



Stångåstadens

Hållbarhetsredovisning



<b>3</b>	Vd-ordet	<b>30</b>	Ansvarsfulla affärer och relationer
<b>4</b>	Om Stångåstaden	<b>36</b>	Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
<b>9</b>	Omvärldstrender	<b>39</b>	Risker och möjligheter
<b>10</b>	För en hållbar framtid	<b>44</b>	Revisorns yttrande
<b>11</b>	Så har vi gått tillväga	<b>45</b>	<b>Bilaga:</b> Hållbarhetsdata
<b>14</b>	Social hållbarhet	<b>51</b>	<b>Bilaga:</b> GRI-index
<b>18</b>	Miljömässig hållbarhet	<b>55</b>	<b>Bilaga:</b> Definitioner
<b>26</b>	Ekonomisk hållbarhet		

# VD-ordet

**Som bostadsbolag har vi ansvar att utveckla Linköping. För oss handlar det om så mycket mer än att bara bygga bostäder. Vår vision "Ett steg före" präglar allt vi gör. Inte minst i år då vi - trots byggkostnadsutvecklingen, kraftiga räntehöjningar och det geopolitiska läget i omvärlden - har kunnat fortsatt hålla en hög byggtakt.**

När det händer mycket i omvärlden är det viktigt att inte tappa fokus på de långsiktiga frågorna. Som vd är jag oerhört stolt över vårt välutvecklade hållbarhetsarbete, som är en integrerad del av hela vår verksamhet och våra affärsmål. Vi har gjort betydande framsteg inom alla våra affärsområden och utmanar både oss själva och branschen att bli mer ambitiösa. Vårt proaktiva arbete har gjort att vi står bättre rustade än andra i branschen och kunnat fortsätta investera och bygga fler bostäder. Det är viktigt för vår stad men också för entreprenadmarknaden som annars riskerar att tappa kompetens de kommande åren.

Under året har vi, genom vårt delägarskap i vindkraftsbolaget Bixia Gryningsvind, producerat

vindelmotsvarande vår användning av fastighetsel. Vi har även fortsatt hålla en hög investeringstakt i solceller, nu senast installerade vi solceller på vårt studentboende Irrblosset. Vi fortsätter också att arbeta med energieffektiviseringsåtgärder som tar oss allt närmre vårt övergripande mål att minska andelen köpt energi med 25 procent till 2025.

Tyvärr ser vi en generell trend mot ökad otrygghet och segregation i samhället. Som många andra städer är Linköping drabbat av gängkriminalitet och har fått uppleva flera sprängningar under året. Även om våra hyresgäster och fastigheter inte blivit drabbade påverkar det förstås Linköpings invånare och våra hyresgäster negativt. Trygghetsfrågan fortsätter vara ett viktigt fokusområde för oss. Vårt förebyggande trygghetsarbete är väl utvecklat och vi arbetar kontinuerligt med stadsdelsutveckling i våra socioekonomiskt svagare områden. Vi samverkar även brett med polisen och andra aktörer i Linköping.

Under året har vi fokuserat mycket på att utveck-

la det vi kallar framtidens arbetssätt – att arbeta mer tvärfunktionellt för att skapa bättre resultat och nå våra gemensamma mål. Vi tror det är en av nycklarna till att vi fortsätter ha nöjda medarbetare och nöjda kunder. Vi tror på att fortsätta att arbeta brett inom alla våra affärsområden och skapa förutsättningar till utveckling för att ligga i framkant. Ett steg före.

**Fredrik Törnqvist**  
*Vd, Stångåstaden*



# Om Stångåstaden

AB Stångåstaden äger och förvaltar 18 347 lägenheter och är därmed regionens största hyresvärd. Av dessa är 4 137 studentbostäder, som ägs och förvaltas av dotterbolaget Studentbostäder i Linköping AB. Därutöver finns ett trettiotal bostäder av speciell kulturhistorisk karaktär i dotterbolaget Kulturfastigheter i Linköping AB. Utbudet av bostäder är varierat, från lägenheter i sekelskifteshus till nyproduktion. Dessutom finns cirka 450 lokaler i vårt fastighetsbestånd.

## Affärsidé

Stångåstaden erbjuder ett varierat och attraktivt utbud av bostäder i olika prisklasser, där stor valfrihet och god service bidrar till långsiktiga kundrelationer. På ett aktivt sätt utvecklar vi fastigheter och stadsdelar i syfte att främja Linköpings utveckling.

## Ägardirektiv

AB Stångåstaden ägs av Linköpings Stadshus som i sin tur ägs av Linköpings kommun. Ägardirektiven är en övergripande vägledning för hur Stångåstadens ägare vill att bolagets arbete ska

bedrivas och vilka syften som ska uppnås. Enligt ägardirektiven ska Stångåstaden verka för att Linköping ska uppfattas som en attraktiv kommun att bo och driva näringsverksamhet i. Detta genom att erbjuda goda, sunda och prisvärda bostäder samt kommersiella lokaler i kommunens större bostadsområden och tätorter. Våra ägare lyfter även fram trygghet och social hållbarhet, miljö och minskad klimatpåverkan samt bostadsbyggande och affärsmässighet som grundpelare i uppdraget.

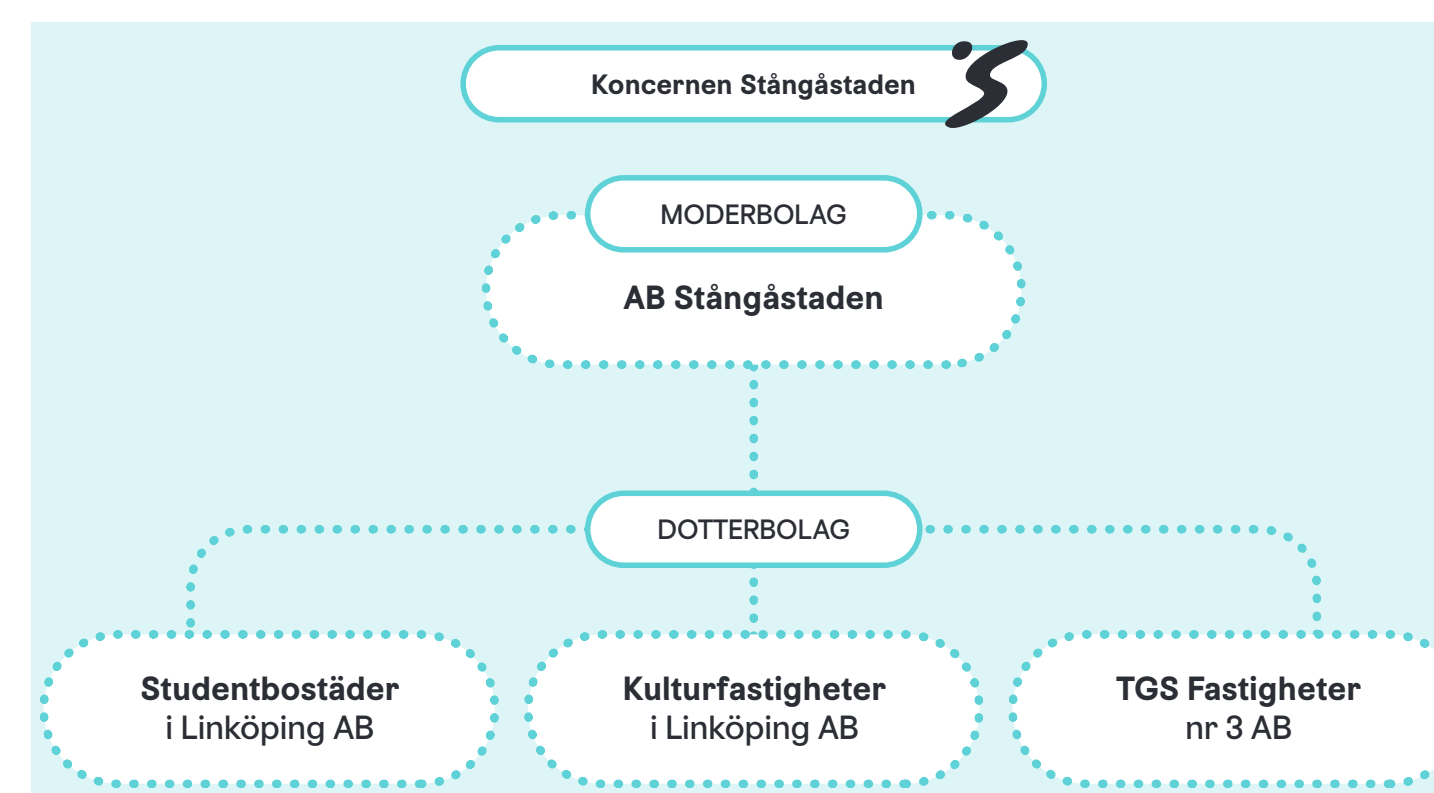
Företagsfakta	Enhet	2021	2022	2023
Fastighetsbestånd	Antal lägenheter	17 880	18 037	18 347
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök (avser Moderbolaget)	1 rum och kök	1 742	1 811	1 891
	2 rum och kök	5 197	5 245	5 393
	3 rum och kök	4 315	4 321	4 381
	4 rum och kök	2 049	2 098	2 118
	> 5 rum och kök	412	426	427
Fastighetsbestånd uppdelat på affärsområde	Lägenheter exkl. Studentlägenheter	13 715	13 901	14 210
	Studentlägenheter	4 130	4 136	4 137
Genomsnittlig hya kr/kvm (Avser endast Moderbolaget)		1 248	1 286	1 347
Företagets omsättning Mkr		1 572	1 571	1 686
Företagets anställda		191	186	194

## Vår vision, strategiska målområden och våra värderingar

Vår affärsverksamhet bygger på en helhetssyn där en stark vision utgör kärnan. Koncernen har en vision som antagits av styrelsen – Ett steg före. Den beskriver vad vi ska uträtta till år 2025 och konkretiserar vår framtidsvision för Linköping, kunderna, medarbetarna och en hållbar framtid. Vår vision innebär att vi ska vara ett företag som ligger i framkant och driver utvecklingen i branschen med hållbarhet integrerat i hela verksamheten. För att vår vision och våra mål ska uppnås krävs särskilt fokus inom ett antal prioriterade områden. Bolaget har därför satt upp ett antal strategiska målområden med beskrivningar över vad vi vill ha åstadkommit på fem till tio års sikt. De strategiska målområdena för de kommande åren är **Kund, Fastighetsutveckling, Ekonomi, Medarbetare** och **Hållbarhet**. Våra värderingar, **Trygga, Professionella och Aktiva**, talar om hur vi ska agera för att nå vår vision. Tryggheten är grunden till vårt professionella agerande och vårt aktiva förhållningssätt är det som tar oss framåt.

## Styrning

Koncernen styrs genom moderbolagets styrelse och koncernledning, samt genom styrelser i Studentbostäder i Linköping AB och i Kulturfastigheter i Linköping AB. Koncernledningen leds av AB Stångåstadens vd och består av följande: vd, Förvaltningschef, Fastighetschef, vd för Studentbostäder, vd för Kulturfastigheter och Chef Lokaler, Chef Affärsstöd och HR samt Marknads- och kommunikationschef. Inom koncernen, under enhet Affärsstöd, finns en avdelning med övergripande ansvar för hållbarhetsarbetet. Det operativa ansvaret för kvalitets-, miljö



och arbetsmiljöarbetet ligger hos linjecheferna. Den hållbarhetspolicy vi tog fram 2017, och som godkänts av styrelsen, ligger till grund för vårt hållbarhetsarbete. Vi har även en uppförandekod som visar hur vi, tillsammans med våra leverantörer, vill bidra till ett hållbart samhälle.

Agenda 2030 är ett viktigt och användbart ramverk som vi använder oss av för att tydliggöra vår verksamhets positiva och negativa påverkan på omvärlden. Tillsammans med andra verktyg, ligger Agenda 2030, till grund för det Hållbarhetsramverk som vi har tagit fram under 2023 och som vi kommer fortsätta att utveckla under 2024. Arbetet med ramverket har involverat hela verksamheten, från styrelse och ledningsgrupp till den enskilda medarbetaren.

Hållbarhetsramverket kommer utgöra utgångspunkten för vårt hållbarhetsarbete. Det är indelat i fem olika övergripande områden: **Hållbar planet, Människan och bostaden, Levande samhälle, Attraktiv arbetsgivare** och **Ansvarsfulla och lönsamma affärer**.

# Hållbarhet för Stångåstaden

Stångåstadens hållbarhetsramverk utgör utgångspunkten för koncernens hållbarhetsarbete



## Om hållbarhetsredovisningen

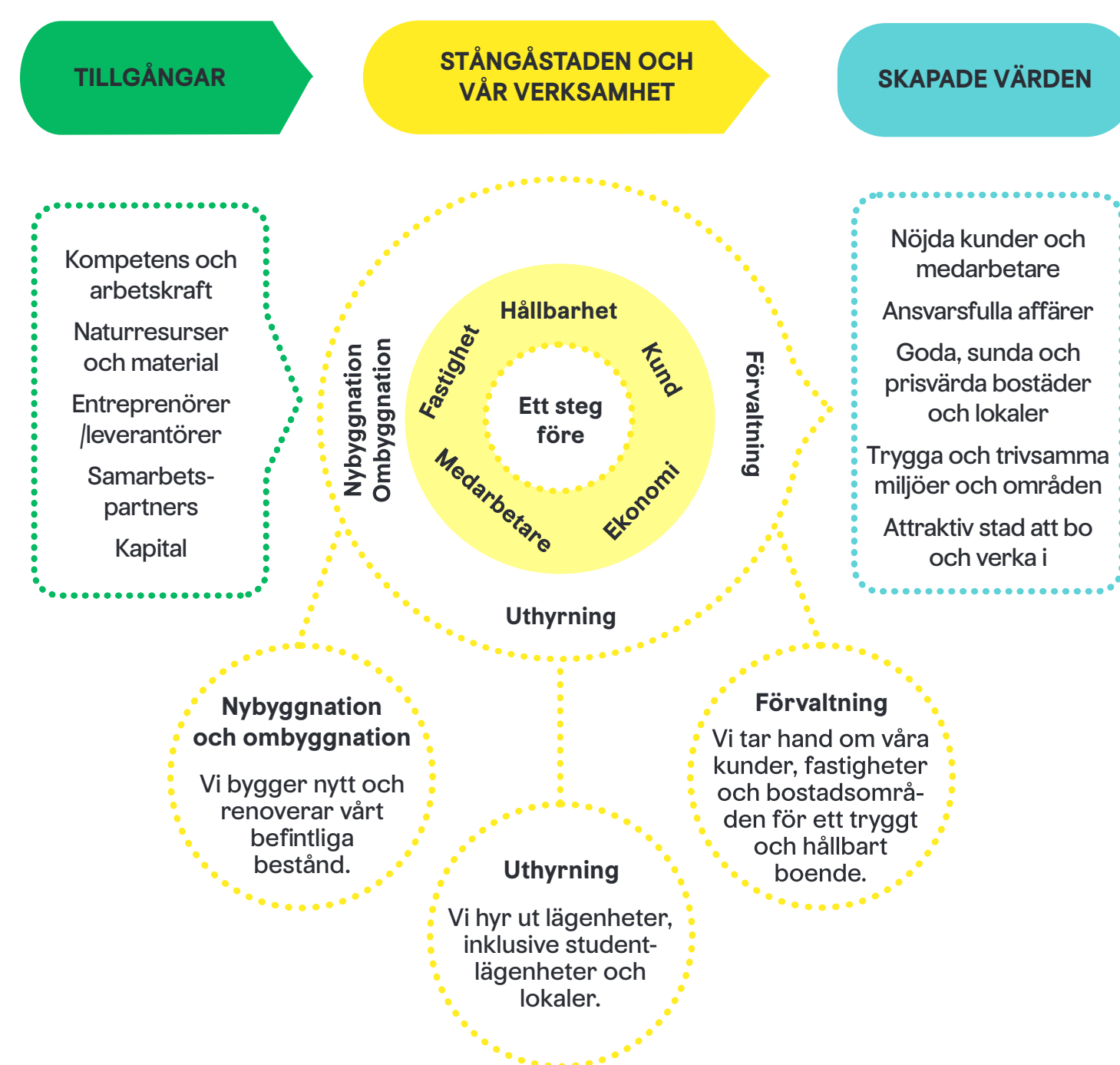
Vår första Hållbarhetsredovisning togs fram år 2009. Fram till 2018 redovisade Stångåstaden enligt en standard framtagen inom Eurhonet, EURO-GR, men från och med 2019 använder vi GRI (Global Reporting Initiative) Standards. För 2023 rapporterar vi med referens till GRI Standards 2021. För våra väsentliga frågor har vi valt ut ett antal GRI-upplysningar med högst relevans för vår verksamhet, men även inkluderat egna nyckeltal. Redovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL 6

kap 11§. De enheter som ingår i redovisningen är moderbolaget AB Stångåstaden samt dotterbolagen Studentbostäder i Linköping AB, Kulturfastigheter i Linköping AB samt TGS Fastigheter nr 3 AB som innehåller Stångåstadens huvudkontor i Linköping. Redovisningsperioden är 1 januari 2023 till 31 december 2023 och rapporten publiceras årligen. AB Stångåstadens hållbarhetsredovisning för 2023 avges av styrelsen. Kontaktperson: Malin Ribbenhed, kvalitets- och hållbarhetschef, malin.ribbenhed@stangastaden.se



# Så skapar Stångåstaden värde

Vårt uppdrag är att utveckla Linköping och göra staden ännu bättre att leva och bo i. Nu och i framtiden. I arbetet med att fullfölja vårt uppdrag påverkar vi vår omvärld i olika delar av vår värdekedja. Att nyttja våra resurser effektivt, bedriva vår verksamhet ansvarsfullt och erbjuda våra kunder en möjlighet till en hållbar vardag är



grundläggande. Vi har ett ansvar att använda vårt inflytande för att säkerställa en hållbar värdekedja och därigenom skapa mer värde för våra intressenter. Detta illustreras i nedanstående bild.

Vår verksamhet utgår från vår vision Ett steg före. För att uppnå fokus har vi identifierat fem strategiska målområden som ska genomsyra vår verksamhet. Vi har kopplat målbilder för vad vi vill ha åstadkommit på fem till tio års sikt till respektive strategiskt målområde vilka beskrivs nedan.

## Målbild (5–10 års sikt) inom strategiskt målområde:

### Kund

Vi ska vara bäst på service och förvaltning bland större bostadsbolag och i jämförelse med andra branscher. Vi ska vara nära våra kunder, erbjuda attraktiva boendemiljöer och utveckla verksamheten i samverkan för att fånga upp kundernas behov, bedriva branshutveckling och skapa en meningsfull samvaro för våra kunder. Stångåstaden har genomfört en digital transformation vil-

ket skapat värde för våra kunder och bidragit till att effektivisera verksamheten.

### Fastighetsutveckling

Tillgången på bostäder och lokaler följer efterfrågan och möjliggör att kommunen växer. Bostadsmarknaden i Linköping är i balans. Ombyggnationer och renoveringar matchar kundernas (boende och lokaler) varierade efterfrågan om standard, flexibilitet och betalningsförmåga på ett sätt som långsiktigt stärker attraktivitet, miljöprestanda och säkerställer våra fastighetsvärden. Vi har utvecklat våra bostadsområden tillsammans med våra kunder utifrån ett hållbart (miljömässigt, ekonomiskt och socialt) och långsiktigt perspektiv. Vi har även arbetat aktivt för att utveckla och bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd.

### Ekonomi

Vi har en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar och vi har genomfört investeringar som är långsiktigt hållbara och lönsamma. Vi följer affärsmässiga principer och agerar ansvarsfullt i vår bransch. Vår verksamhet genomsyras av affärsmässighet vilket innebär att vi arbetar hållbart med god lönsamhet samt ser till helheten och arbetar smart och effektivt i hela verksamheten.

### Medarbetare

Vi har rustat vår organisation för att möta en snabbt föränderlig omvärld samtidigt som vi har stärkt verksamhetens attraktivitet, konkurrenskraft och lönsamhet. För att uppnå detta har vi säkerställt ett antal grundförutsättningar såsom väl fungerande och effektiva processer, tydliga roller och arbetssätt, samt ett tvärfunktionellt samarbete och tydligt och enat ledarskap. Vårt starka arbetsgivarvarumärke möjliggör att attrahera, rekrytera och behålla motiverade och en-

gagerade medarbetare med relevant kompetens. Vårt ständigt pågående arbete med att utveckla våra medarbetare och verksamhet, gör oss till en mycket attraktiv arbetsplats.

### Hållbarhet

Stångåstaden lever efter principen att vi har ett stort ansvar för utvecklingen av ett hållbart samhälle och att vi ska vara ett föredöme bland andra bostadsbolag i Europa. Vi arbetar utifrån Agenda 2030 och därmed för ett hållbart samhälle som förutsätter långsiktighet och bygger på en helhetssyn där miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter är beroende av varandra och avgörande för resultatet. Vi använder våra resurser effektivt och ansvarsfullt med hänsyn till dagens och framtida generationers behov.





# Omvärldstrender

## Så håller vi koll på vår omvärld

För att ligga Ett steg före behöver vi regelbundet göra en omvärldsbevakning. Det innebär både en kartläggning av vad som händer i fastighetsbranschen, och i samhället i stort. Omvärldsbevakning görs kontinuerligt i syfte att identifiera vad som kan påverka vår verksamhet på kort och lång sikt.

För omvärldsbevakningen ansvarar ledningsgruppen. Det ingår också i chefernas uppdrag att kontinuerligt omvärldsbevaka trender, faktorer och drivkrafter utifrån bland annat politiska-, ekonomiska-, sociala-, tekniska-, legala- och miljö-/hållbarhetsfrågor som kan påverka vår verksamhet. Inför affärsplaneringen bearbetas underlag och trendspaningar från flera olika källor inom och utanför bolaget.

Några av de omvärldstrender som vi identifierat som extra viktiga inom hållbarhet och som vi ständigt bevakar och måste förhålla oss till är:



	<u>Minskad klimatpåverkan</u>
	<u>Digitalisering</u>
	<u>Byggkostnadsutveckling</u>
	<u>Långsiktig hållbar ekonomi</u>
	<u>Otrygghet och segregation</u>
	<u>Kompetensförsörjning</u>

# För en hållbar framtid

## Tillsammans kommer vi längre

Stångåstadens vision – Ett steg före – är tydlig; år 2025 ska vi vara ett föredöme bland bostadsbolag i Europa. För att nå dit och för att snabba på en hållbar omställning av fastighetsbranschen behöver vi kroka arm med andra. Det är tillsammans vi bidrar till att alla människor, oavsett generation eller kultur, kan känna sig välkomna hem. Vi är övertygade om att gränsöverskridande samarbeten och meningsfull delaktighet ligger till grund för en långsiktig hållbar utveckling. Därför bjuder vi in kunder och intressenter från alla stadsdelar att delta och kanalisera sina önskemål och idéer. Det mynnar ut i förslag som tjejträffar, cykelskola och samarbeten med skolor och förskolor. Vi deltar och initierar nytänkande samarbeten – internt och externt – för att utbyta kunskap, erfarenheter och hitta gemensamma lösningar för att ligga Ett steg före.

## Stångåstadens samarbeten och medlemskap

European Housing Network, **Eurhonet**, är ett nätverk som syftar till att utbyta erfarenheter och goda exempel och där vår vd Fredrik Törnqvist är

ordförande sedan 2021. Det består av cirka 36 allmännyttiga bostadsbolag från Sverige, Tyskland, Frankrike, Italien, Österrike och Storbritannien. Bolagen har tillsammans 1 miljoner lägenheter.

Vi deltar i **Allmännyttans Klimatinitiativ**, **Linköpingsinitiativet** och **ÖBKN** (Östergötland bygger klimatneutralt) vilka syftar till att minska klimatpåverkan.

Vi deltar i **Östergötlands Energi- och Klimatråd**, ett samarbete mellan ett 20-tal stora energiproducenter och -konsumenter, med ledning av Länsstyrelsen. Syftet är att nätverka och utbyta kunskap genom regelbundna träffar på olika teman kring miljö och klimat.

I **Fossilfritt Sverige** verkar vi för att främja utvecklingen mot en fossilfri värmemarknad.

I **Skäggetorps Fastighetsägarförening** arbetar vi tillsammans med Lejonfastigheter, Victoria Park och Willhem för tryggt närområde. I **Bergas Fastighetsägarförening** arbetar vi med Lejon-

fastigheter, ICA Fastigheter, HSB och Heimstaden för tryggt närområde. I **Ryds samverkansgrupp** arbetar vi bland annat tillsammans med skolor, polis, föreningsliv, kommun, kyrkor och andra fastighetsägare för tryggt närområde.

Stångåstaden är dessutom medlemmar i **Sveriges Allmännytta**, **Studentbostadsföretagen** och **Östergötlands Miljönätverk**.

Stångåstaden samarbetar med ett trettiotal **föreningar och organisationer** i Linköping med målet att erbjuda positiva aktiviteter och en meningsfull fritid för Linköpingsborna.



# Så har vi gått tillväga

Stångåstaden arbetar för att ha en kontinuerlig, öppen och långsiktig dialog med sina intressenter. Vi är övertygade om att detta är avgörande för bolagets fortsatta framgång och vi för därför en löpande dialog med våra intressenter för att säkerställa att vi möter deras förväntningar. Vi har identifierat våra viktigaste intressenter, det vill säga de intressenter som Stångåstaden påverkar, samverkar med och/eller blir påverkad av. Dessa är:

## Våra intressenter

- våra kunder (hyresgäster, lokalhyresgäster, studenthyresgäster)
- medarbetare
- ägare
- leverantörer/entreprenörer
- samarbetspartners
- finansiärer
- myndigheter
- Linköpingsborna

Under 2019 genomförde vi en strukturerad intressentdialog för att kartlägga vilka hållbarhetsfrågor som är mest betydande för våra intressenter. Intressentdialogen genomfördes via en enkätundersökning som gick ut till våra viktigaste interna och externa intressenter. Totalt skickades enkäten, som innehöll 38 frågor, till 5054 intressenter varav vi fick 1092 svar\*. För intressentgruppen ägare genomförde vi istället fem intervjuer för att få mer djupgående kunskap kring ägarnas förväntningar på Stångåstaden avseende hållbarhet.

Frågor som inkluderades i enkäten och intervjuunderlaget identifierades genom en omvärldsanalys utifrån interna och externa källor samt en jämförelse med branschkollegor. Resultatet från 2019 års intressentdialog har fortsatt att vägleda oss även under 2023.

På nästa sida presenteras vilka viktiga frågor som framkommit i intressentdialogen samt under annan redan befintlig dialog med våra viktiga intressenter.

\*896 kunder och 127 medarbetare svarade på enkäten tillsammans med 43 leverantörer/entreprenörer, 5 representanter från myndigheter, 3 finansiärer och 13 samarbetspartners.

Intressent	Kanal för dialog	Viktiga frågor	
<b>Kunder (hyresgäster, lokalhyresgäster, studenthyresgäster)</b>	Kundundersökningar. Informationsmöten. Personliga möten i våra områden. Områdesdagar. Kundtjänst. Servicekontor. Nyhetsbrev. Mejl. SMS. Hemsida. Boende-app. Sociala medier. Hållbarhetsundersökning – enkät.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trygghet och säkerhet</li> <li>Goda inomhusmiljöer</li> <li>Avfall, återvinning och återbruk</li> <li>Kundnöjdhet</li> <li>Engagerade medarbetare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Underhåll och reparationer</li> <li>Bostadsförsörjning</li> <li>Antikorrusion och mutor</li> <li>Uppfylla branschstandard</li> </ul>
<b>Medarbetare</b>	Löpande dialog mellan chef och medarbetare. Medarbetarundersökning. Utvecklingssamtal. Avdelningsmöten. Stormöten. Intranät. Hållbarhetsundersökning – enkät.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Engagerade medarbetare</li> <li>Ledarskap</li> <li>Professionell utveckling och utbildning</li> <li>Sunda finanser och långsiktighet</li> <li>Kundnöjdhet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hälsa och säkerhet i arbetet</li> <li>Energianvändning och effektivisering</li> <li>Trygghet och säkerhet</li> </ul>
<b>Leverantörer och entreprenörer</b>	Samverkansmöten. Upphandlingar. Avtalsuppföljningar. Revisioner. Stångåstads leverantörsutbildning*. Hållbarhetsundersökning – enkät.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sunda finanser och långsiktighet</li> <li>Ansvarsfull upphandling och hållbara leverantörsled</li> <li>Trygghet och säkerhet</li> <li>Underhåll och reparationer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energianvändning och effektivisering</li> <li>Hälsa och säkerhet i arbetet</li> </ul>
<b>Myndigheter</b>	Samrådsmöten. Rapporter. Remisser. Tillsyn. Hållbarhetsundersökning – enkät.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Efterlevnad av lagar och regler</li> <li>Trygghet och säkerhet</li> <li>Ansvarsfull upphandling och hållbara leverantörsled</li> <li>Energianvändning och effektivisering</li> <li>Hälsa och säkerhet i arbetet</li> </ul>	
<b>Finansiärer</b>	Löpande dialog med finansiärer/ banker. Tertialrapport. Årsredovisning. Hållbarhetsundersökning – enkät. Pressmeddelanden och nyheter.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klimat och energi</li> <li>Trygghet och säkerhet</li> <li>Sunda finanser och långsiktighet</li> <li>Avfall, återvinning och återbruk</li> <li>Aktiv branschaktör</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ekonomiskt hållbara byggprojekt</li> </ul>
<b>Samarbetspartner (branschorganisationer, lokala samarbetspartners)</b>	Deltagande i olika typer av möten såsom branschmöten, årsmöten, styrelsemöten, seminarier, nätverk. Vid planering av aktiviteter och events. Vid avtalstecknande och uppföljningar. Hållbarhetsundersökning – enkät.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trygghet och säkerhet</li> <li>Klimat och energi</li> <li>Engagerade medarbetare</li> <li>Bostadsförsörjning</li> <li>Stadsdelsutveckling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uppfylla branschstandard</li> <li>Materialval</li> <li>Närvaro i lokalsamhälle</li> </ul>
<b>Ägare</b>	Ägardialog. Årsstämma. Ägardirektiv. Tertialrapporter. Årsredovisning. Hållbarhetsundersökning – Intervjuer.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trygghet och säkerhet</li> <li>Närvaro i lokalsamhället och samarbeten</li> <li>Sunda finanser och långsiktighet</li> <li>Stadsdelsutveckling och bostadsförmedling</li> <li>Klimatpåverkan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ansvarsfull upphandling och hållbara leverantörsled</li> <li>Ledarskap</li> </ul>
<b>Linköpingsborna</b>	Varumärkesundersökning. Hemsida. Sociala medier. Bobutiken. Event. Media. Nyheter och pressmeddelanden. Presentationer vid seminarier och andra sammankomster. Genom medarbetare.	Det som framkommit i enkätsvaren från övriga intressenter antas representera Linköpingsborna i stort då alla kunder samt många av våra medarbetare, leverantörer/entreprenörer och samarbetspartners även är Linköpingsbor.	

\*En utbildning som våra leverantörer/entreprenörer genomgår för att få en övergripande kunskap om Stångåstaden.

# Väsentlighetsanalys och väsentliga frågor

Som ett första steg i väsentlighetsanalysen skalades de 38 hållbarhetsfrågorna som funnits med i enkäten ned till 22 stycken baserat på vilka frågor som identifierats som viktigast för våra intressenter. Resultatet från intressentdialogen diskuterades och validerades i en workshop med Stångåstadens ledningsgrupp och Kvalitets- och Hållbarhetschef. Därefter bedömdes resultatet i förhållande till respektive frågas betydande påverkan, positiv som negativ, avseende miljömässig, social och/eller ekonomisk hållbarhet. Slutligen fastställdes Stångåstadens väsentliga frågor. Bilden till höger visar resultatet: Stångåstadens väsentliga frågor – de som vi ska lägga fokus på att utveckla samt redovisa.

De 14 väsentliga frågorna har delats in i fem områden: **Social hållbarhet**, **Miljömässig hållbarhet**, **Ekonomisk hållbarhet**, **Ansvarsfulla affärer och relationer** samt **Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö**.

Under slutet av 2023 har en större genomlysning av våra väsentliga frågor påbörjats, där vi bland annat genomfört kompletterande dialoger med våra intressenter. Arbetet ingår inom ramen för omställningsarbetet till CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) och kommer fortgå under 2024. För att få stöttning i arbetet är vi med i Allmännyttans Hållbarhetsredovisningsprogram där vi tillsammans med våra branschkollegor och experter inom området samverkar och driver arbetet framåt.

I kommande avsnitt beskriver och redovisar vi samtliga väsentliga frågor och områden mer ingående. Kopplat till varje väsentlig fråga finns en eller flera GRI-upplysningar samt tydliga måttal för att vi ska kunna följa upp och utveckla vårt hållbarhetsarbete. I de fall det finns uppsatta mål för den väsentliga frågan redovisas även dessa. Information om respektive fråga och upplysning finns redovisat i **GRI-index**. Mer utförliga data finns i bilagan **Hållbarhetsdata**.



# Trygghet och säkerhet

## Varför

är det här en väsentlig fråga för oss?

Att känna trygghet och säkerhet i sin närmiljö är viktigt för alla människor. Vi är övertygade om att engagerade kunder och medarbetare är en nyckel till framgång som ökar trygghet och trivsel. Delaktighet och dialog är grunden när vi utvecklar våra boendemiljöer. I första hand med de boende, men också internt inom Stångåstaden och med kommunen och andra aktörer.

### Så skapar vi trygghet tillsammans

Trygghet är en av våra viktigaste frågor och vi arbetar aktivt för trivsamma och säkra bostäder och närmiljöer. Givet den negativa samhällsutvecklingen mot mer gängkriminalitet, segregation och otrygghet i samhället, inte minst i relation till flera uppmärksammande skottlossningar och sprängingar i Linköping – har trygghet, säkerhet och delaktighet blivit än viktigare för oss. Ett hem är så mycket mer än bara ett tak över huvudet – det ska vara en trygg plats och en fristad.

Vår utgångspunkt är att människor som känner varandra också känner med varandra. Därför för vi en löpande dialog med våra hyresgäster som stärker relationen mellan Stångåstaden, våra intressenter, grannar emellan och andra aktörer i närområdet och kommunen. Exempelvis samarbetar vi fortsatt med polisen, kommunen och andra fastighetsägare för att öka samsynen om utvecklingen i våra bostadsområden. Vi bedriver särskilda insatser för att skapa goda förutsättningar för våra seniora hyresgäster att leva tryggt och enkelt i sin bostad. Vår ambition är att vara en närvarande och tillgänglig hyresvärd för att möta alla våra kunders behov.

### Vi skapar attraktiva, trygga och trivsamma områden

Vi arbetar kontinuerligt med stadsdelsutveckling i alla våra områden, inte minst i de som bedöms som mer socioekonomiskt svaga. I dagsläget gäller det Berga, Ryd och Skäggetorp. Med stadsdelsutveckling menas ett lokalt utvecklingsarbete där flera aktörer tillsammans med de boende samverkar för att långsiktigt och hållbart förbättra

en stadsdel både när det gäller fysiska och sociala dimensioner. Stadsdelsutveckling höjer det sociala kapitalet i ett bostadsområde men kan även innebära fysisk upprustning såsom renovering, nybyggnation eller förbättringar av utemiljön. Under 2022 tog vi fram ett strategiskt styrdokument som beskriver Stångåstadens långsiktiga mål med stadsdelsutveckling mellan 2022–2027 som vi fortsätter arbeta utifrån. Uppföljning och avrapportering sker i tre styrgrupper, en för respektive stadsdel.

### Trygghetsvärdar ökar tryggheten

För att öka tryggheten i våra bostadsområden investerar Stångåstaden i trygghetsvärdar och trygghetsvandringar. Vi har sex trygghetsvärdar de cirkulerar i närområdet och pratar med folk, framför allt ungdomar. Att trygghetsarbetet utförs av personer utan uniform och som dessutom kan prata flera språk, underlättar bemötandet. Arbetet främjar goda relationer och bygger förtroende, vilket ökar tryggheten och trivseln i våra bostadsområden. Trygghetsvärdarna rapporterar in skadegörelse och felanmäler belys-

ning och liknande som annars kan bidra till en känsla av otrygghet.

Vi nådde inte upp till vårt mål för Trygghetsindex på 84 procent. Givet den samhällsutveckling vi sett i landet senaste året är vi ändå glada över vårt resultat på 82,8 procent. Vårt Trygghetsindex står sig mycket bra i konkurrensen bland stora bolag i AktivBo:s benchmark för 2023.

**310**

personer har kommit ut i egenförsörjning

### **Så jobbar vi med sysselsättning**

Att ha en sysselsättning är en förutsättning för ett gott liv. Det minskar risken för kriminalitet, utanförskap och har många fördelar för både individen och samhället i stort.

Därför genomför vi flera åtgärder för att få fler Linköpingsbor i arbete. Ett exempel är vårt kompetensförsörjningsprojekt LinkStep, som ska få Linköpingsbor att gå från bidragsberoende till egenförsörjning. I projektet matchar vi ihop arbetssökande med arbetsgivare inom regionen

och erbjuder aktiviteter som coachning, föreläsningar, workshops och rekryteringsträffar. Under 2023 har 50 personer kommit ut på arbetsmarknaden eller påbörjat en utbildning som tar dem närmare arbetsmarknaden och nådde vårt mål på 50 personer. Sedan projektet startade i slutet av 2018 har totalt 310 personer kommit ut i egenförsörjning. Inom ramen för LinkStep är vi också med och driver en jobbstudio i Berga, Skäggetorp och Ryd tillsammans med Kulturhuset Agora och biblioteken. Projektet finansierades tidigare av ESF (Europeiska Socialfonden) och sedan februari av Linköpings kommun.

### **Samarbeten med föreningslivet**

Gemenskap och sysselsättning är nycklar för trivsel och trygghet. Därför samarbetar Stångåstaden med en rad föreningar och organisationer i Linköping med målet att erbjuda positiva aktiviteter och en meningsfull fritid för Linköpingsborna. Samarbete sker främst med föreningar inom idrottsrörelsen men också med föreningar med kulturell verksamhet och för samhället i övrigt positiv verksamhet, gärna med koppling till

våra bostadsområden. Idrottsrörelsen och föreningslivet är fostrande och förberedande för vuxenlivet där samarbete är en viktig beståndsdel. När barn och ungdomar är sysselsatta med intressanta och roliga fritidsaktiviteter blir det mindre bus och förstörelse i våra bostadsområden, vilket leder till tryggare och trivsammare områden. Sommarkollon, hockeystipendier, Culture camp, fotbollsturneringar och fritidsgårdar är bara några exempel på vilka vi samarbetar med.

# Bostadsförsörjning

## Varför

är det här en väsentlig fråga för oss?

I grund och botten är bostadsförsörjning vårt huvudsakliga uppdrag. Linköping växer stadigt, och därför är det viktigt att vi håller en hög och jämn byggtakt. Det står även med i vårt ägardirektiv.

### Så förser vi Linköpingsborna med bostäder

För att Linköping ska kunna fortsätta att växa och utvecklas som stad är det av största vikt att Stångåstaden arbetar för att förse Linköpingsborna med bostäder. Huvuddelen av vårt bestånd består av hyresrätter, och kötiden för att få tillgång till en bostad är fortfarande relativt lång – strax under 7 år, vilket ligger i linje med föregående år. För närvarande har vi cirka 100 000 personer i vår intressekö. Trots det ser vi en viss avmattning i efterfrågan på bostäder då vi idag inte har lika många intressenter per objekt. Kötiderna för nyproduktion är dock något kortare, ungefär två-tre år.

Stångåstaden arbetar aktivt för att fler ska få tillgång till en egen bostad. Vår ambition är att hålla en byggtakt på ungefär 400 lägenheter per år. Stora delar av bostadssverige har dragit i handbromsen och stoppat alla investeringar. Stångåstaden har gått mot strömmen och startat byggnationen av nästan 700 lägenheter under året som gått. Under 2023 har 353 nyproducerade lägenheter blivit färdigställda, varav 62 är bostadsrätter. Utöver nyproduktionen har vi tillskapat 19 lägenheter i det befintliga beståndet, främst genom ombyggnation av vindar till mindre bostäder. Vi arbetar på flera fronter för att hålla uppe bostadsproduktionen och är fast beslutna att färdigställa de 2 200 lägenheter som vi planerar att bygga i Linköping de kommande åren. Vid årets slut hade vi ca 846 lägenheter under uppförande.

### Boende till särskilt behovande

Under året har vi i samverkan med Linköpings kommun och andra fastighetsägare startat upp pilotprojektet Bostad först. Projektet ska stötta personer i hemlöshet. Det egna boendet ger en

grundtrygghet - en känsla av förutsägbarhet och kontroll över det vardagliga livet. Det som gäller för hyresgästen inom Bostad först är detsamma som för alla andra hyresgäster, de ska följa de krav som finns i hyreskontraktet. Under programmet ges individuellt stöd till hyresgästen genom ett tvärfunktionellt team som arbetar utifrån Bostad först-metodikens åtta grundprinciper. Arbetet kommer fortsätta under 2024.

Vi överlåter cirka 200 lägenheter till Linköpings kommun, som de förmedlar till särskilt behovande. Lägenheterna sprids ut i hela vårt bestånd och i alla stadsdelar för att främja integration.

Under 2023 har vi fortsatt ha ett antal lägenheter öronmärkta för ukrainska flyktingar.

Vi har infört förtur till små bostäder för ungdomar för att underlätta för dem att få en bostad.

### Så arbetar vi med studentlägenheter

Linköping är en populär stad att studera i, och vi förser stadens studenter med drygt 4 100 lägen-



heter. Efterfrågan på korridorboenden har under de senaste åren minskat och efterfrågan på små billiga lägenheter har ökat. För att möta efterfrågan har vi, sedan 2017, byggt om korridorsrum till små enrummare med kök. Samtidigt har vi tillskapat fler bostäder i befintliga fastigheter, exempelvis genom att bygga om allmänna ytor till bostäder. Fler enskilda bostäder, i kombination med ökat digitalt lärande, ökar risken för isolering. Därför bedriver vi flera samarbeten och projekt för sociala mötesplatser med studentföreningar. En sådan satsning är Ryds Herrgård. Vi kommer också genomföra spännande utvecklingsprojekt som att, tillsammans med Ryds Herrgård, starta upp en lådcykeluthyrning.

Kundmötet är en viktig del i studenternas boendeupplevelse hos oss. Under 2022 digitaliserade vi delar av vår verksamhet, och första kontakten med boende sker nu nästan uteslutande digitalt. Arbetet med att automatisera och segmentera vår kommunikation så kunden får rätt information vid rätt tillfälle är ett långsiktigt arbete. Vi tycker det personliga mötet är viktigt, för att

hitta balansen mellan det digitala och personliga är vi ute i bostadsområdena och möter kunderna i deras vardag. Under nästa år planerar vi att fortsätta utveckla det digitala mötet men också mötet i vardagen.

### **Så arbetar vi med samhällsaktörer och företagare**

Ungefär 10 procent av Stångåstadens totala omsättning utgörs av våra lokaler, som bland annat består av kontor, butiker, servicehus, förskolor och restauranger. Under året ser vi att flera branscher har påverkats av omvärldsläget med inflation och höga materialpriser. Vi har fortsatt samverka med nyföretagarcentrum i Linköping för att stötta och hjälpa människor att få sysselsättning och för att bidra till entreprenörskap och nyskapande i regionen. Vi har även intensifierat vår samverkan med Linköpings kommun och andra aktörer för att utveckla Gamla Linköping. En samverkansmodell för att utveckla området har tagits fram. Den skapar en gemensam arena där vi kommunala aktörer driver arbetet framåt på såväl strategisk, taktisk som operativ nivå.



# Klimat och energi

## Varför

är det här en väsentlig fråga för oss?

Bygg- och fastighetssektorn står för en femtedel av Sveriges klimatpåverkan, och närmare 40 procent av den svenska energianvändningen. Byggnader använder mycket energi i förvaltningsskedet,

vilket ger upphov till utsläpp av växthusgaser. Dessutom genererar verksamheten stora mängder indirekta utsläpp i form av materialanvändning, avfall och transporter i samband med ny- och ombyggnation.

### Så sänker vi utsläppen på våra byggen

I takt med att byggnader blir mer energieffektiva och utsläppen från driftfasen därmed minskar utgör utsläppen från byggskedet en allt större del av en byggnads klimatpåverkan. Därför är det av största vikt att arbeta för minskad klimatpåverkan ända från byggfasen.

Under 2023 har vi infört den modell som vi tagit fram för minskad klimatpåverkan vid nyproduk-

tion i alla våra nyproduktionsprojekt. Modellen innebär att vi ställer krav på att entreprenören under projekteringsskedet ska redovisa klimatpåverkan under produktionsfasen samt ange minst fem förslag för att minska projektets klimatpåverkan. Vår modell har tagits emot mycket positivt av våra entreprenörer, där dessa uppskattar vår inbjudan till samarbete. De kommande åren hoppas vi kunna öka takten i att prova oss fram med olika material, innovationer och flexibla lösningar för att få ner vår klimatpåverkan ytterligare.

För att lösa klimatkrisen spelar många faktorer in; digitalisering, nya material, tekniska lösningar och metoder, och inte minst – nya tankesätt. Som ett led i att framtidssäkra vår verksamhet anlitar vi studenter i olika projekt, och under året har vi haft två studenter hos oss som tittat närmare på de klimatkrav vi ställer vid upphandling av byggprojekt och hur vi kan utveckla kravställningen. Vi är övertygade om att den unga generationens kompetens och inställning behövs och kan göra stor skillnad i omställningen till ett hållbart samhälle.

Vi har ett strategiskt mål om att miljöcertifiera våra nyproduktioner enligt Miljöbyggnad Silver. Under 2023 har vi certifierat totalt två nyproduktionsprojekt. I ett av projekten har vi installerat ett geolager som energiförsörjning och har därför kunnat certifiera byggnaderna – för första gången – enligt Miljöbyggnad Guld.

Inom ramen för Linköping kommuns Klimat- och energiprogram har en handlingsplan - Linköpings klimatfärdplan 2024-2030 – tagits fram under året. Stångåstaden har varit delaktiga i framtagandet av handlingsplanen vilken syftar till att redovisa vilka åtgärder som ska genomföras för att målen i programmen ska uppnås.



Stångåstaden är miljöcertifierat enligt ISO 14001 sedan 2005 och arbetar förebyggande och systematiskt med miljöfrågor. Efter att ha analyserat företagets miljöpåverkan har vi satt upp övergripande miljömål och utarbetat handlingsplaner inom energi och klimat, byggnation och material, avfall samt inomhusmiljö. Våra miljömål och handlingsplaner följs upp kontinuerligt och vi håller oss löpande uppdaterade om nya och ändrade lagar. Miljöarbetet utgår från vår hållbarhetspolicy, som är fastställd av styrelsen. Vi ställer miljökrav på våra entreprenörer och leverantörer, och följer upp dessa med revisioner. Vår kontrollplan, våra miljörevisioner och lagefterlevnadskontroller utgör tillsammans grunden för vår interna miljökontroll.

### **Så sänker vi utsläppen i våra bostäder**

Vi gör energibesparande åtgärder i alla ombyggnationsprojekt. Inom nyproduktion är målet att uppnå energikravet Miljöbyggnad Silver. Det innebär att energiprestandan ska vara 20 procent bättre än Boverkets krav – därmed blir koncernens energiprestanda bättre ju mer vi bygger och renoverar.

Vi jobbar aktivt med att optimera och justera in våra fastigheter för att minska energibehovet. Vi använder oss av olika tekniska verktyg för energioptimering, bland annat hjälper temperaturgivare oss att effektivt styra värmeförseln i lägenheterna och vi har under 2023 fortsatt installera temperaturgivare i våra lägenheter. Det innebär att vi har temperaturgivare installerade i cirka 15 200 lägenheter, vilket motsvarar drygt 83 procent av alla våra lägenheter.

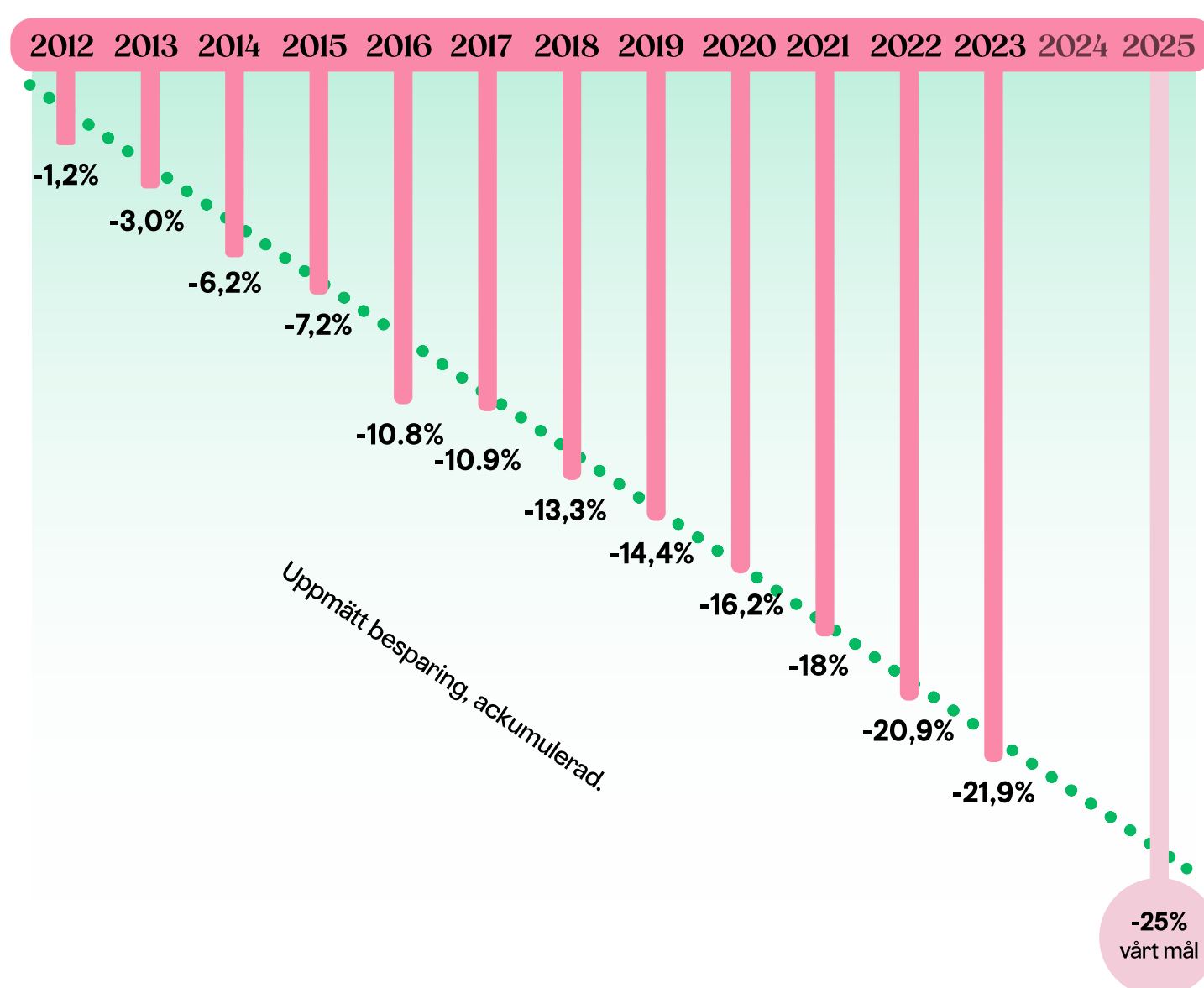
Vi har under året driftsatt ett AI-verktyg för datadriven driftoptimering. Det innebär att AI läser av avvikelser i byggnadens drift och justerar de parametrar som behövs för en optimerad drift. Systemet testkörs i tre stora värmecentraler.



Vi bedriver även fortsättningsvis pilotprojektet DEO (tidigare kallat Hot Remote) tillsammans med Tekniska Verken med syftet att utjämna effekttoppar i fjärrvärmeanvändningen med hjälp av energilagring i byggnader. För närvarande pågår tester i två av våra fastigheter.

Under året har vi startat upp och drivit pilotprojekt inom IMD (individuell mätning och debitering) av varmvatten. Arbetet har gett oss en bra grund för att utveckla våra processer och ta fram arbetssätt kopplat till IMD.

Stångåstadens styrelse antog 2011 målet ”25-25”, vilket innebär att vi ska minska mängden köpt energi per kvadratmeter med 25 procent till 2025 (räknat från 2011). Vi ligger väl i linje med målsättningen. Totalt har vi sparat 21,9 procent sedan starten. För 2023 blev energibesparingen ca 1,3 procent jämfört med 2022. Resultatet för ett enskilt år påverkas av temperatur och normalårskorrigerering. Vår bedömning är att vi



kommer att klara målet till 2025. Under 2023 har vi gjort flera satsningar, bland annat på solceller och AI-styrning av tre stora undercentraler, som kommer ge effekt under 2024.

Som delägare i vindkraftsbolaget Bixia Gryningsvind driver vi användningen av förnybar energi via vindkraft framåt. Under 2023 producerade bolaget cirka 24,3 GWh el åt Stångåstaden, vilket motsvarar elanvändningen i cirka 10 000 lägenheter. Vårt mål är att all fastighetsel vi förbrukar ska motsvaras av mängden från vår egenproducerade förnyelsebara vindel senast 2025. I år motsvarade vår egenproducerade vindel 98,2 procent av fastighetselen.

Utöver vindkraft äger vi även solcellsanläggningar. Under 2023 har vi installerat solceller på studentbostadsområdet Irblosset i Valla. Anläggningen beräknas producera drygt 0,7 GWh om året, vilket motsvarar ungefär 3 procent. Tillsammans med övriga solcellsanläggningar ger det en produktion som motsvarar ungefär 6 procent av Stångåstadens totala elanvändning.

För att ytterligare driva utvecklingen mot förnybar energi är all vår köpta el ursprungsmärkt. I vårt energiuppföljningssystem, Mestro, följs energianvändningen (värme, kyla, el och vatten) kontinuerligt upp. Den totala energianvändningen i Stångåstadens bestånd uppgick 2023 till 192 GWh (ej normalårskorrigerad) vilket är en ökning med cirka 3,7 procent jämfört med året innan. Vi ser att det är en följd av en kall vinter.

Under året har vi fortsatt att utöka vårt bestånd av laddinfrastruktur i linje med vår strategi för elbilsladdning som togs fram under 2021. Idag erbjuder vi laddplatser åt våra hyresgäster i vårt fastighetsbestånd, vid vissa parkeringar som är tillgängliga för allmänheten samt till våra medarbetare och för våra verksamhetsbilar vid våra kontor.

### Så här mäter vi våra utsläpp

Vi mäter vår klimatpåverkan genom energianvändningen från våra fastigheter under förvaltningsskedet, samt genom de utsläpp bolagets

egna fordon och personalens tjänsteresor ger upphov till. Gällande tjänstebilar har vi krav på att dessa ska drivas på el, biogas eller vara laddhybrider. Sedan 2019 sker beräkningen enligt GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol).

Under 2023 ökade det totala klimatutsläppet med 5,7 procent till 22 916 ton jämfört med 2022. Faktorer som bidragit till ökningen är dels att fjärrvärmeanvändningen ökat, dels att emissionsfaktorn för den fjärrvärme vi köper var högre 2023.

Utsläppet efter kompensation för egenproducerad vindkraftsel var lägre 2023 än 2022, det totala utsläppet var 16 841 ton 2023 vilket är 6 procent lägre än 2022, vilket beror på att vi vid årsskiftet 2022/2023 investerade i fler vindkraftverk.

Under året har vi gjort ett omfattande arbete med att beräkna fler klimatutsläpp i scope 3 än de utsläpp bolagets egna fordon och personalens tjänsteresor ger upphov till. Vi har täckt in alla stora poster i scope 3 och med det som un-

derlag kommer vi att ta fram nya mål inom klimatområdet. Vi omfattas av Linköpings kommuns mål om att uppnå netto-noll växthusgasutsläpp senast 2045.

### **Så här arbetar vi med klimatanpassning av våra fastigheter**

Under 2023 har vi fått resultaten från arbetet inom forskningsprojektet SAMBO där vi tillsammans med Linköpings universitet har genomfört sårbarhetsanalyser av våra fastigheter samt besiktigat våra mest sårbara fastigheter. Detta i syfte att identifiera vilka fastigheter och områden som är mest sårbara för översvämning och/eller värmebölja. Utifrån resultatet har vi arbetat med att ta fram en klimatanpassningsstrategi och handlingsplaner. Arbetet kommer fortgå under 2024 då vi bland annat kommer hålla i utbildningar och workshops.

Vidare pågår ett arbete inom Linköpings kommun, i vilket vi medverkar, i syfte att uppdatera det klimatanpassningsprogram som togs fram 2018 och med att ta fram en ny handlingsplan

för klimatanpassningsåtgärder för kommunkoncernen med tidsperspektivet 2024-2030.



# Ebbepark

I stadsdelen Ebbepark bygger vi inte bara en ny stadsdel, vi utforskar samhällsbyggnad ur ett hållbarhetsperspektiv. Vi ser stadsdelen som en långsiktig (+100 år) testbädd för att hitta hållbara lösningar för bostäder och stadsdelar. Vår vision är att skapa ett område som lever och sjuder av aktivitet dygnet runt – en dynamisk tillväxtmiljö för affärsidéer, innovationer och företagande samt bostäder, service och allt annat människor behöver för att leva sina liv. Vi tror att framtiden bor just här, i Ebbepark.

Allt vi gör i Ebbepark utgår från våra värderingar och områdets värdeord **Care, Share** och **Dare**. På Stångåstaden har vi som mål att certifiera all vår nyproduktion enligt Miljöbyggnad Silver, i Ebbepark har vi för första gången certifierat en nyproduktion med Miljöbyggnad Guld, där energiförsörjningen kommer från ett eget geolager. Vi fortsätter att testa olika geolagerlösningar i området. Vårt område Dynamiken har en mix av energilösningar – geolager med värmepump, solceller och batterilagring.

Under 2023 har vi köpt Sankt kors del i området Labbet, där vi planerar för ca 8000 m2 lokaler och runt 325–400 bostäder i området. I och med köpet av Labbet kommer vi bygga över 1000 bostäder i stadsdelen Ebbepark.

Under året har inflytt skett i ungefär 200 lägenheter, varav 62 bostadsrätter. Senaste kundundersökningen för nyinflyttade visar att kundnöjdheten fortsätter vara mycket hög.



Vi samverkar med Drivbänk odling som hjälper personer som står långt från arbetsmarknaden att få teoretisk och praktisk kunskap. Hos oss hjälper de till med våra yttermiljöer och planteringar i området.

Vi fortsätter utveckla områdets lådcykelpool.

I området har vi byggt en hunddusch som är tillgänglig för våra hyresgäster.

Vi har installerat geolager i bostadsområdet.

# Avfall, återvinning och återbruk

## Varför

är det här en väsentlig fråga för oss?

Att minimera mängden avfall samt att återbruka och återanvända så mycket som möjligt är viktigt såväl ur ett resursperspektiv som ur ett klimatperspektiv. Stora mängder avfall genereras både av hyresgäster och vid nybyggnation och ombyggnation.

Idag går en stor del av avfallet till förbränning eller deponi.

### Så minskar vi mängden avfall på våra byggen

I byggprojekten ansvarar entreprenörerna för avfallshanteringen. Gällande nyproduktion och ombyggnation tillämpar vi mål kring total mängd byggavfall per kvadratmeter bruttoarea i projekt. Detta mäts regelbundet. Under året har vi anordnat en workshop ihop med entreprenörer, hållbarhetsavdelning samt fastighetsavdelningen för att tillsammans se hur vi kan minska mängderna byggavfall. Workshopen har lett till ökad förståelse och närmre samverkan med våra entreprenörer i frågor rörande byggavfall.

Tillsammans har vi satt en struktur för uppföljning av byggavfall. Vi har även infört startmöten för avfall i enskilda projekt.

Vårt samarbete med Erikshjälpen, där vi i samband med ombyggnationer låter Erikshjälpen ta hand om begagnade vitvaror, garderober, sanitetsprodukter och annat med andrahandsvärde, har fortsatt under året. Vår ambition är att återbruka mer i såväl egen regi som i samarbete med andra aktörer. Vårt medlemskap i Östergötland Bygg Klimatneutralt (ÖBKN) har fortsatt under året, främst inom fokusgruppen Återbruk. Inom ramen för nätverket har vi deltagit i inspirationsträffar, studiebesök och workshops.

Under året har vi även genomfört en återbruksinventering på alla våra kontor inför den ombyggnation som kommer påbörjas under 2024, i linje med **framtidens arbetsätt**.

Läs mer under:

[Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö](#)

Vi har under året också fortsatt se möjligheten med att återbruka i våra utomhusmiljöer, bland annat genom återbruk av stenplattor och kantssten samt genom att tvätta befintliga betongplattor istället för att byta ut till nya.



2023 återvann vi  
**27 ton**  
 textilier.  
 2022: 30 ton  
 2021: 33 ton

### Så minskar vi mängden avfall i våra bostäder

I förvaltningsfasen jobbar vi aktivt för att minska mängden avfall som går till förbränning och deponi. Målet för 2023 var att minska mängden mat- och restavfall (exklusive grovsopor) med två procent jämfört med utfallet 2022.

Utifrån den statistik vi får från vår leverantör visar siffrorna att vi överträffade vårt mål och minskade mängden mat- och restavfall med 7 procent. Siffrorna visar på en positiv trend de senaste åren, för att säkerställa kvaliteten på underlaget pågår en diskussion kring statistiken med leverantören.

Vi arbetar med källsortering och återvinning i alla våra områden, och försöker påverka våra boende att agera rätt genom att skapa bra förutsättningar för sortering, samt genom information och ökad delaktighet. I flera områden har vi

nedgrävda kärl för hushållssopor eller sopsugs-system, vilket gör det fräschare för de boende och minskar behovet av tunga transporter i bostadsområdena.

Det sker mycket inom avfalls- och återvinningsområdet, inte minst på nationell nivå i och med förändringarna i Avfallsförordningen. Vi följer utvecklingen inom området och förbereder vår verksamhet för kommande nödvändiga förändringar.

### Vi testar nytt

Stångåstaden har sedan några månader tillbaka installerat vattensparutrustningen Mimbox i tvättstugor tillsammans med tillverkararen Mimply. Trots att den varit ur drift vid ett par tillfällen under hösten har vi med Mimboxen sparat över 3900 liter vatten och rensat bort 654 gram mikroplaster under sex månader.



# Goda inomhusmiljöer

## Varför

är det här en väsentlig fråga för oss?

Vi spenderar mycket tid i hemmet och på vår arbetsplats, vilket ställer höga krav på miljö- och hälso-relaterade aspekter. Som hyresgäst ska du känna dig trygg och säker på att du vistas i en sund miljö.

### Så erbjuder vi bostäder och lokaler med trivsam miljö

Goda inomhusmiljöer är en central fråga för oss och vi är måna om att kunna erbjuda våra hyresgäster trivsamma bostäder och lokaler med hög kvalitet. För att säkerställa att de material och produkter som används i bolagets verksamhet är granskade ur miljö- och hälsopåverkan använder vi SundaHus Miljödata. Alla entreprenörer som tecknat avtal med Stångåstaden genomgår dessutom en utbildning i SundaHus Miljödata.

Stångåstadens målsättning under 2018–2025 är att minska andelen skadliga ämnen i nybyggnations- och ombyggnationsprojekt. Vi godkänner

enbart A- och B-klassade produkter, och C- och D-klassade endast i undantagsfall. År 2023 var målet att andelen A- eller B-klassade produkter i färdigställda projekt ska uppgå till minst 84 procent. Resultatet blev 84,8 procent och vi uppnådde vårt mål. Revidering av miljöklassning av olika ämnen sker löpande och i takt med att ny kunskap, regleringar och lagar växer fram i samhället. Andelen A- och B-klassade produkter i pågående projekt är 89,1 procent vilket är en ökning jämfört med 2022, då det låg på 84,3 procent.

Vårt strategiska mål är att all nyproduktion ska byggas efter certifieringen Miljöbyggnad Silver, vilket inkluderar parametrar för ett gott inomhusklimat, däribland ventilation, buller, fukt med mera.

Energi och inomhusmiljö går ofta hand i hand och vi driver flera spännande projekt kring både ventilation och värme. Varje gång vi gör en ombyggnation ser vi exempelvis över ventilationen så den fungerar optimalt. Med temperaturgivare i lägenheterna kan vi löpande se vilka byggnader som har obalans i värmesystemet och göra

injusteringar. Sommartid är värmen en utmaning. I synnerhet i nyproduktion, där klimatskalet (väggar, tak, fönster) är välisolerade vilket gör att värmen stannar inomhus. Här gäller det att stänga ute solinstrålning och värme dagtid och ha fönster öppna på natten. Här arbetar vi även med att informera hyresgäster om hur de kan agera för att få god inomhusmiljö. Hållbar beteendeförändring är en viktig aspekt i energieffektivisering/-optimering.

I delar av Studentbostädernas bestånd har vi under året installerat en extra innerruta till befintliga fönster för att minska såväl energi-användning som kallras och buller utifrån.

# Sunda finanser och långsiktighet

## Varför

är det här en väsentlig fråga för oss?

**Ekonomisk hållbarhet innebär sunda finanser, en ekonomi i balans och god affärsmässighet. Detta är viktiga förutsättningar för att kunna göra långsiktigt hållbara investeringar. Men det går åt båda håll, långsiktig hållbarhet är också en förutsättning för att på sikt behålla en god affärsmässighet.**

### Så säkrar vi långsiktig ekonomisk hållbarhet

Som Linköpings ledande bostadsaktör har vi höga förväntningar på oss att leverera inom många olika områden. Ekonomisk hållbarhet innebär en möjlighet att skapa positiv samhällsnytta genom att använda ekonomiska medel för att kombinera affärsmässighet med samhällsansvar. Med en ordnad och långsiktig ekonomi kan vi säkerställa en god systematik och hög kvalitet för våra kunder, och även lägga resurser på att utveckla vår verksamhet i en hållbar riktning.

Vi har en tydlig styrning av våra finanser där vi gör

kontinuerliga uppföljningar på månadsbasis. Varje år har vi även tre stora prognosgenomgångar där alla chefer under ledning av vd går igenom ekonomin och stämmer av den mot affärspjänen. Alla projekt över femton miljoner rapporteras även till styrelsen. Vi ser att denna typ av styrning skapar engagemang och medvetenhet om frågan bland våra chefer.

Vårt uppdrag som bostadsbolag är inte primärt att öka vår marknadsandel utan att bibehålla nuvarande storlek och utveckla våra fastigheter och stadsdelar i syfte att främja en hållbar utveckling i Linköping. Samtidigt råder bostadsbrist i Linköping och därför bygger vi också nytt. Nyproduktion är tyvärr dyrt och driver upp bolagets skuldsättning. Stångåstaden är idag lägre belånat än det genomsnittliga bostadsbolaget i landet. Det ger oss möjligheter att satsa även i sämre tider. Året som gått har, precis som 2022, präglats av den globala kostnadskrisen som påverkat både drift, underhåll och investeringar. Inflationstakten är fortsatt hög, räntorna har skenat och fastighetsbranschen står inför stora

utmaningar som behöver hanteras de kommande åren med kraftigt stigande kostnader.

Stångåstaden har en hög investeringsnivå och investerar årligen nästan lika mycket som vi omsätter. Det är viktigt för oss att bara investera i projekt som vi vet kommer att bära sig ekonomiskt och samtidigt bidra till ökad hållbarhet. Under 2023 lade vi ungefär 1,3 miljarder kronor på våra fastigheter. Den allra största delen av våra investeringar går till nybyggnationer samt underhåll och renovering.

Vårt ramverk för gröna obligationer, som uppdaterades under 2022, bygger på initiativet Linköpingsgruppen, en grupp aktörer i Linköping som gått ihop under gemensamma villkor för att stödja gröna investeringar. Totalt har Linköpingsgruppen emitterat gröna obligationer till ett värde av 3 800 miljoner vid årets slut, varav Stångåstadens andel var 1 750 miljoner.

# Ekonomiskt hållbara byggprojekt

## Varför

är det här en väsentlig fråga för oss?

Det finns en risk att prisutvecklingen för att bygga nya bostäder ger för höga kostnader och därmed högre hyror än vad våra kunder är beredda, eller kan, betala för sitt boende. Av den anledningen är det viktigt för Stångåstaden att arbeta med frågan.

### Så bygger vi för framtiden

Vi strävar alltid efter att uppfylla vårt ägardirektiv om att hålla en hög och jämn byggtakt. Vi har som mål att påbörja nyproduktion av 400 bostäder årligen. Senaste åren har det dock varit en stor utmaning att nå målet på grund av byggkostnadsutvecklingen, och så även i år. En kombination av faktorer påverkar, exempelvis materialpriser, inflation, höga energi- och transportpriser och en stor portion osäkerhet inför framtiden. Vi ser även förseningar i planläggningsarbetet som en bidragande lokal faktor som påverkar vår byggtakt.

Ett intensivt arbete pågår för att hitta lösningar som, trots utmaningarna, leder till ekonomiskt hållbara byggprojekt. Genom dialog med kommunen, fastighetsägare, leverantörer och företrädare för byggbranschen via Sveriges Allmännyttas Byggherråd, arbetar Stångåstaden för att förstå de komplexa och underliggande faktorerna som påverkar prisökningarna. Tillsammans strävar vi efter att hitta gemensamma lösningar för en kostnadseffektiv och hållbar bostadsproduktion.

Ett sätt att hålla byggkostnaderna nere är prefabricerade hus, så kallade kombohus. Kostnadsminskningen för dessa beräknas vara ca 25 procent. Under året har ett kombohus färdigställts i Skäggetorp som ersätter det bostadshus som brann ned 2020. Genom att bygga varierat och på olika sätt ökar vi också våra kunskaper om alternativa materialval. Sammantaget så arbetar vi på flera fronter för att kunna få ner priserna på nyproduktion så att fler ska kunna välja att bo i en ny lägenhet.



# Underhåll och reparationer

## Varför

är det här en väsentlig fråga för oss?

**Kontinuerligt underhåll och reparationer är en del av ett aktivt hållbarhetsarbete och är avgörande för att säkerställa att vi har fastigheter som är trivsamma med en god miljöprestanda och som håller över tid.**

### **Så ser vi till att våra bostäder håller i längden**

Vi arbetar kontinuerligt med ombyggnationer som innebär en förbättring av fastigheternas miljö- och energiprestanda. I det arbetet säkerar vi mer hållbara materialval och skapar bättre inomhusmiljöer. Faktum är att vid en standardrenovering förbättras energiprestandan i våra hyresrätter med mellan 20 och 30 procent. Dessutom satsar vi mycket på att underhålla våra utemiljöer, bland annat genom utebelysning och andra åtgärder för ökad trygghet i närområdet.

Under 2023 lade vi 629 miljoner kronor på ombyggnation och underhåll, vilket motsvarar 37 procent av vår omsättning. Vi arbetar långsiktigt

med underhåll och alla lägenheter renoveras i en beräknad tidscykel på cirka 50 år. I jämförelser med liknande fastighetsbolag inom Sveriges Allmännytta ser vi att våra kostnader för reparation och skötsel är betydligt lägre än genomsnittet. En förklaring till detta är att vi lägger mycket tid och resurser på underhåll av våra fastigheter, vilket bidrar till en positiv driftkostnadsutveckling. Vi vill ha en jämn och hög underhållstakt och vår ambition är att renovera cirka 300 lägenheter per år.

Under 2023 nådde vi inte vårt mål med renovering av totalt 198 lägenheter, bland annat på grund av förseningar vid upphandling av projekt till följd av höga anbud och att vi testat för oss nya sätt att upphandla på. Vi har även renoverat totalt 212 badrum. För att utveckla hur vi arbetar med våra renoveringar har vi under året påbörjat en översyn av vårt arbetssätt kopplat till just underhållsplanering. Vi ser en möjlighet till att strukturera arbetet på ett annat sätt och på så sätt effektivisera våra processer, arbetet kommer fortsätta under 2024.



## Vi rustar miljonprogrammen för framtiden

Vi har under 2023 fortsatt arbetat med framtagandet av ett program för utveckling av våra miljonprogramsområden, vilket innefattar såväl lägenheter som närområden. Totalt rör det sig om ungefär 3000 bostäder i vårt bestånd, framför allt i stadsdelarna Ryd, Skäggetorp och Berga. För att göra det på ett hållbart sätt utifrån fastigheternas, områdenas och hyresgästernas behov har vi arbetat fram en ny modell. Modellen erbjuder hyresgästen en större valfrihet och möjlighet att påverka både utformning och hyra än normalt. I Berga pågår redan renoveringar enligt den nya modellen och för Ryd har vi intensifierat arbetat med att ta fram en masterplan för att utveckla hela området. Det innebär bland annat att vi under året har genomfört den första samverkansupphandlingen för området. Vi ska bygga varierat både när det gäller nya bostäder och handel samt utveckla yttre miljöer tillsammans med de boende. Det är ett sätt för oss som stor aktör att ta ansvar för våra nuvarande och kommande hyresgäster liksom för stadens utveckling.



### Mötesplats Ryd

Dialog är viktigt för oss, därför erbjuder vi Rydsborna att regelbundet möta oss och andra aktörer i området i vår samlingslokal i Ryds centrum.



# Ansvarsfull upphandling och hållbara leverantörsled

## Varför

är det här en väsentlig fråga för oss?

**Stångåstaden är en stor beställarorganisation och vi anlitar cirka 700 leverantörer inom olika områden. Därför är det avgörande för oss att vi har en ansvarsfull upphandling och hållbara leverantörsled.**

### Så arbetar vi med våra leverantörer

Nyproduktion, ombyggnation samt förvaltning av våra fastigheter utgör den största delen av vår upphandling. Entreprenad, drift- och underhållstjänster samt energi och vatten utgör cirka 90 procent av Stångåstadens totala inköpsvolym (fakturerat belopp). Flera av våra leverantörer anlitar i sin tur ofta underleverantörer för att kunna leverera avtalad produkt eller tjänst till oss. Våra samarbeten är enormt viktiga för oss och varje aktör är en viktig länk för att skapa hållbara leverantörsled. I våra upphandlingar ställer vi så-

väl sociala som miljömässiga krav. Vi ställer krav på att leverantörerna ska agera i enlighet med vår hållbarhetspolicy och vår uppförandekod, i vilka vi bland annat anger att verksamheten ska bedrivas på etiskt och ansvarsfullt sätt. Hållbara leverantörsled och due diligence blir allt viktigare att ta hänsyn till och vi anpassar vår verksamhet löpande i takt med kommande skärpt EU-lagstiftning samt ökade omvärldskrav.

### Respekt för mänskliga rättigheter i vårt leverantörsled

Vi ställer krav på att våra leverantörer ska uppfylla all lagstiftning som verksamheten omfattas av, i det ingår givetvis respekt för mänskliga rättigheter. Vidare ställer vi krav på att leverantörerna ska säkerställa goda arbetsvillkor och att löne- och anställningsvillkor ska vara enligt, eller jämförbara med, det kollektivavtal som gäller för den bransch som avses. Samma krav gäller för eventuella underleverantörer. Vi uppmunt-



rar även leverantören att anställa personer som i dag står utanför arbetsmarknaden, till exempel genom förmedling av sommarjobb och lärlingsplatser.

### Miljömässigt hållbara leverantörsled

Avseende miljö- och klimatmässiga aspekter ställer vi krav på att leverantören ska ha ett systematiskt miljöarbete som leder till ständiga förbättringar.

Vi ställer också upphandlingskrav på vilken typ av fordon och drivmedel som våra leverantörer använder. Under 2023 har vi fortsatt att implementera de gemensamma krav för minskad klimatpåverkan från entreprenadupphandlingar som vi tagit fram i samarbete med flera olika kommunala bolag och Linköpings kommun. Syftet med kraven är att snabba på övergången till fossilfria bränslen samt bränsleminskningar hos våra leverantörer. Under året har vi följt upp kraven hos flera leverantörer och ser en god efterlevnad.

Vi ställer även krav på att våra leverantörer använder material och produkter som är granskade ur miljö- och hälsopåverkan och för detta använder vi SundaHus Miljödata.

### **Så säkerställer vi ansvarsfulla leverantörsled**

Vi genomför årligen ett antal revisioner av våra leverantörer. Utöver att följa upp de krav vi har ställt är syftet även att byta erfarenheter och hitta förbättringsområden tillsammans med våra leverantörer.

Under 2023 genomförde vi alla 13 av 14 planerade avtalsrevisioner av upphandlade ramavtalsleverantörer. Den kvarvarande planeras genomföras under 2024. Revisionerna visade i första hand brister inom kemikaliehantering. Bristerna från revisionerna 2023 är åtgärdade eller håller på att åtgärdas. I samband med avtalstecknandet informerar vi våra leverantörer om de krav vi ställer. Sex månader in i avtalet hålls även ett uppföljningsmöte med upphandlare och avtalsansvarig – bland annat i syfte att stämma av att miljökraven uppfylls av leverantören.

Utöver revisionerna av ramavtalsleverantörerna genomfördes fem miljörevisioner samt en SundaHus-revision av byggprojekt. Inga kontrakt har avslutats under året som en konsekvens av bristande verksamhet hos våra leverantörer.

Gällande arbetsförhållanden arbetar vi regelbundet med uppföljning. Under året har vi gjort en kartläggning av vår uppföljning och påbörjat ett arbete att stärka upp kontrollrutiner. Det är ett arbete som kommer fortgå under 2024.

I syfte att erhålla en god styrning av våra leverantörer inom byggbranschen begränsar vi användningen av entreprenadkedjor genom att vår huvudentreprenör endast får anlita underentreprenörer i två led. I samtliga större byggprojekt samverkar vi även med en extern aktör som stöttar oss i att kontrollera så att våra krav gällande goda arbetsförhållanden följs. I detta har vi även gjort kontroller utanför Sverige riktat mot utländska underleverantörer i projekten.

Under året antogs vår uppförandekod. Syftet med koden är att tillgängliggöra, stärka och harmoniera vår etiska ställning gentemot alla våra intressenter samt minimera risker för negativ påverkan på människor och miljö genom hela vår värdekedja.

# Antikorrruption och mutor

## Varför

är det här en väsentlig fråga för oss?

Inom fastighets- och byggbranschen finns det stora utmaningar och risker kopplade till korrruption och mutor. Därför är arbetet med att motverka detta av yttersta vikt för ett företag som Stångåstaden.

### Så arbetar vi för att motverka korrruption och mutor

Vi har ett regelverk som reglerar vårt affärsmässiga agerande; våra etiska riktlinjer, upphandlings- och inköspolicy och representationspolicy samt uppförandekod. I de etiska riktlinjerna har vi identifierat riskområden, specificerat bestämmelserna för gåvor och förmåner och inkluderat kontrollpunkter. Vår uppförandekod ligger till grund för vårt arbete för hållbara leverantörsled. Genom riktlinjerna ska medarbetare såväl som kunder och leverantörer veta vad som är tillåtet.

Alla nyanställda på Stångåstaden genomgår ett introduktionspaket på runt 40 timmar, där så-

väl anställningsvillkor som våra etiska riktlinjer ingår. De etiska riktlinjerna behandlas både i e-learningprogram och i samtal mellan medarbetare och chef avseende specifika risker kopplade till olika roller. Nyanställda deltar också i Värdegrundsspelet, ett brädspel som bland annat innehåller olika etiska dilemman. Värdegrundsspelet har inte spelats under 2023 då ett nytt värdegrundsspel har tagit fram. Samtliga medarbetare kommer få spela det under 2024.

Under 2023 antogs vår uppförandekod. Den har en särskild sektion för antikorrruption och utgör en del av våra upphandlingar. Koden innehåller även områden som miljö och arbetsmiljö och bygger bland annat på FN:s allmänna förklaring av mänskliga rättigheter, FN:s Global Compact samt ILO:s kärnkonventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Under året har vi påbörjat arbetet med att utveckla vår uppföljning av frågor inom flera av de områden som uppförandekoden omfattar, arbetet kommer fortsätta under 2024.

För att vara tydliga med vår ståndpunkt gällande korrruption och mutor förmedlar vi våra etiska riktlinjer och uppförandekod vid avtalsteckning av annonserade upphandlingar. Via vår ägare, Linköpings kommun, finns möjlighet till anonym rapportering av oegentligheter, så kallad 'whistle blowing'. Inga fall har rapporterats under 2023.

**Korrruption och mutor** är en av våra identifierade risker, vilka vi går igenom och reviderar varje år.

### Så säkerställer vi att våra bostäder förmedlas på rätt sätt

Stångåstaden har en transparent uthyrningspolicy och en reglerad bostadskö där bostäder förmedlas efter kötid. Riktlinjer och grundkrav för uthyrning finns tillgängliga på hemsidan, och likabehandlingsprincipen tillämpas genom att lägenheterna förmedlas



efter kötid. Interna kontroller genomförs för att säkerställa att lägenheterna blir rätt fördelade. Dessutom gör vi ett antal stickprov för att säkerställa att företagets rutiner och riktlinjer följs. Inga avvikelser har förekommit under 2023.

### **Så motverkar vi olovlig andrahandsuthyrning**

Bostadsbristen i Linköping gör att det förekommer olaglig andrahandsuthyrning av lägenheter, exempelvis till kompisar och släktingar, eller under mer organiserade former. För att motverka detta har vi ett sammanhängande regelverk baserat på riktlinjer, kontroller och uppföljning. Stångåstaden arbetar även aktivt med andra former av oriktiga hyresförhållanden som övergivna lägenheter och hyresförhållanden där vi med hänvisning till vår hyrespolicy anser att det råder bristande behov. Bevisföringen ligger på fastighetsägaren och ibland tar fallen lång tid att utreda. I dessa fall kontrollerar vi mot tillgängliga register inklusive folkbokföringen för att se om personer skriver sig på flera ställen och ibland gör vi även hembesök.

Vi är alltid tydliga med innehållet i vår hyrespolicy, särskilt gällande andrahandsuthyrning, vid kontraktsskrivning och gör även en kontroll efter tre månader för att säkerställa att rätt person faktiskt bor i lägenheten. Under året har vi utrett 161 lägenheter och vårt arbete resulterat i att cirka 70 lägenheter frigjorts, vilka sedan har förmedlats till vår bostadskö och fördelats i enlighet med vår uthyrningspolicy. Vi har ett pågående samarbete mellan kommunen, Polisen, Försäkringskassan, Skatteverket och andra fastighetsägare för att tillsammans stävja olovlig andrahandsuthyrning och bidragsfusk.

# Kundnöjdhet

## Varför

är det här en väsentlig fråga för oss?

Som Linköpings största bostadsaktör har vi ett stort ansvar gentemot våra kunder. Att de är nöjda är av största vikt. Därför har vi en mycket kundnära organisation, där vi strävar efter att alltid ge kunderna personligt bemötande och snabb, effektiv service.

### Så har vi fått Sveriges mest nöjda kunder

Stångåstaden har under tolv år tilldelats priset Kundkristallen för "Högsta serviceindex" bland Sveriges största hyresvärdar. Vi var nominerade till priset också i år, och även om vi denna gång inte vann så har vi en hög kundnöjdhet – en av de fyra högsta bland Sveriges största hyresvärdar. Det är vi oerhört stolta över.

Vi tror framgången beror på en kombination av faktorer så som organisationskultur, lyhördhet inför kundernas önskemål och tillgänglighet. Även att våra områden är indelade i två distrikt där varje distrikt har en distriktschef, som till-

sammans med områdesansvariga driver verksamheten ur boendeperspektiv, i nära dialog med kunderna.

Vi arbetar strategiskt med utvärdering av våra kundundersökningar och genomför ett långsiktigt förändrings- och åtgärdsarbete för att hela tiden förbättra upplevelsen för våra kunder. Vårt långsiktiga mål är att nå 90 procents kundnöjdhet. För att nå dit har vi under året vidareutvecklat den interna omorganisation som genomfördes inom förvaltningen under 2020, vilken går ut på att vi arbetar i tvärfunktionella team. Ett arbetssätt som gör att vi bättre kan svara upp mot våra boendes behov och önskemål. Läs mer under avsnittet **Ledarskap**.

Under året har vi arbetat utifrån den modell för planering av utemiljöer som vi tog fram under 2022. Modellen ger en struktur för prioritering av utemiljöprojekt på lång sikt. Det handlar om allt från var vi ser behov av att förnya lekplatser till gestaltning av utemiljön i våra bostadsområden. Vi gör årligen minst fyra större kvalitetskon-

troller per område för att säkerställa skötselkvalitet och trivsel. Dessa dokumenteras och följs upp.

## 83%

av alla som bor hos oss tycker att det är rent och snyggt i områdena

Under 2023 har vi fortsatt att utveckla vår långsiktiga skötselplan för utvändigt arbete och förhoppningen är att sätta planen i verket under 2024.

Professionellt bemötande gentemot alla människor är en förutsättning för delaktighet. För oss är det även viktigt att vår kommunikation är tillgänglig och inkluderande.

## Resultat av kundnöjdhetsundersökningar

Årets undersökning skickades ut till nästan 6000 av våra hyresgäster. Av dessa valde 66,8 procent att svara på undersökningen (2022 var svarsfrekvensen 59 procent).

### Highlights



Serviceindex ökade från 85,4% år 2022 till 85,5% för 2023.



Vi är även glada att hela 93,2% av våra hyresgäster uppger att de trivs i sina lägenheter.



Siffran för produktindex, det vill säga hur nöjda hyresgästerna är med sitt boende som helhet – såväl lägenheten som allmänna utrymmen och utemiljöer – ökade från 80,1% år 2022 till 80,8% för 2023.



För våra studenthyresgäster landade NKI, nöjdhetsindex, på 73,5 (på en 0-100 skala), vilket är en ökning från 2022 års resultat på 72,5%.



Vi är glada att vårt serviceindex för våra lokalyresgäster fortsätter att öka, från 83,4% år 2022 till 84,4% för 2023.



# Engagerade medarbetare

## Varför

är det här en väsentlig fråga för oss?

Genom att ha engagerade medarbetare uppnås inte bara ett gott klimat på arbetsplatsen vilket bidrar till ökad trivsel utan medarbetare som är engagerade i sitt arbete bidrar också till ökad kundnöjdhet samt lönsamhet för företaget.

### Så skapar vi engagemang, stolthet och delaktighet på vår arbetsplats

Vi är ett värderingsstyrt bolag och strävar efter en medarbetarkultur som bygger på våra värderingar trygga, professionella och aktiva. Det är viktigt för oss att varje medarbetare känner stolthet över vårt gemensamma uppdrag; att utveckla Linköping och verkligen göra skillnad för Linköpingsborna. Därför framhåller vi ofta att vårt slutresultat är direkt beroende av varje enskild medarbetares insats. För att hitta personer med hög motivation och inställning som matchar våra värderingar, använder vi ett värdegrundstest vid nyrekryteringar. Vi upprätthåller

ett högt medarbetarengagemang genom tydliga mål, uppföljning och positiv feedback.



## 86%

av medarbetarna  
känner engagemang  
på jobbet

Stångåstaden har sedan en tid tillbaka påbörjat en förändringsresa, i den ingår det som vi kallar framtidens arbetssätt. Syftet med förändringsresan är att lyfta oss en nivå för att hänga med i en allt snabbare föränderlig värld. Det innebär att vi behöver ställa om och göra saker på ett annorlunda sätt och utvecklas. Inom ramen för arbetet ingår det att utveckla våra arbetssätt och

att arbeta mer tvärfunktionellt. Ett led i det arbetet är att utforma våra kontor så det främjar en större rörlighet och flera träffpunkter i vardagen. Vi vill att alla medarbetare ska vara delaktiga i arbetet och har därför under året genomfört workshops med alla enheter för att se vilka behov de har i sin vardag. Resultatet av workshoparna har sedan legat till grund för utformandet av våra nya kontorsmiljöer. Inom framtidens arbetssätt har vi lagt mycket fokus på vår ambition om att arbeta mer tvärfunktionellt för att skapa bättre resultat och nå vår gemensamma mål. Vi tror att arbete över avdelningsgränserna och mer rörlighet mellan kontoren är berikande och ser en tydlig hållbarhetsaspekt i den ökade kompetens som arbetssättet bidrar till inom våra team. Arbetet med framtidens arbetssätt kommer fortgå under 2024.

### Hälsa och säkerhet

En god arbetsmiljö är en förutsättning för att känna engagemang. Därför bedriver vi aktivt ett systematiskt arbetsmiljöarbete vilket

inkluderar skyddsronder, uppföljning av sjukskrivningstal samt incidentrapportering. Våra medarbetare får en generös friskvårdspeng och har tillgång till en aktiv idrottsförening och vaccinationer.

Vi ser tyvärr en trend mot att våra medarbetare som jobbar ute i bostadsområdena upplever en tuffare arbetsmiljö. Därför arbetar vi aktivt med att skapa en kultur där arbetsmiljöfrågor lyfts i vardagen. Vi arbetar förebyggande för att våra medarbetare ska veta hur de ska agera i obehagliga och hotfulla situationer och genomför kontinuerligt utbildningsinsatser och riskanalyser för att förbättra arbetet. Under 2023 fokuserade vi särskilt på medarbetare inom kundtjänst som ofta är de första som kommer i kontakt med oroliga hyresgäster. Arbetet mynnade ut i nya arbetssätt och en riktlinje för hur medarbetare ska hantera utmanande kunddialoger. Vi har under året även genomfört riskbedömningar av hot och våld i kundnära relationer vilket har bidragit till utveckling av våra befintliga arbetssätt.

Under året har vi även infört ett nytt systemstöd för arbetsmiljörapportering. Vi ser att det kommer stödja oss i vår uppföljning framöver och skapa en tydligare ansvarsfördelning mellan olika roller.

### **Mänskliga rättigheter och mångfald**

Stångåstaden har kollektivavtal för sina anställda och vårt arbete drivs i form av samverkan mellan företaget och facket. Stångåstaden står för en arbetsplats där alla har lika rätt i fråga om arbete, utvecklingsmöjligheter, lön och andra anställningsvillkor. Vår värdegrund utgör basen i allt vårt arbete och är en naturlig del i verksamheten.

Mångfald är en förutsättning för att vi ska kunna ligga steget före och handlar för oss inte bara om etnicitet eller kön, utan om allt som utmärker varje enskild individ. Stångåstadens ambition om att arbeta mer tvärfunktionellt bygger på ett mångfaldstänk och en övertygelse om att mångfald skapar en mer kreativ och innovativ arbetsmiljö. Under året har vi utvecklat vårt värde-

grundspel, vilket är ett brädspel som innehåller olika vardagliga och etiska dilemman, vilket även inkluderar frågor som berör mångfald. Vi planerar för att alla medarbetare ska spela värdegrundsspelet under början av 2024 och diskutera olika dilemman de kan ställas inför i vardagen.

Genom att följa vår mångfaldsstrategi bidrar vi till att skapa värden som kundnöjdhet, ett hållbart samhälle, utveckling och innovation och stärker Stångåstadens attraktivitet som arbetsgivare.



# Ledarskap

## Varför

är det här en väsentlig fråga för oss?

Ett gott ledarskap är avgörande för hela vår verksamhet. Vi är en värderingsstyrd organisation och ger våra medarbetare stor frihet under ansvar. Vi fokuserar på självledarskap och uppmuntrar våra medarbetare att ta egna initiativ. Det bidrar till att våra medarbetare känner engagemang och tillit, och att de trivs och mår bra. Vi tror även att delaktighet och samarbete är två nyckelfaktorer för en framgångsrik organisation.

### Så skapar vi en arbetsplats där alla är ledare

Ledarskap är en viktig fråga för oss. Enligt vår erfarenhet är stora arbetsgrupper svårt att förena med gott ledarskap och god arbetsmiljö. Därför består våra arbetsgrupper som mest av cirka 15 personer men oftast tre till åtta. Det gör att vi ser medarbetarna och är nära dem i vardagen, samtidigt som det främjar samarbete, vilket vi tror stärker både oss som bolag och varje enskild individ.

# 88%

av medarbetarna  
känner tillit till  
ledarskapet

Det fokus på värderingsstyrt ledarskap som vi startade för åtta år sedan finns med i allt vi gör. För att bibehålla vårt ledarskap och vår kultur måste vi kontinuerligt utveckla oss. Alla våra chefer genomgår en basutbildning med fokus på självkännedom och ämnen som gruppdynamik, situationsanpassat ledarskap och feedback. Under året har flera nya chefer anställts och de kommer få genomföra chefsintroduktion under våren 2024, vilket ger en samstämmig grund inför deras uppdrag på Stångåstaden.

Under året har vi också fortsatt arbetet med IDI – Interpersonal Dynamics Inventory – en beteendemätning baserad på hur en medarbetare upplevs av sin omgivning. Syftet är att skapa förståelse för att alla är olika.

Vi tror på självledarskap och vi uppmuntrar våra medarbetare att agera och fatta egna beslut. Varje medarbetare har ett ansvar att sköta om

sig själv, att bidra konstruktivt till en god arbetsmiljö och till att både individuella och gemensamma mål kan uppnås. Vi vill skapa en lärande kultur där det är accepterat att göra misstag och sedan lära sig från dessa. Vi tror att detta är en förutsättning för att medarbetarna ska våga vara modiga och innovativa.

# Risker och möjligheter

De risker som Stångåstaden berörs av och de områden som Stångåstaden riskerar att påverka negativt analyseras och bedöms årligen under strategi- och affärsplaneringsprocessen. Riskerna delas in i strategiska risker, operativa

risker och finansiella risker. Riskerna omfattar även hållbarhetsrisker.

Nedan redogörs för våra hållbarhetsrisker, inklusive en beskrivning, hantering och möjlighe-

ter samt en samlad bedömning av respektive riskkategori. Den samlade bedömningen ska ses som en indikation av storleken på risken som helhet. En etta betyder låg till obefintlig risk, medan en tia betyder mycket hög risk.

Risk	Beskrivning	Hantering av risk	Möjligheter	Sammanvägd bedömning av riskkategorin
Arbetsmiljörisker	En osund arbetsmiljö leder till ohälsa, dåligt klimat och ett försämrat engagemang. Det innebär även höga kostnader för sjukfrånvaro och låg produktivitet. Detta ger även upphov till risk för olyckor. En risk vi ser är det "allmänt högre tempot" i samhället. Denna risk kan påverka medarbetarens fysiska och psykiska välbefinnande. Vi kan även se att det tuffare samhällsklimatet skapar en oro och innebär en ökad risk för medarbetare som arbetar ute i våra bostadsområden. Vi ser även en risk att våra medarbetare utsätts för yttre hot eller påtryckningar att utföra handlingar som ger en extern part fördelar.	Vi arbetar systematiskt med arbetsmiljöarbetet för att skapa en arbetsmiljö som minimerar risken för att någon råkar ut för en olycka eller blir sjuk. Arbetsmiljöarbetet är organiserat och ständigt pågående. Vi arbetar förebyggande med kompetensutveckling, ledarskap, friskvård och riskhantering. I företaget betonar vi självledarskapet som en central del där alla medarbetare har ett ansvar att bidra till att säkerställa en god arbetsmiljö. Det systematiska arbetsmiljöarbetet ska resultera i att vi tidigt fångar upp signaler på ohälsa oavsett anledning. Företaget har rutiner och beredskap för att hantera olyckor och hot/incidenter mot enskilda eller flera medarbetare. Vårt arbetsmiljöarbete utgår från vår arbetsmiljöpolicy. För att möta det tuffare samhällsklimatet har vi fokuserat extra på att utveckla arbetssätt och rutiner kopplat till hot och våldssituationer.	Genom ett bra arbetsmiljöarbete kan vi nå hög produktivitet, arbetsglädje och intern och extern attraktivitet.	5
	Risker föreligger även i leverantörskedjan såsom risker inom hälsa och säkerhet vid nybyggnation och ombyggnation av fastigheter.	I våra upphandlingar ställer vi krav på att våra leverantörer samt underleverantörer ska uppfylla all lagstiftning de berörs av och att det ska vara goda arbetsvillkor. Vi gör även ett antal revisioner årligen.	Ansvarsfulla och goda relationer med våra intressenter.	

Risk	Beskrivning	Hantering av risk	Möjligheter	Sammanvägd bedömning av riskkategorin
<p><b>Miljörisker</b></p>	<p>Inom miljöområdet har vi identifierat våra risker och prioriterade miljöaspekter. Dessa återfinns bland annat inom byggnation och material, klimat och energi, inomhusklimat samt avfall. En risk är de globala klimatförändringarna som kan ge skador på fastigheter på grund av extrema väderhändelser men också medföra negativ påverkan på människors hälsa och på miljön.</p>	<p>Stångåstaden är miljöcertifierade enligt ISO 14001 sedan 2005 och arbetar förebyggande och systematiskt med miljöfrågor. Vi har upprättade miljömål och handlingsplaner som följs upp kontinuerligt och håller oss löpande uppdaterade om nya och ändrade lagar. Miljöarbetet utgår från vår hållbarhetspolicy som är fastställd av styrelsen.</p> <p>Vi ställer krav på de produkter som byggs in i våra fastigheter och använder SundaHus för att bedöma och dokumentera material och ämnen.</p> <p>Vi har även en framtagen energistrategi och arbetar systematiskt med energieffektiviseringar och med beteendepåverkan.</p> <p>Vi arbetar aktivt och systematiskt med att mäta radonhalten i våra fastigheter och vid behov av åtgärder samordnas dessa med renovering i planerade ombyggnationsprojekt för att göra det så effektivt som möjligt. Vid behov görs även punktinsatser.</p> <p>Vi arbetar med att skapa förutsättningar för en korrekt avfallshantering och för att minska mängden restavfall. Detta inkluderar daglig tillsyn i våra avfallsrum och arbete med beteendepåverkan.</p> <p>Inom forskningsprojektet SAMBO har vi tillsammans med Linköpings universitet genomfört sårbarhetsanalyser av våra fastigheter samt besiktigt våra mest sårbara fastigheter. Resultaten från detta arbete utgör underlag för den klimatanpassningsstrategi och de handlingsplaner som är under framtagande. Vidare pågår ett arbete, inom ramen för kommunens klimatanpassningsprogram, med att ta fram en handlingsplan för klimatanpassningsåtgärder för kommunkoncernen, med tidsperspektivet 2024-2030, i vilket vi medverkar.</p> <p>Vi ställer miljökrav på våra leverantörer och genomför ett antal revisioner årligen.</p>	<p>Genom vårt aktiva miljöarbete har vi möjlighet att erbjuda boenden som är bra ur miljösynpunkt. Ett progressivt miljöarbete förebygger miljöproblem, uppnår ständig miljöförbättring och bidrar till att bromsa de globala klimatförändringarna och miljömässiga risker kopplade till dessa.</p>	<p><b>5</b></p>



Risk	Beskrivning	Hantering av risk	Möjligheter	Sammanvägd bedömning av riskkategorin
<b>Kompetensförsörjning</b>	Det finns en risk att vi inte kan säkerställa tillgången på nödvändig kompetens för att uppfylla våra nuvarande och framtida behov, vilket kan påverka företagets resultat och måluppfyllelse. Vi står inför ett teknologiskt paradimskifte vilket innebär nya krav på kompetens bla inom AI. Då utvecklingen går snabbt är det svårt att säkerställa vilken kompetens som kommer att krävas i framtiden. Vi ser även en stor risk att befintliga medarbetare saknar nödvändig kompetens för att möta dessa krav. Det finns även en risk att vi inte kan rekrytera efterfrågad kompetens då det råder en kompetensbrist på arbetsmarknaden inom framför allt IT, Teknik och Förvaltning.	För att möta framtidens utmaningar och anpassa oss till det snabbt föränderliga landskapet är det nödvändigt att kontinuerligt säkerställa att vår företagskultur och medarbetares kompetens håller jämna steg med utvecklingen. Detta innebär att vi måste aktivt förnya, omforma och komplettera vår kompetens genom att både utveckla våra befintliga medarbetare och attrahera ny talang. För att lyckas med det arbetar vi systematiskt och långsiktigt med vår kompetensförsörjning och för att vara en attraktiv arbetsgivare. Vi har en kompetensförsörjningsplan som ses över årligen i samband med affärsplaneringen och som bryts ner på individnivå. Kompetensutvecklingsinsatser är dokumenterade i affärsplan och utvecklingssamtal. Vi arbetar aktivt med att vara en attraktiv arbetsplats bland annat genom att kontinuerligt arbeta med vår värdegrund, säkerställa ett engagerat ledarskap och erbjuda en stor delaktighet. Externt arbetar vi med employer branding. Årligen mäter vi och följer upp vår kompetensförsörjning och attraktivitet i Great Place to Work (medarbetarenkät) och genom utvecklingssamtal.	Vara en attraktiv arbetsgivare som attraherar engagerade och kompetenta medarbetare. Därigenom levererar vi en affärsnytta som gör att vi ligger ett steg före.	<b>5</b>

Risk	Beskrivning	Hantering av risk	Möjligheter	Sammanvägd bedömning av riskkategorin
<b>Brandrisk</b>	Det finns en risk för att brand inträffar som kan medföra fastighetskador och påverka människors liv, hälsa (fysiskt och psykiskt) och säkerhet samt miljön negativt.	Inom organisationen finns en ansvarig för brand och säkerhet utsedd och en krisorganisation (Krisgruppen) finns som tillfälligt agerar i och hanterar en krissituation. Som stöd finns en krisplan, checklistor och rutiner. Vi har ett systematiskt brandskyddsarbete och arbetar preventivt med brandskyddsfrågor. Vi gör en årlig egenkontroll av vårt brandskydd i hela beståndet och en entreprenör gör kontroller av vårt brandskydd i våra fastigheter fyra gånger per år. Dessutom utövar Räddningstjänsten (RTÖG) tillsyn genom stickprovkontroller. Genom vår samverkan med RTÖG kan vi arbeta mer proaktivt med hanteringen av brandrisker samt riskområden.	Genom vårt arbete kan vi identifiera riskområden som snabbt kan åtgärdas samt utgöra underlag för informationskampanjer och utbildningsinsatser för såväl personal som kunder.	<b>3</b>

Risk	Beskrivning	Hantering av risk	Möjligheter	Sammanvägd bedömning av riskkategorin
<b>Sociala risker</b>	De senaste årens samhällsutveckling mot mer gängkriminalitet, segregation och otrygghet i samhället innebär en ökad oro och risk för otrygghet. Social oro och otrygga områden påverkar kundnöjdhet och fastighetsvärden negativt och kan i förlängningen även medföra en ökad segregation.	Vi genomför trygghetsvandringar i alla våra områden och arbetar med grannsamverkan. I våra tre socioekonomiskt svagare områden har vi stadsdelsutvecklingsåtgärder med fokus på att de boende ska känna delaktighet och få inflytande i sin närmiljö. Kopplat till händelseutvecklingen på senare tid i Linköping har arbetet med att förebygga brott och öka tryggheten i bostadsområdena intensifierats. Tillsammans med polis och andra aktörer arbetar vi enligt modellen EST (effektiv samordning för trygghet) med polisen och andra aktörer, där samtliga involverade aktörer träffas för regelbundna avstämningar på veckobasis. Under 2018 startade vi upp ett kompetensförsörjningsprojekt för att öka sysselsättningen i utsatta stadsdelar där målet även är att främja en ökad integration. Detta projekt har fortgått under 2023.	Trygga områden minskar risken för störningar och våra bostadsområden blir mer attraktiva att bo i. Vi får nöjdare kunder, högre lönsamhet och högre fastighetsvärden.	<b>7</b>

Risk	Beskrivning	Hantering av risk	Möjligheter	Sammanvägd bedömning av riskkategorin
<b>Mutor och korruption</b>	<p>Risk för otillåten tilldelning av lägenheter. Hyreslägenheter är väldigt eftertraktade i Linköping och i genomsnitt finns ca 35 sökande per ledig bostad.</p> <p>Mottagande av mutor i samband med beställningar och upphandlingar. Stångåstaden är en stor inköpare av varor och tjänster, främst inom byggentreprenad, drift och underhåll.</p> <p>Vi ser en risk för mutor och korruption genom hela leverantörskedjan.</p>	<p>Stångåstaden har en transparent uthyrningspolicy och en reglerad bostadskö där bostäder förmedlas efter kötid. Intern kontroll av uthyrningen genomförs för att säkerställa att företagets rutiner och riktlinjer följs. Vi arbetar aktivt med att försöka förebygga olovlig andrahandsuthyrning. Vi motverkar uppkomsten av mutor och korruption genom vår Uppförandekod för leverantörer, våra etiska riktlinjer, vår inköpspolicy och vår representationspolicy.</p> <p>Möjligheten till anonym rapportering av oegentligheter, så kallad, "whistle blowing" finns via ägaren Linköpings kommun</p>	Ökad trovärdighet och transparens skapar ytterligare möjligheter till förbättrade relationer med bolagets intressenter.	<b>4</b>

Risk	Beskrivning	Hantering av risk	Möjligheter	Sammanvägd bedömning av riskkategorin
<p><b>Kränkning av mänskliga rättigheter</b></p>	<p>Mänskliga rättigheter i en företagskontext innefattar många olika frågor. Risker finns bland annat för att individer utsätts för kränkande särbehandling och diskriminering. Risker finns i hela värdekedjan, såväl internt som i leverantörsleden samt gentemot våra kunder. Samtliga eventuella fall av kränkningar riskerar att skada Stångåstadens anseende och förtroende.</p>	<p>Enligt våra riktlinjer mot kränkande särbehandling accepteras inte någon form av kränkningar inom Stångåstaden. Vi har skapat ett arbetssätt som sträcker sig längre än att förhindra diskriminering på arbetsplatsen till att främja mångfald. Professionellt bemötande gentemot alla människor är en förutsättning för delaktighet och det är även viktigt att all vår kommunikation är tillgänglig och inkluderande. För att uppnå detta har vi en handbok "Inkluderande kommunikation" som vägledning. Bemötandet av kunder i detta sammanhang innebär att vi tydligt kommunicerar vårt åtagande för mänskliga rättigheter. Det är viktigt att betona Stångåstadens engagemang i att förebygga kränkningar och diskriminering. Vid tilldelning av våra lägenheter tillämpar vi likabehandlingsprincipen genom att lägenheterna förmedlas efter kötid. Vi ställer krav på att våra leverantörer ska agera på ett etiskt och ansvarsfullt sätt och följa vår Uppförandekod.</p>	<p>Att säkerställa att vi är en attraktiv och trygg arbetsgivare genererar möjligheter för Stångåstaden att bibehålla och attrahera viktig kompetens. Delaktighet i våra bostadsområden samt kravställa och uppföljning av våra leverantörer genererar ökade möjligheter till ännu bättre och långsiktiga relationer med våra intressenter.</p>	<p><b>3</b></p>

# Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i AB Stångåstaden (publ),  
org.nr 556041-6850

## *Uppdrag och ansvarsfördelning*

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

## *Granskningens inriktning och omfattning*

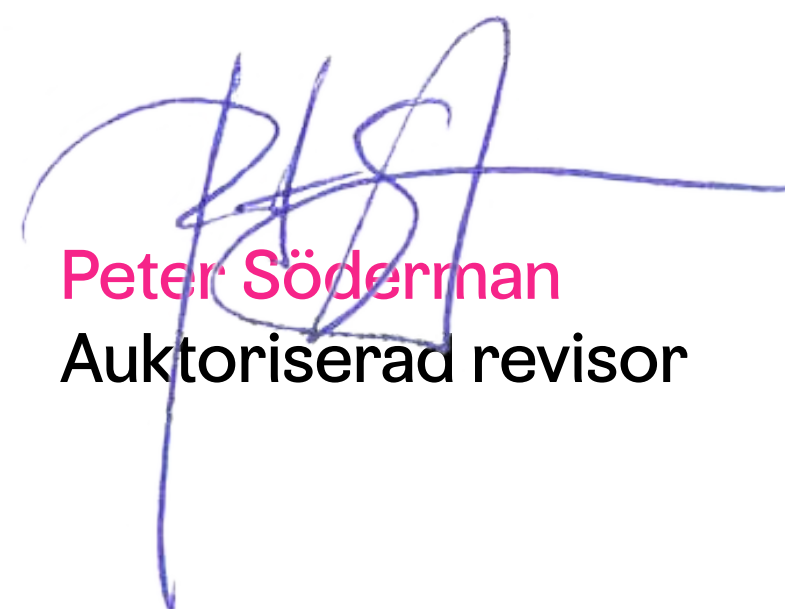
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

## *Uttalande*

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Linköping den 12 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Söderman  
Auktoriserad revisor



Emma Ingeförd  
Auktoriserad revisor

# Hållbarhetsdata

Bilagan redogör för viktiga indikatorer och nyckeltal.  
Siffrorna gäller för koncernen om inte annat anges.

Anställning	Enhet	Under 30 år			30-50 år			Över 50 år			Totalt		
		2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Tillsvidare	Antal	18	12	14	108	112	119	54	51	54	180	175	187
<i>varav kvinnor</i>	Antal	11	7	7	69	71	70	35	30	32	115	108	109
Visstid	Antal	2	0	0	9	2	2	0	1	2	11	3	4
<i>varav kvinnor</i>	Antal	1	0	0	8	2	0	0	0	0	9	2	2
Heltid	Antal	18	12	14	108	107	114	48	47	51	174	166	183
<i>varav kvinnor</i>	Antal	10	7	7	69	66	64	30	25	28	109	98	100
Deltid*	Antal	2	0	0	8	5	7	5	5	5	15	10	13
<i>varav kvinnor*</i>	Antal	2	0	0	7	5	6	5	5	4	14	10	11
<b>Totalt anställda</b>	<b>Antal</b>	<b>20</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>117</b>	<b>114</b>	<b>121</b>	<b>54</b>	<b>52</b>	<b>56</b>	<b>191</b>	<b>178</b>	<b>191</b>
<i>varav kvinnor</i>	<b>Antal</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>77</b>	<b>73</b>	<b>70</b>	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>32</b>	<b>124</b>	<b>110</b>	<b>109</b>

\*Dessa personer har själva valt att arbeta deltid, deras respektive grundtjänst är 100%.

Könsfördelning i styrelse och ledningsgrupp		Enhet	2021	2022	2023
Andel kvinnor och män i styrelsen	Kvinnor	%	36	36	17
	Män	%	64	64	83
Andel kvinnor och män i ledningsgruppen	Kvinnor	%	43	43	57
	Män	%	57	57	43

Social Hållbarhet	Enhet	2021	2022	2023
<b>Trygghet och säkerhet</b>				
Trygghetsindex - andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö	%	81,5	83,3	82,8
<b>Bostadsförsörjning</b>				
Nyproduktion av hyresrätter - färdigställda	Antal	282*	152**	291
Andel av kommunens nyproduktion - färdigställda hyresrätter***	%	40	51	42

\* Siffran för 2021 är justerad jämfört med tidigare hållbarhetsredovisning där 26 tillskapade lägenheter i befintligt bestånd var medräknade vilket även påverkar siffran andel av kommunens nyproduktion - färdigställda hyresrätter.

\*\* Siffran för 2022 är justerad jämfört med tidigare hållbarhetsredovisning där 71 st bostadsrättslägenheter var medräknade vilket även påverkar siffran andel av kommunens nyproduktion - färdigställda hyresrätter.

\*\*\*Siffran för 2023 är beräknade på preliminära uppgifter. Siffran justeras till hållbarhetsredovisningen följande år.

Miljömässig hållbarhet		Enhet	2021	2022	2023
<b>Klimat och energi*</b>					
<i>Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet</i>					
Stångåstaden exklusive Studentbostäder		kwh/m2 atemp	127,0	122,4	120,4
Studentbostäder		kwh/m2 atemp	154,2	148,2	147,6
<b>Klimatutsläpp</b>					
Scope 1	Utsläpp från egenproducerad energi och egna fordon (tjänstebilar, poolbilar och privata bilar i tjänsten)	ton CO <sub>2e</sub>	13,8	14,2	15,2
Scope 2	Indirekta utsläpp som uppstår vid köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla	ton CO <sub>2e</sub>	24 370	21 669	22 897
Scope 3	Utsläpp från tjänsteresor (flyg, tåg)	ton CO <sub>2e</sub>	0,4	3,4	4,1
<b>Summa</b>		<b>ton CO<sub>2e</sub></b>	<b>24 384</b>	<b>21 687</b>	<b>22 917</b>
Kompensation för den el som produceras i våra egenägda vindkraftverk		ton CO <sub>2e</sub>	-3 633	-3 784	-6 075**
<b>Summa</b>		<b>ton CO<sub>2e</sub></b>	<b>20 751</b>	<b>17 903</b>	<b>16 841</b>
<b>Utsläppsintensitet</b>					
Fastighetsrelaterade klimatutsläpp (Scope 1 och 2) exkl. kompensation		kg CO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup> Atemp	15,5	13,8	14,4
Fastighetsrelaterade klimatutsläpp (Scope 1 och 2) inkl. kompensation		kg CO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup> Atemp	13,2	11,4	10,6
Transportrelaterade klimatutsläpp (Scope 1 och 3)		kg CO <sub>2e</sub> /km	0,09	0,06	0,06

\* Förtydliganden och antaganden:

Utsläppen från privata bilar som används i tjänsten 2021 uppgår till 12,6 ton, 2022 till 10,6 ton och 2023 till 11,9 ton. El ingår inte i hyran för AB Stångåstaden kunder utan våra hyresgäster står för sitt eget elabonnemang. Då el ingår i hyran för Studentbostäder är elförbrukningen inkluderad. Vid beräkning av energiförbrukningen samt klimatpåverkan används normalårskorrigerad data för energianvändningen i våra fastigheter. Antal resor med både flyg och tåg minskade under 2021 jämfört med tidigare år pga. coronapandemin. Under 2022 och 2023 ökade antal resor med både flyg och tåg, men ligger fortfarande lägre än 2019 (5,8 ton CO<sub>2e</sub>). Använda emissionsfaktorer återfinns i kapitlet Definitioner.

\*\* Här inkluderas enbart kompensation för den egenproducerade vindelen som säljs då den står för en klar majoritet av vår sålda förnybara el, men vi säljer även en mindre mängd egenproducerad solcell som inte inkluderas i denna siffra (den solcellen skulle motsvara en kompensation om 49,9 ton CO<sub>2e</sub> år 2023).

Avfall, återvinning och återbruk		Behandlingsmetod	Enhet	2021	2022	2023
Mängd avfall som produceras i beståndet (AB Stångåstaden)	Restavfall inkl. matavfall*	Restavfallet går till energiåtervinning, matavfallet blir biogas och biogödsel.	ton	3 746	3 405	3 165
			kg/lägenhet	316,9	295,1	274,6
	Grovavfall**	Materialåtervinning, energiåtervinning	ton	604	407	844
			kg/lägenhet	43,0	30,1	61,6
	Källsorterat material (tidningar, pappers-, metall- och plastförpackningar, glas, elavfall)	Materialåtervinning	ton	1 504	1 377	1 309
kg/lägenhet			109,1	101,8	95,5	
Textilier	Materialåtervinning	ton	33	30	27	
Mängd avfall som produceras i beståndet (Studentbostäder)	Restavfall inkl. matavfall*	Restavfallet går till energiåtervinning, matavfallet blir biogas och biogödsel.	ton	77	63,4	54,4
			kg/lgh	83,9	87,1****	74,7
	Grovavfall**	Materialåtervinning, energiåtervinning	ton	110	97,6	152,6
			kg/lgh	27,8	24,7	38,2
	Källsorterat material (tidningar, pappers-, metall- och plastförpackningar, glas, elavfall)	Materialåtervinning	ton	241	228	227
kg/lgh			57,0	55,1	56,9	
Mängd avfall som produceras i nyproduktionsprojekt	Bygg- och rivningsavfall***	Materialåtervinning, energiåtervinning, deponi	ton	1 313	-	927

\*Optisk sortering av matavfallet sker först på mottagande anläggning varför endast statistik på totala mängden kan erhållas i dagsläget. I statistiken ingår inte de lägenheter som har sopsug då data saknas från avfallsbolaget för detta avfall. För moderbolaget omfattas därför ca 85% av beståndet i statistiken medan det för Studentbostäder endast är cirka 20% som omfattas då de flesta studentfastigheter har sopsug.

\*\*Avfallsbolaget har bytt system i slutet av 2022 vilket medfört att vi från och med år 2023 får grovavfallsmängder från fler av våra hämtställen än tidigare år. Avfallsbolaget kunde inte leverera motsvarande statistik för de två föregående åren.

\*\*\*Mängd redovisas det år projektet slutfördes.

2021: Insikten - 85 lägenheter, Eddan - 231 lägenheter

2022: Bärstadsskogen (saknar avfallsstatistik)

2023: Agraffen etapp 3 - 85 lgh, Dynamiken J03/J04 - 111 lgh, Labbet E01/E02 - 106 lgh, NYP Skattegården (saknar avfallsstatistik)

\*\*\*\*Siffran för 2022 är justerad jämfört med tidigare hållbarhetsredovisning då vi räknat på ett för stort antal lägenheter.



Goda inomhusmiljöer	Enhet	2021	2022	2023
Antal registrerade produkter i avslutade projekt, SundaHus Miljödata	st	3 430	1 132	5 111
Andel A- och B-bedömda produkter i avslutade projekt, SundaHus Miljödata	%	79,5	85,7	84,8
Andel A- och B-bedömda produkter i projekt som inte är avslutade, SundaHus Miljödata	%	83,9	84,3	89,1

Ekonomisk hållbarhet	Enhet	2021	2022	2023
<b>Sunda finanser och långsiktighet</b>				
Nedlagda kostnader i våra fastigheter (Nyproduktion, Ombyggnation och Underhåll)	Mkr	1 230*	1 190*	1 328
Soliditet	%	59,8	58,5	55,8
Andel gröna obligationer av total upplåning	%	22	34	42
<b>Ekonomiskt hållbara byggprojekt</b>				
Företagets investeringar i nyproduktion	Mkr	527	513	623
	% av totala omsättningen	34	33	37
Årliga investeringar i nyproduktion per kvadratmeter	tkr/m <sup>2</sup>	44	42	40
<b>Underhåll och reparationer</b>				
Ombyggda lägenheter - färdigställda	Antal	308	238	198
Årliga investeringar i ombyggnationer per färdigställd lägenhet	tkr/lägenhet	1 157	1 314	1 513
Årliga ombyggnadsinvesteringar och underhållskostnader	Mkr	605*	555*	629
	% av totala omsättningen	38	35	37

\*Justerat utifrån årsredovisning.

Ansvarsfulla affärer och relationer		Enhet	2021	2022	2023
<b>Antikorruption och mutor</b>					
Bekräftade korruptionsfall samt vidtagna åtgärder		st	0	0	0
Andel anställda som har spelat värdegrundsspelet	Koncernledning	%	100	100	71*
	Chefer	%	86	86	87*
	Övriga medarbetare	%	91	81	72*
<b>Kundnöjdhet</b>					
NKI - Serviceindex - Bostäder AB Stångåstaden**		%	85,3	85,4	85,5
NKI - Produktindex - Bostäder AB Stångåstaden***		%	80,2	80,1	80,8
NKI - Serviceindex - Lokaler AB Stångåstaden****		%	78,4	83,4	84,4
NKI - Studentbostäder*****		%	77	72,5	73,5

\* Värdegrundsspelet har inte spelats under 2023 då ett nytt värdegrundsspel har tagits fram som samtliga medarbetare på företaget kommer att spela under 2024.

\*\* Våra kunder är nöjda med vår service (hur vi bemöter kund, inre och yttre skötsel, upplevd trygghet i trapphus och området etc.)

\*\*\* Våra kunder är nöjda med vår produkt (funktion och utformning av lägenhet, allmänna utrymmen och den yttre miljön etc.)

\*\*\*\* För lokal görs kundundersökningen från 2021 varje år.

\*\*\*\*\* NKI Studentbostäder är uppbyggd på ett annat sätt än övriga NKI:er. Indexet utgår från modellen för SKI (Svenskt Kvalitetsindex). Det är en vanligt förekommande modell som möjliggör jämförelse mellan olika företag och branscher. Den bygger på frågor om Studentbostäder som hyresvärd, förväntningar och jämförelse med en perfekt hyresvärd.

Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö		Enhet	2021	2022	2023
<b>Ledarskap</b>					
Tillit till ledarskapet		%	88	90	88
<b>Engagerade medarbetare</b>					
Engagemangsindex		%	88	91	86
NMI (Genomsnittligt förtroendeindex)		%	88	90	88

# GRI-index

Stångåstaden har rapporterat med referens till GRI Standarderna under perioden 1 januari 2023 till 31 december 2023.

GRI 1: Grunden 2021.

GRI Standard	Uppllysning	Avsnitt eller sida
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Organisationsprofil	Om Stångåstaden, sid 4
	2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	Hållbarhet för Stångåstaden, sid 6
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktpunkt	Hållbarhet för Stångåstaden, sid 6
	2-22 Uttalande kring strategi för hållbar utveckling	VD-ord, sid 3
	2-28 Medlemskap i organisationer	För en hållbar framtid, sid 10
	2-30 Kollektivavtal	Engagerade medarbetare, sid 37
	GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-2 Lista över de väsentliga frågorna

## Väsentlig fråga: Social hållbarhet

GRI Standard	Uppllysning	Avsnitt eller sida
Egen uppllysning: Trygghet och säkerhet	Trygghetsindex	Trygghet och säkerhet, sid 15 Hållbarhetsdata: Trygghet och säkerhet
Egen uppllysning: Bostadsförsörjning	Antal och andel nyproducerade lägenheter	Bostadsförsörjning, sid 16 Hållbarhetsdata: Bostadsförsörjning

## Väsentlig fråga: Miljömässig hållbarhet

GRI Standard	Uppllysning	Avsnitt eller sida
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energianvändning inom organisationen	Klimat och energi, sid 18-21 Hållbarhetsdata: Klimat och energi
	302-2 Energianvändning utanför organisationen	Hållbarhetsdata: Klimat och energi
	302-3 Energiintensitet	Hållbarhetsdata: Klimat och energi
	302-4 Minskad energianvändning	Hållbarhetsdata: Klimat och energi
GRI 305: Utsläpp till luft 2016	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	Hållbarhetsdata: Klimat och energi
GRI 306: Avfallshantering 2020	306-3 Genererat avfall (bostäder)	Avfall, återvinning och återbruk, sid 24 Hållbarhetsdata: Avfall, återvinning och återbruk
Egen uppllysning: Goda inomhusmiljöer	Andel material som är A- eller B-klassade enligt materialdatabas	Goda inomhusmiljöer, sid 25 Hållbarhetsdata: Goda inomhusmiljöer

## Väsentlig fråga: Ekonomisk hållbarhet

GRI Standard	Uppllysning	Avsnitt eller sida
Egen uppllysning: Sunda finanser och långsiktighet	Nedlagda kostnader i våra fastigheter	Sunda finanser och långsiktighet, sid 26
	Soliditet	Hållbarhetsdata: Sunda finanser och långsiktighet
	Andel gröna obligationer av total upplåning	Hållbarhetsdata: Sunda finanser och långsiktighet
Egen uppllysning: Ekonomiskt hållbara byggprojekt	Investeringar i nyproduktion	Hållbarhetsdata: Ekonomiskt hållbara byggprojekt
Egen uppllysning: Underhåll och reparationer	Antal ombyggda lägenheter	Underhåll och reparationer, sid 28 Hållbarhetsdata: Underhåll och reparationer
	Årliga investeringar och underhållskostnader	Underhåll och reparationer, sid 28 Hållbarhetsdata: Underhåll och reparationer

## Väsentlig fråga: Ansvarsfulla affärer och relationer

GRI Standard	Uppllysning	Avsnitt eller sida
GRI 308: Leverantörsbedömning miljö 2016	308-2 Negativ miljöpåverkan i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	Ansvarsfull upphandling och hållbara leverantörsled, sid 30-31
GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016	414-2 Negativ påverkan på arbetsförhållandena i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	Ansvarsfull upphandling och hållbara leverantörsled, sid 30-31
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-2 Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicies och rutiner	Antikorruption och mutor, sid 32 Hållbarhetsdata: Ansvarsfulla affärer och relationer
	205-3 Bekräftade korruptionsfall samt vidtagna åtgärder	Hållbarhetsdata: Ansvarsfulla affärer och relationer
Egen uppllysning: Kundnöjdhet	NKI (Kundnöjdhetsindex)	Kundnöjdhet, sid 34-35 Hållbarhetsdata: Ansvarsfulla affärer och relationer

## Väsentlig fråga: Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö

GRI Standard	Uppllysning	Avsnitt eller sida
Egen uppllysning: Ledarskap	Ledarskapsindex	Ledarskap, sid 38 Hållbarhetsdata: Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
Egen uppllysning: Engagerade medarbetare	Engagemangsindex	Engagerade medarbetare, sid 36 Hållbarhetsdata: Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
	NMI- nöjdmedarbetarindex (förtroendeindex)	Hållbarhetsdata: Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö

# Definitioner

## Atemp

Uppvärmad yta mer än 10°C.

## Emissionsfaktorer

Energibärare	Emissionsfaktor	Källa
Fjärrvärme	97 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Tekniska Verken, Miljövärden för 2023
	90 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Tekniska Verken, Miljövärden för 2022
El	100 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Tekniska Verken, Miljövärden för 2021
	250,76 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Nordisk elmix 2018, ref. Bixia
Fjärrkyla	20,1 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Tekniska Verken, Miljövärden för 2023 (baserat på en elanvändning per producerad fjärrkyla på 8%)
	22,6g CO <sub>2</sub> e/kWh	Tekniska Verken, Miljövärden för 2022/21 (baserat på en elanvändning per producerad fjärrkyla på 9%)

För bilar beräknas utsläpp vid blandad körning för respektive fordon enligt uppgifter från Transportstyrelsens bilregister. Sammanställda data för flyg och tåg har erhållits från vår resebyrå.

## Koncernen/Företaget/Stångåstaden/Bolaget

Omfattar bolagen: AB Stångåstaden, Studentbostäder i Linköping AB och Kulturfastigheter i Linköping AB samt fastigheten TGS Fastigheter nr 3 AB som innehåller Stångåstadens huvudkontor.

## Moderbolaget AB Stångåstaden