

Hållbarhetsredovisning 2025

GRI-bilaga





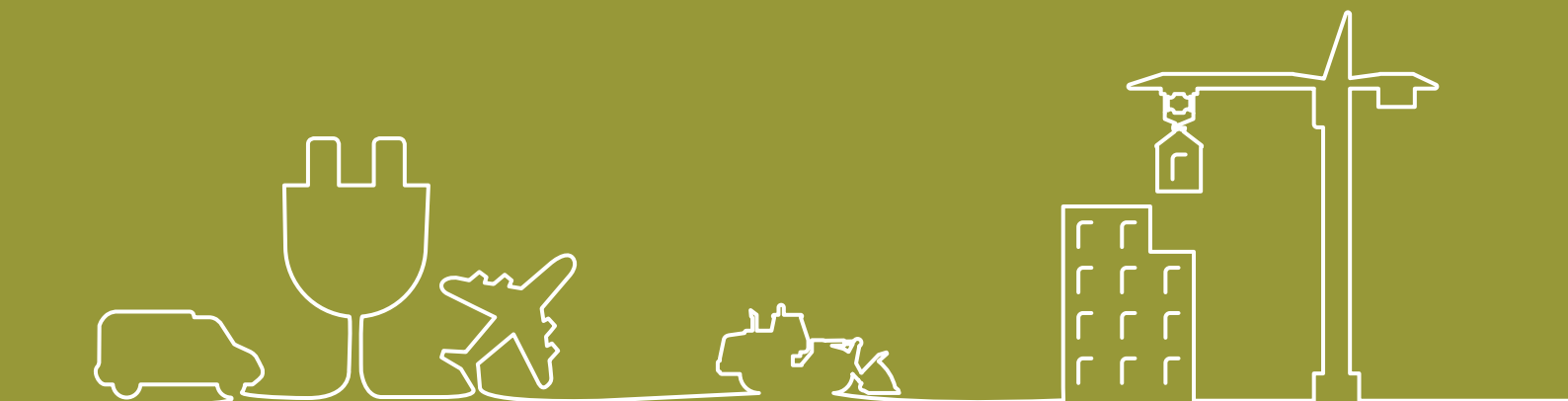
Det här är en bilaga till AF Bostäders hållbarhetsredovisning 2025. Den innehåller ett GRI-index samt information om vår hållbarhetsstyrning. GRI-bilagan är användbar för dig som vill fördjupa dig i vårt hållbarhetsarbete, eller söka i hållbarhetsredovisningen efter specifika ämnen eller aspekter. Hållbarhetsredovisningen (som finns för nedladdning på vår webbplats) redogör för hur vi har arbetat med väsentliga hållbarhetsfrågor under 2025. I GRI-indexet (tabellen på följande sidor) finns hänvisningar till var du hittar information och redogörelser. AF Bostäders hållbarhetsredovisning 2025 är upprättad med referens till GRI (Global Reporting Initiative) Standards och omfattar perioden 1 januari till och med 31 december 2025. All data i redovisningen avser denna period om inget annat anges. Statistik som kan skifta över året, till exempel över antal anställda, redovisas per den 31 december 2025.

FÖRKORTNINGAR

HBR avser AF Bostäders hållbarhetsredovisning 2025

GRIB avser AF Bostäders GRI-bilaga 2025

ÅR avser AF Bostäders årsredovisning 2025





Generella upplysningar			
GRI-referens GRI 2:2021		Kommentarer (inklusive eventuellt utelämnande av information)	Hänvisning
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 2025 till 31 december 2025. Publicerad: 29 april 2025. Kontaktperson: Louise Halén, hållbarhetskoordinator, louise.halen@afbostader.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. Rapporten har dock kvalitetssäkrats av extern inhyrd kompetens inom hållbarhetsrapportering.	
2. AKTIVITETER OCH ANSTÄLLDA			
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	Antal hyreskontrakt: 6 209 Antal bostadsområden: 21	HBR s. 29 GRIB s. 9–10 ÅR s. 18–20
2-7	Medarbetare	AF Bostäder redovisar antal anställda enligt metoden headcount, vilket innebär att varje individ räknas som en anställd oavsett sysselsättningsgrad eller anställningsform. Uppgifterna inkluderar både tillsvidare- och timanställda (studentmedarbetare). Underkonsulter och inhyrd personal inkluderas inte i siffrorna. Inga väsentliga förändringar har skett jämfört med föregående år.	HBR s. 13, 22 GRIB s. 9
2-8	Medarbetare som inte är anställda av organisationen		GRIB s. 10
3. STYRNING			
2-9	Sammansättning och struktur för styrning	www.afbostader.se/styrelse	HBR s. 5, 22 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. 10–11
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	Inga kritiska ärenden har identifierats under rapporteringsperioden.	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. 10

4. STRATEGI, POLICY OCH TILLÄMPNING

2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling		HBR s. 4
2-23	Policyåtaganden för ansvarsfullt företagande		HBR s. 30 GRIB s. 10–11
2-24	Integrering av policyåtaganden för ansvarsfullt företagande		HBR s. 30 GRIB s. 10–11
2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan		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: <ul style="list-style-type: none"> • 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) • CoAction Lund (lokalt samarbete mellan företag, akademi och offentliga aktörer för att utveckla lösningar för ett klimatneutralt Lund 2030) 	

5. INTRESSENTENGAGEMANG

2-29	Metod för intressentengagemang		HBR s. 6–7 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



Ämnesspecifika upplysningar			
GRI-referens		Kommentarer (inklusive eventuellt utelämnande av information)	Hänvisning
STABIL EKONOMI			
GRI 201:2016	Ekonomisk utveckling		
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 2025.	HBR s. 8, 29 ÅR s. 23–25, 27–30, 32–34
AFFÄRSETIK OCH SCHYSST BYGGANDE			
GRI 205:2016	Antikorruption		
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
ENERGIEFFEKTIVITET			
GRI 302:2016	Energi		
3-3	Hållbarhetsstyrning		GRIB s. 9, 11
302-1	Energianvändning i den egna organisationen	Datakälla: Kraftringen	HBR s. 18–19 GRIB s. 11–12
302-3	Energiintensitet	Datakälla: Kraftringen	HBR s. 19
302-4	Reducerad energianvändning	Datakälla: Kraftringen	HBR s. 9, 19 GRIB s. 11–12
KLIMATPÅVERKAN OCH KLIMATANPASSNING			
GRI 305:2016	Växthusgasutsläpp		
3-3	Hållbarhetsstyrning		GRIB s. 9, 12–14
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (scope 1)		GRIB s. 12
305-2	Indirekta växthusgasutsläpp (scope 2)		GRIB s. 12
305-3	Övriga indirekta växthusgasutsläpp (scope 3)		HBR s. 31 GRIB s. 12–14
AVFALL, ÅTERBRUK OCH CIRKULARITET			
GRI 306:2020	Avfall		
3-3	Hållbarhetsstyrning:		HBR s. 17
306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterade effekter		GRIB s. 9, 14–15
306-2	Hantering av betydande avfallsrelaterade effekter		
306-3	Genererat avfall		GRIB s. 14–15



ARBETSMILJÖ			
GRI 403:2018	Hälsa och säkerhet		
3-3	Hållbarhetsstyrning:		HBR s. 24-25
403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet		GRIB s. 9, 15
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. 15
JÄMSTÄLLDHET, MÅNGFALD OCH ANTIDISKRIMINERING			
GRI 405:2016	Mångfald och lika möjligheter		
3-3	Hållbarhetsstyrning		GRIB s. 9, 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. www.afbostader.se/styrelse	HBR s. 22 GRIB s. 9
TRYGGHET			
Egen aspekt:	Trygghet		
3-3	Hållbarhetsstyrning		GRIB s. 9, 16
Egen indikator	Upplevd trygghet	AF Bostäder redovisar upplevd trygghet i boendemiljön (trygg i bostadsområdet och säkerhet mot inbrott i bostaden), baserat på kundenkäten Nöjd Studbo live (NKI).	GRIB s. 16



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.

När AF Bostäder identifierar problem eller situationer där verksamheten påverkar kunder, medarbetare eller andra intressenter negativt arbetar företaget för att hantera och åtgärda dessa så tidigt som möjligt. Inkomna ärenden följs upp av ansvarig process och används som underlag för förbättringsåtgärder i verksamheten.

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
- Kontraktsmöte
- Regelbunden kontakt

Prioriterade 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 under 2025 av fem män och fyra 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.

Kommunikation och hållbarhet: Har det övergripande ansvaret för företagets hållbarhetsarbete och kommunikation. Den sociala samordnaren driver sociala hållbarhetsfrågor internt (tillsammans med HR) såväl som externt. Hållbarhetskoordinatören arbetar övergripande och strategiskt med miljömässiga, sociala, ekonomiska och kulturella hållbarhetsfrågor med fokus på miljö i det dagliga arbetet, driver arbetet med hållbarhetsredovisning samt ansvarar för uppförandekod i samarbete med Ekonomi. Webbplats, sociala medier och hållbarhetsredovisning är viktiga medel för att kommunicera hållbarhetsarbetet.

HR: Har det strategiska och operativa ansvaret för hållbarhetsfrågor relaterade till arbetsmiljö och medarbetare, såsom anställningstrygghet, säkerhet på arbetsplatsen, delaktighet, företagshälsovård, jämställdhet, mångfald och antidiskriminering. HR driver AF Bostäders arbete med en värdeskapande arbetsplats grundad på kollektivavtal, systematiskt arbetsmiljöarbete, utökad friskvård, medarbetarundersökningar och kompetensutveckling.

Förvaltning: Ansvarar för fastigheterna och bostäderna och hanterar frågor som avfallshantering, felanmälan, skötsel och underhåll 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 fokus på hållbarhetsfrågor inom materialval, energieffektivisering, drift, planering av utemiljö samt klimatberäkning.

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. I ekonomiprocessen ingår även ansvar för kontor och IT.

Styrning, uppföljning och mål för väsentliga hållbarhetsaspekter – GRI 3:3

AF Bostäders hållbara verksamhetsmål baseras på den senaste väsentlighetsanalysen (GRIB s. 7), löpande intressentdialog (GRIB s. 7-8) samt organisationens hållbarhetspolicy och prioriterade globala mål (GRIB s. 10-11).

Målen tas fram av hållbarhetskoordinator och företagsledning och beslutas av styrelsen. De revideras vid behov, exempelvis i samband med uppdateringar av väsentlighetsanalysen eller förändrade förutsättningar i omvärlden och verksamheten, samt integreras i verksamhetsplanering och uppföljning.

Målen är kopplade till AF Bostäders väsentliga aspekter (GRIB s. 8) och speglar de områden där verksamheten har störst påverkan på miljö, samhälle och ekonomi, i linje med organisationens hållbarhetspolicy (se afbostader.se/hallbarhetspolicy). Alla väsentliga aspekter omfattas inte av kvantitativa mål, utan hanteras i vissa fall genom strategier, riktlinjer och ett löpande förbättringsarbete.

Uppföljning av målen sker löpande, och resultatet sammanställs årligen för att visa hur väl målen har uppnåtts. Utfallet redovisas i hållbarhetsredovisningen under respektive målområde (HBR s. 8-9).

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 62 stycken, inklusive 7 studentmedarbetare. Som extra resurser till servicecenter timanställer AF Bostäder studentmedarbetare. AF Bostäder har inga deltidsanställda. Under sommaren tillkom 10 sommarjobbare i förvaltningen för att täcka upp behovet under semestrarna. Under året har 2 studenter gjort sin praktik på AF Bostäder. AF Bostäder har endast medarbetare i Lund, därav redovisas inte antal medarbetare per region.

Tillsvidareanställda

Kvinnor: 19 st. Män: 36 st.

Studentmedarbetare med studentmedarbetaravtal, timanställning

Kvinnor: 5 st. Män: 2 st.

Sommarvikarier med tidsbegränsad anställning

Kvinnor: 6 st. Män: 4 st.



Den årliga ersättningskvoten är 3,79 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 31 december 2025, 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 0,74 %. 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. Information om hur många dessa medarbetare är saknas, då korrekta siffror skulle kräva underlag från samtliga led i leverantörskedjan. AF Bostäder har därför valt att inte redovisa antalet.

AF Bostäder har ett stort antal samarbetspartners och anlitar varje år cirka 400 leverantörer. En del anlitas återkommande medan andra anlitas vid enstaka tillfällen. Bland de största leverantörerna (sett till inköpsvärde) finns företag inom maskinservice, bygg- och entreprenad, energiförsörjning, renhållning och VA. Andra leverantörer finns 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. AF Bostäder följer inte upp representation i styrelsen utifrån underrepresenterade sociala grupper. Majoriteten av styrelseledamöterna är studenter och tillhör därmed AF Bostäders största intressentgrupp. Bostadsombudsmannen 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 öka styrelsens kunskap inom hållbar utveckling bland annat på grund av hög omsättning på några styrelseposter.

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 visselblåsarärenden. Allvarliga ärenden som bedöms kunna påverka verksamhetens mål, rykte eller regelefterlevnad lyfts alltid till styrelsen, antingen genom VD-rapporten eller direkt vid behov. Exempel på sådana ärenden är visselblåsningar, incidenter som rör arbetsmiljö eller miljö samt andra händelser med potentiellt stor påverkan. Det finns en fastställd rutin för hur och när dessa ärenden kommuniceras till styrelsen.

Varje år utvärderas styrelsens, VD:s och ledningens arbete. Styrelseutvärderingen görs oftast av en extern part men kan även göras internt. Under 2025 gjordes en muntlig intern utvärdering. VD:s arbete utvärderas av styrelsen, medan ledningens arbete utvärderas av VD. Under 2025 har utvärderingarna inte lett till några förändringar då arbetet fungerat väl. Vid sidan av utvärderingarna sker löpande dialog kring förbättringar vilket bland annat lett till ändring av ordningen i mötesprotokollet.

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 fast lön vilken fastställs i förhandling med styrelsens ordförande. Ledningsgruppen består, förutom av VD, av processansvariga som har fast lön. Utöver lagstadgade villkor utgår inga variabla ersättningar, sign-on-bonusar, avgångsvederlag, claw-back-villkor, pensionsförmåner eller ersättning kopplad till hållbarhetsmål. Avgångsvederlag (termination payments) finns endast för VD på grund av otrygg anställning.

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

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 uppdaterades hållbarhetspolicyn utifrån den nya väsentlighetsanalysen, och innefattar nu även kulturell hållbarhet. Under 2020



analyserades kopplingen mellan de globala målen och AF Bostäders egna hållbara verksamhetsmål. Samtidigt uppdaterades verksamhetsmålen (för lansering 2021). Vid tillfället prioriterades sex globala mål där AF Bostäder ansågs kunna bidra som mest till en hållbar utveckling. Under 2024 reviderades såväl de globala målen (som nu blev sju till antalet) som de hållbara verksamhetsmålen i linje med den nya väsentlighetsanalysen. Samtliga mål beskrivs på s. 8–11 i hållbarhetsredovisningen. Alla processer ansvarar för att arbeta i linje med AF Bostäders mål samt de globala målen.

AF Bostäder tillämpar försiktighetsprincipen för att förebygga och motverka negativa effekter på hälsa och miljö. 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 branschöverenskommelser som är tillämpliga i respektive byggprojekt.

AF Bostäder använder sig av interna strategier för att vägleda arbetet med social, miljömässig och kulturell hållbarhet. Strategier för social och kulturell hållbarhet togs fram 2024. En strategi för miljömässig hållbarhet utvecklades 2025. Strategierna beskriver hur företagets hållbarhetspolicy-åtaganden ska omsättas i praktiken och hur hållbarhetsarbetet ska integreras i verksamheten.

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. 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 visseblåsarenden har rapporterats under 2022–2025. Anmälan görs till valfri chef eller anonymt till det oberoende säkerhetsföretaget 2Secure. Om ett visseblåsarende inkommer sammanställer 2Secure ärendet och återkopplar till visseblåsaren. Därefter kontaktas AF Bostäders visseblåsarkommitté som består av HR-chef, ekonomichef och utyrningschef 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 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. AF Bostäders åtaganden är i linje med ILO:s principer gällande mänskliga rättigheter men tar ingen särskild hänsyn till särskilt utsatta grupper. Företaget har som målsättning att på sikt arbeta mer systematiserat med due diligence kopplat till mänskliga rättigheter och affärsetik. Uppförandekoden undertecknas av representant hos samarbetspartner och avtalsansvarig hos AF Bostäder i samband med nya avtal eller avstämningar i befintliga samarbeten. Under 2025 påbörjades en uppdatering av uppförandekoden. Kommande år är intentionen att genomföra en uppföljning bland företagets samarbetspartners.

AF Bostäders uppförandekod

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

Enligt Boverket uppgick energianvändningen i bygg- och fastighetssektorn 2022 till cirka en tredjedel av den totala energianvändningen i Sverige. AF Bostäder har en direkt negativ påverkan på klimatet via energianvändningen i verksamhetens studentbostäder och lokaler. Enligt företagets värmepolicy ska temperaturen vara 20 grader dagtid i studentbostäderna, med utgångspunkt i boendekomfort, ekonomi och miljö.

I enlighet med hållbarhetspolicyn arbetar AF Bostäder aktivt med att minska energianvändningen, bland annat genom kontinuerlig uppföljning och driftoptimering med hjälp av energiuppföljningsprogrammet A3, intelligenta byggnader och energianalyser för att finna energieffektiveringsåtgärder. AF Bostäder har också en underhållsplan för hela fastighetsbeståndet som används till att förutse, simulera och kostnadsberäkna underhåll för tekniska installationer.



Mellan 2020–2024, med basår 2018, var målet att minska energi-användningen (kWh/m²) i det äldre fastighetsbeståndet med 10 %. Målet gällde inte nyproducerade bostäder då AF Bostäder redan ställer högre krav på energiförbrukningen i sin nybyggnation än vad Boverkets byggregler (BBR) anger. AF Bostäder överträffade målet med en sammantagen minskning om totalt 11,5 %. Inför 2025 lanserade AF Bostäder ett nytt energimål inriktat på att minska mängden inköpt energi (kWh/kvm), i fastigheter som tagits i bruk innan 2023, med 10 % till 2029, jämfört med basår 2024. Energianvändningen baseras på Krafringens mätvärden för el och fjärrvärme. Målet beräknas genom att jämföra den faktiska inköpta elen samt den normalårskorrigerade värmeförbrukningen med basår 2024. Målet innebär satsningar på energieffektivisering parallellt med investeringar i egen elproduktion genom installation av solceller. Under 2025 minskade mängden inköpt energi med 2,3 %, tack vare bland annat varmvattenanslutning av tvättmaskiner på Vildanden och Sparta, byte av frånluftsfläktar till EC-fläktar på Delphi och Kämnärsrätten, ombyggnad av ventilation på Kämnärsrätten, fönsterbyte på Sparta och montering av 64 nya solpaneler på Vildanden med en uppskattad produktion på 27 000 kWh.

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

Enligt Boverket svarade bygg- och fastighetssektorn 2022 för drygt en femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser. AF Bostäder ska, enligt hållbarhetspolicyen, 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 och ställde sig bakom en storskalig kraftsamling för att tillsammans med andra aktörer öka takten i klimatarbetet i nordöstra Lund. AF Bostäder är också medlemmar i Lunds kommuns klimatsamarbete CoAction, tillsammans med flera andra företag i Lund. Inom ramen för CoAction har AF Bostäder avtalat att försöka minska bilkörandet och få fler att välja buss, tåg, spårväg eller cykel. AF Bostäder deltar i energi- och mobilitetsgrupper och har genomfört en resvaneundersökning som ska ligga till grund dels för en grön resplan med åtgärder som ska inspirera medarbetarna att resa hållbart, tänkt att genomföras och utvärderas 2026–2027, dels för en gemensam rapport.

Sedan 2025 har AF Bostäder ett nytt klimatmål. För att kartlägga företagets utsläpp och identifiera åtgärder för att minska klimatpåverkan samt bidra till Lunds kommuns mål Klimatneutrala Lund 2030, ska AF Bostäder till 2029 ha infört klimatberäkningar av samtliga underhålls- och utvecklingsprojekt som överstiger en miljon kronor. Under 2025 genomfördes klimatberäkningar av 2 av 7 projekt. Företaget ska även minska mängden utsläppta växthusgaser för varje nybyggnationsprojekt, räknat i kg CO₂e/BTA. Sedan 2020 klimatberäknas all nybyggnation, något som från 2022 är lagstadgat.

Företaget genomför ett flertal åtgärder för att begränsa de utsläpp som verksamheten orsakar. AF Bostäders respolicy 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 och 2025 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

tjänsteresor, 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 ₂ e)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Scope 1										
Egna tjänstebilar och arbetsredskap	8	8,5	7	4	5	4,5	3,8	1,9	2	1,4
Scope 2*										
Energianvändning	3 350	655	330	259	267	262	249	144	208	316
Scope 3**										
Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan	7	40	24	13	1	5	24	67 235	57 192	52 931
Total	3 365	703	361	276	273	272	277	67 381	57 402	53 248
Nyckeltal										
Utsläpp kg CO ₂ e/m ²	16,2	3,7	1,9	1,5	1,3	1,3	1,4	332,6	274,4	247,3

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 1 755 ton CO₂e. 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, medan 2024 redovisades till 99,97 % då Naturvårdsverket valde att inte längre klassa returträ som helt fossilfritt. För 2025 landas siffran på 99,88 %. Krafringens nyckeltal, Klimatpåverkan (kg CO₂e/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 som är relevanta för AF Bostäder, 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 fjärrvärmelieferantör 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. Beräkningen av scope 1 utgår från inköpt bränslemängd och typ.

Fjärrvärmens som AF Bostäder köpte in under 2025 var förnybar till 99,88 %. 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 kartlagt samtliga kategorier enligt GHG Protocol och valt att redovisa åtta kategorier som är väsentliga för verksamheten, se nedan tabell. Utsläppen i övriga kategorier är försumbara och redovisas därför inte, se motivering under tabell.

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 inköp som från 2025 inkluderar renoverings- och ombyggnadsprojekt, vilket tidigare redovisades i kategori 2.

Scope 3 – övriga indirekta utsläpp i värdekedjan (ton CO ₂ e)	
Kategori 1	
Inköp	24 523
Renovering och ombyggnation	27 859
Totalt	52 382
Kategori 2	
Nybyggnation	0
Tillbyggnad	0
Totalt	0
Kategori 3	
Drivmedel	0,5
Inköpt energi	196,5
Totalt	197
Kategori 5 – Avfall genererat i verksamheten	0,5
Kategori 6 – Tjänsteresor	3,2
Kategori 7 – Pendlingsresor	45
Kategori 8 – Uppströms hyrda tillgångar	1,7
Kategori 13	
Boendes hushållsel	45,6
Boendes avfall (hantering)	4
Boendes restavfall (förbränning)	2
Boendes bilkörning	250
Totalt	301,6
TOTALT SCOPE 3	52 931

Följande kategorier redovisas ej: 4. Uppströms transporter och distribution (Transport av inköp sker i huvudsak genom entreprenörer vars utsläpp ingår i inköpsens emissionsfaktorer. Separat beräkning ger marginell nytta.), 9. Nedströms transporter och distribution (Levererar inga fysiska produkter och har ingen distribution av varor.), 10. Bearbetning av sålda produkter (Säljer inga produkter som vidareförelädas.), 11. Användning av sålda produkter (Säljer inga produkter.), 12. Sluthantering av sålda produkter (Producerar inga fysiska produkter som hanteras efter slutanvändning.), 14. Franchising (Har ingen franchisingverksamhet.), 15. Investeringar (Har inga finansiella investeringar i andra bolag som ger upphov till väsentliga utsläpp.)

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

Inköp

Inköp beräknas genom en miljöspendanalys där inköpen kopplas till emissionsfaktorer som uttrycks i koldioxidekvivalenter per krona. Emissionsfaktorerna som används i beräkningarna kommer från Upphandlingsmyndigheten (Johansson, Jens et al (2022-03-02) Miljöspendanalys, kategoriträd och miljöindikatorer process-LCA-metod. Upphandlingsmyndigheten, Solna) 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.

Renovering och ombyggnation

Under Renovering och ombyggnation har AF Bostäder valt att lägga planerade (ej akuta) underhålls- och utvecklingsprojekt som överstiger en miljon kronor i budget, på en given fastighet. Enligt AF Bostäders utsläppsmål till 2024 som nu har förlängts till 2029 ska företaget ha infört klimatberäkningar av samtliga sådana projekt. Under 2025 ingick sju projekt i kategori 1. Av dessa har två klimatberäknats med specifika klimatdata, medan resterande fem har uppskattats genom en miljöspendanalys enligt samma metod som används för Inköp. Målsättningen är att framtida projekt ska klimatberäknas med projektspecifika data. Redovisning sker när projekten är färdigställda.

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 bygnadsdelar som inte är inkluderade i klimatberäkningen. Inga nybyggnationsprojekt har färdigställts under 2025.

Tillbyggnad

Inga tillbyggnader har gjorts under 2025.

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. Emissionsfaktorer kommer från Krafringen, Energimyndigheten och SMED & IVL Report C 619 (2021). Diagrammet redovisar marknadsbaserad klimatpåverkan. Om påverkan i stället redovisas platsbaserat blir utsläppet 318 ton CO₂e i stället för 196,5.



Kategori 5 – Avfall genererat i verksamheten

Avser bortskaffning och behandling av avfall från verksamheten. I det interna avfallet ingår trädgårdsavfall och internt farligt avfall. I dagsläget finns ingen separat statistik över avfall från renovering, ombyggnad, tillbyggnad, löpande underhåll och kontor, 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 2025. Avfall i form av spill som uppstår under nybyggnation och ROT-projekt ingår i klimatberäkningarna i kategori 1 och 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 livscykel 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. Under 2025 genomförde AF Bostäder en resvaneundersökning inom ramarna för CoAction-samarbetet. Undersökningen gjordes av konsultfirman Trivector mobility som också har gjort utsläppsberäkningen för pendlingsresor.

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 AF Bostäder inte vet vilken typ av el hyresgästerna köper används en emissionsfaktor för nordisk elmix (SMED & IVL Report C 619 (2021)).

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 fjärrvärmens i scope 2.

Boendes bilkörning

Beräknas utifrån statistik på bilinnehav från SCB samt en uppskattad snittsträcka per år och bil. Endast en liten andel av AF Bostäders hyresgäster äger en bil. Underlaget är samma för 2024 och 2025 men beräkningsfaktorerna har uppdaterats.

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.

Till 2029 ska AF Bostäder öka andelen källsorterat avfall till 62 % av den totala mängden avfall (exklusive grovavfall samt avfall från bygg, renovering, underhåll och rivning).

Under 2025 källsorterades 54 %. 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 2025 har totalt 1 112 ton avfall genererats från hyresgäster och verksamhet (exklusive avfall från bygg, renovering, underhåll och rivning) fördelat på:

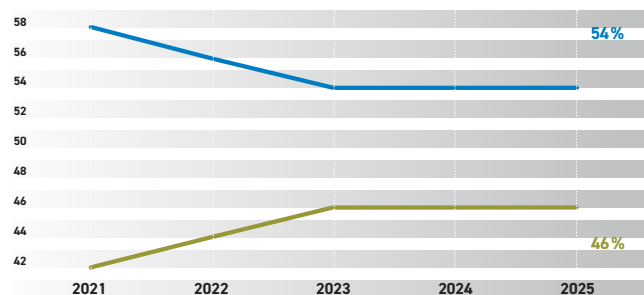
- 500 ton källsorterat avfall (sedan 2022 inklusive elektronik, ljuskällor och batterier)
- 425 ton osorterat avfall
- 187 ton grovavfall

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

Vid renovering och rivning av fastigheter är det lag på sortering av material och uppföljning av hantering. Avfall från rivningsarbeten sorteras av respektive entreprenör. Inga rivningar har gjorts under 2025.

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 2025 till 0,32 ton.



Restavfall (%) Källsorterat avfall (%)

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



Återbruk och avfallsförebyggande åtgärder för kunder och egen verksamhet

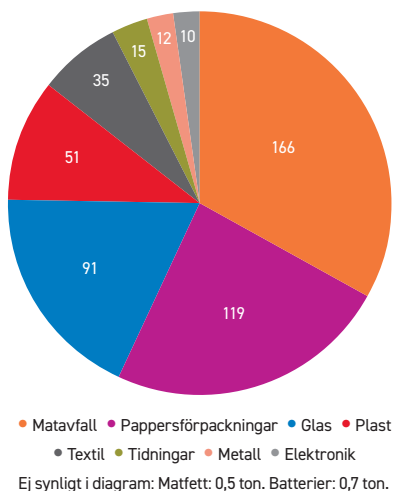
AF Bostäders hållbarhetspolicy uttrycker att företaget ska minska uppkomsten av avfall genom att främja återbruk. AF Bostäder erbjuder textilinsamling, matfettsinsamling, loppisar, bokbytarhyllor och återbrukshyllor samt genomför inspirerande kampanjer för studenterna. Där det är möjligt prioriteras möbelrenovering framför nyinköp. Kasserad IT-utrustning säljs vidare för återanvändning.

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 producerade byggsektorn 2022 39 % av allt avfall inom Sverige. 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 bostadsområdet Rhodos.
- Ytterdörrar användes 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 500 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 skyddsronder.

AF Bostäder arbetar proaktivt med hälsofrågor. Medarbetarna erbjuds bland annat företagshälsovård, samtalsstöd och olika former av friskvårdsaktiviteter efter arbetstid. Under 2025 har AF Bostäder arrangerat 56 friskvårdsaktiviteter för medarbetare.

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. Medarbetare kan även rapportera arbetsmiljörelaterade frågor löpande till närmaste chef eller HR, utöver de återkommande medarbetarundersökningarna. AF Bostäders företagshälsovård sammanställer antalet genomförda hälsokontroller. AF Bostäder gör en årlig analys av sjukfrånvaron. En årlig lönekartläggning förankras i AF Bostäders samverkansgrupp och används i den årliga lönerevisionen.

Ett av AF Bostäders hållbara verksamhetsmål handlar om att vara en attraktiv arbetsplats. Företaget ska nå 4,5 av 5 i trivselindex, som baseras på medarbetarenkäten, till 2029. Trivselindex innefattar områden som Autonomi, Meningsfullhet och delaktighet, Arbetsbelastning, Lärande och utveckling, Mål och målpuppfyllelse, Relation till chef och Relation till kollegor.

GRI 403-9:2018

Hälsa och säkerhet	2025
Antal dödsfall p.g.a. arbetsskada	0
Antal allvarliga arbetsskador ¹	0
Antal anmälda mindre allvarliga arbetsskador ²	7
Frekvens allvarliga arbetsskador ³	0
Frekvens anmälda mindre allvarliga arbetsskador ³	78,9
Huvudsakliga typer av arbetsskada	Olyckshändelser såsom exempelvis fall, mindre sårskador, tappade föremål och kollision med föremål
Frisknärvaro ⁴	97 % frisknärvaro

¹Allvarliga arbetsskador avser skador som anmäls till Arbetsmiljöverket och Försäkringskassan.

²Mindre allvarliga arbetsskador avser skador som anmäls till Försäkringskassan. Tillbud inkluderas inte.

³Frekvens beräknat på faktorn 1 000 000 arbetade timmar.

⁴Frisknärvaro är framtagen från lönesystemet. Statistik för olyckor sammanställs av skyddskommittén som får in samtliga olycksrapporter. Beräkning av frisknärvaro görs enligt ny formel från 2025.

I dagsläget förs inte statistik över ej allvarliga skador eller tillbud som inträffar hos våra leverantörer, exempelvis byggtreprenörer.



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 bovärdar, 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. De får bland annat svara på hur nöjda de är med tryggheten i bostadsområdet samt med säkerhet mot inbrott i bostaden. AF Bostäder får höga betyg i trygghetsfrågor, 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 boendemiljön (%)

