Stångåstadens

Hållbarhets-redovisning 2024



Här bor framtiden

Som bostadsbolag har vi ett ansvar att utveckla Linköping i en hållbar riktning och ett uppdrag att göra Linköping till en ännu bättre stad att leva och verka i. För oss handlar det om mycket mer än att bara bygga bostäder. Vår vision ”Ett steg före” innebär att vi ska vara ett företag som ligger i framkant och driver utvecklingen i branschen med hållbarhet integrerat i hela verksamheten, både ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Detta är en interaktiv PDF. *Klicka* på ett avsnitt för att komma direkt till den sidan.

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Innehåll

>> 03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Vd har ordet

Som bostadsbolag har vi ansvar att vara med och utveckla Linköping. För oss handlar det om att arbeta brett med en mängd olika frågor med Linköpings bästa för ögonen. Det känns extra viktigt i dagsläget när vi har en växande oro i omvärlden kombinerat med en sämre inhemsk konjunktur och fortsatt ökade kostnader för både förvaltning och investeringar. Trots tuffare förutsättningar har vi lyckats fortsätta bygga bostäder, ta hand om våra kunder, hålla i vår ekonomi och satsa vidare inom hållbarhetsområdet.

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 många 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 fortsatt arbeta med att minska vår klimatpåverkan vid såväl nyproduktion och renovering som vid drift av våra fastigheter, bland annat genom att använda nya material och byggmetoder, tillämpa återbruk och göra energieffektiviseringsåtgärder. genom vårt delägarskap i vindkraftsbolaget Bixia Gryningsvind, har det producerats vindel motsvarande vår användning av fastighetsel under året. Vi har även fortsatt hålla en hög investeringstakt i solceller, nu senast installerade vi solceller i vårt studentområde i Ryd. Vi fortsätter också att arbeta med energieffektiviseringsåtgärder som tar oss allt närmare 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. Jag tror att just trygghetsfrågan är den kanske allra viktigaste faktorn för en stads framgång de kommande åren. Ska en stad ha attraktionskraft och kunna växa och klara framtida kompetensförsörjning måste vi jobba tillsammans med tryggheten. 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 och vill utveckla det arbetet ytterligare.

> **Som Vd är jag *oerhört* stolt över vårt välutvecklade hållbarhetsarbete.**



Under året har vi fokuserat mycket på det vi kallar framtidens arbetssätt – att arbeta mer tvärfunktionellt för att skapa bättre resultat och nå våra gemensamma mål. Vi tror att 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

Innehåll

03 Vd-ordet
>> 04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Om Stångåstaden

AB Stångåstaden äger och förvaltar 18 409 lägenheter och är därmed regionens största hyresvärd. Av dessa är 4 140 studentbostäder, som ägs och förvaltas av dotterbolaget Studentbostäder i Linköping AB.

Därutöver finns 35 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	2022	2023	2024
Fastighetsbestånd	Antal lägenheter	18 037	18 347	18 384
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök *(avser moderbolaget)*	1 rum och kök	1 811	1 891	1 862
	2 rum och kök	5 245	5 393	5 402
	3 rum och kök	4 321	4 381	4 410
	4 rum och kök	2 098	2 118	2 134
	> 5 rum och kök	426	427	407
Fastighetsbeståndet uppdelat på affärsområde	Lägenheter exkl. studentlägenheter	13 901	14 210	14 237
	Studentlägenheter	4 136	4 137	4 147
Genomsnittlig hyra kr/kvm (Avser endast moderbolaget)		1 286	1 347	1 375
Företagets omsättning Mkr		1 572	1 686	1 805
Företagets anställda		186	194	194

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

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.

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.

CSRD

Under 2024 har vi förberett oss för att ställa om till CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Från räkenskapsåret 2025 omfattas vårt moderbolag Stadshus AB av CSRD och i och med det har Stångåstaden, internt men också tillsammans med Stadshus ytterligare dotterbolag, bedrivit ett omfattande arbete att ställa om till CSRD. Internt har det bland annat inneburit att vi har:

- *Tillsatt en projektgrupp med ledningsgruppen som styrgrupp.*
- *Utbildat nyckelroller inom bolaget såsom ledningsgruppen, ekonomi/finans, hållbarhetsavdelningen samt styrelsen i CSRD.*
- *Genomfört en dubbel väsentlighetsbedömning enligt CSRD, för att identifiera våra väsentliga hållbarhetsfrågor, med deltagare från berörda delar av bolaget.*
- *Tagit fram ett utkast till uppdaterade väsentliga frågor som vi kommer arbeta vidare med under 2025.*

För att lyckas med den här omställningen arbetar vi tvärfunktionellt och involverar nyckelkompetenser från hela bolaget, inte minst är samarbetet mellan avdelningarna Hållbarhet och Ekonomi/Finans av största vikt.

I det här arbetet har vi haft och har stor nytta av det strategiska hållbarhetsarbete vi bedrivit under lång tid. Inte minst av det hållbarhetsramverk vi tog fram under 2023. Vi har också haft stort utbyte av Allmännyttans program för hållbarhetsredovisning enligt CSRD, där vi tillsammans med branschkollegor och experter inom området samverkat och drivit arbetet framåt.

Innehåll

03 Vd-ordet
>> 04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

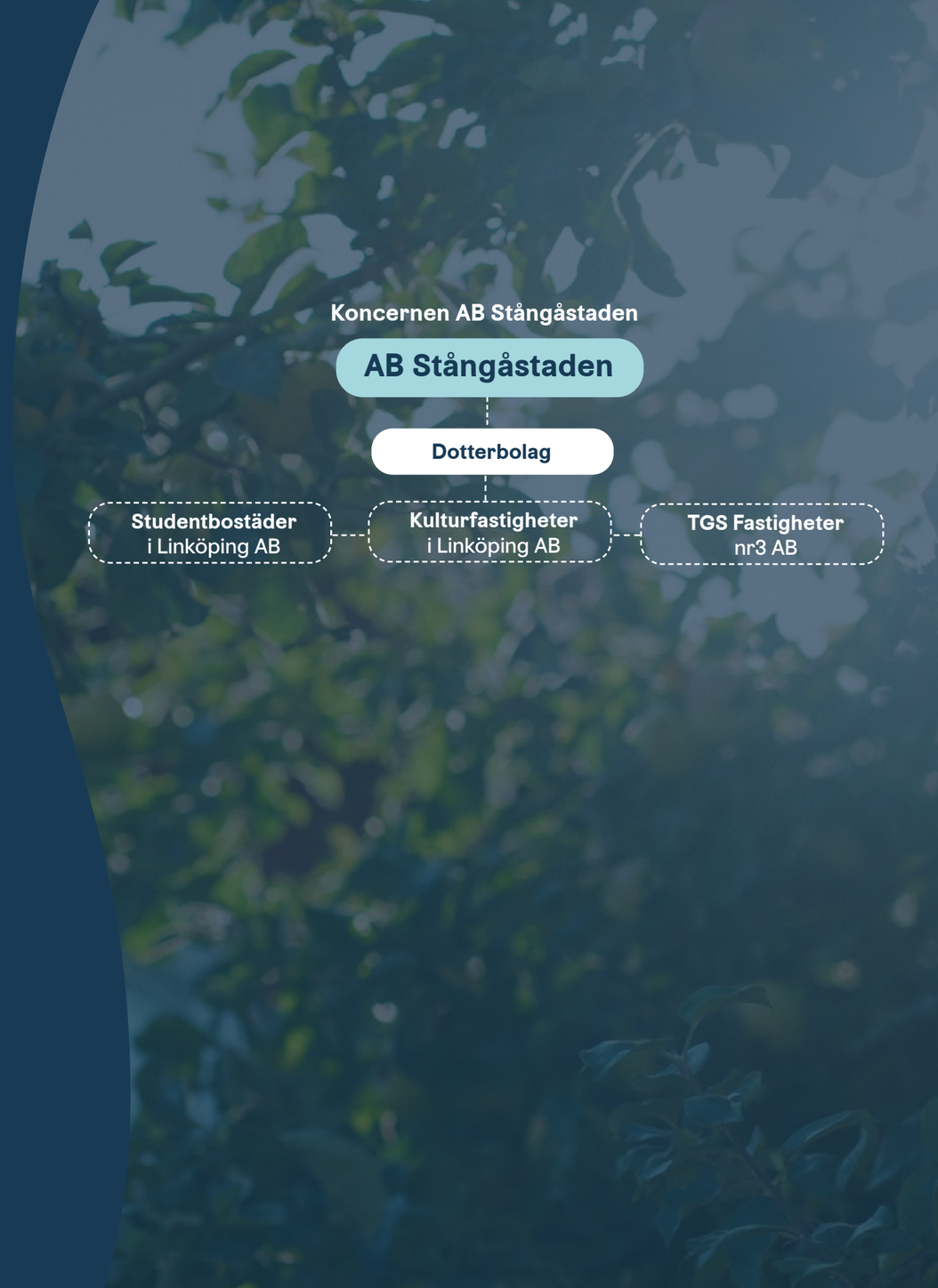
Om hållbarhets-redovisningen

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 Intitiative) Standards.

För 2024 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 2024 till 31 december 2024 och rapporten publiceras årligen. AB Stångåstadens hållbarhetsredovisning för 2024 avges av styrelsen.

KONTAKTPERSON:
Malin Ribbenhed,
Kvalitets- och hållbarhetschef
malin.ribbenhed@stangastaden.se



Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Så skapar Stångåstaden värde

Vårt uppdrag är att utveckla Linköping och göra staden ännu bättre att leva, bo och driva verksamhet 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 bilden på nästa sida.

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 respektive strategiskt målområde:

Kund

För oss på Stångåstaden är våra kunder det viktigaste vi har. Därför är det avgörande för oss att förstå våra kunders behov och önskemål. Ett nära samarbete och en kontinuerlig dialog genom hela kundresan är en förutsättning för att bibehålla en god kundupplevelse. Vår ambition är att ständigt förbättra oss genom de tekniska lösningar som vi använder och erbjuder, samt i det personliga bemötandet till våra kunder. Med hjälp av AI har vi stärkt självservicegraden och ökat tillgängligheten för våra kunder. Vi ska vara nära våra kunder, erbjuda attraktivaboendemiljöer och utveckla verksamheten i samverkan för att fånga upp kundernas behov, bedriva branschutveckling och skapa en meningsfull samvaro för våra kunder.

Fastighetsutveckling

Tillgången på bostäder och lokaler följer efterfrågan och anpassas efter kommunens tillväxttakt. 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, energi- och miljöprestanda och säkerställer våra fastighetsvärden. Vi har utvecklat våra bostadsområden tillsammans med våra kunder utifrån ett hållbart (miljömässigt, socialt och ekonomiskt) och långsiktigt perspektiv. Dessutom har vi aktivt arbetat för att utveckla och bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd.

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner



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, ser till helheten och strävar efter att arbeta 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 abetssätt, samt ett tvärfunktionellt samarbete och tydligt och enat ledarskap. Vårt starka arbetsgivarvarumärke möjliggör att attrahera, rekrytera och behålla motiverade och engagerade medarbetare med relevant kompetens. Vårt kontinuerliga arbete med att utveckla både våra medarbetare och verksamheten, 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 Sverige och 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.

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
>> 09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Omvärlds-trender



Så håller vi koll på vår omvärld

För att ligga ett steg före behöver vi regelbundet bevaka vår omvärld genom att kartlägga vad som händer både 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. Ledningsgruppen ansvarar för omvärldsbevakningen. Det ingår också i övriga chefers 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:

Våra identifierade
Extra viktiga omvärldstrender inom hållbarhet

- Minskad klimatpåverkan
- Digitalisering
- Byggkostnadsutveckling
- Långsiktig hållbar ekonomi
- Otrygghet och segration
- Kompetensförsörjning

För att möta en omvärld i allt snabbare förändring och de hållbarhetsutmaningar vi står inför krävs det att vi vågar tänka nytt och testa nya lösningar men att vi samtidigt håller fokus på rätt saker. Under året har vi därför utvecklat strukturen för vårt innovationsarbete. I detta arbete har vi tagit fram en innovationsstrategi samt innovationsportföljer i syfte att tydliggöra riktningen i vårt innovationsarbete, säkerställa att vi gör önskad förflyttning, stödja verksamheten samt öka det tvärfunktionella arbetet. Vi har följande tre innovationsportföljer till vilka vi kopplat målbilder och aktiviteter:

- **Smart & resurseffektivt samhälle**
- **Framtidens kundupplevelse**
- **Framtidens arbetsplats**

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
>> 10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

För en hållbar framtid

Tillsammans kommer vi längre

Stångåstadens vision, ”**Ett steg före**”, är att år 2025 vara ett föredöme bland Europas bostadsbolag. För att uppnå detta och påskynda en hållbar omställning av fastighetsbranschen strävar vi efter samarbete med andra aktörer. Tillsammans skapar vi möjligheter för att alla, oavsett generation eller kultur, ska känna sig inkluderade. Vi tror att gränsöverskridande samarbeten och meningsfull delaktighet är avgörande för en långsiktigt hållbar utveckling.

Därför engagerar vi kunder och intressenter från alla stadsdelar för att samla in önskemål och idéer, vilket resulterar i initiativ som tjejträffar, cykelskolor och samarbeten med skolor och förskolor. Genom att delta i och initiera innovativa samarbeten, både internt och externt, utbyter vi kunskap och erfarenheter för att hitta gemensamma lösningar och fortsätta ligga ett steg före.

Stångåstadens samarbeten och medlemskap

European Housing Network, Eurhonet, är ett nätverk som syftar till att utbyta erfarenheter och goda exempel. Vår Vd Fredrik Törnqvist är nu styrelseledamot men var ordförande i nätverket fram till oktober 2024. Nätverket består av 36 allmännyttiga bostadsbolag från Sverige, Tyskland, Frankrike, Italien, Österrike och Storbritannien. Bolagen har tillsammans cirka 1 miljon lägenheter.

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

Vi deltar även 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 Lejonfastigheter, 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 fyrtiotal föreningar och organisationer i Linköping med målet att erbjuda positiva aktiviteter och en meningsfull fritid för Linköpingsborna.



Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
>> 11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Så har vi gått tillväga

Stångåstaden arbetar aktivt 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:

Stångåstaden

Våra intressenter

- **Våra kunder** *(Hyresgäster, lokalhyresgäster, studenthyresgäster)*
- **Medarbetare**
- **Ägare**
- **Leverantörer/entreprenörer**
- **Samarbetspartners**
- **Finansiärer**
- **Myndigheter**
- **Linköpingborna**

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 5 054 intressenter varav vi fick 1 092 svar*.

För intressentgruppens ägare genomförde vi istället intervjuer för att få mer djupgående kunskap kring ägarnas förväntningar på Stångåstaden avseende hållbarhet. Frågorna i enkäten och intervjuunderlaget identifierades genom en omvärldsanalys baserad på interna och externa källor samt en jämförelse med branschkollegor.

Resultatet från 2019 års intressentdialog har fortsatt att vägleda oss även under 2024. 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.*



Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
>> 11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Intressent	Kanal för dialog	Viktiga frågor	
Kunder (hyresgäster, lokalhyresgäster, studenthyresgäster)	Kundundersökningar. Informationsmöten. Personliga möten i våra områden. Områdesdagar. Kundtjänst. Servicekontor. Nyhetsbrev. Mejl. SMS. Hemsida. Boende-app. Sociala medier. Hållbarhetsundersökning – enkät.	• Trygghet och säkerhet • Goda inomhusmiljöer • Avfall, återvinning och återbruk • Kundnöjdhet • Engagerade medarbetare	• Underhåll och reparationer • Bostadsförsörjning • Antikorruption och mutor • Uppfylla branschstandard
Medarbetare	Löpande dialog mellan chef och medarbetare. Medarbetarundersökning. Utvecklingssamtal. Avdelningsmöten. Stormöten. Intranät. Hållbarhetsundersökning – enkät.	• Engagerade medarbetare • Ledarskap • Professionell utveckling och utbildning • Sunda finanser och långsiktighet • Kundnöjdhet	• Hälsa och säkerhet i arbetet • Energianvändning och effektivisering • Trygghet och säkerhet
Leverantörer och entreprenörer	Samverkansmöten. Upphandlingar. Avtalsuppföljningar. Revisioner. Stångåstadens leverantörsutbildning. Hållbarhetsundersökning – enkät.	• Sunda finanser och långsiktighet • Ansvarsfull upphandling och hållbara leverantörsled • Trygghet och säkerhet • Underhåll och reparationer	• Energianvändning och effektivisering • Hälsa och säkerhet i arbetet
Myndigheter	Samrådsmöten. Rapporter. Remisser. Tillsyn. Hållbarhetsundersökning – enkät.	• Efterlevnad av lagar och regler • Trygghet och säkerhet • Ansvarsfull upphandling och hållbara leverantörsled • Energianvändning och effektivisering • Hälsa och säkerhet i arbetet	
Finansiärer	Löpande dialog med finansiärer/banker. Tertialrapport. Årsredovisning. Hållbarhetsundersökning – enkät. Pressmeddelanden och nyheter.	• Klimat och energi • Trygghet och säkerhet • Sunda finanser och långsiktighet • Avfall, återvinning och återbruk • Aktiv branschaktör	• Ekonomiskt hållbara byggprojekt
Samarbetspartner (branschorganisationer, lokala samarbetspartners)	Deltagande i olika typer av möten såsom branschmöten, årsmöten, styrelsemöten, seminarier, nätverk. Vid planering av aktiviteter och events. Vid avtalstecknande och uppföljningar. Hållbarhetsundersökning – enkät.	• Trygghet och säkerhet • Klimat och energi • Engagerade medarbetare • Bostadsförsörjning • Stadsdelsutveckling	• Uppfylla branschstandard • Materialval • Närvaro i lokalsamhälle
Ägare	Ägardialog. Årsstämma. Ägardirektiv. Tertialrapporter. Årsredovisning. Hållbarhetsundersökning – Intervjuer.	• Trygghet och säkerhet • Närvaro i lokalsamhället och samarbeten • Sunda finanser och långsiktighet • Stadsdelsutveckling och bostadsförmedling • Klimatpåverkan	• Ansvarsfull upphandling och hållbara leverantörsled • Ledarskap

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
>> 11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Så har vi gått tillväga

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, Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö.*

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 mätetal 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.



Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
>> 14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Social hållbarhet

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 både 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 att ha trivsamma och säkra bostäder och närmiljöer. Givet den negativa samhällsutvecklingen mot mer gängkriminalitet, segregation och otrygghet i samhället, 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.

Vårt löfte

Genom medborgarlöftet i Skäggetorp skapar vi trygghet tillsammans

Hösten 2024 signerades det lokala medborgarlöftet för Skäggetorp som Linköpings kommun har tagit fram tillsammans med 16 lokala aktörer, däribland Stångåstaden. Målet är att öka tryggheten och trivseln för de som bor i och besöker området. På lång sikt är målet att Skäggetorp inte längre ska anses som ett särskilt utsatt område.

De löften som Stångåstaden ska vara med och bidra till att uppfylla är **trygg miljö, stolthet för området, meningsfull fritid för barn och unga samt fler arbetstillfällen.**

Trygghetsvärdar ökar tryggheten

För att öka tryggheten i våra bostadsområden investerar Stångåstaden bland annat i trygghetsvärdar och trygghetsvandringar. Vi har sex trygghetsvärdar som finns tillgängliga i närområdet på kvällstid och helger och bygger relationer med boende i området, framför allt ungdomar. Att trygghetsarbetet utförs av personer utan uniform och som dessutom kan prata flera språk, underlättar bemötandet. Arbetet främjar

>>

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

goda relationer och bygger förtroende, vilket ökar tryggheten och trivseln i våra bostadsområden.

Trygghetsvärdarna rapporterar in skadegörelse och felanmäler belysning och liknande som annars kan bidra till en känsla av otrygghet. Vårt trygghetsindex ökade från 82,8 procent 2023 till 83,5 proecent 2024. Med ett trygghetsindex på 83,5 procent nådde vi nästan upp till vårt högt satta mål på 84 procent. Givet den samhällsutveckling vi sett i landet senaste året är vi mycket glada och stolta över vårt resultat. Vårt trygghetsindex står sig mycket bra i konkurrensen bland stora bolag i AktivBo:s benchmark för 2024 och är även vårt bästa resultat någonsin!

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 2024 har Linkstep hjälpt 50 personer att komma ut på arbetsmarknaden eller påbörja en utbildning som tar dem närmare arbetsmarknaden. Det innebär att vi nådde vårt mål på 50 personer. Sedan projektet startade i slutet av 2019 har totalt 360 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. Sommarkollon, hockeystipendier, Culture camp, fotbollsturneringar och fritidsgårdar är bara några exempel på aktiviteter som är resultat av våra olika samarbeten.

Vårt trygghetsindex står sig *mycket bra* i konkurrensen bland stora bolag i AktivBo:s benchmark för 2024 och är även vårt *bästa resultat någonsin*!



Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
>> 14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Social hållbarhet

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 120 000 personer i vår intressekö.

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 många investeringar. Stångåstaden har gått mot strömmen och har 932 bostäder i produktion och under året så har vi påbörjat byggnation av 146 lägenheter. Under 2024 har 57 nyproducerade lägenheter blivit färdigställda.

Utöver nyproduktionen har vi tillskapat tio lägenheter i det befintliga beståndet, främst genom ombyggnation av studierum till lägenheter. Vi arbetar på flera fronter för att hålla uppe bostadsproduktionen och är fast beslutna att färdigställa de 2 000 lägenheter som vi planerar att bygga i Linköping de kommande åren.

Boende till särskilt behövande

Vi tillhandahåller upp till 200 lägenheter till Linköpings kommun, som de sedan förmedlar till särskilt behövande. Lägenheterna är spridda över hela vårt bestånd och finns i alla stadsdelar för att främja integration. För att ytterligare underlätta integration och motverka segregation har vi infört särskilda uthyrningsregler i stadsdelarna Ryd, Berga och Skäggetorp. För nyinflyttning i dessa stadsdelar krävs en arbetsinkomst som täcker hyran. Studiemedel från CSN och pension räknas till godkända inkomster. Bostadsbidrag och barnbidrag kan godkännas som komplettering till lönen. Förra året startade vi, tillsammans med Linköpings kommun och andra fastighetsägare, pilotprojektet Bostad först. Projektet är till för att stötta personer i hemlöshet. Kraven för hyresgästerna inom Bostad först är desamma som för alla våra hyresgäster, att följa de krav som finns i hyreskontraktet. Projektet ger också individuellt stöd genom ett tvärfunktionellt team som arbetar utifrån Bostad först-metodikens åtta grundprinciper. Under året har Stångåstaden hyrt ut två bostäder inom ramen för pilotprojektet. För att hjälpa ungdomar att hitta bostäder har vi också infört förtur till vissa mindre bostäder för personer mellan 18 och 24 år.



Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
>> 14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Så arbetar vi med studentlägenheter

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

Kundmöten i alla former är en viktig del i studenternas boendeupplevelse hos oss. För att göra boendetiden hos oss så enkel och smidig som möjligt arbetar vi kontinuerligt för att erbjuda fler och bättre digitala tjänster och service, och första kontakten med boende sker nu nästan uteslutande digitalt. För att hitta balansen mellan det digitala och personliga är vi ute i våra bostadsområden och möter våra kunder i deras vardag. Under 2025 kommer studentverksamheten fusioneras in i Stångåstaden. Vårt fokus blir att stärka vår kundservice genom att nyttja kraften i att bli del av en större organisation samt minska sårbarheten.

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. Året har varit en period av förändring och utmaningar men också av stora möjligheter.

Under året har vi fokuserat på att arbeta nära våra kunder för att vara en trygg samarbetspartner i deras vardag och verksamhetsutveckling. Vi har även fortsatt och utökat vårt arbete med platsutveckling av Gamla Linköping som görs i samverkan med Näringsliv och Tillväxt samt Visit Linköping genom en destinationsutvecklare på 25% för att kunna lägga ännu större fokus på att utveckla besöksmålet.



Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
>> 18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Miljömässig hållbarhet

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 driftsfasen 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 2024 har vi fortsatt använda den modell som vi tagit fram för minskad klimatpåverkan vid nyproduktion 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.

Vi har under 2024 fattat beslut om och genomfört flera klimatförbättrande åtgärder i våra pågående nyproduktionsprojekt. Vi har exempelvis använt klimatförbättrad betong, ersatt glasull med cellulosabaserad lösullsisolering och ersatt stålreglar med pappreglar där det varit möjligt. Under de kommande åren hoppas vi kunna öka takten i att testa olika material, innovationer och flexibla lösningar för att ytterligare minska vår klimatpåverkan.

Vi har ett strategiskt mål om att miljöcertifiera våra nyproduktioner enligt Miljöbyggnad Silver. Under 2024 har vi certifierat totalt två nyproduktionsprojekt.

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 värmetillförseln i lägenheterna och vi har numera temperaturgivare installerade i cirka 15 200 lägenheter, vilket motsvarar drygt 83 procent av alla våra lägenheter.

Under 2023 driftsatte vi ett AI-verktyg för dataadriven driftoptimering. Verktyget identifierar avvikelser i byggnadens drift och justerar de parametrar som behövs för en optimerad drift. Under 2024 har vi driftsatt ytterligare AI-verktyg och vi har nu verktyg från fyra olika leverantörer installerade. Därmed styrs uppvärmningen i cirka 4 000 av våra lägenheter, det vill säga över en femtedel av våra lägenheter, med AI. Då flera av verktygen driftsattes under hösten kommer vi att utvärdera både verktygen och deras resultat under 2025. För att sedan breddinföra det verktyg vi finner bäst.

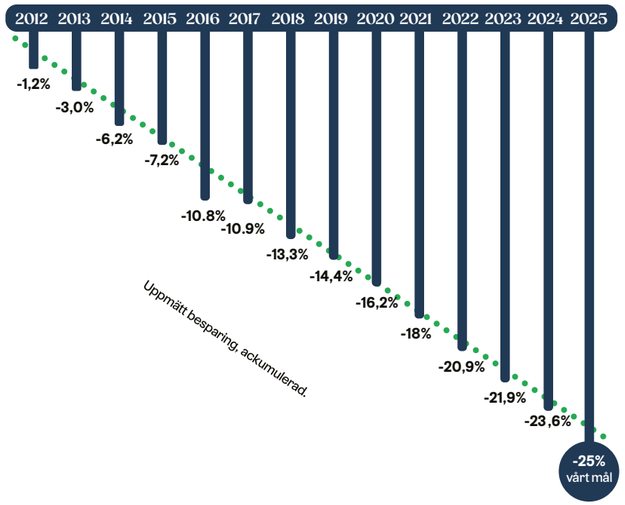
Stångåstaden är *miljöcertifierade enligt ISO 14001* sedan 2005 och arbetar förebyggande och systematiskt med miljöfrågor.

Innehåll

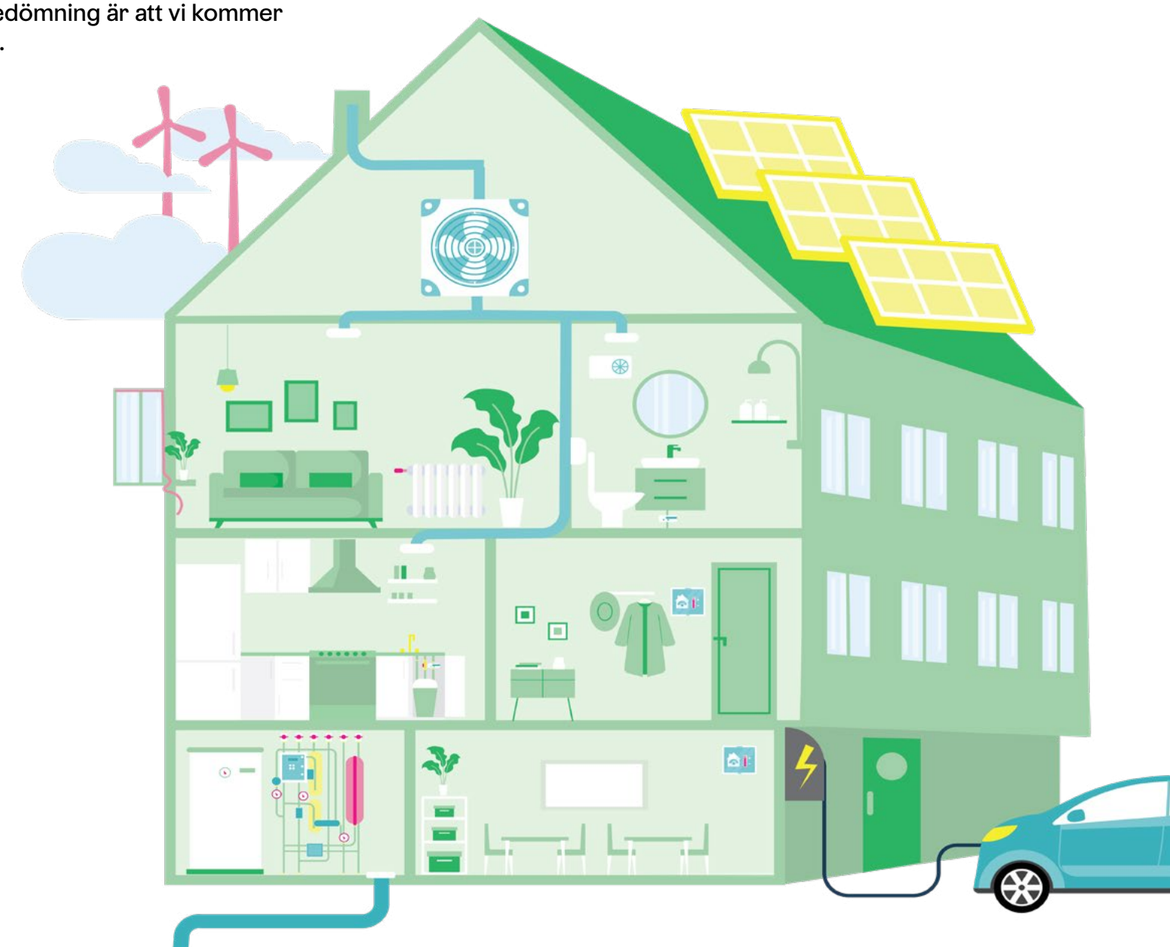
03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
>> 18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Vi har fortsatt driva det pilotprojekt inom IMD (individuell mätning och debitering) av varmvatten som vi startade upp under 2023. Med pilotprojektet som grund har vi utvecklat våra processer och tagit fram arbetssätt kopplat till IMD. Nu har vi kommit så långt i arbetet att vi under 2025 kommer starta breddinförande av IMD i vårt bestånd.

Syftet med IMD är att minska varmvattenförbrukningen genom att hyresgästerna betalar för sin egen förbrukning. I orter där IMD redan implementerats har man sett en betydande minskning av varmvattenanvändandet. Under året har vi startat upp ett utvecklingsprojekt i samarbete med Tekniska Verken där syftet är att vi tillsammans ska skapa förutsättningar för en uppskalningsbar teknisk och affärsmässig lösning där energi och effekt används på rätt plats, i rätt tid och i rätt form för att minimera klimatpåverkan och energikostnader samtidigt som energisystemsnyttan maximeras med bibehållen inomhuskomfort.



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 23,6 procent sedan starten. För 2024 blev energibesparingen ca 2,2 procent jämfört med 2023. Resultatet för ett enskilt år påverkas av temperatur och normalårskorrigering. Vår bedömning är att vi kommer att klara målet till 2025.



Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
>> 18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Som delägare i vindkraftsbolaget Bixia Gryningsvind är vi med och driver användningen av förnybar energi via vindkraft framåt. Under 2024 producerade bolaget cirka 26,4 GWh el åt Stångåstaden.

Utöver vindkraft äger vi även solcellsanläggningar. Under 2024 har vi fortsatt med våra solcellssatsningar och har under året bland annat installerat solceller i vårt studentområde i Ryd. Anläggningen, som är i drift sedan oktober, beräknas producera cirka 1,1 GWh om året. Vårt mål är att all fastighetsel vi förbrukar motsvaras av mängden från vår egenproducerade förnyelsebara el senast 2025. I år motsvarade vår egenproducerade el 116 procent av den el vi köper in varav vindel utgjorde 111 procent.

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 2024 till 186 GWh (ej normalårskorrigerad) vilket är en minskning med cirka 3,2 procent jämfört med året innan.

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, vid vissa parkeringar som är tillgängliga för allmänheten samt till våra medarbetare och för våra verksamhetsbilar vid våra kontor. Totalt har vi 203 laddplatser, varav 162 är tillgängliga för allmänheten.

Så här mäter vi våra utsläpp

Vi mäter vår klimatpåverkan genom energianvändningen från våra fastigheter under förvaltningsskedet, samt genom de utsläpp som bolagets egna fordon och personalens tjänsteresor ger upphov till.

Under 2024 ökade det totala klimatutsläppet med 8,3 procent till 24 816 ton jämfört med 2023. Det som främst bidragit till ökningen är att emissionsfaktorn för den fjärrvärme vi köper har fortsatt att stiga.

Utsläppet efter kompensation för egenproducerad vindkraftsel var högre 2024 än 2023, det totala utsläppet var 18 200 ton 2024 vilket är 8,1 procent högre än 2023, även det främst beror på den högre emissionsfaktorn för fjärrvärme vi köper.

Gällande tjänstebilar så 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 året har vi tillämpat den klimatbokslutsmodell som vi tog fram förra året. För andra året i rad har vi beräknat klimatbelastningen utifrån en mer omfattande värdekedja än enbart de utsläpp som bolagets egna fordon och personalens tjänsteresor ger upphov till i scope 3. Vi har i modellen täckt in alla stora poster i scope 3 och kommer under 2025 att ha en tidsserie av klimatbokslut som sträcker sig över 3 år, vilket ger oss en verifierad bild av nuläget som vi kan redovisa framåt tillsammans med våra 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 fick vi 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 under året tagit fram en klimatanpassningsstrategi som fastställts av ledningsgruppen. Vidare har vi hållit i utbildningar och workshops med nyckelpersoner inom verksamheten och tillsammans utarbetat handlingsplaner för de kommande åren. Vi har även medverkat i det arbete som pågår inom Linköpings kommun i syfte att uppdatera det klimatanpassningsprogram som togs fram 2018 samt att ta fram en ny handlingsplan för klimatanpassningsåtgärder för kommunkoncernen med tidsperspektivet 2024–2030.

Innehåll

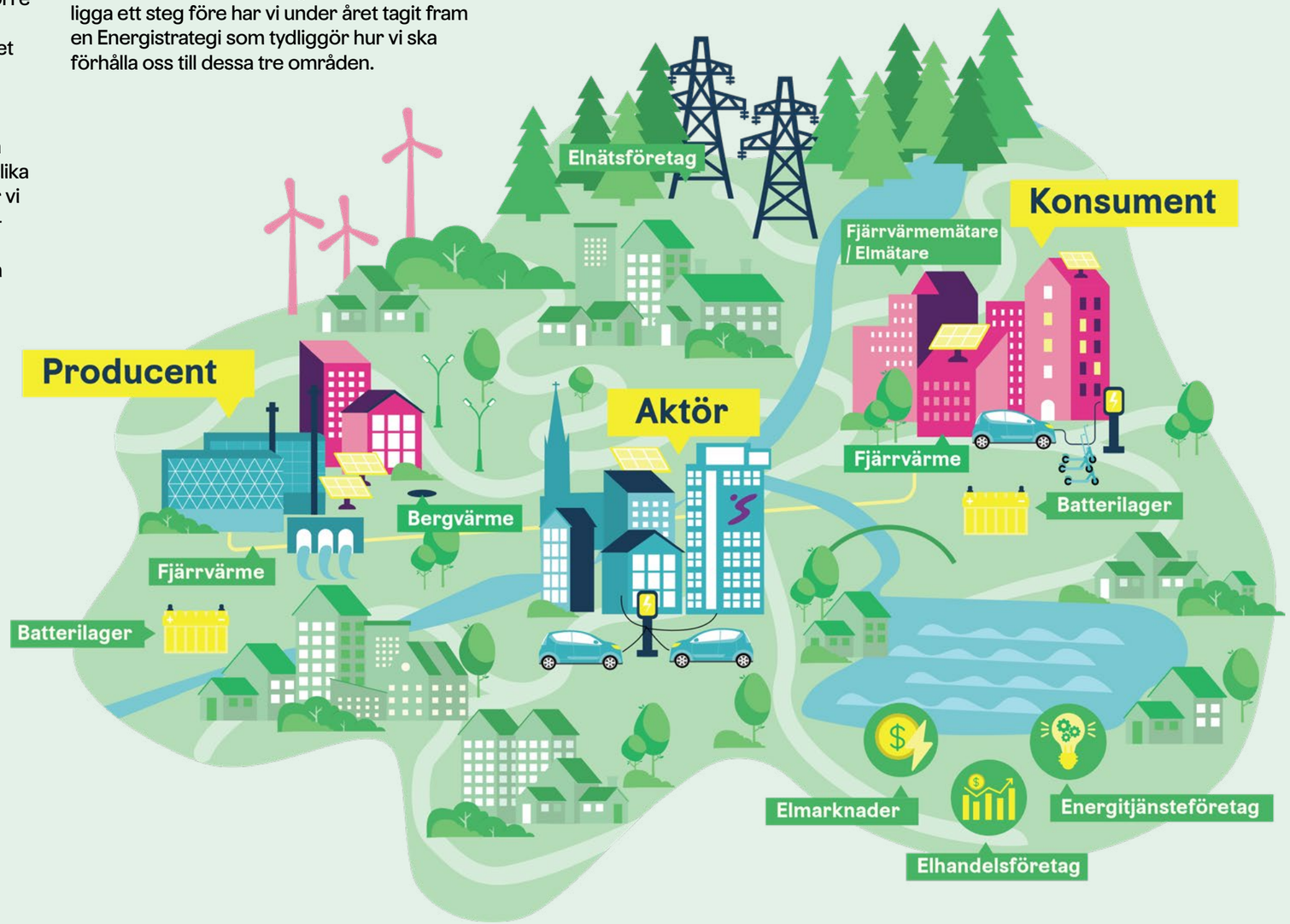
03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
>> 18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Energi ur tre olika perspektiv:

Som fastighetsbolag är vi en del av ett större system när det gäller energi. Våra val gör skillnad både för klimatet, vår ekonomi, det lokala energisystemet och försörjningstryggheten.

För att hantera detta och kunna prioritera framöver behöver vi se på energi ur tre olika perspektiv: Vår roll som **konsument** – där vi använder energi, **producent** - där vi producerar energi, respektive **aktör** - där vi genom olika tjänster och samarbeten kan bidra och påverka energisystemet.

För att kunna ta oss an de utmaningar som finns framöver inom energiområdet och ligga ett steg före har vi under året tagit fram en Energistrategi som tydliggör hur vi ska förhålla oss till dessa tre områden.



Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
>> 18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Miljömässig hållbarhet

Ebbepark

I stadsdelen Ebbepark bygger vi inte bara en ny stadsdel, vi utforskar även samhällsbyggnad ur ett hållbarhetsperspektiv. Vi ser stadsdelen som en långsiktig (+100 år) testbädd för att hitta hållbara lösningar för bostäder och stadsdelar.

Dare, Care och Share

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 Dare, Care och Share.

Våra lösningar

På Stångåstaden har vi som mål att certifiera all vår nyproduktion enligt Miljöbyggnad Silver, vilket inkluderar parametrar för ett gott inomhusklimat, däribland ventilation, buller, fukt med mera. 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. I området Dynamiken har vi en mix av energilösningar – geolager med värmepump, solceller och batterilagring.

Under 2024 har planeringen för utvecklingen av resterande del av kvarteret Labbet, det område som vi köpte av Sankt kors under 2023, påbörjats. Genom den utvecklingen av området planerar vi för ca 6000 m² lokaler och runt 400 bostäder. Under året har inflytt skett i ungefär 60 lägenheter och senaste kundundersökningen för nyinflyttade visar att kundnöjdheten fortsätter att vara mycket hög.

Fler insatser i området:

- Under 2024 har en av de befintliga byggnaderna i kvarteret Labbet återbruksinventerats. Under 2025 planerar vi för att arbeta vidare med resultatet av inventeringen för att undersöka vilka återbruksmöjligheter vi har i området.
- 2023 installerade vi ett för oss nytt stomvärmesystem i kvarteret Labbet. Under 2024 har vi analyserat och utvärderat effekten av systemet, vilket har visat på en halvering av energianvändningen jämfört med ett traditionellt uppvärmningssystem.
- 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 har tagit fram ett nytt koncept för delningsboende, Squareshare, ett hållbart boende där samma ytor kan nyttjas av flera hyresgäster vilket både är resurseffektivt och minskar risken för social isolering.

Allt vi gör i Ebbepark utgår från våra *värderingar* och områdets värdeord *Dare*, *Care* och *Share*.



Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
>> 18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Miljömässig hållbarhet

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 våra byggprojekt så ansvarar entreprenörerna för avfallshanteringen. Vid nyproduktion och ombyggnation tillämpar vi mål kring total mängd byggavfall per kvadratmeter bruttoarea i projekt. Detta mäts regelbundet, bland annat genom en struktur som vi gemensamt har arbetat fram. Den löpande uppföljningen är ett viktigt diskussionsunderlag för att ständigt hålla avfallsfrågan aktuell i våra byggprojekt.

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. Även vårt medlemskap i Östergötland Bygger Klimatneutralt (ÖBKN) har fortsatt under året, främst inom fokusgruppen Återbruk. Inom ramen för det nätverket har vi deltagit i inspirationsträffar, studiebesök och workshops.

Under året har vi genomfört ett internt återbruksprojekt med syfte att utreda och utforska hur Stångåstaden skulle kunna ta nästa steg inom återbruk. Inom projektet har vi bland annat haft en pilot av en återbrukshubb i ett av våra områden, återbruksinventerat i egen regi i ett av våra

I renoveringen av våra *egna kontor*, som pågått under året, har återbruk varit en *prioriterad* fråga.



Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
>> 18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

ombyggnationsprojekt samt återbruksinventerat med hjälp av en konsult i en annan fastighet som stod inför ombyggnation. Allt detta har vi gjort för att testa och lära oss mer. Arbetet kommer att fortsätta under 2025 med ambitionen att kunna skala upp arbetet.

Under årets renovering av våra kontor har återbruk varit en prioriterad fråga. Vi har bevarat funktionella delar, återmonterat exempelvis glaspartier och dörrar, rekonditionerat befintliga möbler samt kompletterat med att primärt köpa in återbrukade möbler.

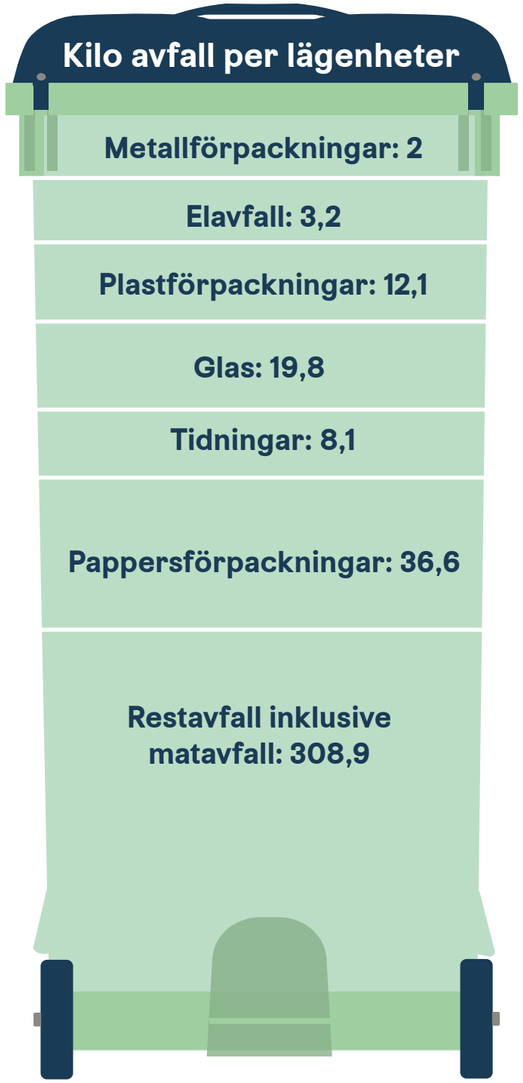
Utöver detta har vi i ett par byggprojekt börjat utforska möjligheterna att nyttja återbrukat material i renoveringen, detta för att tillsammans med våra entreprenörer lära och utveckla hur vi gemensamt kan ta tillvara befintliga resurser och tillse att funktionella och kvalitativa material fortsätter att nyttjas istället för att bli avfall.

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 2024 var att minska mängden mat- och restavfall (exklusive grovsopor) med två procent jämfört med utfallet 2023. Utifrån den statistik vi får från vår leverantör visar siffrorna att vi inte nådde upp till vårt mål då mängden mat- och restavfall har ökat med 9,6 procent.

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 tydlig information och ökad delaktighet. I flera områden har vi nedgrävda kärl för hushållssopor eller sopsugssystem, vilket bidrar till en trevligare miljö i avfallsutrymmena och minskar behovet av tunga transporter i bostadsområdena.

Det sker mycket inom avfalls- och återvinningsområdet, bland annat väntar förändrade lokala förutsättningar när mat- och restavfallsflödena ska separeras under de kommande åren. Vi följer utvecklingen inom området och förbereder vår verksamhet för kommande nödvändiga förändringar.



Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
>> 18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Miljömässig hållbarhet

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 hälsorelaterade 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 2024 var målet att andelen A- eller B-klassade produkter i färdigställda projekt ska uppgå till minst 86 procent. Resultatet blev 87,5 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 89,4 procent vilket motsvarar 2023 års nivå då det låg på 89,1 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, bland annat i området Ebbepark. 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 då göra justeringar. 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 samt ha fönster öppna på natten. Vi arbetar 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 Studentbostäders bestånd har vi under året fortsatt att installera en extra innerruta till befintliga fönster för att minska såväl energianvändning som kallras och buller utifrån.



Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
>> 26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Ekonomisk hållbarhet

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 affärsplanen. Alla projekt över femton miljoner kronor 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. 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 2023, präglats av den globala kostnadskrisen som påverkat både drift, underhåll och investeringar. Inflationstakten och räntorna har varit höga i flera år och även om de sjunkit tillbaka något så påverkar de fortfarande de ekonomiska förutsättningarna för bostadsbolag. Fastighetsbranschen står därför inför stora ekonomiska utmaningar som behöver hanteras de kommande åren.

Stångåstaden har en hög investeringsnivå och investerar årligen nästan lika mycket som vi omsätter. Vi investerar bara i projekt som vi vet kommer att bära sig ekonomiskt och samtidigt bidra till ökad hållbarhet. Under 2024 lade vi ungefär 1,3 miljarder kronor på våra fastigheter. Den allra största delen av våra investeringar går till nybyggnationer samt underhåll och renovering.

En förändring har genomförts under året där stadens bolag numera finansierar verksamheten via en nyinrättad internbank. Bolagen bestämmer själva vilken lånetyp de vill ha men lånen tas upp i kommunens namn för att få så bra marginaler som möjligt. Ränteriskhanteringen sköts av respektive bolag. En fortsatt viktig parameter är att styra kapital till gröna investeringar. En stor andel av lånevolymen består därför av gröna obligationer.



Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
>> 26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Ekonomisk hållbarhet

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 säkrar vi långsiktig ekonomisk hållbarhet

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, med ett snitt över tid. 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. Trots detta påbörjades 787 bostäder 2023 och under 2024 påbörjades 147 bostäder vilket ger ett snitt på 467 bostäder per år.

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 Byggherreråd, 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. Kostnadsminskningen för dessa beräknas vara ca 25 procent. 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.

Under 2024 har vi startat initiativet ”Unga bygger för unga” där ungdomar ges chansen att delta aktivt i byggandet och utformandet av bostäder för andra unga. Projektet drivs i nära samarbete med Anders Ljungstedts gymnasium i Linköping och vår för projektet upphandlade entreprenör, Teknikbyggarna. Elever från skolans byggutbildning ska med hjälp av handledning från Teknikbyggarna omvandla en före detta förskola till fem nya bostäder. Genom projektet får eleverna möjlighet att arbeta nära experter inom bygg- och fastighetsbranschen vilket ger dem värdefull praktisk erfarenhet och kunskap. De får vara med och skapa bostäder samtidigt som de utbildar sig till nästa generations byggproffs. När projektet är avslutat kommer bostäderna att hyras ut via vårt förturssystem till alla i vår bostadskö som är mellan 18–24 år, och därmed sluts cirkeln – unga bygger för unga.

Unga bygger för unga

Återbruk i våra byggprojekt

I projektet ”Unga bygger för unga” har vi arbetat med återbruk där radiatorer och fönsterbänkar återbrukas från den ursprungliga lokalen.

Därtill har entreprenören i uppgift att köpa in återbrukade produkter inom givna produktgruppen.

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
>> 26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Ekonomisk hållbarhet

Underhåll och reparationer

Varför
är det här en väsentlig fråga för oss?

Kontinuerligt underhåll och reparationer är en del av ett aktivt hållbarhetsarbete och 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 säkrar 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 2024 lade vi 21 miljoner kronor på ombyggnation och underhåll. 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 2024 renoverade vi 175 lägenheter och ytterligare 244 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 vis effektivisera våra processer för att hjälpa oss att nå vårat mål. Arbetet kommer fortsätta under 2025.

Vi rustar miljonprogrammen för framtiden

Vi har under 2024 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 innebär att vi gör en kärna av åtgärder som måste genomföras då husen börjar bli gamla. Det gäller framför allt nya installationer, nya kök och nya badrum. I övrigt försöker vi skapa en valfrihet så att alla inte behöver göra likadant. Det ger hyresgästen en möjlighet att påverka både boendekostnaden och att sätta en personlig prägel på bostaden.

I Berga pågår redan renoveringar enligt den nya modellen och för Ryd har vi intensifierat arbetet med att ta fram en masterplan för att utveckla hela området. Det innebär bland annat att vi under förra året, i enlighet med samverkansupphandlingen, fortsatte planeringen av renoveringen av fastigheterna i Ryd. Vår ambition är att ha ett varierat utbud både när det gäller nya bostäder och handel samt utveckla de yttre miljöerna tillsammans med våra kunder. Det är ett sätt för oss som stor aktör att ta ansvar för våra nuvarande och kommande hyresgäster liksom för stadens utveckling.



Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
>> 29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Ansvarsfulla affärer och relationer

Ansvarfull 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 såväl 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 ett 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 uppmuntrar även leverantören att anställa personer som står utanför arbetsmarknaden, till exempel genom förmedling av sommarjobb och lärlingsplatser. Under 2025 kommer vi ha med som avtalskrav i vissa annonserade upphandlingar att antagen leverantör efter avtalsteckning ska föra en aktiv dialog med oss om hur leverantören, inom ramen för uppdraget, kan bidra till ökad sysselsättning.

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 2024 har vi i våra upphandlingar och avtal fortsatt tillämpa de gemensamma krav för minskad klimatpåverkan från entreprenadupphandlingar som vi tagit fram i samarbete med flera olika kommunala bolag och Linköpings kommun. Under året har vi följt upp kraven hos flera leverantörer och ser en god efterlevnad. Från årsskiftet 24/25 innebär kraven att alla fordon ska drivas med fossilfria drivmedel.

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

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
>> 29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

användervi 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 2024 genomförde vi alla 16 av 16 planerade avtalsrevisioner av upphandlade ramavtalsleverantörer. 12 stycken genomfördes på plats hos leverantören och fyra stycken gjordes digitalt via enkätverktyg. I samband med avtalstecknande informerar vi våra leverantörer om de krav vi ställer. Cirka 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 fyra miljörevisioner samt sju SundaHus-revisioner av byggprojekt. Inga kontrakt har avslutats under året som en konsekvens av bristande verksamhet hos våra leverantörer.

Gällande arbetsförhållanden arbetar vi regelbundet med uppföljning. Utifrån den kartläggning av vår uppföljning som vi gjorde under 2023 har vi fortsatt vårt arbete med att stärka upp kontrollrutiner. Det är ett arbete som kommer fortgå under 2025. 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 följer vi vår riktlinje för Sund Konkurrens. Riktlinjen innebär att våra huvudentreprenörer och deras underentreprenörer kontrolleras både med interna resurser samt externa kontrollanter för att säkerställa att de som arbetar i våra projekt har rätt att vara där, har skälig lön och att skatter och avgifter betalas. I detta har vi även gjort kontroller utanför Sverige riktat mot utländska underleverantörer i projekten.

2023 antogs vår uppförandekod. Den syftar till 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.



Våra samarbeten är *enormt* viktiga för oss och varje aktör är en viktig länk för att skapa *hållbara* leverantörsled.

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
>> 29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Ansvarsfulla affärer och relationer

Antikorruption och mutor

Varför
är det här en väsentlig fråga för oss?

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

Så arbetar vi för att motverka korruption och mutor

Vi har ett regelverk som reglerar vårt affärsmässiga agerande, våra etiska riktlinjer, upphandlings- och inköpspolicy, våra etiska riktlinjer, upphandlings- och inköpspolicy 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 med 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 såväl 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 som man kan ställas inför i sin roll på Stångåstaden. Under 2024 har ett nytt värdegrundsspel tagits fram som alla våra medarbetare har spelat vid ett av våra stormöten som hölls för all personal under året.

Vår uppförandekod, som utgör en del av våra upphandlingar, har en särskild sektion för antikorruption. 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 2023 påbörjade vi ett arbete med att utveckla vår uppföljning av frågor inom flera av de områden som uppförandekoden omfattar. Detta arbete har fortsatt under 2024 och vi har under året tagit fram en självskattningsenkät som skickades till en utvald leverantör för att följa upp hur leverantören arbetar inom vissa områden inom uppförandekoden.

Under 2025 kommer vi skicka ut enkäten till leverantörer inom våra identifierade riskområden och där uppförandekoden är med som ett krav i avtalet. För att vara tydliga med vår stånd-

Anställda deltar i *Värdegrundsspelet*, ett brädspel som bland annat innehåller olika *etiska* dilemman.



Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
>> 29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

punkt gällande korruption och mutor förmedlar vi våra etiska riktlinjer till våra leverantörer. Via vår ägare, Linköpings kommun, finns möjlighet till anonym rapportering av oegentligheter, så kallad ”whistle blowing”. Inga fall har rapporterats under 2024.

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 2024.

Så motverkar vi olovlig andrahandsuthyrning

Bostadsbristen i Linköping gör att det förekommer olovlig 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.

Vi gör även en kontroll efter tre månader för att säkerställa att rätt person faktiskt bor i lägenheten. Under året har vi utrett 106 lägenheter och vårt arbete har resulterat i att cirka 31 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.



Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
>> 29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Ansvarsfulla affärer och relationer

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 nöjda kunder

Stångåstaden har under tolv år tilldelats priset Kundkristallen för ”Högsta serviceindex” bland Sveriges största hyresvärdar. Vi var nominerade till priset även i år, och även om vi inte vann denna gång så har vi en hög kundnöjdhet – en av de tre 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 kundens önskemål och tillgänglighet. Vi vet också att det gäller att anpassa sig efter nya förväntningar som kommer med ett mer digitalt och teknikbaserat samhälle samt med samhällsutmaningar som ökad otrygghet och segregation. Därför har vi under 2024 lagt grunden för en organisationsförändring som kommer att genomföras 2025. Intentionen med förändringen är att skapa en tydligare styrning och kraftsamla våra resurser. Det gör vi genom att gå från två till tre distrikt inom Stångåstadens befintliga förvaltningsorganisation samt att fusionera in dotterbolaget Studentbostäder i boendeorganisationen. Utöver det skapar vi en ny avdelning, Integration och innovation. Detta för att kunna öka fokus på bättre planering, uppföljning, enade arbetssätt och skapa bättre förutsättningar att möta upp digitaliseringens möjligheter och effektiviseringar genom hela kundresan.

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. Vi tror att den förändring vi gör nu kommer att hjälpa oss att uppnå det målet. Årets undersökning skickades ut till nästan 6000 av våra hyresgäster. Av dessa valde 56 procent att svara på undersökningen.

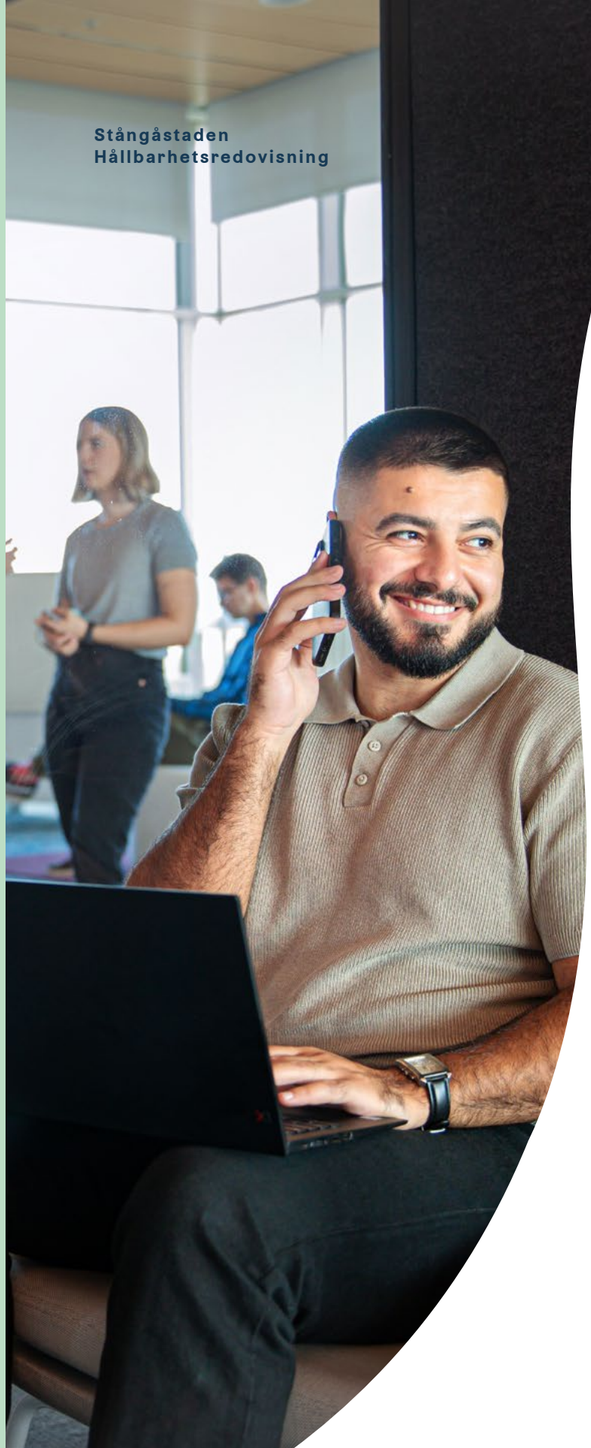
85,1
Vårt serviceindex 2024

85,1
Index Lokal

73
Index student

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
>> 34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner



Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö

Engagerade medarbetare

Varför
är det här en väsentlig fråga för oss?

Engagerade medarbetare skapar inte bara ett gott arbetsklimat och ökad trivsel, utan bidrar också till högre kundnöjdhet och ökad 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 göra staden till en bra plats att leva, bo och driva verksamhet i. 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.

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 utvecklas, ställa om och göra saker på ett annorlunda sätt. Inom ramen för arbetet ingår det att utveckla vår organisation, arbetssätt, kultur 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. Under året har vi påbörjat vår ombyggnation av våra lokaler och inlett vårt aktivitetsbaserade arbetssätt. Vi tror att arbete över avdelningsgränserna och mer rörlighet mellan kontoren är berikande och leder till ett förbättrat samarbete, ökad kompetens och högre grad av innovation. Arbetet med framtidens arbetssätt kommer fortgå under 2025.

Vi har under året även genomfört organisatoriska förändringar inom vår förvaltningsorganisation och Studentbostäder i syfte att skapa en tydligare styrning och skapa fler synergier i hela koncernen. En annan viktig aspekt är att kraftsamla kring digitaliseringens möjligheter för att utveckla framtidens kundnöjdhet.

Hälsa och säkerhet

En god arbetsmiljö är en förutsättning för ett hållbart arbetsliv och för att medarbetarna ska känna engagemang. Därför bedriver vi aktivt ett

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
>> 34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

systematiskt arbetsmiljöarbete vilket inkluderar skyddsronder, uppföljning av sjukskrivningstal, utbildningsinsatser samt incidentrapportering. Våra medarbetare får en generös friskvårdspeng och har tillgång till en aktiv idrottsförening och erbjuds vaccinationer. Genom ett nytt samarbete med den preventiva hälsopartnern OneLab tar vi vårt proaktiva hälsoarbete till nästa nivå. Satsningen ger medarbetare tillgång till hälsorådgivning, samtalsstöd, hälsoscreening, personliga råd och självhjälpsprogram, med målet att tidigt upptäcka och hantera hälsorisker.

Då vi upplever ett tuffare samhällsklimat är det än mer viktigt att arbeta med våra medarbetares arbetsmiljö, inte minst för de medarbetare som arbetar ute i våra bostadsområden. Vi arbetar 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 gör riskanalyser för att förbättra arbetet. Under 2024 fokuserade vi särskilt på att stärka medarbetare i kundnära roller i vårt arbetssätt kring trygg och säker. Vi arbetar vidare i vårt rapporteringssystem för arbetsmiljö som ger goda förutsättningar till uppföljning och förtydligar ansvarsfördelning internt mellan 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 spelat vårt egenutvecklade värdegrundsspel, ett brädspel som innehåller olika vardagliga och etiska dilemman, vilket även inkluderar frågor som berör mångfald.

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.

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.



Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
>> 34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö

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 arbetar vi med ledarskap

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.

Det fokus på värderingsstyrt ledarskap som vi startade för tio 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 introduktion och en basutbildning med fokus på självkännedom, gruppdynamik, situationsanpassat ledarskap och feedback. Målet är att skapa en gemensam syn på ledarskapet inom Stångåstaden. Utöver det genomför vi kontinuerligt gemensamma ledarskapsfördjupningar för att utveckla och behålla en samsyn kring ledarskapet.

Vi har under året vidareutvecklat vår företagskultur utifrån vart vi befinner oss idag och vår ambition att lyfta oss en nivå för att möte framtiden på ett bättre sätt.

För att tydliggöra vad förflyttningen innebär i praktiken har vi utvecklat och spelat ett nytt värdegrundsspel med alla medarbetare. Vi har även jobbat fram ett workshopmaterial med vardagsdilemman som cheferna har diskuterat igenom och nu ska jobba vidare med det på sina enheter. Våra utvecklingssamtal, mallar och målkort har även uppdaterats utifrån den förflyttning vi vill göra.

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 och för att öka självkännedom samt förbättra samspelet mellan människor.

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.

87%
känner tillit till ledarskapet

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
>> 37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

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 möjligheter samt en samlad bedömning av respektive riskkategori. Den samlade bedömningen ska ses som en indikation av storleken på risken som helhet där ett betyder låg till obefintlig risk och tio 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.	

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
>> 37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Risk	Beskrivning	Hantering av risk	Möjligheter	Sammanvägd bedömning av riskkategorin
Miljörisker	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.	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. Vi ställer krav på de produkter som byggs in i våra fastigheter och använder SundaHus för att bedöma och dokumentera material och ämnen. Vi har även en framtagen energistrategi och arbetar systematiskt med energieffektiviseringar och med beteendepåverkan. Vi arbetar aktivt och systematisk 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. 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. Inom forskningsprojektet SAMBO har vi tillsammans med Linköpings universitet genomfört sårbarhetsanalyser av våra fastigheter samt besiktigat våra mest sårbara fastigheter. Resultaten från detta arbete har utgjort underlag för den klimatanpassningsstrategi och den handlingsplan som tagits fram under året. Vi ställer miljökrav på våra leverantörer och genomför ett antal revisioner årligen.	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.	**5**

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
>> 37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Risk	Beskrivning	Hantering av risk	Möjligheter	Sammanvägd bedömning av riskkategorin
Kompetensförsörjning	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 paragdimskifte vilket innebär nya krav på kompetens bla inom AI. Då utvecklingen går snabbt är det svårt att säkerställa vilken komptens 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 framför allt inom specialistområden.	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 och förändringsvilja 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. Kompetensutvecklingsinsatser identifieras och planeras i samband med affärsplanering och dokumenteras och följs upp i affärsplan, individuella målkort och vid utvecklingssamtal. Arbetet med kompetensutveckling pågår kontinuerligt under året och revideras/kompletteras utifrån verksamhetens behov. 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 och sprida det externt för att attrahera ny kompetens. 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. Vara involverade i utbildningar för förvaltare och byggprojektledare för att påverka att dessa utbildningar kommer att möta framtidens behov.	**5**

Risk	Beskrivning	Hantering av risk	Möjligheter	Sammanvägd bedömning av riskkategorin
Brandrisk	Det finns en risk för att brand inträffar som kan medföra fastighetsskador 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 stickprovskontroller. 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.	**3**

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
>> 37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Risk	Beskrivning	Hantering av risk	Möjligheter	Sammanvägd bedömning av riskkategorin
Sociala risker	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 stadsdelsutvecklingssatsningar 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 2024.	Trygga områden minskar risken för störningar och våra bostadsområden blir mer attraktiva att bo i. Vi får nöjdare kunder, högre lönsamhet och högre fastighetsvärden.	**7**

Risk	Beskrivning	Hantering av risk	Möjligheter	Sammanvägd bedömning av riskkategorin
Mutor och korruption	Risk för otillåten tilldelning av lägenheter. Hyreslägenheter är väldigt eftertraktade i Linköping och i genomsnitt finns ca 35 sökande per ledig bostad. Mottagande av mutor i samband med beställningar och upphandlingar. Stångåstaden är en stor inköpare av varor och tjänster, främst inom byggentreprenad, drift och underhåll. Vi ser en risk för mutor och korruption genom hela leverantörskedjan.	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. Möjligheten till anonym rapportering av oegentligheter, så kallad, ”whistle blowing” finns via ägaren Linköpings kommun.	Ökad trovärdighet och transparens skapar ytterligare möjligheter till förbättrade relationer med bolagets intressenter.	**4**

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
>> 37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Risk	Beskrivning	Hantering av risk	Möjligheter	Sammanvägd bedömning av riskkategorin
Kränkning av mänskliga rättigheter	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.	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.	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 kravställan och uppföljning av våra leverantörer genererar ökade möjligheter till ännu bättre och långsiktiga relationer med våra intressenter.	**3**

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
>> 42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Revisorns yttrande

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 2024 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

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 24 mars 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Auktoriserad revisor

Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Bilagor

Hållbarhetsdata
GRI-Index
Definitioner

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
>> 44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Bilaga:

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		
		2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Tillsvidare	Antal	12	14	14	112	119	116	51	54	56	175	187	186
varav kvinnor	Antal	7	7	7	71	70	64	30	33	33	108	109	104
Visstid	Antal	0	0	0	2	2	6	1	2	2	3	3	8
varav kvinnor	Antal	0	0	0	2	0	1	0	0	1	2	2	2
Heltid	Antal	12	14	14	107	114	115	47	51	53	166	183	182
varav kvinnor	Antal	7	7	7	66	64	59	25	28	30	98	100	96
Deltid*	Antal	0	0	0	5	7	7	5	5	5	10	13	12
varav kvinnor*	Antal	0	0	0	5	6	5	5	4	4	10	11	9
Totalt anställda	Antal	12	14	14	114	121	122	52	56	58	178	191	194
varav kvinnor	Antal	7	7	7	73	70	65	30	32	34	110	109	106

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

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
>> 44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Könsfördelning i styrelse och ledningsgrupp		Enhet	2022	2023	2024
Andel kvinnor och män i styrelsen	Kvinnor	%	36	17	17
	Män	%	64	83	83
Andel kvinnor och män i ledningsgruppen	Kvinnor	%	43	57	57
	Män	%	57	43	43

Social Hållbarhet	Enhet	2022	2023	2024
Trygghet och säkerhet				
Trygghetsindex - andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö	%	83,3	82,8	83,5
Bostadsförsörjning				
Nyproduktion av hyresrätter - färdigställda	Antal	152*	310**	57
Andel av kommunens nyproduktion - färdigställda hyresrätter***	%	51	42	167

*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 justerad jämfört med tidigare hållbarhetsredovisning.

***Siffran för 2024 är preliminär och beräknas på den totala nybyggnationen i flerfamiljshus.

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
>> 44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Miljömässig hållbarhet		Enhet	2022	2023	2024
Klimat och energi*					
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet					
Stångåstaden exklusive Studentbostäder		kwh/m2 atemp	122,4	120,4	118,7
Studentbostäder		kwh/m2 atemp	148,2	147,6	136,6
Klimatutsläpp					
Scope 1	Utsläpp från egenproducerad energi och egna fordon (tjänstebilar, poolbilar och privata bilar i tjänsten)	ton CO_2e	14,2	15,2	12,1
Scope 2	Indirekta utsläpp som uppstår vid köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla	ton CO_2e	21 669	22 897	24 798
Scope 3	Utsläpp från tjänsteresor (flyg, tåg)	ton CO_2e	3,4	4,1	5,0
Summa		ton CO_2e	21687	22917	24816
Kompensation för den el som produceras i våra egenägda vindkraftverk		ton CO_2e	-3784	-6075**	-6616**
Summa		ton CO_2e	17903	16841	18200
Utsläppsintensitet					
Fastighetsrelaterade klimatutsläpp (Scope 1 och 2) exkl. kompensation		kg CO_2e/m^2 Atemp	13,8	14,4	15,5
Fastighetsrelaterade klimatutsläpp (Scope 1 och 2) inkl. kompensation		kg CO_2e/m^2 Atemp	11,4	10,6	11,3
Transportrelaterade klimatutsläpp (Scope 1 och 3)		kg CO_2e/km	0,06	0,06	0,06

* Förtydliganden och antaganden:
Utsläppen från privata bilar som används i tjänsten uppgår 2022 till 10,6 ton, 2023 till 11,9 ton och 2024 till 9,3. El ingår inte i hyran för AB Stångåstadens 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.
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 egenproducerad solel som inte inkluderas i denna siffra (den solelen skulle motsvara en kompensation om 49,9 ton CO_2e år 2023 och 139 ton CO_2e år 2024).

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
>> 44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Avfall, återvinning och återbruk		Behandlingsmetod	Enhet	2022	2023	2024
Mängd avfall som produceras i beståndet (AB Stångåstaden)	Restavfall inkl. matavfall*	Restavfallet går till energiåtervinning, matavfallet blir biogas och biogödsel.	ton	3 447	3 217	3 526
			kg/lägenhet	298,7	279,2	308,9
	Grovavfall**	Materialåtervinning, energiåtervinning	ton	407	844	812
			kg/lägenhet	30,1	61,6	58,6
	Källsorterat material (tidningar, pappers-, metall- och plastförpackningar, glas, elavfall)	Materialåtervinning	ton	1 377	1 309	1 135
			kg/lägenhet	101,8	95,5	81,9
	Textilier	Materialåtervinning	ton	30	27	21
Mängd avfall som produceras i beståndet (Studentbostäder)	Restavfall inkl. matavfall*	Restavfallet går till energiåtervinning, matavfallet blir biogas och biogödsel.	ton	63,4	54,4	41,9
			kg/lgh	87,1*****	74,7	57,9******
	Grovavfall**	Materialåtervinning, energiåtervinning	ton	97,6	152,6	151,4
			kg/lgh	24,7	38,6*****	38,2
	Källsorterat materal (tidningar, pappers-, metall- och plastförpackningar, glas, elavfall)	Materialåtervinning	ton	228	227	201
			kg/lgh	55,1	57,4*****	50,6
Mängd avfall som produceras i nyproduktionsprojekt	Bygg- och rivningsavfall***	Materialåtervinning, energiåtervinning, deponi	ton	-	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. Dessa siffror är justerade för 2022 och 2023 pga att avfallsbolaget hittade ytterligare kundnummer som stod på Stångåstaden.

****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 tidigare år.

***Mängd redovisas det år projektet slutfördes.
2022: Bärstadsskogen (saknar avfallsstatistik)
2023: Agraffen etapp 3 - 85 lgh, Dynamiken J03/J04 - 111 lgh, Labbet E01/E02 - 106 lgh, NYP Skattegården (saknar avfallsstatistik)
2024: Inga NYP-projekt avslutades 2024

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

*****Siffran för 2023 är justerad jämfört med tidigare hållbarhetsredovisning då antalet lägenheter var lite för stort.

******Under 2024 har renovering pågått på studentboendet Flamman, därför har antalet hyresgäster generellt över året varit något lägre än tidigare, men eftersom projektet pågår i etapper har evakueringen skett sekvensiellt och därför har inte ett specifikt antal lägenheter kunnat räknas av. Resultatet är att hela områdets lägenheter har räknats med trots att de inte alltid varit uthyrda.

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
>> 44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Goda inomhusmiljöer	Enhet	2022	2023	2024
Antal registrerade produkter i avslutade projekt, SundaHus Miljödata	st	1 132	5 111	2 104
Andel A- och B-bedömda produkter i avslutade projekt, SundaHus Miljödata	%	85,7	84,8	87,5
Andel A- och B-bedömda produkter i projekt som inte är avslutade, SundaHus Miljödata	%	84,3	89,1	89,4

Ekonomisk hållbarhet	Enhet	2022	2023	2024
Sunda finanser och långsiktighet				
Nedlagda kostnader i våra fastigheter (Nyproduktion, Ombyggnation och Underhåll)	Mkr	1 190*	1 328	1 320
Soliditet	%	58,5	55,8	53,0
Andel gröna obligationer av total upplåning	%	34	42	43
Ekonomiskt hållbara byggprojekt				
Företagets investeringar i nyproduktion	Mkr	513	623	599
	% av totala omsättningen	33	37	33
Årliga investeringar i nyproduktion per kvadratmeter	tkr/m2	42	40	45
Underhåll och reparationer				
Ombyggda lägenheter - färdigställda	Antal	238	198	185
Årliga investeringar i ombyggnationer per färdigställd lägenhet	tkr/lägenhet	1 314	1 513	1 868
Årliga ombyggnadsinvesteringar och underhållskostnader	Mkr	555*	629	721
	% av totala omsättningen	35	37	40

*Justerat utifrån årsredovisning.

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
>> 44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Ansvarsfulla affärer och relationer		Enhet	2022	2023	2024
Antikorruption och mutor					
Bekräftade korruptionsfall samt vidtagna åtgärder		st	0	0	0
Andel anställda som har spelat värdegrundsspelet	Koncernledning	%	100%	71%*	100%
	Chefer	%	86%	87%*	100%
	Övriga medarbetare	%	81%	72%*	94%
Kundnöjdhet					
NKI - Serviceindex - Bostäder AB Stångåstaden**		%	85,4	85,5	85,1
NKI - Produktindex - Bostäder AB Stångåstaden***		%	80,1	80,8	81,3
NKI - Serviceindex - Lokaler AB Stångåstaden****		%	83,4	84,4	85,1
NKI - Studentbostäder*****		%	72,5	73,5	73

** 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.)

**** 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	2022	2023	2024
Ledarskap				
Tillit till ledarskapet	%	90	88	87
Engagerade medarbetare				
Engagemangsindex	%	91	86	88
NMI (Genomsnittligt förtroendeindex)	%	90	88	88

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
>> 50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Bilaga:

GRI-index

Stångåstaden har rapporterat med referens till GRI Standarderna under perioden 1 januari 2024 till 31 december 2024.

GRI Standard	Upplysning	Avsnitt eller sida
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Organisationsprofil	Om Stångåstaden, sid 4
	2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	Om hållbarhetsredovisningen, sid 6
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktpunkt	Om hållbarhetsredovisningen, 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 34
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-2 Lista över de väsentliga frågorna	Väsentlighetsanalys och väsentliga frågor, sid 13

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
>> **50** Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Väsentlig fråga: Social hållbarhet

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

Väsentlig fråga: Miljömässig hållbarhet

GRI Standard	Upplysning	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 upplysning: Goda inomhusmiljöer	Andel material som är A- eller B-klassade enligt materialdatabas	Goda inomhusmiljöer, sid 25 Hållbarhetsdata: Goda inomhusmiljöer

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
>> 50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Väsentlig fråga: Ekonomisk hållbarhet

GRI Standard	Upplysning	Avsnitt eller sida
Egen upplysning: 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 upplysning: Ekonomiskt hållbara byggprojekt	Investeringar i nyproduktion	Hållbarhetsdata: Ekonomiskt hållbara byggprojekt
Egen upplysning: 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

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
>> 50 Bilaga: GRI-index
54 Bilaga: Definitioner

Väsentlig fråga: Ansvarsfulla affärer och relationer

GRI Standard	Upplysning	Avsnitt eller sida
GRI 308: Leverantörsbedömning miljö 2016	308-2 Negativ miljöpåverkan i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	Ansvarsfull upphandling och hållbara leverantörsled, sid 29-30
GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016	414-2 Negativ påverkan på arbetsförhållandena i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	Ansvarsfull upphandling och hållbara leverantörsled, sid 29-30
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-2 Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicies och rutiner	Antikorruption och mutor, sid 31 Hållbarhetsdata: Ansvarsfulla affärer och relationer
	205-3 Bekräftade korruptionsfall samt vidtagna åtgärder	Hållbarhetsdata: Ansvarsfulla affärer och relationer
Egen upplysning: Kundnöjdhet	NKI (Kundnöjdhetsindex)	Kundnöjdhet, sid 33 Hållbarhetsdata: Ansvarsfulla affärer och relationer

Väsentlig fråga: Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö

GRI Standard	Upplysning	Avsnitt eller sida
Egen upplysning: Ledarskap	Ledarskapsindex	Ledarskap, sid 36 Hållbarhetsdata: Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
Egen upplysning: Engagerade medarbetare	Engagemangsindex	Engagerade medarbetare, sid 34-35 Hållbarhetsdata: Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
	NMI- nöjdmedarbetarindex (förtroendeindex)	Hållbarhetsdata: Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö

Innehåll

03 Vd-ordet
04 Om Stångåstaden
09 Omvärldstrender
10 För en hållbar framtid
11 Så har vi gått tillväga
14 Social hållbarhet
18 Miljömässig hållbarhet
26 Ekonomisk hållbarhet
29 Ansvarsfulla affärer och relationer
34 Medarbetarfrågor och god arbetsmiljö
37 Risker och möjligheter
42 Revisorns yttrande
44 Bilaga: Hållbarhetsdata
50 Bilaga: GRI-index
>> 54 Bilaga: Definitioner

Bilaga:

Definitioner

Atemp
Uppvärmd yta mer än 10˚C.

Emissionsfaktorer

Energibärare	Emissionsfaktor	Källa
Fjärrvärme	110 g CO2e/kWh	Tekniska Verken, Miljövärden för 2024
	97 g CO2e/kWh	Tekniska Verken, Miljövärden för 2023
	90 g CO2e/kWh	Tekniska Verken, Miljövärden för 2022
El	250,76 g CO2e/kWh	Nordisk elmix 2018, ref. Bixia
Fjärrkyla	20,1 g CO2e/kWh	Tekniska Verken, Miljövärden för 2024 (baserat på en elanvändning per producerad fjärrkyla på 8%)
	20,1 g CO2e/kWh	Tekniska Verken, Miljövärden för 2023 (baserat på en elanvändning per producerad fjärrkyla på 8%)
	22,6g CO2e/kWh	Tekniska Verken, Miljövärden för 2022 (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



Här bor framtiden

AB Stångåstaden
Hållbarhetsredovisning 2024