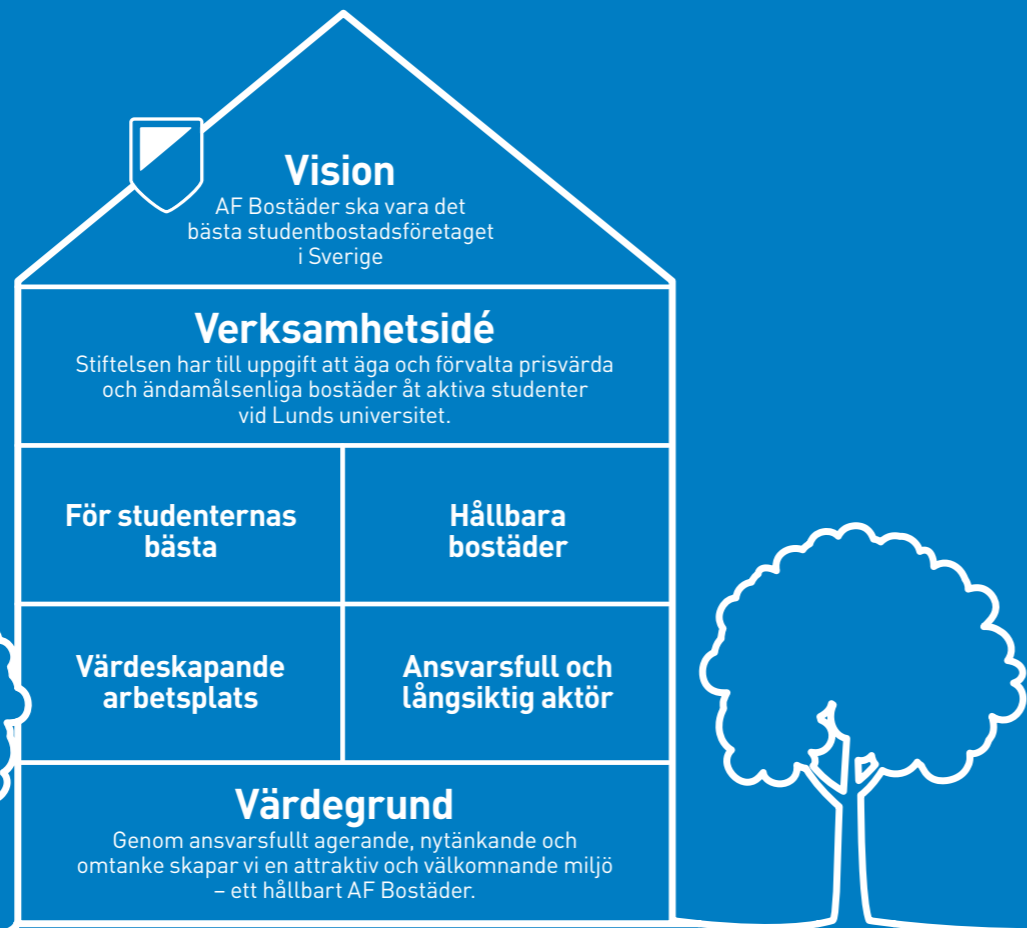


Hållbarhetsredovisning

2020



 AF Bostäder



Häng med!

AF Bostäder ska bidra till ett hållbart bostads- och samhällsbyggande. För att klara det måste vi samarbeta med vår omvärld. Därför vill vi inspirera våra hyresgäster, medarbetare och samarbetspartners till hållbara val. Och samtidigt hämta inspiration från goda förebilder. I vår hållbarhetsredovisning berättar vi om hur vi arbetar för att minska våra negativa avtryck och främja en positiv utveckling. Du kan läsa om alla satsningar vi gör och satsningar vi ännu inte gör. Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer Standards, nivå Core. Vår ambition är att följa årsredovisningslagens krav på hållbarhetsrapportering. Har du några frågor eller förslag på förbättringar, hör gärna av dig så gör vi världen lite mer hållbar tillsammans!

Viktiga händelser 2020

Hippocampus är på gång

På Kämnärsrätten byggs Hippocampus med plats för 253 Lundastudenter. Beräknad inflyttning hösten 2021.

Start för klimatberäkningar

AF Bostäder utför klimatberäkningar vid nyproduktion, med start på Hippocampus.

Vinst i "Cykelvänlig arbetsplats 2020"

AF Bostäder har jobbat aktivt för att skapa en cykelkultur på arbetsplatsen. Satsningarna fortsätter 2021.

AF Bostäder lanserar Hjälp – mot psykisk ohälsa

Psykisk ohälsa ökar bland studenter. AF Bostäder har startat Hjälp – ett informationsprojekt.

Nära målet 100 % fossilbränslefritt

Organisationen har närmast sig 2020-målet att bli fossilbränslefri. Ett förvaltningsområde har lyckats till 100 %.

Ny uppförandekod för samarbete kring hållbarhet

En ny uppförandekod ska säkra att AF Bostäder och företagets samarbetspartners står enade i hållbarhetsfrågor.

Innehåll

- 4 Ord från ledningen
- 5 Vårt hållbarhetsarbete
- 6 Intressentdialog och väsentlighetsanalys
- 8 Våra hållbara verksamhetsmål
- 10 AF Bostäder och de globala målen
- 12 För studenternas bästa
 - 14 Nya trivselytor poppis bland studenterna
 - 15 Trygga cykelplatser åt alla
 - 15 Kul med korridorävtlingar
- 16 Hållbara bostäder
 - 18 Fortsatt utmaning att nå 100 % fossilbränslefritt
 - 19 Start för klimatberäkningar
 - 19 Lysande energibesparing
 - 20 Lyckad textilinsamling
 - 20 Skönare känsla utan sköljmedel
 - 20 Nytt giftfritt växtskydd med hetvatten
 - 21 Gröna rummet inspirerar till återbruk
- 22 Värdeskapande arbetsplats
 - 24 Lunds mest cykelvänliga arbetsplats!
 - 25 Friskvård i fokus under pandemin
 - 25 Rätt hjälp vid psykisk ohälsa
- 26 Ansvarsfull och långsiktig aktör
 - 28 Tillsammans för en hållbar utveckling
 - 29 AF Bostäders uppförandekod
 - 30 Fler grönytor för bättre dagvattenhantering
 - 30 Radonmätningar slutförda
 - 31 Hållbar hemkänsla med touch av 50-tal

GRI-bilaga:

afbostader.se/hallbarhetsredovisning

När världen knackar på

Vårt hållbarhetsarbete handlar alltmer om att förstå hur vi påverkar, och påverkas av, vår omvärld. Under 2020 har vi lyft blicken på flera sätt, och det blir allt tydligare att AF Bostäder inte bara är ett lokalt studentbostadsföretag i Lund. Vi är en del av världen, och vi behöver möta den med öppenhet, samverkan och en flexibel organisation.

Under 2020 har vi fördjupat kopplingen mellan våra hållbara verksamhetsmål och FN:s globala mål. Vi har genomfört workshops och diskuterat vilka av våra hållbara verksamhetsmål som är möjliga för alla medarbetare att påverka i vardagen. Vi har också valt ut åtta av FN:s globala mål som har en direkt relation till vår verksamhet, och säkrat att våra mål ligger i linje med FN:s.

Vår verksamhet handlar om att minska bostadsbristen för studenter och erbjuda bostäder för dem som vill studera i Lund, vilket i sig är en social hållbarhetsfråga. Hos AF Bostäder bor också en miljömässig intressekonflikt. Energianvändningen i fastigheter står för en stor del av utsläppen globalt och även nybyggnation har stor klimatpåverkan. Sedan tidigare har vi minimerat våra utsläpp från el och uppvärmning, och trimmat våra energisystem. Nu vill vi ta ett större grepp om klimatfrågan i vår nyproduktion.

När vi bygger nytt utgår vi alltid från ett ekonomiskt mål. Våra byggprojekt lämnar ritbordet först när de går att genomföra till en hyra som

studenten klarar av. Nu vill vi lägga till ett klimatmål. Därför ska vi nu klimatberäkna de mest betydande delarna av våra två pågående byggen. Målet är att vi ska lära oss så mycket att vi i nästa projekt kan använda ett skarpt klimatmål som vi kan förhålla oss till under projektering och byggnation.

Här blir vår nylanserade uppförandekod för samarbetspartners ett viktigt verktyg. Uppförandekoden ska säkra att vi och våra partners har samma hållbarhetsambitioner. Den är självfallet utformad på typiskt AF Bostäder-vis och bygger på att vi gör jobbet tillsammans.

Under året har även våra satsningar på hälsa fortsatt. Vi har bland annat publicerat Hjälp, en informationsinsats som uppmärksammar psykisk ohälsa och erbjuder rätt väg till hjälp snabbt. Detta har varit användbart under årets oväntade pandemi.

Pandemin 2020 visar hur något som uppstår långt ifrån oss snabbt kan få spridning och påverka till och med



vår verksamhet och våra kunder. På kort tid har vi, som många andra, fått ta ställning till de nya förutsättningarna för hälsa, arbete och privatliv. Vi har genomfört en mängd förändringar både för oss själva och våra hyresgäster, såväl praktiska som av informativ karaktär. Dels för att minska smittspridning och skydda våra medarbetare och kunder, och dels för att stödja alla dem som känner sig oroliga.

Pandemin lär oss mycket om vår omvärld, och oss själva. Den sätter fingret på att vår hållbarhet inte stannar vid produkten studentbostad. AF Bostäder är en del av världen, och världen är en del av oss. Vi måste stå förberedda för händelser i vår omvärld, och ha en organisation som snabbt går att ställa om när världen knackar på.

Björg Bergsteinsson
Björg Bergsteinsson
HR-chef

Henrik Krantz
Henrik Krantz
VD



Vårt hållbarhetsarbete

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

För att hållbarhetsarbetet ska vara en integrerad del av verksamheten har vi valt att förena våra hållbarhetsmål och verksamhetsmål i ”hållbara verksamhetsmål”. Målformuleringarna är levande och uppdateras vid behov så att de alltid är aktuella och relevanta. På sidan 8–9 kan du granska våra mål och se hur vi följer upp dem. Till grund för hållbarhetsarbetet finns även vår hållbarhetspolicy och vår strategi för social hållbarhet.

Vad innebär hållbarhet för oss?

Vi ska agera ansvarsfullt genom att utveckla och förvalta studentbostäder med hänsyn till sociala, miljömässiga och ekonomiska aspekter. Miljömässig

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

Vem jobbar med hållbarhet?

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

Vad förväntas av AF Bostäder?

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

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

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

Inga större dialogprojekt har genomförts under 2020, men vi möter många av våra intressenter i vårt dagliga arbete och är alltid öppna för förslag och synpunkter. Vi för en kontinuerlig dialog med Lunds kommun, Lunds universitet och olika samarbetspartners i projekt-sammanhang. Viktigast är våra kunder som vi alltid har en nära dialog med – via våra bovärdar, via Bomben, genom servicecenter, i sociala medier och i olika referensgrupper. En gång per termin ordnas boinflytandemöten där bovärdarna träffar korridorrepresentanterna (korridorernas representanter) för att diskutera trivsel-, trygghets- och boendemiljöfrågor.



Så prioriterar vi rätt

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

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

Väsentlighetsanalysen utgick från vår intressentdialog, en omvärldsanalys och beräkningar av vår faktiska påverkan. Arbetet, som genomfördes av AF Bostäders arbetsgrupp och styrgrupp för hållbarhetsredovisningen, följde GRI Standards riktlinjer. I arbetet deltog medarbetare från samtliga verksamhetsområden och vår bostadsombudsman (Bomben) som är studenternas representant. Resultatet validerades av företagsledning och styrelse.

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

Utöver de väsentliga aspekter vi inledningsvis har valt att fokusera på, bedömdes även följande aspekter som viktiga: Samhällsutveckling, Miljökrav och sociala krav på samarbetspartners, Biologisk mångfald och Materialval. Dessa aspekter följs ännu inte upp med hjälp av mätbara mål men det är vår ambition att arbeta för att ständigt förbättra dem och gradvis utöka vår hållbarhetsrapportering. Under 2020 lanserades exempelvis en uppförandekod med krav och hållbarhetsambitioner för våra samarbetspartners.

Under 2020 har ledningen även kartlagt vilken inverkan våra hållbara verksamhetsmål har på FN:s globala mål för att säkerställa att vårt hållbarhetsarbete är heltäckande.



Våra hållbara verksamhetsmål

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

Nöjda kunder	Utveckling	Utfall 2019	Utfall 2020	Läs mer
<ul style="list-style-type: none"> Vi ska öka vårt resultat till 82 av 100 i den årliga kundundersökningen Nöjd Studbo (SKI), till år 2020. 	↘	81	80	s. 14
<ul style="list-style-type: none"> Vi ska varje år genomföra minst ett hållbarhetsinitiativ som startas av, för eller med studenter i Lund. 	→	Motionslopp Marathon	Projekt Hjälp	s. 25
Avfall <ul style="list-style-type: none"> Vi ska öka andelen källsorterat avfall till 60 % av den totala mängden avfall till 2024. 	↗	54 %	56 %	s. 20
Energi <ul style="list-style-type: none"> Vi ska minska energianvändningen (kWh/m²) i det äldre fastighetsbeståndet (byggda innan 2018) med 10 % 2020–2024. 	↗	Äldre energimål: -12 % 2014–2019	-2,8 %	s. 16
Utsläpp av växthusgaser <ul style="list-style-type: none"> Vi ska bli 100 % fossilbränslefria till 2020, vilket innebär: <ul style="list-style-type: none"> - Fossilbränslefri el - Fossilbränslefri uppvärmning - Fossilbränslefria egna transporter och arbetsredskap (drivmedel) 	↗	100 %	100 %	s. 18
		100 %	99,8 %	
		66 %	71 %	

Nöjda medarbetare	Utveckling	Utfall 2019	Utfall 2020	Läs mer
<ul style="list-style-type: none"> Vi ska vara en värdeskapande arbetsplats och nå 130 av 180 i Attraktivt Arbetsgivarindex (AVI) till 2022. 	↘	121	119	s. 24–25
Samarbetspartners <ul style="list-style-type: none"> Vi ska ställa hållbarhetskrav på våra leverantörer. Basår 2020. 	↗		Uppförandekod för samarbetspartners lanserad 2020	s. 28–29
Nyproduktion <ul style="list-style-type: none"> Vi ska erbjuda bostäder för ytterligare 1 000 studenter mellan 2020–2024 genom att utöka vårt fastighetsbestånd. 	↗	616 nya bostäder åt 850 studenter	137 bostäder under produktion	s. 30
<ul style="list-style-type: none"> Från 2020 ska hållbarhetsåtgärderna i nyproduktionen följa vår hållbarhetsmanual. 	↗		Hippocampus följer manual och Miljö-byggnad Silver	s. 19
Stabil ekonomi <ul style="list-style-type: none"> Vårt årliga resultat före dispositioner och skatt ska över tid vara positivt och uppgå till 20 miljoner kronor. 	↗	14,2 Mkr	35,9 Mkr	Se Årsredovisning 2020

AF Bostäder och de globala målen

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

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

Våra prioriterade mål

Under 2020 har vi på AF Bostäder analyserat kopplingen mellan FN:s globala mål och våra egna hållbara verksamhetsmål. Vi har prioriterat sex globala mål där AF Bostäder kan bidra till en hållbar utveckling. Fem av dessa har idag en tydlig koppling till våra egna mål, medan relationen till det sjätte (15.5) som rör biologisk mångfald kan stärkas ytterligare. AF Bostäder har även påbörjat arbetet med att ställa hållbarhetskrav motsvarande våra egna på våra samarbetspartners.



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

Fastigheter förbrukar mycket energi och därför arbetar AF Bostäder målstyrt med energieffektiviseringar. AF Bostäder har som mål att minska energianvändningen i kWh/m² med 10 % till 2024.

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

AF Bostäder ska erbjuda en värdeskapande arbetsplats, grundad på kollektivavtal, systematiskt arbetsmiljöarbete, utökad friskvård, kontinuerliga medarbetarundersökningar och kompetensutveckling. Vårt mål är att nå 130 av 180 poäng i Attraktivt Arbetsgivarindex (AVI) till 2022.

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

Vår verksamhetsidé är att tillhandahålla prisvärda och ändamålsenliga bostäder åt studenter. Med en byggstart per år bidrar vi till att minska bostadsbristen i Lund.

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

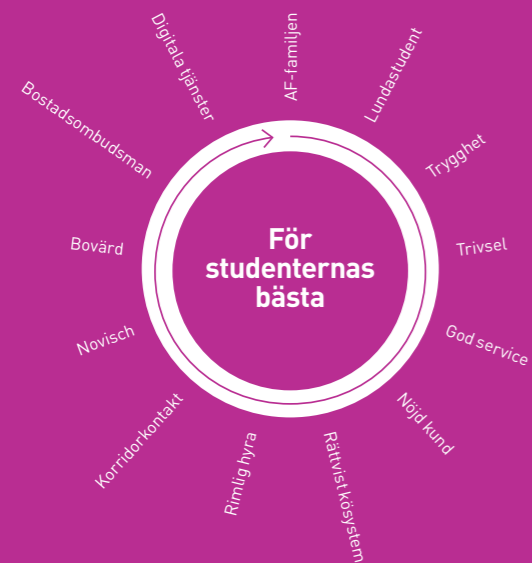
Avfall uppstår i flera delar av värdekedjan (nyproduktion, renoveringar och förvaltning) samt från våra hyresgäster. AF Bostäder ska minimera uppkomsten av avfall och bidra till att öka hyresgästernas avfallssortering till 60 % år 2024. Återbruk har stor prioritet.

Delmål 13.1: Stärka motståndskraften mot klimatrelaterade faror

AF Bostäder har stor negativ klimatpåverkan till följd av utsläpp av växthusgaser från nyproduktion och förvaltning. Vi har som mål att bli fossilbränslefria. Vid nyproduktion anlägger vi grönytor, sedumtak och fördröjningsmagasin för dagvatten för att förebygga översvämning.

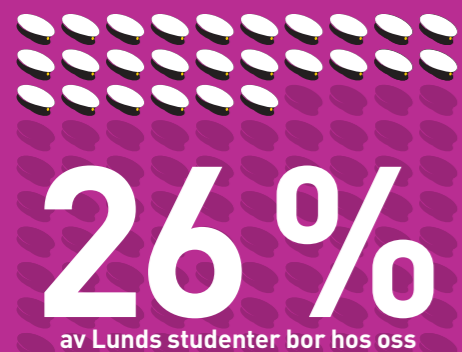
Delmål 15.5: Minska förstörelsen av naturliga livsmiljöer och hejda förlusten av biologisk mångfald

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



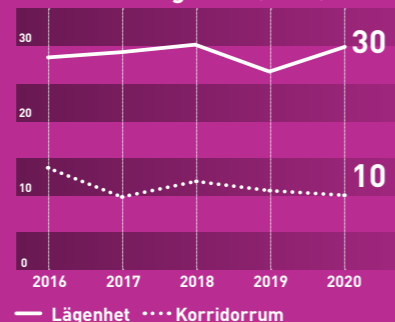
För studenternas bästa

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



Ungefärlig beräkning utifrån ca 29 500 heltidsekvivalenter vid Lunds universitet och 7 800 boende (inkl. inneboende) hos AF Bostäder 31 december 2020.

Genomsnittlig kötid (mån)



Vi har en omflyttningsfrekvens på 55 % under 2020.

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



5 992

studenter med hyresavtal

Drygt 7 800 personer bor hos AF Bostäder den 31 december 2020, inklusive inneboende.

Nya trivselytor poppis bland studenterna

Studenterna önskar sig mer plats för studier, aktiviteter och samvaro. Sedan två år tillbaka inreder AF Bostäder därför allt fler trivselytor. Bovärdarna ansvarar för utformningen eftersom de har bäst koll på vad studenterna efterfrågar. Studenternas nya aktivitetsrum är mycket omtyckta och fler är på gång.



– Bovärdarna står närmast studenterna i vår verksamhet, säger Anna Malmström, förvaltningschef på AF Bostäder. De träffar studenterna dagligen och får in massor av tips på saker som vi kan göra bättre. Bovärdarna har också bäst koll på fastigheterna där studenterna bor. De vet vad som saknas och de kan bedöma var det skulle passa att inreda ett aktivitetsrum.

Kunderna önskar sig utrymmen där de kan träffas och umgås, framför allt de som bor i lägenhet utan gemensamma ytor. Att lära känna människor från hela världen är en viktig del av studentlivet.

– Vi ska bidra till trivseln där vi kan och nu har vi en kostnadseffektiv modell som fungerar bra, säger Anna Malmström. Med enkla och smarta lösningar förvandlar vi outnyttjade ytor till platser för studier, cykelreparationsrum, häng och spel. Ytorna ligger ofta i anslutning till befintliga funktioner. Då vet vi att de kommer till användning och på köpet blir de enkla och billiga att underhålla.

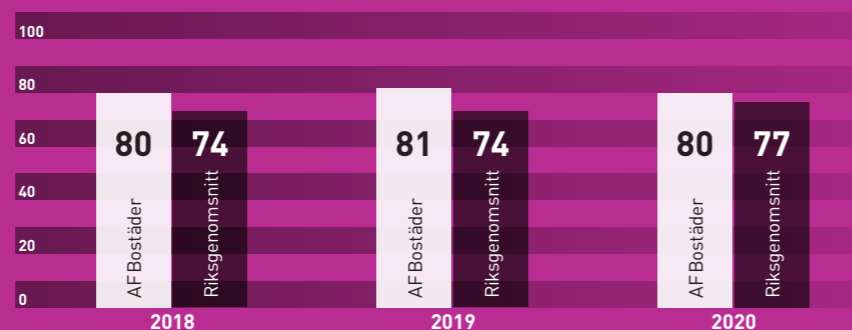
Varje bovärd har sin egen trivselbudget att använda enskilt eller gemensamt. Kreativiteten blomstrar bland både studenter och medarbetare, och förslagen strömmar in.

– Vi är inne på vårt andra år med de här satsningarna och nu syns lounges, pingisrum, cykelverkstäder och hängytor på allt fler platser, säger Anna Malmström. Under 2020 har vi bland annat inrett en lounge vid Ulrikedals tvättstuga, placerat en jättehängmatta på Marathons gård och byggt ett

läckert spelrum på Kämnärrätten med plats för pingis och biljard.

– Trivselsatsningarna har blivit en kick både för studenter och medarbetare. Bovärdar och kunder diskuterar och formger olika förslag tillsammans och feedbacken på de färdiga ytorna är enormt positiv. Samtidigt bidrar projekten till dynamik och gemenskap inom AF Bostäder, och till att ytterligare stärka vårt kundfokus, säger Anna Malmström.

Så nöjda är våra kunder (SKI)



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

14

Antalet studenter som under 2020 fått möjlighet att arbeta eller praktisera hos AF Bostäder under sina studier.

Trygga cykelplatser åt alla

Cykeln är central i studenternas liv och många önskar egen cykelplats. På nybyggda områden har nästan alla egen plats under tak, och nu uppgaderas övriga områden efter hand.

Som svar på önskemål i företagets kundenkäter strävar AF Bostäder efter att alla hyresgäster ska ha egen cykelplats. Platserna ska vara skyddade, trygga och belysta. Under 2020 har AF Bostäder byggt nya cykelplatser på Kämnärrätten. Delar av Ulrikedal har påbörjats och färdigställt 2021. Samtidigt byggs cykelparkeringar även för besökare.

Kul med korridorävlingar

Under året har AF Bostäder, på distans, genomfört flera uppskattade korridorutmaningar med påsk-, sommar- och hösttema. Året avslutades med traditionell pepparkakshustävling.

AF Bostäder ska ”verka för en kulturell och kamratlig samvaro mellan hyresgäster”. Med andra ord, det ska vara kul att bo hos AF Bostäder. Årligen arrangeras aktiviteter och korridorutmaningar för studenterna, med fokus på gemenskap. Under ett år av pandemi och isolering har utmaningarna varit extra uppskattade med ett stort antal deltagare.



Hållbara bostäder

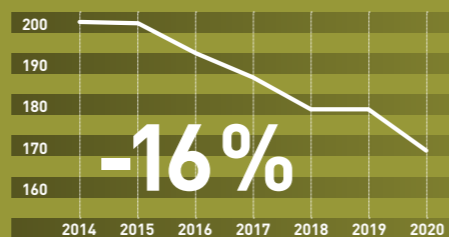
Studentbostäder produceras ofta som snabba, enkla och kanske tillfälliga lösningar. På AF Bostäder har vi ett annat förhållningssätt. Våra studentbostäder ska hålla i många år. Studenterna ska ha ett bra hem, en bra arbetsplats och trivsamma ytor för umgänge. Våra bostadsområden ska dessutom bidra till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

Total energianvändning

31 673
MWh 2020
(2019: 32 430 MWh)

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

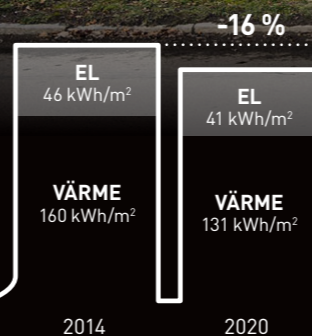
Energianvändning (kWh/m²)



Energianvändningen per kvadratmeter (m²) för hela fastighetsbeståndet. 174 % av bostäderna ingår i hus-hållsel i hyran, även den elanvändningen är inkluderad.



El och värme (kWh/m²)



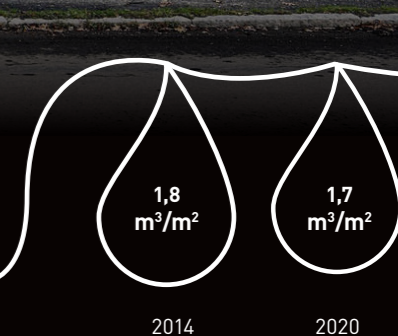
Energianvändning per m² (BOA + LOA), i fastigheter som varit bebodda under minst ett helt kalenderår. Statistiken är avrundad till heltal.

Energimål (kWh/m²)



Gäller fastigheter byggda före år 2018. Vårt mål är att minska med 10 % per m² mellan 2020-2024.

Vattenanvändning



Vattenförbrukning per m² (BOA + LOA)

Fortsatt utmaning att nå 100 % fossilbränslefritt

2016 bestämde AF Bostäder att till slutet av 2020 vara 100 % fossilbränslefritt sett till el, uppvärmning, transporter och arbetsredskap. Fortfarande används en mindre del fossila drivmedel men utsläppen har minskat med 92 %. De kommande fem åren ligger fokus på indirekta utsläpp – där har företaget störst möjlighet att påverka.



Klara Svensson
Hållbarhetskoordinator

Sedan 2016 har AF Bostäder bland annat gått med i Klimatinitiativet ”100 % fossilbränslefritt Skåne 2020”, anpassat sin organisation för långsiktigt klimatarbete, upprättat klimatmål och börjat mäta utsläppen av växthusgaser utifrån ett internationellt ramverk.

– Klimatfrågan berör hela verksamheten, och lösningarna kräver nytänkande och samverkan, säger Klara Svensson, hållbarhetskoordinator på AF Bostäder. Vi har engagerat hela företaget i förnyelsebar teknik, klimatmedvetet beteende, inköp och avtal, policys och rutiner och energieffektivisering.

Cirka 80 % av utsläppsminskningen kan härledas till gröna elavtal för verksamhet och kunder, fossilbränslefri produktion hos AF Bostäders fjärrvärmeleverantör och kontinuerlig optimering av energianvändningen i företagets äldre fastighetsbestånd.

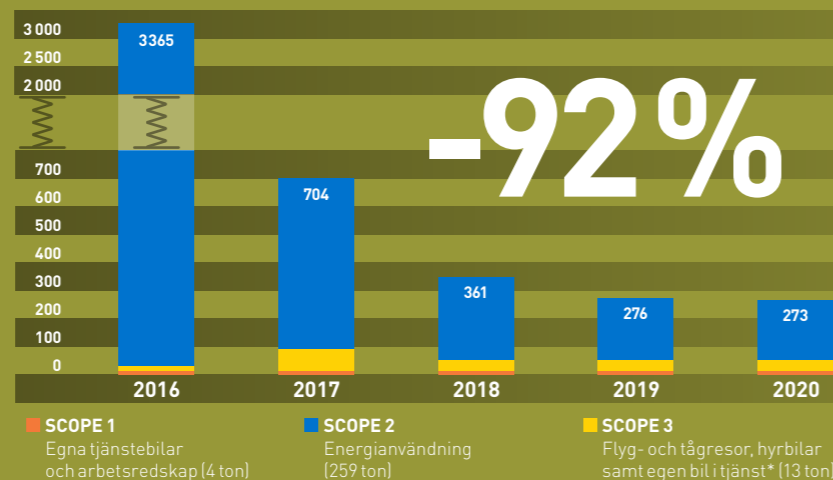
– Därtill har vi sett över transporter och resor, säger Klara Svensson. Alla transportfordon är nu eldrivna och satsningar på att bli en cykelvänlig arbetsplats har minskat våra lokala bilresor. Vi flyger sällan och klimat-

kompenserar när flyg är oundvikligt. Fossildrivna maskiner och handredskap fasas ut och ersätts med eldrivna där det är möjligt. Nu är ett av våra tre förvaltningsområden helt fossilbränslefritt. Ett fåtal arbetsredskap och arbetsfordon som drivs eller värms upp med fossila bränslen finns kvar.

– Under 2020 har vi fortsatt söka vägar till förbättring, bland annat med interna

workshops. Framåt ska vi kartlägga de indirekta utsläppen från externa tjänster och inköp, och lägga till fler mätområden. Det inkluderar till exempel nyproduktion, avfallshantering och andra samarbetsavtal. Det är här vi kan påverka mest i dagsläget och vår nya uppförandekod för leverantörer blir betydelsefull. Den ska hjälpa oss att sprida våra hållbarhetsambitioner, säger Klara Svensson.

Utsläpp av växthusgaser (ton CO₂e)



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



Start för klimatberäkningar

AF Bostäder har inlett klimatberäkningar vid nyproduktion, med start på Hippocampus. Syftet är att kartlägga källor till utsläpp och på sikt minska klimatpåverkan vid nybyggnation.

Som exempel är byggmaterial i stomme och grund en stor orsak till utsläpp. På Hippocampus var CO₂e-utsläppen från tillverkning och transport av fabriksbetong, prefabbetong och armering i nivå med AF Bostäders totala CO₂e-utsläpp från energi och transporter under drygt 6 år. Nu klimatberäknas även byggnationen av Pireus med ambitionen att införa klimatmål för nyproduktion.

Lysande energibesparing

Under 2020 har AF Bostäder bytt äldre ljuskällor till LED på fasader, stolpar och i trappuppgångar på fyra bostadsområden. Skiftet innebär effektivare ljus, längre livslängd, ökad trygghet och en energibesparing på 70 %.

AF Bostäders mål är att reducera den totala energianvändningen med 10 % per kvadratmeter till 2024. Drygt 20 % av energianvändningen utgörs av el, varav en stor del används till att lysa upp gemensamma utrymmen och utemiljö. Vid skiftet till LED har äldre lampor med kvicksilver fasats ut, medan armaturerna i de flesta fall kunnat återanvändas.

Lyckad textilinsamling

I Sverige är vi bra på källsortering, men av våra kläder går endast cirka 20 % till återanvändning – det vill AF Bostäder förbättra. Sedan 2015 har studenterna samlat in 130 ton textilier i lättillgängliga kärl från Human Bridge.

AF Bostäder vill öka mängden källsorterat avfall till 60 % av den totala mängden till 2024. Kläder påverkar miljön negativt under hela livscykeln genom omfattande kemikalie-, vatten- och energianvändning samt klimatpåverkan till följd av utsläpp. Återanvändning förlänger plaggens livslängd. Sedan 2015 samarbetar AF Bostäder med Human Bridge som skickar insamlade kläder till humanitära insatser, materialåtervinning och second hand-försäljning där överskottet finansierar biståndsprojekt. Sedan starten 2015 har mängden insamlade plagg ökat årligen. Nu har nästan alla områden samlingskärl och under 2020 samlades totalt 29 ton textilier in. Närhet till kärnen är en stor framgångsfaktor.

Nytt giftfritt växtskydd med hetvatten

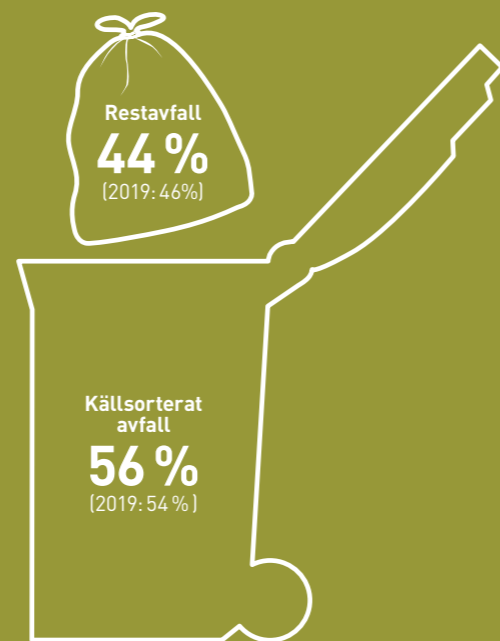
AF Bostäder har förbättrat sitt växtskydd. Nu saneras ogräs på hårdytor enbart med hett vatten. Systemet är effektivt, miljövänligt och lättarbetat.

Tidigare har AF Bostäder använt ogräsättika, en noga reglerad bekämpningsmetod. Då reglerna för bekämpningsmedel har förstärkts ytterligare har AF Bostäder valt att satsa på hetvatten. Det 98-gradiga vattnet distribueras direkt från ett fordon eller handhållet med slang och munstycke. Tekniken är dieseldriven och innebär en ökad vattenåtgång. På pluskontot är den lika effektiv som bekämpningsmedel, helt giftfri, mindre väderberoende och medarbetarna slipper den skarpa doften från ättikan.

Skönare känsla utan sköljmedel

De flesta av AF Bostäders tvättstugor har automatisk tvättmedelsdosering, vilket minimerar risken för överdosering. Från 2020 är samtliga tvättstugor dessutom fria från sköljmedel, vilket ytterligare reducerar bruket av kemikalier.

AF Bostäder ska erbjuda studenterna hållbara tvättmöjligheter. I tvättstugor med automatisk dosering ingår tvättmedel som är noga utvalt utifrån miljö-, hälso- och kvalitetssynpunkt. Maskinerna säkerställer korrekt dosering vilket minimerar användningen av kemikalier. Med sköljmedelsfria tvättstugor minskar belastningen på reningsverk och vattendrag ytterligare. Samtidigt minskar risken att miljö- och hälsofarliga kemikalier dröjer sig kvar i plaggen.



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



Gröna rummet inspirerar till återbruk

Med nydesignade grovavfallsstationer vill AF Bostäder inspirera studenterna till att minimera sitt avfall, öka sin återvinning och finna glädje i återanvändning. Säg hej till Gröna rummet!

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

På nästan samtliga bostadsområden har studenterna tillgång till grovavfallsstationer där de kan lämna batterier, elektronik, ljuskällor och skrymmande möbler. Nu vill AF Bostäder öka användningen av grovavfallsstationerna och inspirera till mer återbruk.

Det ska upplevas enkelt, rent, snyggt, tryggt och inbjudande att sortera sitt avfall. Med konceptet "Gröna rummet" får företagets grovavfallsstationer ny design med vänlig och välkomnande

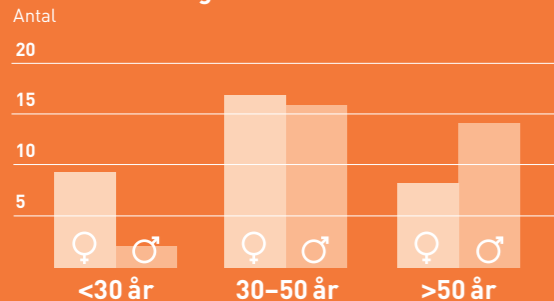
entré, ljusare rum, trivsamt inredning och tydligare skyltning. Samtidigt införs återbrukshyllor där studenterna kan lämna saker som är hela och rena, och ta något fint med sig hem helt gratis. Första Gröna rummet invigdes på Vildanden 2020, tätt följt av etableringar på Marathon och Ulrikedal.



Värdeskapande arbetsplats

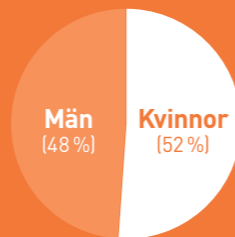
En bra arbetsmiljö där alla trivs och känner sig delaktiga är en förutsättning för att lyckas på jobbet. En värdeskapande arbetsplats bygger vi tillsammans med våra medarbetare genom att agera proaktivt, vara välkomnande och värdera såväl nytänkande som olikheter. Läs vidare om hur vi arbetar för våra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

Åldersfördelning medarbetare



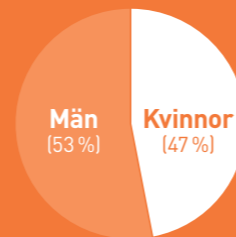
Totalt 66 anställda (tillsvidare- och visstidsanställda) den 31 december 2020.

Samtliga anställda på AF Bostäder Könsfördelning



Totalt antal anställda: 66
Tjänstemän: 30 kvinnor, 14 män
Kollektivanställda: 4 kvinnor, 18 män

Styrelse och ledningsgrupp Könsfördelning



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



Lunds mest cykelvänliga arbetsplats!

AF Bostäder har vunnit Lunds kommuns tävling Cykelvänlig arbetsplats. Enligt motiveringen har AF Bostäder jobbat aktivt för att skapa en cykelkultur och ska ses som en inspiration för andra. Till nästa år fortsätter satsningarna, och AF Bostäder växlar upp med en ny, större lokal för cykelparkering. Detta är en tävling där alla är vinnare.

Lund är en utpräglad cykelstad och i studentlivet är cykeln ett givet transportmedel. Sedan länge erbjuder AF Bostäder en cykelvänlig boendemiljö med bland annat fasta cykelpumpar, personliga cykelparkeringar under tak och ett flertal enklare cykelverkstäder.

– För några år sedan kom vi på att vi borde ha samma fokus på cykling även för oss själva, säger Mats Rudenschöld, ekonomichef på AF Bostäder. Vi köpte in ett antal cyklar och peppade medarbetarna att avstå bilen vid kortare ärenden. Snart övergick det i en strategisk satsning på klimat, trivsel och hälsa.

Resepolicyn uppdaterades och alla resor kortare än 10 kilometer tur och retur ska nu ske med hållbara transportmedel – en radie som täcker alla AF Bostäders bostadsområden. Allt fler tjänstecyklar har tillkommit, både med och utan el, och med tillhörande lånehjälm. AF Bostäder arrangerar även cykelutmaningar och omtyckta mountainbike-dagar. En viktig faktor har varit tillgång till dusch och omklädningsrum för dem

som pendlar. Satsningen har blivit en klick för hela företaget.

– Motiveringen till årets vinst sammanfattar vad vi gjort på ett bra sätt, säger Klara Svensson, Hållbarhetskoordinator. Vi försöker inspirera, inte bara genom enskilda aktiviteter, utan på lång sikt. Nyckeln till framgång är att erbjuda bra förutsättningar, det går hand i hand med benägenheten att ta cykeln. Likaså att förbättra både för dem som vill cykla i tjänsten och dem som vill cykelpendla. De som redan cyklar till jobbet tar gärna cykeln på arbetstid också.

– Sedan 2020 bjuder vi på grundkostnaden för service av den privata cykeln, säger Mats Rudenschöld. Och nu skissar vi på en större lokal för cykelparkering med verkstad och tvättmöjligheter. Inför 2021 utmanar vi även våra branschkollegor i Lund och önskar att alla är taggade på att bli mer cykelvänliga. Vi ser fram emot tuff konkurrens, det här är en tävling där alla är vinnare!



65 % av medarbetarna har deltagit i friskvårdsaktiviteter under 2020. Totalt 35 gruppträningar har arrangerats.

Frisknärvaro 90%

[2019: 96 %] (Sjukfrånvaro 2020: 10 %) Covid-19 och folkhälsomyndighetens rekommendationer har haft stor inverkan.



Friskvård i fokus under pandemin

Att må bra i kroppen är en förutsättning för god psykisk hälsa. Därför har AF Bostäder satsat på coronaanpassad friskvård under pandemin.

AF Bostäder arbetar proaktivt med friskvård. Coronapandemins isolering ökar risken för fysisk och psykisk ohälsa. Därför har företaget nogsamt hållit liv i sina friskvårdsaktiviteter. Under 2020 har passen flyttat ut och delats upp på fler tillfällen med färre deltagare och större avstånd. Medarbetarna har bland annat fått uppleva turridning på islandshästar, digital bootcamp, cirkelträning på utegym, cykling på mountainbike, padel, mediyoga samt löpning i det fria. Samtliga har också erbjudits att göra en BIA-mätning (kroppssammansättning) inom ramen för friskvårdsprogrammet.

Rätt hjälp vid psykisk ohälsa

Psykisk ohälsa drabbar mer än varannan student. AF Bostäder har lanserat informationsprojektet Hjälpen för att öka kunskapen hos studenter och medarbetare, samt erbjuda hjälp för drabbade.

Psykisk ohälsa kan visa sig på många sätt, till exempel ångest, oro, ätstörningar, riskbruk eller självmordstankar. Att få hjälp i rätt tid kan vara livsavgörande. För att säkra att medarbetarna har kunskap och verktyg när de möter medmänniskor som mår dåligt, får alla på AF Bostäder utbildning i "Första hjälpen till psykisk hälsa". På webben har AF Bostäder samlat bra kontaktvägar för dem som behöver stöd och för dem som vill hjälpa närstående. Företaget informerar också om Hjälpen i sociala medier och delar ut en informationsfolder.

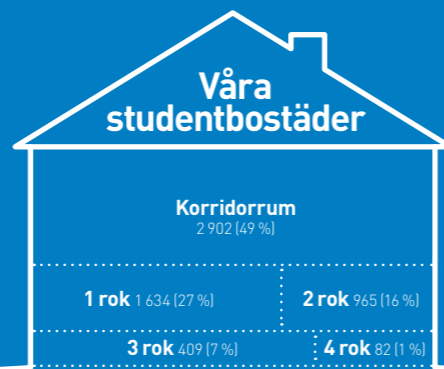


Ansvarfull och långsiktig aktör

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.

44,4%

Soliditet (2019: 46,1 %)



Avser samtliga bostäder den 31 december 2020, totalt 5 992 st.



Tillsammans för en hållbar utveckling



AF Bostäders verksamhet är till stora delar beroende av andra företag och entreprenörer – samarbetsparternas. En ny uppförandekod från 2020 ska därför säkra att AF Bostäder och företagets samarbetspartners har liknande hållbarhetsambitioner. Uppförandekoden bygger på samarbete så att framtida hållbarhetsrutiner utvecklas och förbättras – tillsammans.

– En del företag skriver två uppförandekoder, en för sig själv och en för leverantörer, säger Emmy Dahlskog, ekonom på AF Bostäder. Vi har i stället valt att ha en gemensam uppförandekod. Vi vill främja ett tätt samarbete där vi förväntar oss att våra samarbetspartners både gör sitt bästa för att möta våra krav, och är noga med att föreslå förbättringar i vår verksamhet.

AF Bostäder utvecklar, äger och förvaltar studentbostäder åt studenter vid Lunds universitet. Visionen är att vara det bästa studentbostadsföretaget i Sverige. Verksamheten utgår från AF Bostäders värdegrund som säger att företaget ska agera ansvarsfullt, nytänkande och omtänksamt för att skapa en attraktiv och välkomnande miljö.

– Vi ska driva ”Ett hållbart AF Bostäder”, säger Emmy Dahlskog. Hållbarhetsbegreppet innefattar social, miljömässig och ekonomisk

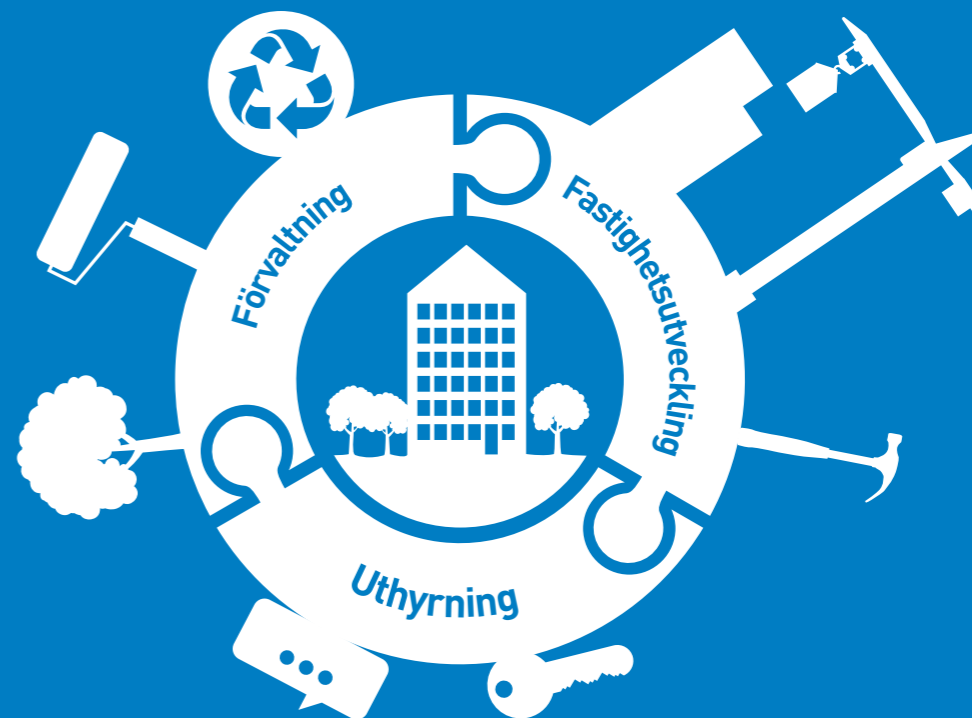
hållbarhet. För att klargöra vad det innebär för oss har vi delat in uppförandekoden i samma områden som vi använder i vår hållbarhetsredovisning för att driva, prioritera och kommunicera vårt hållbarhetsarbete. Det handlar om att vi ska arbeta för studenternas bästa, erbjuda hållbara bostäder, erbjuda en värdeskapande arbetsplats och vara en ansvarsfull och långsiktig aktör.

– Inom varje område har vi formulerat specifika krav både för oss själva och för våra samarbetspartners, säger Emmy Dahlskog. Viss inspiration har hämtats från branschkollegor och branschorganisationer, men i huvudsak utgår formuleringarna från våra egna hållbara verksamhetsmål.

Uppförandekoden har tagits fram av en projektgrupp bestående av medarbetare från i stort sett alla delar av verksamheten. Såväl ledning som styrelse har varit engagerade i arbetet.

– Stor energi har lagts på att kraven ska ha rätt nivå, säger Emmy Dahlskog. Dels ska de vara rimliga och möjliga att genomföra. Dels ska de vara effektiva och relevanta. Som exempel har vi varit noga med att inte upprepa sådant som redan är reglerat i lagar och förordningar. Det är bättre att uppförandekoden lyfter andra områden.

– Under 2020 testade vi uppförandekoden på en mindre grupp av våra leverantörer. Vi hämtade in feedback som vi sedan använde till att finjustera detaljer. Därefter har vi börjat presentera uppförandekoden för samtliga samarbetspartners. Från och med 2021 ska den biläggas alla nya avtal som skrivs. Då undertecknas varje enskilt exemplar både av vår samarbetspartner och av oss själva för att markera att jobbet ska göras tillsammans, säger Emmy Dahlskog.



AF Bostäders uppförandekod

Uppförandekoden vänder sig i första hand till våra samarbetspartners, det vill säga de leverantörer som AF Bostäder har ett långsiktigt eller återkommande samarbete med. De största kategorierna av samarbetspartners utifrån inköpsvolym är: Bygg och nyproduktion, Energi, VVS och avfall, Reparation och renovering, Skötsel och utemiljö samt IT. De flesta av våra samarbetspartners är svenska företag med regional förankring. De kan i sin tur ha underleverantörer i flera led som även sträcker sig utanför Sveriges gränser.

Våra samarbetspartners ska:

- Värna om hyresgästernas trivsel och trygghet.
- Främja jämställdhet och jämlikhet samt ha nolltolerans mot kränkande särbehandling och diskriminering.
- Agera affärsetiskt och undvika att intressekonflikt uppstår i affärsituationer.

Fler grönytor för bättre dagvattenhantering

När städer förtätas är det vanligt att grönytor får ge vika för hårdgjorda markytor, vilket ökar belastningen på dagvattennätet. På Kämnärsrätten gör AF Bostäder tvärtom. Med fler grönytor än tidigare rustas området för framtida 100-årsregn.

Klimatförändringarna förväntas leda till fler och kraftigare skyfall, något som de befintliga dagvattensystemen dessvärre inte är dimensionerade för. Därför klimatanpassar AF Bostäder de nybyggda kvarteren på Kämnärsrätten längs Campuskilen. Bland annat anläggs utökade grönytor, sedumtak och fördröjningsmagasin för att avlasta ledningsnäten. Ett öppet dagvattensystem ska leda bort stora vattenmängder till översvämningssoner där vattnet långsamt kan infiltrera och renas. Att fördröja vattnet lokalt skapar säkerhetsmarginaler, minskar risken för översvämningsskador på byggnader och förebygger föroreningar som kan uppstå när dagvatten passerar stadsmiljö på sin väg till vattendrag och sjöar. Fördröjningen bidrar också till en ökad grundvattenbildning. På köpet får Kämnärsrättens hyresgäster en blomstrande boendemiljö.

Radonmätningar slutförda

För att säkerställa att studentbostädernas inomhusluft håller god kvalitet har AF Bostäder gjort långtidsmätningar av radon i samtliga bostadsfastigheter.

Radon är en radioaktiv, luktfri och osynlig gas som bildas naturligt när radium sönderfaller. Radon kan finnas i mark, vatten och luft och ta sig in i byggnader på olika sätt, vanligen från marken via tilluft eller från byggnadsmaterial. I Sverige är det fastighetsägarens ansvar att göra radonmätningar och vidta åtgärder vid behov. Befintliga flerbostadshus ska hålla en nivå lägre än 200 becquerel radon per kubikmeter luft. Radon kartläggs med hjälp av mätidosor. Mellan 2016–2020 har AF Bostäder gjort långtidsmätningar i samtliga fastigheter. I ett fåtal fall har radonhalten varit högre än gränsvärdet, vilket har åtgärdats genom att bland annat se över ventilationen. De hyresgäster som önskar, kan kontakta AF Bostäder och få tillgång till mätresultaten från den egna bostaden.

Hållbar hemkänsla med touch av 50-tal

Under sommaren 2020 renoverades korridorboendet på Tomegapsgården hus 15. Det genomgående temat har varit hemkänsla och med inredning i 50-talsstil har korridorboendet återställts till sin glans dagar.

Tomegapsgården är ett av AF Bostäders minsta och mest eftertraktade studentbostadsområden, beläget mitt i centrala Lund. Området, som är ritat av Hans Westman och uppfört i början av femtioalet, består av två

gathus som rymmer 51 studentbostäder i form av ettor och korridorrum. Med en stilsäker renovering av Tomegapsgården hus 15 har AF Bostäder återskapat korridorboendets ursprungliga karaktär och samtidigt tillfört ett stort mått av trivsel. Trapphuset har fått en varm och inbjudande träpanel, tidstypiska detaljer har bevarats och varje korridor och korridorkök har fått sin egen retroinspirerade färgsättning i rosa, blå och turkosa 50-talsnyanser. Stort fokus har även lagts på miljömässig hållbarhet och till inredningen

i de gemensamma utrymmena har företaget valt att köpa in återbrukade möbler, något som också bidragit till retrokänslan. Kunderna har varit delaktiga och har bland annat fått komma med önskemål kring utförandet. Enligt feedbacken är hemmiljön nu mer ombonad och trivsamt. Renoveringarna av Tomegapsgården hus 13 ska slutföras under 2021.

Nyproduktion sedan 2015

Fastighet	Byggstart	Inflytt	Lgh*	Boende
Dammhagen	2013	2015	95	197
Vegalycan	2013	2015	110	172
Marathon	2017	2019	256	370
Proto	2017	2019	185	307
Sagoeken	2018	2019	175	175
Hippocampus	2019	2021	137	253
Totalt			958	1 474

*Antal lägenheter



afbostader.se/hallbarhetsredovisning



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