att risken för intressekonflikter bland styrelseledamöterna är låg. Det finns därför ingen specifik process för att säkerställa att intressekonflikt förhindras. Det åligger varje styrelseledamot att uppmärksamma situationer där det kan finnas en intressekonflikt och exempelvis avstå från att rösta i frågor. I de fall där det funnits tveksamheter om hur en fråga ska hanteras, har styrelsen tagit juridisk hjälp.

Ersättning till styrelsen regleras i ett styrdokument gällande styrelsens arbetsordning. Styrelseledamöter erhåller en fast årlig ersättning. VD har en fast lön och styrelsen fastställer ersättning till VD. Avgångsvederlag finns endast för VD på grund av otrygg anställning. Ledningsgruppen består, förutom av VD, av processansvariga som har en fast lön.

AF Bostäders utgångspunkt för lönesättningen för alla medarbetare är de centrala löneavtalen inom fastighetsbranschen. Löneförhandlingen förs mellan AF Bostäders ledning och respektive facklig organisation. Principerna för lönesättningen är lika för alla medarbetare och lönesättningen är individuell och differentierad. Vid lönesättning görs en analys av medarbetarens kompetens, prestation,

ansvar, genomförda medarbetarsamtal, lönestatistik för fastighetsbranschen, omvärldsanalys, lönekartläggning och jämställdhetsplan. AF Bostäders lönekriterier är framtagna i samarbete med företagets fackliga organisationer och finns beskrivna i företagets lönepolicy.

Från oktober 2023–maj 2024 kommer ledningsgruppen gå ett ledarskapsprogram med fokus på både grupp och individ. Programmet innehåller gemensamma workshops kombinerat med individuella samtal.

### Strategi, policy och tillämpning – GRI 2:2021 (2-23, 2-24)

AF Bostäder uppdaterar kontinuerligt rutiner och styrande dokument, till exempel uppförandekod, policyer och personalhandbok för att säkra att de alltid är aktuella och i linje med företagets vision, mål och värderingar.

AF Bostäders åtaganden för ansvarsfullt företagande beskrivs framför allt i företagets uppförandekod som godkändes av VD 2020. Uppförandekoden beskrivs närmare under Affäretik, se nedan. Åtaganden från uppförandekoden regleras i mer specifika interna riktlinjer för exempelvis affäretik, jämställdhet och upphandling, vilka tagits fram efter beslut av ledningen. Riktlinjerna finns tillgängliga för alla medarbetare. Vid nyanställningar går riktlinjerna igenom, därefter är det varje medarbetares ansvar att hålla sig uppdaterad.

AF Bostäders hållbarhetsarbete utgår från företagets [värdegrund](#), [vision](#) och [hållbarhetspolicy](#) samt FN:s globala mål. Under 2023–2024 gjordes en översyn av hållbarhetspolicyen utifrån den nya väsentlighetsanalysen. Under 2020 analyserades kopplingen mellan de globala målen och AF Bostäders egna hållbara verksamhetsmål. Sex globala mål där AF Bostäder kan bidra som mest till en hållbar utveckling prioriterades. Dessa beskrivs på sidorna 10–11 i hållbarhetsredovisningen. Alla processer ansvarar för att arbeta i linje med AF Bostäders mål samt de globala målen. Under 2024 ska de hållbara verksamhetsmålen och de prioriterade globala målen ses över och revideras i linje med den nya väsentlighetsanalysen.

AF Bostäder tillämpar försiktighetsprincipen för att förebygga och motverka negativa effekter på hälsa och miljö. SundaHus, BASTA och miljöinventeringar är exempel på tillämpning. Som fastighetsägare berörs AF Bostäder av, och följer, lagar som årsredovisningslagen, miljöbalken, jordabalken, ellagen och lagen om energideklaration. När det gäller nybyggnation följer AF Bostäder de regelverk, standarder och branschöverenskomelser som är tillämpliga i respektive byggprojekt.

Under 2021 uppdaterades AF Bostäders strategi för social hållbarhet med fokus på både medarbetare och kunder. Syftet med strategin är att se till att sociala insatser fokuserar målinriktat på tre områden: god hälsa, trivsel och trygghet. Utifrån den nya strategin är medarbetarna med och formulerar interna sociala hållbarhetsmål, samt planerar och prioriterar för hur målen ska uppnås inom varje process.

Alla hållbarhetsaspekter är väl integrerade i AF Bostäders hållbarhetsarbete. Företaget har som målsättning att på sikt arbeta systematiserat med due diligence men gör inte det i dagsläget. Due diligence inom hållbarhet handlar om att inom hela värdekedjan identifiera, adressera och följa risker och möjligheter samt engagera intressenter, för att säkerställa att företaget drivs med finansiell stabilitet utan negativ påverkan på miljö, klimat eller mänskliga rättigheter.



### **Stabil ekonomi – GRI 201:2016 (201-1)**

AF Bostäder är en samhällsbyggare som vill forma långsiktigt hållbara stadsdelar där studenter och Lundabor kan få en bra framtid. I egenskap av stiftelse har AF Bostäder ett stort ansvar att förvalta sina tillgångar med försiktighet och att vara noga i sina riskbedömningar. Samtidigt åligger det AF Bostäder att agera marknadsmässigt. Företaget måste vara lönsamt för att ha handlingsutrymme att starta och driva satsningar inom förvaltning, upprustning och nyproduktion. AF Bostäder ska vara en attraktiv samarbetspartner, en trygg arbetsgivare och långsiktigt kunna fullfölja sitt uppdrag gentemot studenterna vid Lunds universitet. Eftersom kärnverksamheten är att tillhandahålla prisvärda och ändamålsenliga studentbostäder, är lönsamheten starkt knuten till god kontroll av utgifter och kostnader, samt väl avvägda beslut på fastighetsmarknaden.

AF Bostäders resultat före dispositioner och skatt ska över tid vara positivt och uppgå till 30 miljoner kronor (Mkr) enligt beslutade hållbara verksamhetsmål (från och med 2024). AF Bostäder säkerställer en stabil ekonomi, med god soliditet och likviditet, genom fokus på kostnadseffektivitet och god internkontroll. Kontinuerliga uppföljningar av budget, prognos och utfall rapporteras från ledning till styrelse.

### **Affärsetik och schysst byggande – GRI 2:2021 (2-16, 2-23, 2-24, 2-25, 2-26), 205:2016 (205-2, 205-3)**

För AF Bostäder är det av största vikt att verksamheten sköts affärsetiskt korrekt och att det inte förekommer någon form av korruption inom företaget. Tydliga riktlinjer skapar trygghet i vardagen och förebygger risker för bland annat mutor, till exempel när det gäller affärsrelationer, upphandlingssituationer, gåvor, förtursförfrågningar eller liknande. HR-processen samordnar framtagning av riktlinjer, utbildning och information.

År 2018 fastslog AF Bostäders företagsledning interna riktlinjer för affärsetik, vilka uppdaterades under 2023. Riktlinjerna tydliggör hur medarbetarna ska agera för att undvika oegentligheter i relation till kunder, entreprenörer och samarbetspartners. Samtliga medarbetare har fått information om riktlinjerna, och nyanställda informeras i samband med introduktion på företaget. Affärsetik tas också upp under den certifieringsutbildning som samarbetspartners genomgår inför arbete i fastigheterna eller på bostadsområden.

Vid slutet av 2022 lanserade AF Bostäder ett visseblåsarsystem där medarbetare och andra personer som utför arbete åt företaget anonymt kan anmäla allvarliga missförhållanden. Inga visseblåsarfällor har rapporterats under 2022–2023. Anmälan görs till valfri chef eller anonymt till det oberoende säkerhetsföretaget 2Secure. I fall av inkommet visseblåsarsärendet sammanställer 2Secure ärendet och återkopplar till visseblåsaren. Därefter kontaktas AF Bostäders visseblåsarkommitté som består av HR-chef, ekonomichef och uthyrningschef vilka sammanträder regelbundet och hanterar inkomna ärenden. Med stöd av 2Secure beslutar kommittén vilka åtgärder som ska vidtas. Visseblåsarfunktionen beskrivs bland annat på intranätet och i en ny, reviderad upplaga av AF Bostäders personalhandbok som tilldelas nya och befintliga medarbetare.

AF Bostäder har även tydliga inköpsrutiner och en upphandlingspolicy för entreprenader inom underhåll, renovering och nybyggnation. Samtliga rutiner och policyer finns tillgängliga för medarbetarna på företagets intranät. De medarbetare som arbetar med upphandling är skyldiga att hålla sig informerade om rutinerna.

AF Bostäder har en uppförandekod som beskriver hur AF Bostäder och dess samarbetspartners ska agera affärsetiskt och ansvarsfullt, med fokus på bland annat hyresgästernas integritet, klimatpåverkan,

jämlikhet och mänskliga rättigheter. Uppförandekoden har FN:s Global Compacts tio principer som förebild och består av fyra delar: Arbeta för studenternas bästa, Erbjud hållbara bostäder, Erbjud en värdeskapande arbetsplats samt Vara en ansvarsfull och långsiktig aktör. Uppförandekoden undertecknas av representant hos samarbetspartner och avtalsansvarig hos AF Bostäder i samband med nya avtal eller avstämningar i befintliga samarbeten. Under kommande år är intentionen att genomföra en uppföljning av uppförandekoden bland företagets samarbetspartners. AF Bostäders åtaganden är i linje med ILO:s principer gällande mänskliga rättigheter men tar ingen särskild hänsyn till särskilt utsatta grupper.

### AF Bostäders uppförandekod

### **Energieffektivitet – GRI 302:2016 (302-1, 302-3, 302-4)**

Enligt Boverket uppgår energianvändningen i bygg- och fastighetssektorn till cirka en tredjedel av den totala energianvändningen i Sverige. AF Bostäder arbetar sedan många år målinriktat med energieffektivisering, och satsningarna utökas kontinuerligt. Företaget har en direkt negativ påverkan på klimatet via energianvändningen i verksamhetens studentbostäder och lokaler. I enlighet med hållbarhetspolicyn arbetar AF Bostäder aktivt med att minska energianvändningen, bland annat genom kontinuerlig driftoptimering, intelligenta byggnader och energianalyser för att finna energieffektiveringsåtgärder. Målsättningen är att minska energianvändningen (kWh/m<sup>2</sup>) i det äldre fastighetsbeståndet med 10 % mellan 2020 och 2024, med basår 2018. Målet gäller inte nyproducerade bostäder då AF Bostäder redan ställer högre krav på energiförbrukningen i sin nybyggnation än vad Boverkets byggregler (BBR) anger. Under 2023 har energianvändningen (kWh/m<sup>2</sup>) i det äldre fastighetsbeståndet minskat med 2,5 %, vilket innebär att AF Bostäder överträffat sin målsättning och nått en minskning sedan basåret 2018 om totalt 11,8 %. Insatser som gjorts under året inkluderar bland annat injusteringar av värmesystem, byte till LED-belysning, byte av luftvärmepumpar, injustering av spiskåpor för korrekta flöden samt ökad vindisolerings.

AF Bostäders driftorganisation följer kontinuerligt upp och optimerar fastigheternas energiförbrukning, bland annat med hjälp av energipåföljningsprogrammet E4. Under 2021 gick AF Bostäder även med i energinätverket NUDGE, ett projekt som pågick till och med 2023 med syfte att energieffektivisera och genomföra åtgärder.

Enligt företagets värmepolicy ska temperaturen vara 20 grader dagtid i studentbostäderna, med utgångspunkt i boendekomfort, ekonomi och miljö. AF Bostäder har också en underhållsplan för hela fastighetsbeståndet som används till att förutse, simulera och kostnadsberäkna underhåll för tekniska installationer.

### **Klimatpåverkan och klimatanpassning – GRI 305:2016 (305-1, 305-2, 305-3)**

Enligt Boverket svarar bygg- och fastighetssektorn för cirka en femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser. AF Bostäder ska, enligt hållbarhetspolicyn, minska utsläppen av växthusgaser och kontinuerligt arbeta för att minimera sin negativa miljö- och klimatpåverkan.

Under 2022 gick AF Bostäder med i Lunds kommuns projekt Klimatneutrala Lund 2030. Genom att minska utsläppen av växthusgaser ska Lund bli klimatneutralt till 2030. I början av 2023 skrev AF Bostäder under en avsiktsförklaring som Lunds kommun tagit fram inom projektet. Genom avsiktsförklaringen står AF Bostäder bakom en storskalig kraftsamling för att tillsammans med andra aktörer öka takten i klimatarbetet i nordöstra Lund.



Under 2023 har AF Bostäder formulerat ett nytt hållbart verksamhetsmål med fokus på utsläpp av växthusgaser. Det nya målet går i linje med Lund kommuns mål Klimatneutrala Lund 2030. Läs om det nya målet på sidan 9 i hållbarhetsredovisningen.

Företaget genomför ett flertal åtgärder för att begränsa de utsläpp som verksamheten orsakar. AF Bostäders resepolicy säger att vid resor kortare än 5 kilometer ska cykel, gång eller annat hållbart transportmedel prioriteras. Sedan flera år tillbaka arbetar AF Bostäder löpande med åtgärder och aktiviteter som ska förbättra förutsättningarna för cykling i tjänst, och inspirera till cykling även utanför arbetstid, något som bland annat resulterat i att företaget 2022 fick utmärkelsen Sveriges cykelvänligaste arbetsplats i kategorin mellanstora företag, i Cykelfrämjandets tävling. Vid längre tjänsteresor med bil ska samåkning prioriteras. Flyg ska endast användas när tidseffektivitet är avgörande. AF Bostäder klimatkompenserar för flygresor i tjänsten, och har under de senaste åren även kompenserat för alla interna transporter samt arbetsredskap. AF Bostäder försöker också inspirera sina hyresgäster till delaktighet och till minskad miljöpåverkan, bland annat genom återkommande kommunikationsinsatser.

Det finns olika standarder för redovisning av utsläpp av växthusgaser. AF Bostäder använder GHG-protokollet (Green House Gas Protocol) som är indelat i tre "scope".

### GRI 305:2016 (305-1, 305-2, 305-3)

Utsläpp av växthusgaser (ton CO <sub>2</sub> e)	(Basår)								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Scope 1									
Egna tjänstebilar och arbetsredskap	8	8,5	7	4	5	4,5	3,8	1,9	
Scope 2*									
Energianvändning	3 350	655	330	259	267	262	249	144	
Scope 3**									
Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan	7	40	24	13	1	5	24	67 235	
Total	3 365	703	361	276	273	272	277	67 381	
<b>Nyckeltal</b>									
Utsläpp kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	16,2	3,7	1,9	1,5	1,3	1,3	1,4	332,6	

Statistiken har tagits fram med hjälp av GHG-protokollets riktlinjer för rapportering och beräkning av växthusgasutsläpp. Siffrorna är avrundade till närmsta heltal eller närmsta decimal. Energianvändning i scope 2 är beräknad genom marknadsbaserad metod, AF Bostäder köper ursprungsmärkt el från vattenproduktion. Om utsläppen i scope 2 tas fram genom platsbaserad metod uppgår de till 1 650 ton CO<sub>2</sub>e. Nya, mer omfattande emissionsfaktorer från IVL Svenska miljöinstitutet/SMED och Energiföretagen används från 2023.

\*2019 redovisade Krafringen att levererad fjärrvärme var 100 % fossilfri. Detta ändrades 2020 till 99,8 %, då uppstartsolja lades till i beräkningen, vilket påverkade emissionsfaktorn och AF Bostäders utsläppsberäkning för energianvändningen. Under 2023 levererade Krafringen återigen 100 % fossilfri fjärrvärme. Krafringens nyckeltal, Klimatpåverkan (kg CO<sub>2</sub>e/levererad MWh), som tidigare använts för beräkning av scope 2, har ett livscykelperspektiv och tar, förutom koldioxidutsläpp, hänsyn till bland annat energiomvandling, produktion och distribution av bränsle samt metan- och lustgasutsläpp. Därför delas detta nyckeltal, med hjälp av Krafringen, från 2023 upp i en del för scope 2 och en del för scope 3.

\*\*Från 2016–2022 innefattar scope 3 endast tjänsteresor (från 2018 inkluderas utsläpp från hyrbilar som används i tjänst). Den stora minskningen 2020–2021 berodde på coronapandemin. Från 2023 redovisas åtta kategorier i scope 3, se tabell över scope 3.

### Scope 1 och 2

2016 fattade AF Bostäder beslut om att vara 100 % fossilbränslefritt till 2020 sett till el, uppvärmning, transporter och arbetsredskap. Fortfarande används en mindre del fossila drivmedel men utsläppen minskade med 92 % mellan 2016–2020. Cirka 80 % av utsläppsminskningen berodde på gröna elavtal för verksamhet och kunder, nästintill fossilbränslefri produktion hos AF Bostäders fjärrvärmeleverantör samt kontinuerlig optimering av energianvändningen i företagets äldre fastighetsbestånd. Samtliga av AF Bostäders tjänstefordon drivs med el, dock genererar en del fordon utsläpp i samband med invändig uppvärmning. AF Bostäder utvärderar fortlöpande olika möjligheter och en omställning pågår inom förvaltningen där tjänstefordon och redskap som helt eller delvis drivs med fossila bränslen successivt ersätts med eldrivna.

Fjärrvärmens som AF Bostäder köpte in under 2023 var förnybar till 100 %. All inköpt el kommer från Krafringen och är sedan 2017 förnybar och ursprungsmärkt som vattenkraftsproduktion.

### Scope 3

Från 2016–2022 innefattar scope 3 endast tjänsteresor. Under 2021 gjordes en kartläggning över alla indirekta utsläpp som uppstår hos AF Bostäders samarbetspartners, medarbetare och hyresgäster på grund av verksamheten, med 2020 års siffror som bas. En del antaganden gjordes där data saknades. I sin helhet består scope 3 av 15 kategorier. AF Bostäder har efter kartläggningen valt att redogöra för de åtta kategorier som är relevanta för verksamheten. Utsläpp i övriga kategorier är försumbara. Kategorierna redovisas och förklaras nedan.

Efter de senaste årens insatser är AF Bostäders sammantagna utsläpp från scope 1 och 2 betydligt lägre än utsläppen från scope 3. Den största kategorin i scope 3 är "kapitalvaror", vilken inkluderar både nyproduktion och underhåll av fastigheter.

Scope 3 – övriga indirekta utsläpp i värdekedjan (ton CO <sub>2</sub> e)				
	50	100	150	200
<b>Kategori 1 – Inköpta varor och tjänster</b>				25 229
<b>Kategori 2 – Kapitalvaror</b>				
Nybyggnation				2 322
ROT-projekt				39 095
<b>Kategori 3 – Bränsle och energirelaterade aktiviteter</b>				
Drivmedel				
Inköpt energi				
<b>Kategori 5 – Avfall genererat i verksamheten</b>				
<b>Kategori 6 – Tjänsteresor</b>				
<b>Kategori 7 – Pendlingsresor</b>				
<b>Kategori 8 – Uppströms hyrda tillgångar</b>				
<b>Kategori 13 – Uthyrd tillgångar</b>				
Boendes hushållset				
Boendes avfall (hantering)				
Boendes restavfall (förbränning)				
Boendes bilkörning				238



### Metodförklaringar och avgränsningar scope 3

Kategorierna har hämtats från GHG:s standard Corporate Value Chain (Scope 3) Accounting and Reporting Standard. Detta dokument, tillsammans med IVL Svenska Miljöinstitutets vägledning för beräkning av scope 3 för bostadsföretag enligt Greenhouse Gas Protocol, ligger till grund för beräkningarna.

#### Kategori 1 – Inköpta varor och tjänster

Kategori 1 beräknas genom en miljöspendanalys där inköpen kopplas till emissionsfaktorer som uttrycks i koldioxidekvivalenter per krona. Emissionsfaktorerna som används i beräkningarna kommer från Upphandlingsmyndigheten och baseras på livscykelanalyser där klimatpåverkan per massa/volym omräknas till klimatpåverkan per krona. AF Bostäders miljöspendanalys innefattar inköp som sker inom förvaltning, fastighetsutveckling samt kontorsdrift, då dessa tillsammans står för större delen av klimatpåverkande inköp. AF Bostäder har själva valt att dela in de flesta av inköpen i tre klasser efter storlek på klimatpåverkan: Klass 1 (Bygg- och anläggningsmaterial), Klass 2 (Hantverk och installationer) samt Klass 3 (Konsulttjänster). En del inköp beräknas separat enligt specifika emissionsfaktorer, och målsättningen är att på sikt utöka dessa samt använda miljövarudeklarationer för en mer exakt klimatberäkning.

#### Kategori 2 – Kapitalvaror

##### Nybyggnation

Sedan 2020 klimatberäknar AF Bostäder all nybyggnation, något som från 2022 är lagstadgat. Syftet är att kartlägga, och minska, nybyggnationens påverkan på klimatet. Beräkningarna har i första hand fokuserat på stomme och fasader, eftersom dessa orsakar större delen av utsläppen vid nybyggnation. Beräkningarna har bidragit till att AF Bostäder kunnat förbättra sina utsläppsmål för varje nytt byggprojekt. Klimatberäkningar redovisas i kategori 2, per byggprojekt och år då projektet färdigställs, från och med 2023. En kompletterande schablonberäkning görs för byggnadsdelar som inte är inkluderade i klimatberäkningen.

##### Renovering, ombyggnad och tillbyggnad (ROT-projekt)

ROT-projekt innefattar planerade (ej akuta) projekt med utfall på över en miljon kronor, på en given fastighet. Projekten beräknas genom en miljöspendanalys på motsvarande sätt som inköpen i kategori 1. Redovisning sker när arbetet är färdigställt. Enligt AF Bostäders utsläppsmål ska företaget 2024 ha infört klimatberäkningar av samtliga underhålls- och utvecklingsprojekt som överstiger en miljon kronor i budget. För ROT-projekt där klimatberäkning finns ska denna användas i stället för miljöspendanalys.

#### Kategori 3 – Bränsle och energirelaterade aktiviteter

##### Drivmedel till tjänstefordon och arbetsmaskiner

Avser uppströms klimatpåverkan (extraktion, produktion och transport) från alla typer av inköpta drivmedel. El som används för att ladda företagets elbilar ingår ej, utan redovisas under inköpt energi.

##### Inköpt energi

Avser uppströms utsläpp från inköpt värme och el och omfattar aktiviteter som extraktion, produktion och transport av olika typer av bränslen, byggande av infrastruktur samt transmissions- och distributionsförluster. AF Bostäder köper in förnybar fjärrvärme och el ursprungsmärkt som vattenkraftsproduktion. Emissionssfaktorer kommer från Kraftringen, Energimyndigheten och European Environment Agency. Diagrammet redovisar marknadsbaserad klimatpåverkan. Om påverkan i stället redovisas platsbaserat blir utsläppet 189 ton CO<sub>2</sub>e i stället för 200.

#### Kategori 5 – Avfall genererat i verksamheten

Avser bortskaffning och behandling av avfall från verksamheten. I det interna avfallet ingår trädgårdsavfall och internt farligt avfall.

Avfall från ROT-projekt, löpande underhåll och kontor har vi i dagsläget inte separat statistik över då en del slängs hos kontorsfastighetsägaren tillsammans med andra aktörers avfall. En del blandas med hyresgästernas avfall och ingår därmed i kategori 13, men utgör en försumbar del av det totala avfallet från studenterna. Även rivningsavfall ingår i denna kategori men inga rivningar har skett under 2023. Avfall i form av spill som uppstår under nybyggnation och ROT-projekt ingår i klimatberäkningarna i kategori 2, dock ingår inte emballage. Emballage utgör en liten del av avfallet och redovisas inte i dagsläget.

#### Kategori 6 – Tjänsteresor

Tjänsteresor innefattar resor i tjänsten med flyg, tåg, buss, hyrbil och egen bil. Från 2023 tillämpar SJ en ny emissionsfaktor som inkluderar mer av energins livcykel än tidigare, samt köldmedialäckage. Höghöjdseffekten (faktor 1,9 vid längre resor och faktor 1,4 vid kortare resor) vid flygresor är medräknad. Hotellnätter är inte inkluderade.

#### Kategori 7 – Pendlingsresor

Omfattar medarbetarnas resor mellan hem och arbete. AF Bostäder har genom Cykelvänligast genomfört en resvaneundersökning under 2023 som ligger till grund för beräkningen. Antaganden har gjorts gällande pendlingssträcka, typ av fordon och bränsle, antal arbetsdagar med mera.

#### Kategori 8 – Uppströms hyrda tillgångar

Fastighetsägare hyr ibland tillgångar av andra, där klimatpåverkan kan uppkomma som inte inkluderas i företagets scope 1 och 2. För AF Bostäder gäller det värmen som ingår i hyra av kontorslokal. Utsläppen beräknas på faktisk förbrukning.

#### Kategori 13 – Uthyrda tillgångar

##### Boendes hushållsel

En stor del av AF Bostäders hyresgäster har el inkluderad i hyran. Dessa utsläpp redovisas i scope 2. I kategori 13 ingår el från hyresgäster som står för eget elabonnemang. Beräkningen görs utifrån faktisk förbrukning. Eftersom vi inte vet vilken typ av el hyresgästerna köper används en emissionsfaktor för nordisk elmix från IVL Svenska miljöinstitutet/SMED.

##### Boendes avfall

Avser bortskaffning och behandling av hyresgästernas avfall (inklusive transport av avfallet). Beräkningen utgår från vikt per avfallsfraktion samt hur avfallet behandlas, till exempel återvinning och rötning. Alla fraktioner inkluderas. Dessa är glasförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, pappersförpackningar, tidningar, batterier, elektronik, grovavfall, matavfall, matfett samt textilier. Större delen av de insamlade textilierna återanvänds genom Human Bridge, endast en liten del går till återvinning samt förbränning. Resten av fraktionerna återvinns. Restavfallet går till energiåtervinning genom förbränning och särredovisas. Förbränning av boendes restavfall innebär viss dubbelräkning, då det också ingår i fjärrvärmen i scope 2.

##### Boendes bilkörning

Beräknas utifrån statistik på bilnehav från SCB samt en uppskattad snittsträcka per år och bil. Endast en liten andel av AF Bostäders hyresgäster äger en bil.

#### Avfall, återbruk och cirkularitet

##### Avfall – GRI 306:2020 (306-1, 306-2, 306-3)

Avfall uppstår i flera delar av AF Bostäders värdekedja (nyproduktion, renoveringar och förvaltning) med en direkt negativ miljöpåverkan som följd. Därför är det viktigt för AF Bostäder att mäta och minska avfallet där det är möjligt.



AF Bostäder har som mål att öka andelen källsorterat avfall till 60 % av den totala mängden avfall till år 2024 (exklusive grovavfall samt avfall från bygg, renovering, underhåll och rivning).

Under 2023 källsorterades 54 %, i jämförelse med 56 % 2022. AF Bostäder ska fortsätta arbeta för att skapa goda förutsättningar för källsortering, bland annat genom informationskampanjer och genom att utveckla nya lösningar. De flesta bostadsområden har nu UWS-lösningar (underground waste system).

Under 2023 har totalt 1 165 ton avfall genererats från hyresgäster och verksamhet (exklusive avfall från bygg, renovering, underhåll och rivning) fördelat på:

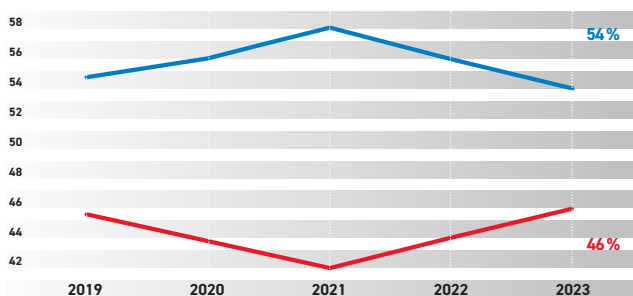
- 513 ton källsorterat avfall (sedan 2022 inklusive elektronik, ljuskällor och batterier)
- 435 ton osorterat avfall
- 217 ton grovavfall

Statistik har sammanställts av Lunds renhållningsverk, Activa, Akkafrakt, Human Bridge och Ideando.

Vid renovering och rivning av fastigheter ställs det såväl i lag som i AF Bostäders uppförandekod krav på sortering av material och uppföljning av hantering. Avfall från rivningsarbeten sorteras av respektive entreprenör. Inga rivningar har gjorts under 2023.

I dagsläget sammanställs inte den totala mängden avfall som verksamheten genererar indirekt via externa entreprenörer och leverantörer. Ambitionen är att utöka hållbarhetsrapporteringen inom avfallsområdet gradvis med tiden.

Från och med 2022 hämtas internt farligt avfall av Sysav som i sin tur rapporterar data till Naturvårdsverkets avfallsregister och till AF Bostäder. Internt farligt avfall uppgick 2023 till 0,4 ton.



Restavfall (%) Källsorterat avfall (%)  
(Exklusive grovavfall samt avfall från bygg, renovering, underhåll och rivning)

### Återbruk i förvaltning

AF Bostäders hållbarhetspolicy uttrycker att företaget ska minska uppkomsten av avfall, öka sorteringen och främja återbruk. De senaste åren har AF Bostäder stärkt sitt fokus på återbruk, bland annat genom följande exempel:

- Vid renoveringen av Park 2022 fräschades begagnade soffor och soffbord upp för användning i gemensamhetsutrymmena i studentkorridoren.
- AF Bostäders IT-utrustning lämnas till företag som förbereder utrustningen för återanvändning, vilket under 2023 sparade 5 ton utsläpp av växthusgaser.
- Under 2020 lanserades ett nytt koncept för grovavfallsstationer – Gröna rummet – där sorteringsmöjligheterna utökades med en

återbrukshylla. I dagsläget finns det sju Gröna rummet.

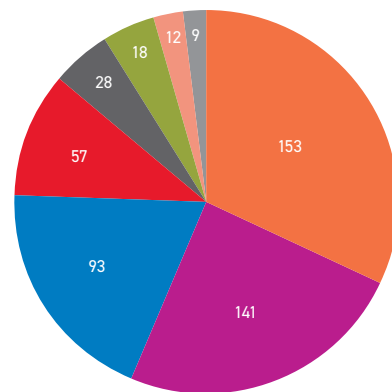
- På bostadsområdena finns möjlighet att lämna in textilier genom ett samarbete med Human Bridge.
- Sedan 2020 finns sju kärl för matfettinsamling ute på områdena. Matfettet som samlas in räknas från 2021 in i statistiken för källsorterat avfall. Data över hur mycket matfett som spolas ner i avloppen eller slängs i restavfall finns inte. Det insamlade fettet hämtas av Ideando som omvandlar det till bland annat biodiesel. Under 2023 har fettinsamlingen bidragit till att minska utsläppen med cirka 3,8 ton koldioxidekvivalenter.

### Återbruk vid rivning och nybyggnation

AF Bostäder har fokus på återbruk även vid rivning och nybyggnation. Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av samhällets materialanvändning, och enligt Boverket producerar byggsektorn 35 % av allt avfall inom EU. Vid rivning av fastigheter, något som AF Bostäder genomfört i etapper på området Kämnärsrätten till och med 2022, har en del material tagits om hand.

- Fönster har bevarats till ett orangeri på det nya bostadsområdet Rhodos.
- Ytterdörrar har sparats för användning som provisoriska dörrar på nybyggen.
- Material som kranar, handfat och vitvaror har bevarats och använts vid renoveringar och i det löpande bostadsunderhållet.

### Källsorterat avfall per fraktion (ton), totalt 513 ton



• Matavfall • Pappersförpackningar • Glas • Plast  
• Textil • Tidningar • Metall • Elektronik  
Ej synligt i diagram: Matfett: 1,3 ton. Batterier: 0,6 ton.

### Arbetsmiljö

#### – inklusive jämställdhet, mångfald och antidiskriminering GRI 403:2018 (403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-9), 405:2016 (405-1)

En bra arbetsmiljö är en förutsättning för att trivas och lyckas på jobbet. AF Bostäder arbetar systematiskt och strategiskt med arbetsmiljöfrågor. Lagar och regler såsom arbetsmiljölagen och arbetstidslagen utgör grunden för arbetet. För att styra, följa upp och utvärdera verksamheten använder AF Bostäder sig av arbetsmiljöledningssystem, företagets skyddskommitté samt skyddsrounder.

AF Bostäder arbetar proaktivt med hälsofrågor. Medarbetarna erbjuds bland annat företagshälsövård, olika former av friskvårdsaktiviteter (under och efter arbetstid) samt samtalsstöd.



AF Bostäders fysiska och psykiska arbetsmiljö har en direkt påverkan på medarbetarnas hälsa och välbefinnande. AF Bostäder arbetar förebyggande för att minimera arbetsrelaterade olyckor, sjukdom, stress, trakasserier och särbehandling, samt för att främja en stark företagskultur och ett positivt klimat. Bland annat anordnas utbildningar inom brandskydd, första hjälpen (HLR) och första hjälpen till psykisk hälsa, samt personaldagar. Vid specifika behov erbjuds riktade insatser inom fokusområden, exempelvis kemikaliehantering, belastningsergonomi, konflikthantering och svåra samtal. Alla chefer och skyddsombud går BAM-utbildning (bättre arbetsmiljö).

Tillbud och olyckor rapporteras till HR-chef och respektive kontors skyddsombud. Inrapporterade ärenden tas upp i skyddskommittén. I dagsläget förs inte statistik över ej allvarliga skador eller tillbud som inträffar hos AF Bostäders leverantörer. Arbetsmiljöfrågor hos leverantörerna, exempelvis på byggarbetsplatser, uppmärksammas genom AF Bostäders uppförandekod samt regleras av gällande lagar, där det bland annat ställs krav på att utse en byggarbetsmiljösamordnare som ansvarar för riskbedömningar med mera.

Två gånger per år utvärderas den organisatoriska och sociala arbetsmiljön i en medarbetarundersökning där samtliga medarbetare får svara på en enkät om bland annat arbetsbelastning, hälsa, eventuell kränkande särbehandling, huruvida nya idéer och oliktankande välkomnas samt relationen till kollegor och närmaste chef. Resultatet följs upp av respektive chef samt HR-chef. Varje år rapporteras statistik till nyckeltalsinstitutet som tar fram Hälsoindex, Attraktiv arbetsgivarindex, Jämställdhetsindex och Hållbarhetsindex. AF Bostäders företagshälsovård sammanställer genomförda hälsokontroller och det görs en årlig analys av sjukfrånvaron. En årlig lönekartläggning tillsammans med jämställdhetsanalys förankras i AF Bostäders samverkansgrupp och används i den årliga lönerevisionen.

Ett av AF Bostäders hållbara verksamhetsmål handlar om att vara en attraktiv arbetsplats och nå 125 av 180 i Attraktiv arbetsgivarindex (AVI) till 2024. AVI grundar sig bland annat på statistik från lönesystemet, sjukfrånvaro, rehabtrender och jämställdhet. Mellan 2020 och 2022 minskade AVI från 119 till 102. Största orsakerna till nedgången var att det var få kvinnliga chefer, endast en kvinna i ledningen, hög korttidsfrånvaro, högre rehabrisk (på grund av ökad sjukfrånvaro), begränsade karriärmöjligheter, färre utbildningsinsatser än före pandemin och att fler nyanställda slutade inom två år. Under 2023 har AVI stigit igen till 121, vilket är något högre än 2020 års resultat. Detta beror bland annat på låg personalomsättning och låg rörlighet för nyanställda (samtliga som anställdes under 2023 är kvar i verksamheten), minskad rehabrisk, att färre kvinnor än män var långtidssjukskrivna och att fler män tog ut föräldradagtid jämfört med tidigare år.

## GRI 403-9:2018

Hälsa och säkerhet	Statistik 2022	Statistik 2023
Antal dödsfall p.g.a. arbetsskada	0	0
Antal allvarliga arbetsrelaterade skador <sup>1</sup>	0	0
Antal anmälda arbetsrelaterade skador <sup>2</sup>	0	0
Frekvens allvarliga arbetsrelaterade skador	0	0
Frekvens anmälda arbetsrelaterade skador <sup>3</sup>	0	0
Huvudsaklig(a) typ(er) av arbetsskada	Förekommande arbetsskador och tillbud de senaste åren är mindre skärsår och fallskador	Förekommande arbetsskador och tillbud de senaste åren är mindre skärsår och fallskador
Frisknärvaro <sup>4</sup>	94 % frisknärvaro	96 % frisknärvaro

<sup>1</sup> Tillbud och olycka under arbetstid som anmäls till Arbetsmiljöverket är en arbetsrelaterad skada.

<sup>2</sup> I dagsläget för vi inte statistik över ej allvarliga skador eller tillbud som inträffar hos våra leverantörer, exempelvis byggtreprenörer.

<sup>3</sup> Frekvens beräknat på faktorn 1 000 000 arbetade timmar.

<sup>4</sup> Frisknärvaro är framtagen från lönesystemet. Statistik för olyckor sammanställs av skyddskommittén som får in samtliga olycksrapporter.

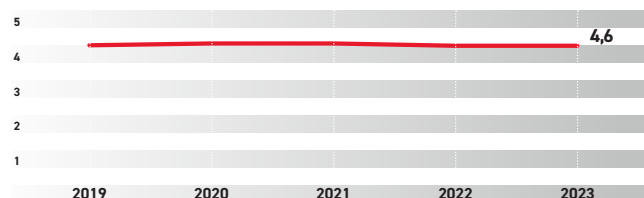
## Trygghet - Egen indikator (Upplevd trygghet)

I intressentdialogen identifierades trygghet som ett grundläggande behov hos hyresgästerna och är därför en väsentlig aspekt hos AF Bostäder.

AF Bostäder har direkt påverkan på hur hyresgästerna upplever sitt boende och fastighetens omgivning. Företaget arbetar förebyggande med trygghets- och säkerhetsfrågor såväl inom nyproduktion som inom förvaltning. Till trygghetsfrågor räknas bland annat trivsel, välskötta gemensamhetsutrymmen och utemiljöer, belysning, närvarande bovårdar, brandsäkerhet samt skalskydd med säkra lås- och nyckelsystem. Kontinuerligt ersätts dörrar som behöver bytas ut med säkerhetsdörrar. Som ytterligare ett led i trygghetsarbetet går AF Bostäders entreprenörer och samarbetspartners en certifieringsutbildning. Kursen ger information om bland annat nyckelhantering, uppförandekod och ordningsregler.

Varje år får hyresgästerna bedöma upplevelsen av sitt boende i kundenkäten Nöjd Studbo live. AF Bostäder får höga betyg i trygghetsfrågor, SKI 4,6 av 5 möjliga, mycket beroende på att detta varit ett fokusområde för företaget i många år. Uppföljningarna fortgår men AF Bostäder har för närvarande inte något specifikt trygghetsmål.

## Upplevd trygghet i våra bostadsområden (SKI)



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