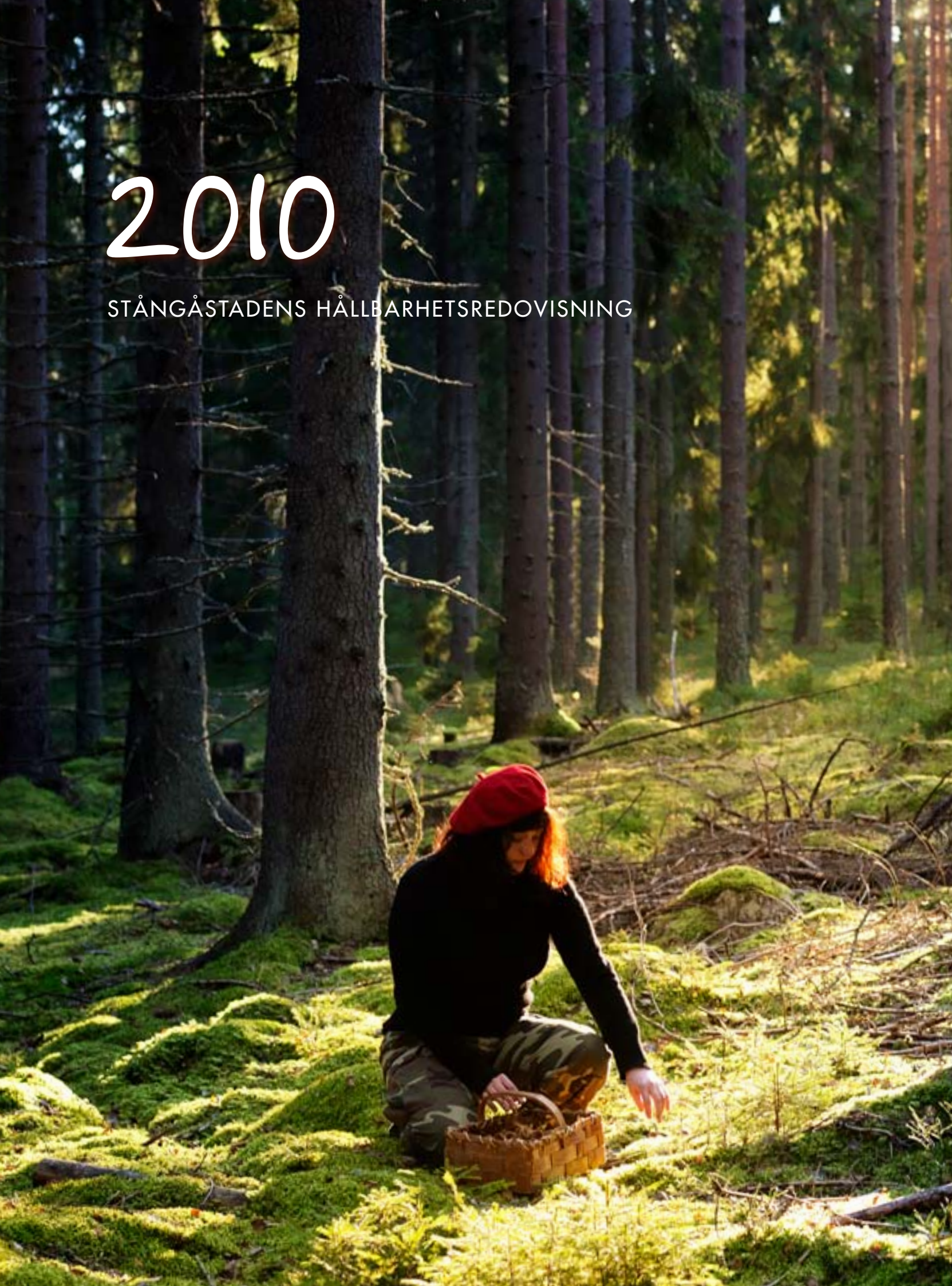


2010

STÅNGÅSTADENS HÅLLBARHETSREDOVISNING



Att ta ansvar. . .

Stångåstadens vision säger att företaget ska vara ett föredöme såväl lokalt som globalt. Det är i allra högsta grad relevant när det gäller strävan efter ett hållbart samhälle. Bolaget ska inte bara ta ansvar för de positiva effekter företaget har för samhället, utan också för de negativa.

Stångåstaden är en långsiktig aktör på fastighetsmarknaden och tar ett stort samhällsekonomiskt ansvar. Bland annat genom att betrakta fastigheter som långsiktiga investeringar. Bolaget lever efter ambitionen att använda sina resurser effektivt och ansvarsfullt. Det sker bland annat genom att begränsa bolagets ekologiska fotavtryck så gott det går, det vill säga minska bolagets inverkan på naturen. Stångåstaden vill bidra till bättre levnadsvillkor, välbefinnande och ökad trygghet för sina kunder.

Hållbar utveckling är en ständigt pågående process och bolagets holistiska syn på resursanvändning, ekonomi, miljö och samhälle är en del av styrningen i det dagliga arbetet.

Under 2010 fortsatte arbetet med att utveckla hållbarhetsstyrningen i bolaget. De senaste årens arbete med att få in hållbarhetsfrågorna i affärs- och handlingsplanerna har visat sig vara mycket lyckat och har därför

fortsatt. Den externa revisionen av miljöledningssystemet (ISO 14 001) i mars berörde Stångåstadens sätt att integrera miljöfrågorna i affärsplanerna.

Det finns en rad olika modeller för hållbarhetsredovisningar. Stångåstaden har valt att följa Eurhonets CSR-modell då den i stort sett täcker in både SABO:s branschanpassade riktlinjer för frivillig hållbarhetsredovisning och GRI:s riktlinjer, Global Reporting Initiatives (G3). CSR handlar om att vara handlingskraftig, trovärdig och öppen i frågor som berör människa och miljö.

Allt hållbarhetsarbete ska vara kopplat till kärnverksamheten, men det ska också innebära en dimension utanför företagets affärsverksamhet. Därför har begreppen hållbarhet och hållbarhetsredovisning blivit en naturlig benämning i bolaget för det samlade arbetet med miljö, ekonomi, socialt ansvarstagande samt ett etiskt förhållningssätt när det gäller relationer med bolagets intressenter, inte

minst medarbetarna.

Hållbarhetsredovisningen är uppdelad i följande avsnitt:

1. Socialt ansvarstagande
2. Miljöansvar
3. Ekonomisk hållbarhet
4. Kundrelationer och samspelet med intressenter
5. God arbetsmiljö

Vi vill hitta en balans mellan att använda och bevara våra resurser även för kommande generationers skull.



Socialt ansvarstagande

Trygghet, trivsel, sociala kontakter, bra service och mötesplatser är delar av vad som kännetecknar ett bra boende. Stångåstaden fokuserar inte bara på bostäderna utan även på människorna som bor i dem.

I det allmännyttiga syftet som ett kommunalt bostadsbolag har ingår även ett samhällsansvar. Det kan vara såväl etiskt, miljömässigt som socialt.

Ofta handlar det om bidrag till hållbar utveckling eller att möta klimatutmaningen. Åtgärderna förväntas också stärka bolagets varumärke och öka lönsamheten på lång sikt.

Det sociala ansvarstagandet är en viktig del i verksamheten och finns därför med som en naturlig del i vardagsarbetet. Gemenskap och möten människor emellan påverkar trivseln och atmosfären i området vilket märks mer tydligt i vissa bostadsområden.

Stångåstaden har därför satsat på en rad samarbeten med skolor och föreningar för att på så sätt jobba med trygghet och integration samtidigt som aktiviteter arrangeras för och med hyresgästerna.

Tryggve firar 10 år

Det har gått tio år sedan Tryggvestipendiet delades ut för första gången. Priset är tänkt att gynna flerbostadsområden och belöna eldsjälar och föreningar som gör en insats i sitt bostadsområde. Årets vinnare blev Arbetsgruppen på Arrendegatan och Årets Hederstryggve gick till Gunilla Hjulin som under många år varit en ledstjärna i det trygghetsskapande arbetet inom kommunen. I juryn, den så kallade Tryggve-akademien, sitter förutom Stångåstaden representanter för polisen, räddningstjänsten, Linköpings brottsförebyggande råd

och Hyresgästföreningen.

Samarbeten ökar trivseln

Ett sätt att öka trivseln i bostadsområdena är att satsa på sociala engagerade projekt tillsammans med olika föreningar. Stångåstaden bidrar med allt från lokaler till att trycka upp affischer och ge ekonomiskt föreningsstöd till beslutade aktiviteter.

Den enkla grundläggande policyn är att samarbetet ska generera någon form av mervärde för de boende. Det kan till exempel vara en idrottsförening som öppnar upp sin klubbstuga för aktiviteter för barnen i området under sportlovet.

Aktiviteter för barn och ungdom

Sociala aktiviteter är en viktig del i att skapa trygghet i ett område. Stångåstaden samarbetar främst med idrottsföreningar för att skapa verksamheter för barn och ungdomar. Genom att erbjuda meningsfulla aktiviteter minskar bus och vandalism och trivseln ökar. Idrottsrörelsens fostrande roll är en bra förberedelse för vuxenlivet och en träning i samarbete och förståelse för andras behov.

Exempel på aktiviteter är Outdoor Hockey School i Lambohov och Berga där A-lagsspelare ur LHC spelar landhockey med barnen i områdena.

Sportis Camp går av stapeln sista veckan på sommarlovet. Här får barn i mellanstadieåldern möjlighet att prova på 15–20 olika idrotter under veckan som avslutas med stor fest.

Bo Bra Berga

Utvecklingsprojektet Bo Bra Berga fortsätter i ytterligare två år. Det genomförs i samarbete med Hyresgästföreningen för Stångåstadens kunder i Berga. Syftet är att öka integrationen i Berga genom att skapa nya mötesplatser och en rad olika aktiviteter som engagerar de boende. Målsättningen är att verksamheten ska bli så stark i sig att den kan fortleva på egen hand den dagen projektet avvecklas.

Ulleviprojektet drog igång våren 2009 som ett samverkansprojekt mellan Stångåstaden, som ville satsa mer på området, och Hyresgästföreningen. Strax innan jul 2010 invigdes en ny lekpark som hyresgästerna själva har varit med och utformat. Närmast väntar en ny samlingslokal med kafé och möjlighet till olika aktiviteter som ska drivas av de boende själva.

Samarbete med Stadsmissionen

Vär(l)dshuset, som drivs av Stadsmissionen, har som bärande idé att integrera nysvenskar i samhället. Genom sociala företag får människor som annars har svårt att hitta jobb en chans att komma in på arbetsmarknaden.

Sedan ett par år tillbaka samarbetar Stångåstaden och Stadsmissionen genom ett socialt arbetsavtal där för närvarande tolv personer sköter delar av Stångåstadens fastighetsskötsel. Det rör sig om allt från lampbyten till skötsel av utemöbler och



Vi bryr oss om våra bostäder och de som bor i dem.

Miljöansvar

Som Linköpings största hyresvärd har Stångåstaden inte bara en stor egen miljöpåverkan – bolaget påverkar också i hög grad i vilken utsträckning och hur enkelt kunderna kan ta miljöhänsyn i sitt boende.

Som beställare av stora mängder varor och tjänster har Stångåstaden möjlighet att påverka sina entreprenörers och leverantörers miljöpåverkan via de avtal och kontrakt som tecknas. Ett ansvar bolaget gärna axlar.

Miljöstyrning

Miljöfrågorna har en framskjuten plats i Stångåstadens verksamhet. Sedan 2005 är Stångåstaden miljöcertifierat enligt ISO 14001:2004. Det innebär att externa revisorer har granskat Stångåstadens miljöarbete och bedömt att det lever upp till standardens samtliga krav. Senaste granskningen genomfördes i mars 2010.

Miljöstyrningen utgår från ett antal övergripande miljömål som handlar om:

- energieffektivitet
- minskat resursanvändande
- utfasning av skadliga ämnen
- miljöstyrning av projekt och entreprenader
- sund inomhusmiljö
- miljömedvetna kunder

Stångåstaden har under året fortsatt med arbetet att integrera miljöfrågorna i affärsplanerna på ett mer konkret sätt. Hållbarhetsaspekterna ska uppmärksammas dagligen i de beslut som tas.

Energieffektivitet

Under våren 2010 slutfördes arbetet med energideklarationerna, i enlig-

het med Lagen om Energideklaration för byggnader. Projektet kommer att utgöra en bra grund för det fortsatta energieffektiviseringsarbetet, bland annat genom förbättrad kontroll av värme- och elanläggningar samt genom ökade kunskaper om beståndet. Hösten 2010 inleddes interna diskussioner om övergripande målsättningar och arbetssätt för det fortsatta arbetet för effektivare energianvändning. Under början av 2011 kommer nya målsättningar formuleras för energiarbetet, inklusive en organisatorisk och ekonomisk ram för att kunna nå dessa mål.

Under 2010 fattades beslut om att nyproduktion av fastigheter ska uppfylla högt ställda energikrav. Målet sattes till 75 kWh köpt energi per kvadratmeter A_{temp} och år, som mest 10 kWh el för alla nyproduktionsprojekt som startats under året. Detta är att jämföra med de 110 kWh/kvm som anges i Boverkets bygg-

regler. Alla pågående och planerade byggprojekt uppfyller nu dessa högt ställda krav.

Studentbostäder har under året genomfört vattensparprojekt, justeringar av värmeanläggningar och installation av energieffektiv belysningsstyrning i gemensamhetsutrymmen. Värmeåtervinning har installerats i en poolanläggning för babysim och rehabilitering. Inom Stångåstaden kan nämnas att bolagets enda återstående oljeanläggning under året har konverterats till fjärrvärme.

Ett omfattande arbete med utbyte av ventilationsfläktar har också skett vilket fortsätter under 2011. Projektet Framtidssäkra tvättstugor (Klimpprojekt) löper vidare, med målet att minska elanvändningen med närmare 1 miljon kWh/år, bland annat genom att konvertera tvättmaskiner och torkanläggningar så att de utnyttjar fjärrvärme istället för

Miljöpolicy

AB Stångåstaden ska i aktiv samverkan med alla våra kunder och samarbetspartners bidra till en långsiktigt hållbar utveckling och skapandet av sunda och trygga livsmiljöer.

Vi ska förebygga miljöproblem och ständigt minska vår negativa miljöpåverkan, bland annat genom effektivare energi- och materialanvändning samt genom val av miljöanpassade produkter. Miljöaspekterna beaktas i alla tillämpliga beslut och hänsyn om miljön ska präglade alla delar av verksamheten. Lagstiftningens miljökrav utgör minimikrav.

Vi ska vara kända för att driva ett offensivt miljöarbete och erbjuda våra kunder ett sunt och miljöanpassat boende.



el, samt genom att installera effektiv belysningsstyrning.

Minskat resursanvändande

Stångåstadens satsning på vindkraft fortsätter som en del i hållbarhetsarbetet, då det är hållbart både ur ett miljö- och ekonomiperspektiv. Stångåstaden äger 40 procent av Bixia Gryningsvind AB. Vindkraftsbolaget har två vindkraftverk i drift och planerar att driftsätta ytterligare två verk under 2011.

Alla Stångåstadens och Studentbostädernas kunder har nu mindre än 200 meter till närmaste återvinningsutrymme. Det går att se att det källsorterade materialet sakta ökar, vilket tyvärr även hushållssoporna gör. Projektet "Hållbara Hovetorp", som genomfördes under hösten, är en satsning för att ytterligare öka källsorteringen och därmed minska bolagets miljöpåverkan. Fokus har legat på att öka källsorteringen, minska städkostnaderna och öka trivselen för hyres-gästerna. Bland annat fick barnen

i området måla tavlor tillsammans med konstnären Björn Svensk. Dessa hängdes sedan upp i återvinningsrummet.

Under 2010 installerades tre stycken laddstolpar för elbilar vid de tre distriktskontoren. Projektet gjordes på initiativ av Bixia AB och Tekniska Verken. Stångåstaden bidrog med parkeringsplatser till stolparna. Stångåstadens miljöarbete är offensivt och i framkant och detta projekt är helt i linje med föresatsen att vara ett föredöme både lokalt och globalt.

Utfasning av skadliga ämnen

De senaste åren har det kommit flera nya golvmaterial på marknaden. Många kan vara ett alternativ till plastgolven, men med bättre miljöprestanda. Plastgolvstillverkarna har även de framhållit att deras golv nu innehåller mindre miljöfarliga ämnen. Stångåstaden valde därför att göra en ny översyn av golven på marknaden och en hållbarhetsanalys där bland annat livslängd, pris, miljöfarlighet och estetik värderades. Översynen resulterade i att en ny PVC-policy nu tas fram på företaget.

Miljöstyrning av projekt och entreprenader

De material som används vid om- och nybyggnationer måste registreras

i bedömningsystemet SundaHus Miljödata och följa Stångåstadens arbetssätt för att minska skadliga ämnen i byggnader. SundaHus gör heltäckande miljövärderingar av byggvaror och är en mycket användbar resurs i bolagets miljöarbete.

Stångåstaden har under året utfört kvalitets- och miljörevisioner hos underleverantörerna. Fokus under 2010 har legat på företag inom skadedjursbekämpning, yttre skötsel, nybyggnation samt sanering.

Sund inomhusmiljö

Radonprojektet har fokuserat på att inventera de så kallade risklägenheter som Stångåstaden har, det vill säga de lägenheter där det tidigare har hittats förhöjda halter i grannlägenheterna. Många lägenheter har under året kommit ner under gränsvärde 200 Bq/m³ i och med saneringsarbete har bolaget haft god kontakt med kommunens miljökontor med kontinuerlig rapportering av värden

och status.

Miljömedvetna kunder

Under året skrevs ett avtal med Linköpings universitet som innebär att Stångåstaden finansierar ett femårigt forskningsprojekt med syftet att klara stora energibesparingar utan tunga investeringar. Fokus ligger på medarbetarnas och de boendes betenden, kommunikation och engagemang. Projektet startade i januari 2011 och Stångåstaden kommer att satsa 1,5 miljoner kronor per år under fem år.

Nyinflyttade kunder erbjuds en värdecheck på 300 kronor att handla för i Smarta hembutiken. Det finns även möjlighet att stödja Naturskyddsföreningens klimatarbete eller trädplaneringsprojektet Vi-skogen i Afrika. Sedan 2008 har kunder på detta sätt planterat 2 000 träd och köpt 90 stycken utsläppsrätter.

Ytterligare ett sätt att minska kundernas miljöpåverkan är att erbjuda parkeringsplatser i Stångåstadens områden åt kommunens bilpoolsbilar genom ett samarbete med bilpoolsbolaget Sunfleet.



Ekonomisk hållbarhet

Fastighetsbolag är ofta kapitalstarka, så även Stångåstaden. Därför är det viktigt att beskriva den finansiella situationen ur ett hållbarhetsperspektiv. Fokus för redovisningen är företagets långsiktiga ekonomiska stabilitet och risktagande.

Som en långsiktig aktör på denna marknad tar Stångåstaden ett stort samhällsekonomiskt ansvar genom att betrakta fastigheter som långsiktiga investeringar och inte som transaktioner. Stångåstaden är en beställarorganisation vilket innebär att all skötsel och underhåll med mera köper

bolaget externt. Bolaget anlitar årligen en mängd entreprenörer för allt arbete med fastigheterna och det genererar många arbetstillfällen i kommunen och landet.

Dessutom genererar den dagliga fastighetsverksamheten skatter till samhället, arbetstillfällen samt löner till anställda och köp av leverantörers varor och tjänster.

Stångåstadens finansiella utveckling framgår av förvaltningsberättelsen samt de finansiella rapporterna i årsredovisningen, där även bolagets finansiella mål och utfall presenteras. Affärsrelaterade risker beskrivs i avsnittet Möjligheter och risker på sidan 76.

Fortsatt nyproduktion

Stångåstaden har i dagsläget en stor nyproduktionsportfölj med idag 114 bostäder i pågående byggproduktion och 655 bostäder i kommande nyproduktion.

Kravet från bolagets ägare är att Stångåstaden ska växa i takt med att kommunen växer för att tillgodose invånarna med behövliga bostäder.

Långsiktig förvaltning

Stångåstaden tar ansvar för god förvaltning av fastigheterna samtidigt som företaget utvecklar boendet och

sköter fastigheterna ur ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv. Allt för att våra fastigheter ska erbjuda goda bostäder för alla under många år. För detta ändamål finns en stor investerings- och underhållsbudget. Andelen renoverade bostäder i beståndet ökar och arbetet med att ytterligare lyfta det första intrycket av bostadsområdena är ett prioriterat arbete kommande år.

Låg vakansgrad

Vakansgraden hos Stångåstaden har varit låg under många år. 2010 låg den på 0,3 procent i genomsnitt (0,4 procent). Detta är naturligtvis positivt ur ekonomiskt hänseende och leder till att förlusterna minimeras samtidigt som intäkterna är stabila så att de kan användas till fortsatta investeringar. Genom att på olika sätt satsa på en god boendemiljö som skapar trivsel bland kunderna är Stångåstaden en attraktiv hyresvärd.

Samarbete

För Stångåstaden är det viktigt att skapa goda livsmiljöer där människor trivs och vill bo kvar. Ett sätt att bidra till detta är våra samarbeten med föreningslivet och andra verksamheter. Tidigare sponsring av föreningar är i sin ursprungliga form en passiv

aktivitet som inte utvecklar någon part. Syftet med samarbeten är, oavsett om det är den stora breddföreningen, elitlaget eller den lilla föreningen, att skapa bra verksamheter och aktiviteter i våra områden. Dessa leder till att aktivera barn och ungdomar, minskad skadegörelse, ökad trivsel och ett mervärde för våra hyresgäster. Samtidigt som det bidrar till att skapa förutsättningar för att ha ett levande föreningsliv i bostadsområdet.

Utsmyckning

Bolaget har inte några fasta riktlinjer för exakt hur mycket som ska läggas ner på konstnärlig utsmyckning vid nyproduktion. Det kan variera från några tiotusentals kronor till flera hundra tusen beroende på vilken typ av utsmyckning som väljs samt hur stort själva projektet är. Konsten är viktig för att få till ett helhetsintryck och för att den nya byggnationen ska tilltala på flera olika sätt. Exempel är stensulpturer, hästar i betong (Daggkåpan Samarbete), målningar i trapphus eller mönstersatt mosaik.

I projektet Övre Vasastaden där Stångåstaden har för avsikt att uppföra drygt 100 bostäder har bolaget tillsammans med övriga byggherrar ansökt om stöd från Statens Konstråd för att på ett mer storskaligt och organiserat sätt få in konsten i utform-



SKATTER

Nedanstående tabell visar de skatter som betalas till staten (sociala avgifter, moms, fastighetsskatt, bolagsskatt med mera). Tabellen visar att bolaget bidrar med stora summor till staten och till en hållbar utveckling i landet.

	2007	2008	2009	2010
Betalda skatter, tkr	58 101	61 789	58 415	60 168

Kundrelationer och samspel med intressenter

Stångåstadens verksamhet ska bedrivas affärsmässigt och vara hållbart ur flera dimensioner. En sådan är hur bolaget samverkar med sina intressenter eftersom dessa påverkar och påverkas av bolagets sätt att agera.

Det är viktigt vad kunderna tycker om Stångåstaden. De ska känna sig trygga, både i sitt boende och i området. Bolaget lägger stor vikt vid frågor som rör delaktighet och inflytande. Hög delaktighet och stort engagemang ökar trivselen betydligt. Stångåstaden stöttar därför olika former av gemensamma aktiviteter som städdagar, grillkvällar, trivselvandringar och föreningssamarbeten. Kunddialogen är därför en naturlig del av en hållbar samhällsutveckling.

Bolagets ägare säger i sitt ägardirektiv till Stångåstaden att bolaget ska driva och leda utvecklingen när det gäller de boendes inflytande och delaktighet, vilket visar att både ägare och bolag prioriterar relationerna med sina kunder.

Varumärkesbyggande

Stångåstaden har arbetat målmedvetet och intensivt med att stärka bolagets varumärke i Linköping de senaste tre åren. Bolaget vill visa på bredden i utbudet och den höga servicenivån vilket leder till nöjda kunder. Kommunikationen med marknaden, attraktiva nybyggnationer, hållbarhetstänkande, bredare utbud bland seniorlägenheter och utökad service har påverkat allmänhetens bild av Stångåstaden positivt.

Bolaget arbetar för att stärka hyresrättens konkurrenskraft och ska vara ett självklart alternativ i sökandet efter ny bostad. Allt fler ser nu Stångåstaden som en värdefull del av staden och hyresvakanserna har minskat. När nyproduktionen ökar



är det viktigt att hitta nya målgrupper och boendekoncept. Det kommer att bli en av bolagets största utmaningar de närmaste åren för att kunna stå sig i konkurrensen.

Hemsparkonto sänker hyran

I juni 2010 presenterade Stångåstaden och Hyresbostäder i Norrköping tillsammans med Ikano bank för första gången den unika sparformen Hemsparkonto. Hyresgästen sätter in en summa pengar på banken på ett bankkonto och varje månad betalas

sedan räntan ut i form av en hyresreduktion. Ju högre sparkapital, ju lägre hyra. Sparformen lämpar sig särskilt för dem som sålt en villa eller bostadsrätt för att flytta till en hyresrätt.

Var vill du bo?

Var vill du bo-kampanjen som pågick under maj 2010 marknadsförde och lyfte fram de olika bostadsalternativ och okända pärlor inom beståndet som Stångåstaden kan erbjuda. Syftet var att öka intresset för hemsidan så att kunderna kan hitta sitt drömbo-

ende. Att tänka till innan och göra ett aktivt val när det gäller bostad ökar trivselen och gör att kunderna stannar kvar hos bolaget.

Genom sitt samarbete med Östgöta Brandstodbolag kan Stångåstaden erbjuda sina kunder billiga och heläckande försäkringslösningar. Eftersom bolaget vill att alla kunder ska vara försäkrade är det en vinn-vinn situation för alla.

Informationskanaler

Hemsidan är ett allt viktigare verktyg för att få ut information. Det ska

vara lätt att söka bostad och hitta information om olika boendeprojekt som nyproduktioner och seniorbostäder liksom hitta områdesspecifik information.

Andra kanaler är kundtidningen Välkommen hem och Framtidens TV. Genom Framtidens TV ska det gå att rikta budskap direkt till berörda grupper. I ambitionen att öka informationen ytterligare vill bolaget även utveckla SMS-tjänster med riktade budskap.



God arbetsmiljö

Arbetsglädje, uppskattning och delaktighet ger motiverade och engagerade medarbetare som trivs och stannar kvar i företaget. På så sätt säkras en långsiktig värde tillväxt i företaget, vilket är en grund för att få nöjda kunder.

Företagets kultur och kärnvärdena (Kundnära, Engagerade, Offensiva, Professionella och Stabila) utgör grunden både för det interna arbetet och för hur företaget uppfattas externt av allmänhet, kunder, presumtiva medarbetare, ägare med flera.

Den gemensamma värdegrunden genomsyrar både förhållningssätt och beteenden och bidrar starkt till det resultat som uppnås inom verksamheten. Eftersom medarbetarna är ambassadörer för företaget påverkar deras beteenden i högsta grad även varumärket.

Värdebaserat ledarskap

Det värdebaserade ledarskapet är ett verktyg i arbetet med att utveckla företagskulturen och varumärket. Det grundar sig på tydlighet och en gemensam överenskommelse om vilka beteenden som ger framgång. Genom att medvetet utveckla kulturen skapas ett arbetsklimat som bygger på respekt, delaktighet och ansvarstagande.

I detta arbete, som påbörjades i slutet av 2007 och som fortfarande pågår, ligger fokus på HEM, det vill säga Helhetssyn, Egendriv och Mål. Dessa fokusområden hjälper till att på ett konkret sätt levandegöra bolagets kärnvärden i vardagen. Det finns även med i affärsplaner, gruppdialoger/teamutveckling samt i de individuella utvecklings- och lönesamtalen.

Genom den årliga medarbetarundersökningen mäts kulturen och den gemensamma värdegrunden för

att säkerställa att Stångåstaden arbetar i rätt riktning. Undersökningen mäter både faktiska beteenden inom de i förväg definierade områdena samt hur viktigt medarbetaren bedömer respektive område vara.

I 2010 års mätning deltog samtliga medarbetare och resultatet visar även detta år på en stark ökning, från 4,05 till 4,14 (3,90 för 2008) i MMI, Motiverad MedarbetarIndex. Undersökningen visar att medarbetarna upplevde förbättringar inom alla delområden.

Ledar- och medarbetarutveckling

Viljan att hela tiden bli bättre, arbeta smartare och utveckla gamla och nya kompetenser gör att Stångåstaden satsar mycket på kompetensutveckling. Det gäller såväl ledare som medarbetarna på alla nivåer i företaget. Detta är viktigt, inte minst ur ett attraktivt arbetsgivarperspektiv, för att kunna locka branschens bästa ledare och medarbetare.

Ett strategiskt viktigt ledningsverktyg är utvecklingsdialogen, som grundar sig på målet att attrahera, utveckla och behålla kompetens inom bolaget. Utvecklingsdialogen förs ur ett jag-perspektiv mellan den anställda och närmaste chef, och handlar om att följa upp och sätta nya mål, diskutera behov av kompetensutveckling samt ge uppmuntran till kreativitet och engagemang. Medarbetarens hälsa följs också upp i samtalet.

Det friska företaget

”Friska företag”-konceptet bygger bland annat på hypotesen att organisatoriska faktorer påverkar medarbetarnas hälsa. Det handlar om hur anställda upplever sin situation i företaget när det gäller delaktighet, möjlighet till påverkan i verksamheten, gott ledarskap samt de egna utvecklingsmöjligheterna. Stångåstadens fokus på detta, tillsammans med en systematisk satsning på förebyggande hälsoarbete, har lett till goda resultat bland annat i form av låg sjukfrånvaro, hög kundnöjdhet och goda ekonomiska resultat.

Extra roligt är att Stångåstaden även externt har uppmärksammats i olika sammanhang de senaste åren som ett exempel på ett friskt företag. Ett exempel är Stångåstadens med-



Vi vill locka till oss
branschens bästa ledare
och medarbetare.

verkan i boken ”Nycklar till friska företag” (Prevent). Ett annat att företagets HR-chef Anneli Ericsson under året har blivit inbjuden att medverka vid olika seminarier runt om i landet. **Säkerhet och trygghet**

En annan grundläggande förutsättning för trivsel och god hälsa bland medarbetarna är att känna sig trygg under arbetstid. Stångåstaden har därför under flera år arbetat aktivt för att skapa en trygg arbetsmiljö. Det gäller såväl på kontoren som ute i bostadsområdena och tar upp allt från den fysiska utformningen av lokaler, larmmöjligheter och bra rutiner till arbetssätt.

Medarbetarundersökningarna vi-

sar att förtroende både för företagets planering och genomförande av sådana åtgärder ökat kraftigt under de senaste åren och ligger nu på drygt 4,4 på en femgradig skala.

Året som kommer

Under 2011 kommer arbetet med att ytterligare utveckla företagets vision, affärsidé och kärnvärden att påbörjas. Det kommer att ske genom ett samprojekt mellan Marknad och HR. Syftet är att få med både den externa och interna kommunikationen med bolagets kunder och medarbetare, vilket kommer fortsätta stärka varumärket Stångåstaden. I övrigt fortsätter arbetet med att utveckla företagets HR-processer.



Hållbarhetstabell

Indikatorerna i tabellen är framtagna i nära samarbete med Eurhonets CSR-grupp och är således jämförbara med de andra företagen i det europeiska nätverket.

Siffrorna gäller för moderbolaget Stångåstaden om inget annat anges.



SOCIALT ANSVAR

Indikator		Enhet	2008	2009	2010
Genomsnittlig yta per bostadstyp	1 rok	Kvm	36	36	36
	2 rok	Kvm	60	60	60
	3 rok	Kvm	78	78	78
	4 rok	Kvm	98	98	98
	5 rok	Kvm	118	118	118
	> 5 rok	Kvm	156	156	156
Genomsnittlig snitthyra per bostadstyp (ej möblerat, ej studentrum)	1 rok	Kr/kvm	972	1 008	1 013
	2 rok	Kr/kvm	924	942	956
	3 rok	Kr/kvm	876	903	919
	4 rok	Kr/kvm	864	893	911
	5 rok	Kr/kvm	840	854	870
	> 5 rok		-	857	869
Nyproduktion av hyresrätter		Antal	55	52	41
		%	0,38	0,36	0,29
Avyttringar		%	0	0	1,63
Driftkostnadsutveckling*		Kr/kvm	483	639	683
Hyresutveckling		Kr/kvm	873	918	932
		%	2,6	2,7	1,5
Omflyttning i fastighetsbeståndet (exkl studenter)	Extern	%	13,6	12,1	13,5
	Intern	%	9,6	9,9	6,4
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl eller störningar	Störningar	Antal	5	4	4
	Ekonomiska skäl	Antal	28	27	22
Andel av kommunens specialboenden som bostadsföretaget tillhandahåller		%	-	52	46
Företaget arbetar efter en icke diskriminerande uthyrningspolicy		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
Företaget verkar för att öka den sociala sammanhållningen i bostadsområdena		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
Kostnader för socialt ansvar (stadsdelsutvecklare m.m.)**		Kr/lgh	407	384	418
Kostnader för företagets sociala hjälp (bosociala gruppen)		Kr/lgh	178	178	175
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade i företagets bestånd		%	40	40	40
Andel hyresgäster över 65 år		%	-	-	25,7
Företaget arbetar löpande med säkerhets- och trygghetsfrågor		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja

* med driftkostnad avses drift-, administrations-, och företagsövergripande kostnader

** interna + externa kostnader

MILJÖANSVAR

Indikator		Enhet	2008	2009	2010
Företaget arbetar aktivt med miljöförbättrande åtgärder		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
Ställer företaget miljökrav vid upphandlingar av entreprenörer		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
<i>Moderbolaget:</i> Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet (normalårskorrigerad)	Total	kWh/kvm A _{temp}	156,3	154,5	151,0
	varav fjärrvärme		139	137	134
	el		16,4	16,4	16,4
	olja		0,92	0,91	0,37
	fjärrkyla		0,14	0,21	0,38
<i>Studentbostäder:</i> Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet (normalårskorrigerad)	Total	kWh/kvm A _{temp}	188,4	187,2	185,1
	varav fjärrvärme		131,1	129,7	127,6
	el		57,3	57,5	57,5
<i>Moderbolaget:</i> Utveckling av vattenförbrukning i beståndet	Total	Kbm/kvm A _{temp}	1,19	1,19	1,17
<i>Studentbostäder:</i> Utveckling av vattenförbrukning i beståndet	Total	Kbm/kvm A _{temp}	1,31	1,37	1,44
Företaget bedriver opinionsbildning för miljöhänsyn		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
<i>AB Stångåstaden:</i> Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	Restavfall	Kg/lgh	317	306	317
	Återvinningsmaterial	Kg/lgh	118	113	117
	Glas	Kg/lgh	19,0	20,0	20,1
	Plast	Kg/lgh	2,0	2,1	2,0
	Metall	Kg/lgh	18,9	20,3	22,7
	Papper /Well	Kg/lgh	5,8	6,9	6,1
	Elavfall	Kg/lgh	70,0	60,1	61,7
	Tidningar	Kg/lgh			
<i>Studentbostäder:</i> Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	Restavfall	Kg/lgh	165	157	149
	Återvinningsmaterial	Kg/lgh	63	62	60
	Glas	Kg/lgh	10,0	11,0	10,3
	Plast	Kg/lgh	1,1	2,1	2,4
	Metall	Kg/lgh	1,0	1,1	1,0
	Papper /Well	Kg/lgh	10,0	11,4	11,7
	Elavfall	Kg/lgh	3,9	3,3	2,8
	Tidningar	Kg/lgh	36,9	33,0	31,6

EKONOMISK HÅLLBARHET

Indikator		Enhet	2008	2009	2010
Andel renoverade lägenheter i relation till befintligt fastighetsbestånd		%	3,6	1,9	2,4
Nedlagda investeringar och underhållskostnader (exklusive nyproduktion)		Mkr	428	382	365
		Tkr/lgh	23	26	25
Företagets ek.uthyrningsgrad bostäder	Total	%	99,6	99,1	99,3
Företagets investeringar i nyproduktion samt fastighetsförvärv	Nyproduktion	Mkr	55	106	111
	Förvärv	Mkr	-	-	47
Företaget följer upprättad inköpspolicy innehållande hållbarhetskriterier		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja

KUNDRELATIONER OCH SAMPEL MED INTRESSENTER

Indikator		Enhet	2008	2009	2010
Företaget initierar till och för regelbunden dialog med hyresgästerna		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende	Serviceindex	%	3,93*	82,80	81,30
	Trygghetsindex	%	3,87*	78,10	77,80
Företaget arbetar aktivt med åtgärdsplaner för att öka de boendes nöjdhet		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
Företaget har och följer sin samarbets-/sponsringspolicy		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
Företaget arbetar efter en upprättad etisk kod		Ja/Nej	Nej	Nej	Ja
Företaget har långsiktiga mål att navigera efter upprättad affärsplan		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja

*företaget mätte fram till 2008 nöjd-kund-index med skala 1-5

GOD ARBETSMILJÖ

Indikator		Enhet	2008	2009	2010
Personalens anställningsform/årsarbetare	Tillsvidare	%	94	97	92
	Visstid	%	6	3	8
Utbildningsinsatser för personalen*	Utfall	Kr/anställd	12 800	11 600	10 100
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete – trivselindex		%	88	93	100
Sjukfrånvaro	Sjukdomar och stress	%	1,21	1,66	1,53
	Olycksfall i arbetet	%	0	0	0
Fördelning av snittlön mellan kategori kön och anställda **	Tjänstemän män	Kr/månad	30 490	31 509	33 434
	Tjänstemän kvinnor	Kr/månad	25 097	25 946	28 298
Särskild anställning	Praktik***	St	15	15	19
Andel utrikes födda anställda i företaget i relation till andelen utrikes födda i Linköpings kommun		%	-	104	61
Andel kvinnor i ledande positioner	Styrelse	%	33	33	33
	Ledningsgrupp	%	22	22	13

* kursavgifter, exkl resor, hotell, arbetstid

** exkl VD-lön

*** med praktik avses praktikant med någon form av ersättning





AB Stångåstaden · Box 3300 · 580 03 Linköping · Tel 013-20 85 00 · Fax 013-20 85 23 · Org.nr. 556041-6850
foretaget@stangastaden.se · www.stangastaden.se