

Årsredovisning
2023



Sveriges bästa studentbostäder. Om vi får bestämma.

Vår vision är att vara det bästa studentbostadsföretaget i Sverige. En inspirerande målsättning som driver oss att alltid söka förbättringar för våra kunder.

Studenterna är unga, vetgiriga, optimistiska och på väg ut i livet. Vår uppgift är att erbjuda dem bra, prisvärda och långsiktigt hållbara bostäder i en miljö där de kan må bra och känna sig trygga, där de har utrymme för umgänge med grannar och vänner och där de kan prestera i sina studier.

Därför anpassar vi våra bostäder, våra områden, våra miljöer och våra tjänster efter studenternas specifika behov. I varje del av verksamheten ska det vi gör vägas mot vad som är bäst för våra hyresgäster. De ska kunna njuta av studentlivet – för många den allra bästa delen av livet.

2023 i korthet

Fortsatt stabil efterfrågan

Under 2023 har söktrycket till Lunds universitet varit fortsatt högt. Kötiden för studentbostäder har varit stabil.

Fortsatt jämn hyresutveckling

Tack vare åtgärder för att möta fortsatta kostnadsökningar blev årets hyreshöjning endast 3 % för befintliga hyresgäster, och 5 % för nya hyresgäster.

AF Bostäder 40 år

Sedan stiftelsen grundades 1983 har AF Bostäder utvecklats till en studentägd, solid aktör med fokus på långsiktig utveckling av hållbara studentbostäder.

Invigning av Pireus – AF Bostäders första Svanenmärkta bostäder

Under 2023 invigdes Pireus, och studenterna har flyttat in i två etapper: 115 bostäder i maj och 108 bostäder i september.

Sveriges nöjdaste kunder!

I maj vann AF Bostäder kundundersökningen Nöjd Studbo Live 2023 i kategorin Stora studentbostadsföretag. Nöjd Studbo Live genomförs av Origo Group.

Nytt klimatmål för utsläpp av växthusgaser

I linje med Klimatneutrala Lund 2030 ska AF Bostäder minska sina totala växthusgasutsläpp med 80 % till 2030 (basår 2010).

Bättre kundservice med nya IT-funktioner

Nya IT-funktioner har gjort det enklare att boka besiktning vid avflyttning, samt att följa antalet lediga novischbostäder vid terminsstarterna.

Studenterna delaktiga i ny strategi för sociala medier

AF Bostäder har sjösat ny kommunikation för bland annat Instagram, TikTok och LinkedIn. Studenterna har fått råda och bidrar med innehåll.

Kämmnärsrätten går i mål när AF Bostäder bygger Troja

AF Bostäder har initierat byggnationen av Troja, det sista kvarteret i företagets expansion längs Kämnärsvägen, med byggstart 2024.

Innehåll

- 4 VD har ordet
- 6 Läs i Lund, gå en ljus framtid till mötes
- 7 Lundastudenternas eget bostadsföretag firade 40 år
- 8 Välkommen till Pireus – AF Bostäders första Svanenmärkta studentbostäder!
- 9 Med studenternas bästa för ögonen
- 10 Nya vyer väntar när Kämnärsrätten går i mål
- 11 Jämn hyresutveckling har hög prioritet
- 12 Stort engagemang bakom eget affärssystem
- 13 Trygg andrahandsuthyrning
- 14 Ledningen
- 16 Styrelsen
- 17 Finansiering
- 18 Våra områden
- 21 Förvaltningsberättelse
- 24 Resultaträkning/Kassaflödesanalys
- 25 Balansräkning
- 26 Noter
- 31 Revisionsberättelse
- 32 Femårsöversikt
- 34 Bokförda värden och taxeringsvärden
- 34 Definitioner

Lita på att få bostad i Lund

Att snabbt kunna få en trygg och trivsamt bostad till en rimlig kostnad är betydelsefullt när studenter väljer studieort. Lund har ett av världens bästa universitet och Sveriges bästa studentliv, men också ett av Sveriges bästa studentägda bostadsföretag. Tack vare långsiktiga investeringar i hållbara studentbostäder och ett transparent och rättvist kösystem, kan nya studenter räkna med att få bostad snart efter terminsstart.

På studenternas sida

AF Bostäder är ett av Sveriges största studentägda bostadsföretag med drygt 6 000 bostäder i centrala Lund. Vi är specialiserade på studentbostäder och arbetar för en hållbar, stabil och rättvis bostadsmarknad i Lund, där studenter från Sverige och övriga världen kan inleda sina studier förvissade om att de ska hitta någonstans att bo.

AF Bostäder investerar långsiktigt i prisvärda och trivsamma bostäder, utformade specifikt för studenternas vardag och behov. Vårt bestånd innefattar alltifrån våra äldre studentboenden som vi sköter om och kontinuerligt moderniserar, till de nyuppförda kvarteren på Kämnärsrätten där vi driver en av Sveriges största satsningar på hållbara studentbostäder. Vi har också ett stort fokus på social hållbarhet och ser till att studenterna bland annat har ytor för umgänge både inom- och utomhus, samt tillfällen att umgås genom idrottsaktiviteter och andra events. Genom vårt projekt Hjälper erbjuder vi även stöd vid psykisk ohälsa.

En rättvis kö

Central i verksamheten är vår bostadskö, som enbart vänder sig till aktiva studenter vid Lunds universitet. Ingen kan ställa sig i kö långt i förväg, ingen får en bättre plats för att de har kontakter. Reglerna är transparenta, studiekraven är strikta, bostäderna fördelas rättvist i turordning och vid varje termins-



start viker vi dessutom bostäder för nya studenter som inte har hemort i Skåne.

Alla får bostad

Marknaden för studentbostäder i Lund är i någorlunda balans, och med gemensamma krafter från AF Bostäder, nationer, Lunds kommun och privata aktörer möter utbud och efterfrågan varandra. Alla kan självfallet inte få sin drömlägenhet, men på höstterminen hittar de allra flesta någonstans att bo inom några månader, och på vårterminen får de flesta bostad med detsamma. En stor del av de sökande får kontrakt hos oss på AF Bostäder, andra söker sig vidare till nationer och privata hyresvärdar. En del bor hos vänner tills de hittat en egen bostad.

Bättre kommunikation

Vi har konstaterat att vi i Lund måste bli bättre på att kommunicera hur bostadsmarknaden fungerar. Som exempel har vi på AF Bostäder historiskt redovisat den genomsnittliga kötiden till våra bostäder under rullande tolv månadersperioder, vilken brukar vara cirka elva månader för korridorrum och 24 månader för lägenhet. Den siffran svarar bara på hur länge du måste vänta när du har specifika önskemål, och har ingen relevans på hur lätt det är att få bostad snabbt. Detta har bidragit till en missvisande bild av bostadssituationen i regionen, inte minst då Lund återkommande och felaktigt

rödlistas av Sveriges Förenade Studentkår (SFS), något som oroar studenter och föräldrar vid terminsstarterna.

Från nu kommer vi att fokusera på kortaste kötid för de som i första hand söker en bostad utan detaljerade krav om standard, läge med mera. För att ytterligare underlätta för studentorganisationer, media och andra intressenter som vill kommunicera en rättvisande bild av marknaden planerar vi även att publicera en årlig bostadsrapport. Vi stärker också kommunikationen gentemot våra kunder gällande tillgången till bostäder, och har som exempel utvecklat en ny novischräknare till vår webbplats. Novischräknaren håller reda på antalet lediga och uthyrda novischbostäder, och räknar ner så att studenterna kan följa det tillgängliga antalet i realtid.

Välgrundad expansion

Att ha full koll på bostadsmarknaden är också en förutsättning för att kunna fatta kloka beslut avseende nyinvesteringar i studentbostäder. Vi genomför marknadsundersökningar och har ett kontinuerligt utbyte med Lunds universitet, Studentlund, Lunds kommun och privata bostadsföretag, så att vi kan planera vår expansion med god framförhållning och i linje med förväntad efterfrågan. Samtidigt bidrar vi till att andra aktörer kan fatta beslut baserade på en korrekt bild av verkligheten.

Under 2023 har styrelsen fattat beslut om att slutföra vår utbyggnad längs Kämnärsvägen. Den sista planerade tomten ska bebyggas med ett kvarter som döps till Troja. Det blir det största bostadsområdet vi uppfört sedan 60-talet och kommer liksom övriga bostäder längs Kämnärsvägen att präglas av ett genomtänkt hållbarhetsperspektiv, med bland annat låg energiförbrukning, låga CO₂-utsläpp i samband med byggnationen och en grön miljö med stort fokus på djur- och insektsliv. Vi har också börjat planera för vår fortsatta expansion, bland annat i form av en ny detaljplan för Ulrikedal där vi hoppas kunna uppföra ett tolvvåningshus för hundratalet studenter.

Glädjande med nöjda kunder

Under 2023 kunde vi glädjas åt fortsatt fina NKI-resultat. Tack vare målstyrning, handlingsplaner, tät kommunikation med studenterna och en organisation där alla har kundens

bästa för ögonen fick vi första pris i kundundersökningen Nöjd Studbo Live, nominerades till Årets stjärna och fick bäst betyg i Sverige gällande felanmälningar. Nöjd Studbo Live genomförs löpande, tio gånger per år av Origo Group, och alla som bor hos oss får tycka till om bland annat den egna bostaden, service, städning, fastighetskötsel, trygghet och hållbarhet. Resultaten används i vårt arbete med kundnöjdhet och ligger till grund för både löpande förbättringar och fastighetsutveckling.

Fortsatt rimlig hyra

I november fastslogs att målhyran från 1 januari 2024 höjs med 5 %. Höjningen gäller endast nya kunder medan befintliga kunder rabatteras 2 procentenheter och alltså får en höjning på endast 3 %. Det är vårt absoluta fokus att ha en jämn hyresutveckling och en prisvärd hyra för alla våra kunder, något som möjliggörs tack vare en långsiktigt stabil ekonomi med god soliditet. Årets höjning beror på kraftigt ökade kostnader för räntor, uppvärmning med mera, och följer på föregående års blygsamma höjning på 2 %.

Kontinuitet för Lunds studenter

Avslutningsvis vill jag framhålla den starka och fina relationen vi har till Lunds studentliv och Akademiska Föreningen. Samarbetet med Akademiska Föreningen präglas av långsiktighet och ett genuint samförstånd där vi alla vill studenternas och Lunds studentlivs bästa. Vi har nu fått en ny vice ordförande i styrelsen, i form av Akademiska Föreningens nya ordförande Johan Stenfeldt som tar över stafettpippen efter Eva Leire. Vi har redan introducerat Johan i verksamheten och det är min övertygelse att han kommer att fortsätta en värdefull tradition av dedikerat engagemang för studenterna.

När vi nu tar sikte på 2024 vill jag tacka våra kunder, mina medarbetare och vår styrelse för allt ert arbete och engagemang under 2023. Det är tack vare er som AF Bostäder är Sveriges bästa studentbostadsföretag.


Henrik Krantz
VD, AF Bostäder

Läs i Lund, gå en ljus framtid till mötes

Lunds universitet är ett av världens mest ansedda lärosäten. I historisk miljö erbjuds världsledande utbildning och forskning, bästa tänkbara studentliv och möjligheten att få en prisvärd, trivsamt och långsiktigt hållbar bostad nästan utan väntetid. Välkommen till Lunds universitet, Studentlund och AF Bostäder – här väntar en ljus framtid.

Lunds universitet grundades 1666 och har idag cirka 8 000 anställda och 45 000 studenter, fördelade över Lund, Malmö, Helsingborg och Ljungbyhed. Universitetet rankas återkommande som ett av världens främsta för sitt breda och högkvalitativa utbud av teoretiska och tvärvetenskapliga utbildningar. Här finns möjlighet att ta del av världsledande forskning, både på de traditionella institutionerna och på forskningsanläggningarna Max IV och ESS, och att samverka med näringslivet, bland annat i företagsbyn Ideon och i Science Village som är under utveckling. Lägg därtill en starkt internationell profil, med partneruniversitet i 75 länder.

– Lunds universitets betydelse för den vetenskapliga och industriella utvecklingen går inte att överskatta, säger Henrik Krantz, VD på AF Bostäder. Lunds långa kunskapstradition är inte bara en kvalitetsstämpel, den har också möjliggjort framsteg som få lärosäten kan matcha. Senast Anne L’Huilliers uppmärksammade Nobelpris i fysik 2023.

Studiemiljön i Lund är svårslagen, med sin vackra och historiska stadskärna där universitetets alla institutioner och bibliotek ligger insprängda i stadsbilden, från Lundagård – studentlivets epicentrum mitt i city – och vidare runt om i staden.

– Lund är i princip ett enda stort campusområde, med studenterna hela tiden närvarande som en del av kulturen och stadens identitet, säger Henrik Krantz. Här präglas vardagen av studenternas optimism, framtidstro och inte minst – humor. Spex och karnevaler har utgjort grogrund för många av Sveriges kulturpersonligheter, och lockar årligen besökare från hela landet.

Studentlivet är organiserat kring studentkårer, nationer och AF-familjen – en treenighet som tillsammans bildar Studentlund. Kårerna bevakar utbildningarnas kvalitet. Nationerna erbjuder

boende och sociala aktiviteter. AF-familjen består av Akademiska Föreningen med sin omfattande kulturverksamhet, AF-borgen – studenternas kulturhus i Lundagård – och så AF Bostäder som är studenternas eget bostadsföretag med en mångårig och nära relation till studentlivet och universitetet.

– AF Bostäder är ett av Sveriges största studentbostadsföretag med 6 000 bostäder i centrala Lund, säger Henrik Krantz. Vi äger, förvaltar och utvecklar bra och prisvärda bostäder med en vision om att erbjuda Sveriges bästa boende för studenter, något som vi återkommande tangerar i våra kundundersökningar. Bostäderna ska vara trivsamma och långsiktigt hållbara, vilket innebär satsningar på alltifrån sunda boendemiljöer till grönska och biologisk mångfald, sport och aktiviteter, psykisk hälsa och mycket mer.

– Vi verkar i nära symbios med Lunds universitet och har ett gemensamt ansvar för att Lund ska fortsätta vara Sveriges i särklass bästa studieort. För oss är det av största vikt att Lunds universitet fortsätter locka en stor publik. Och möjligheten att få bostad är en avgörande faktor när studenterna väljer var de ska läsa. Få universitetsstäder kan locka med ett studentägt bostadsföretag specialiserat på studentbostäder, och som tack vare långsiktigt hållbara satsningar i kombination med ett rättvist kösystem kan tillgodose de flesta bostadsbehov. Den som kommer till Lund kan se fram emot både en utbildning av allra högsta kvalitet, och att få en egen studentbostad inom några månader, om inte med detsamma. Det borgar för en ljus framtid, säger Henrik Krantz.



Lundastudenternas eget bostadsföretag firade 40 år

AF Bostäder går ända tillbaka till 1830. Då bildas Akademiska Föreningen för att hålla ordning på studenterna. Inspirerade av det engelska collegesystemet erbjuder AF mat och bostad åt ett femtiotal studenter. Sylwanska gården blir den första boendeformen med studentinflytande.

Vid mitten av fyrtioalet inleds en enorm expansion för att möta behovet av bostäder när söktrycket till universiteten exploderar. I början av 80-talet har AF Bostäder vuxit till 6 000 bostäder, men

ekonomin är hårt pressad på grund av renoveringsbehov och ändrade regler för statliga studentbostadslån.

Med ombildningen till stiftelse 1983 kan verksamheten drivas vidare och bostäderna räddas för kommande generationers studenter. Fyrtio år senare är AF Bostäder ett av Sveriges största studentbostadsföretag, en trygg verksamhet med god soliditet, fokus på långsiktig utveckling av hållbara studentbostäder, och alltjämt Lundastudenternas eget bostadsföretag.

Välkommen till Pireus – AF Bostäders första Svanenmärkta studentbostäder!

På Kämnrätten driver AF Bostäder en av Sveriges största satsningar på långsiktigt hållbara studentbostäder. Under 2023 invigdes Pireus, och i två etapper har cirka 250 studenter flyttat till en grön och inbjudande plats med utrymme för både umgänge och avskildhet. Allt i en boendemiljö så sund och klimatvänlig att den blivit Svanenmärkt!

Pireus har fått sitt namn efter den grekiska hamnstaden utanför Aten. Lundastudenternas eget Pireus välkomnar boende och besökare både till de nya bostäderna längs Kämnrättsvägen, och till Campuskilen, ett grönt gångfartsområde som knyter samman kvarteren och erbjuder alltifrån utegym och boulebana till platser för grill och chill.

– Pireus är vårt första Svanenmärkta bostadsområde, säger Martin Jacobsson, fastighetsutvecklingschef på AF Bostäder. Svanen är Nordens officiella miljömärkning, och kraven är höga. Märkningen präglar hela byggnationen och görs utifrån ett livscykelperspektiv. Hänsyn tas till låg energianvändning, höga miljö- och hälsokrav på material och produkter, en god inomhusmiljö, låga emissioner och en kvalitetssäkrad byggprocess.

Pireus består av fem varierade huskroppar som är tre till åtta våningar höga, med fasader i vit och svart plåt och lekfullt dragna stuprör. De 223 studentlägenheterna ger plats för upp till 300 studenter. Här finns enrummare för de studenter som vill bo på egen hand och större lägenheter perfekta för de som föredrar att dela med 1–2 vänner. I kompislägenheternas sovrum finns plats för både säng och studieplats. Läget är perfekt nära Lunds tekniska högskola och Ekonomihögskolan med universitetets övriga institutioner på bekvämt cykelavstånd. Hyrorna inkluderar el, varmvatten, tvättmedel, förråd, eget cykelställ under tak och internet på 1 Gb.

– Redan när du närmar dig Kämnrätten känner du hur Pireus bjuder in, säger Therese Månsson, projektledare inom fastighetsutveckling på AF Bostäder. Kvarteret är öppet och levande, utformat för sociala aktiviteter, med en mysigt kuperad och

trivsamt inredd gårdsmiljö. Här finns mycket träd och grönska, en behaglig pergola, ytor för sport och lek, två studierum och tillgång till cykelreparationsrum. Pireus tar också stor hänsyn till studenternas personliga sfär, och vi har tänkt lite extra på att det ska vara enkelt att hitta lugn och avskildhet, bland annat på gårdens avskärmade platser men också i den egna bostaden som är planerad för både arbetsro och vilsamma nätter.

Under 2023 har studenterna flyttat in i två etapper, de första tre husen med 115 bostäder i maj och resterande två hus och 108 bostäder i september, strax efter den officiella invigningen.

– Det finns inget roligare än att ta emot förväntansfulla studenter som flyttar in, säger Therese Månsson. Vi har funnits där vid båda tillfällena och svarat på frågor, hjälpt hyresgästerna att hitta rätt och styrt upp trafikkarusellen, bland annat med tips på hur du backar med släp. Att vi finns på plats första dagen är en stor trygghet både för studenter och föräldrar, så att alla kan få svar direkt om de undrar något kring tvättstugor, förråd och annat. Inflyttningsdagen är också ett utmärkt tillfälle för oss att lära känna våra hyresgäster, och för dem att lära känna sina nya grannar. Vi delar ut goodie bags och bjuder på dryck och fika för att öka gemenskapen på plats. Det är ett ordnat kaos med fantastiskt fin stämning.

– Pireus invigdes under trivsamma former i slutet av augusti med bland annat Rasmus Törnblom, kommunalråd och kommunstyrelsens 1:e vice ordförande på plats. Där fick vi möjlighet att visa upp bostäder i olika format och allmänna utrymnen, och samtidigt bjuda både nyfikna studenter och inbjudna gäster på en bit mat, säger Martin Jacobsson.



Med studenternas bästa för ögonen

Med vinst i kundundersökningen Nöjd Studbo Live 2023, nominering till Årets stjärna och bäst betyg i Sverige gällande felanmälningar, fortsätter AF Bostäder sin tradition av fina omdömen. Bakom resultaten ligger målstyrning, handlingsplaner, kommunikation och en organisation där alla har kundens bästa för ögonen.

Nöjd Studbo Live är en kundundersökning som genomförs löpande tio gånger per år av Origo Group. Med en svarsfrekvens på nästan 60 % tycker hyresgästerna till om bland annat den egna bostaden,

service, städning, fastighetsskötsel, trygghet och hållbarhet. Resultaten präglar sedan det fortsatta arbetet med kundnöjdhet.

Under 2023 har AF Bostäder bland annat höjt sitt SKI till 76 och fått ett Net Promoter Score på 63 (att jämföra med branschgenomsnittet på 38). Företaget har också fått höga betyg för bland annat trygghet, cykelparkeringar, bemötande, hemsida, information, städning av trapphus och skötsel av utemiljön.

Nya vyer väntar när Kämnärrätten går i mål

Med byggnationen av Troja – AF Bostäders största byggstart sedan 60-talet och det sista kvarteret i expansionen längs Kämnärsvägen – går en av Sveriges mest betydande satsningar på hållbara studentbostäder i mål. Parallellt pågår planeringen av en fortsatt expansion, i nogsam balans med Lundastudenternas bostadsbehov.

– Troja innebär att vi närmar oss den efterlängtade finalen på vår förtätning av området vid Kämnärsvägen, säger Martin Jacobsson, fastighetsutvecklingschef på AF Bostäder. Kvarteren Proto, Sagoeken, Hippocampus och Pireus är redan fyllda av studentliv och Rhodos står nästan klart för inflyttning. En dynamisk och social stadsdel har vuxit fram, behagligt sammanflätad av Campuskilen som erbjuder både gång- och cykelvägar och gröna ytor för umgänge.

– Området är en av Sveriges största investeringar i hållbara studentbostäder och präglas av alla våra visioner för hållbarhet, från klimatberäkningar, energieffektivisering, sunda material och biologisk mångfald till en boendemiljö som gynnar studier, trivsel och välmående, säger Martin Jacobsson. Expansionen har innefattat såväl avyttring och förvärv av fastigheter som rivning och nybyggnation. När Troja står klart har vi byggt 1 200 nya bostäder, och ökat vårt bestånd med totalt 500 bostäder. Vi har moderniserat och förbättrat vårt utbud, reducerat våra underhållskostnader och stärkt vår soliditet.

Troja ska bestå av två gårdar inramade av sju huskroppar i 3–6 plan med sammantaget 12 000 kvadratmeter boyta. Totalt ska kvarteret erbjuda 312 lägenheter för uppåt 500 studenter, fördelade på både ett- och flerrummare för 2–3 kompisar. Många får egen balkong, de större bostäderna utrustas med diskmaskin och i kvarteret ska även finnas cykelreparationsrum. Byggstart är beräknad till 2024 och Troja planeras stå färdigt 2026.

– Troja blir vårt grönaste och mest naturliga område hittills, säger Martin Jacobsson. Vi minimerar mängden hårdgjorda ytor och satsar på vildvuxna ängspartier, grusade gångar, träspångar

och grillplatser med trädäck, allt för att gynna djur, insekter och dagvatten. Ett stort antal av Kämnärrättens gamla träd och buskar bevaras. Energiförbrukningen stannar på 80 % av nybyggnadskraven, och tack vare bland annat optimerad, platsgjuten betong ska CO₂-utsläppen för byggnationen understiga 155 kilo koldioxidekvivalenter per BTA. Det blir en värdig final på ett område som ska utgöra en positiv och framåtriktad del av Lunds studentliv i många år.

Utbud och efterfrågan på studentbostäder i Lund är för närvarande i god balans. AF Bostäder kan tillgodose de flesta av sina kunders bostadsbehov, och som regel kan nyregistrerade studenter få en egen bostad inom några månader. Samtidigt gäller det att ha lång framförhållning och planera för efterfrågan flertalet år framåt. En stor andel av de senaste årens nybyggen i Lund är inte vikta för studenter, utan kommer så småningom att försvinna från studenternas marknad.

– För närvarande håller vi bland annat på med en ny detaljplan för Ulrikedal där vi siktar på att få bygga ett nytt punkthus för hundratalet studenter, säger Martin Jacobsson. Planen är att omvandla en markbit norr om Ulrikedal till ett tolvvåningshus med cirka 60 lägenheter. Om allt går i lås blir det AF Bostäders högsta hus hittills.

– Framgent är den stora utmaningen att hitta byggrätter på platser som matchar studenternas behov. Vi för en kontinuerlig dialog med universitetet, studentorganisationerna, Lunds kommun och privata bostadsaktörer, så att vi kan fortsätta vår expansion och bidra till en hållbar, stabil och balanserad studentbostadsmarknad i Lund, säger Martin Jacobsson.



Jämn hyresutveckling har hög prioritet

Det är AF Bostäders ambition att studenterna ska ha en så jämn hyresutveckling som möjligt så de kan förutse sina kostnader och ha koll på sin vardagsekonomi. Stabila intäkter ger samtidigt AF Bostäder förutsättningar att planera verksamheten med lång framförhållning.

Trots stora kostnadsökningar i samhället stannade föregående års hyreshöjning på blygsamma 2 %, efter omprioriteringar i verksamheten. Tack vare ytterligare översyn av avtal och kostnader blev

höjningen för 2024 endast 3 % för befintliga hyresgäster, och 5 % för nya hyresgäster.

En stabil och förutsägbar hyresnivå möjliggörs genom en välkött verksamhet med god soliditet, men också genom transparenta diskussioner med Hyresgästföreningen och överenskommelser som präglas av långsiktighet, förståelse för verksamheten och omtanke om studenterna.

Stort engagemang bakom eget affärssystem

Många företag köper ett färdigt affärssystem och anpassar sina processer efter systemet. AF Bostäder har i stället valt att designa ett eget system från grunden. Tack vare ett stort internt engagemang i utvecklingsarbetet är systemet kraftfullt, lättanvänt och omtyckt av både kunder och medarbetare.

Det egna systemet, kallat Diremo, sjösattes i april 2016 och är anpassat för att hantera alltifrån fastigheter, underhållsplaner och renoveringsprojekt till uthyrning, betalningar och kundernas serviceärenden. AF Bostäder har byggt Diremo på egen hand för att verksamheten ska få bästa tänkbara stöd, och inte begränsas av standardfunktioner.

– Att ett företag i vår storlek utvecklar ett eget affärssystem är nog ganska ovanligt, men det ger oss enorma fördelar, säger Emmy Dahlskog, ansvarig för verksamhetsutveckling på AF Bostäder. Nu kan vi låta verksamhetens önskemål och behov till fullo styra utformningen av vårt system och våra funktioner. Diremo är unikt för oss och bland annat betydelsefullt för att vi ska kunna hantera vår stora årliga omflyttning i beståndet.

AF Bostäder har en liten IT-organisation som styr arbetet med Diremo tillsammans med externa konsulter, men alla på företaget deltar i vidareutvecklingen av systemet. Utvecklingsarbetet utgår från prio-möten där en styrgrupp diskuterar önskemål och förslag som verksamheten har lämnat in. Sedan prioriteras de olika idéerna utifrån värde och kundnytta.

– De fortsatta utvecklingsprojekten sker i nära samarbete med den del av verksamheten som har lämnat in förslag på förändringar, och de som ska använda sig av de nya funktionerna, till exempel bovärdar eller kollegor på servicecenter, säger Emmy Dahlskog. Det gör att utformningen av Diremo har en direkt koppling till verksamheten, och att vi kan säkra att nya funktioner både är lättanvända och bra för våra kunder.

När nya funktioner ska lanseras ansvarar så kallade meranvändare och systemförvaltare på företaget för utvärdering, sammanställning och återrapportering så att funktionaliteten kan finjusteras.

– Utöver uppföljning har meranvändarna till uppgift att vara lite extra insatta i Diremos funktioner och hjälpa och instruera kollegor vid behov, säger Emmy Dahlskog. Det säkerställer att IT inte blir en isolerad avdelning som kommer med direktiv till resten av organisationen. I stället är IT integrerat i hela företaget och alla har ansvar för att hålla systemet på topp.

Genom att logga in på AF Bostäders webbplats kan kunderna bland annat göra felanmälningar, följa besiktningar, kolla sina avtal, hämta hyresaviser och boka tvättider. Även uthyrningsprocessen är i sin helhet digital. Allt med hjälp av Diremo.

– Det strukturerade och homogena arbetssättet leder också till att vi kan hantera alla ärenden konsekvent, säger Emmy Dahlskog. När ett ärende har ett specifikt arbetsflöde med tydliga regler så kan vi säkerställa att alla kunder behandlas lika.

– Arbetet med Diremo har också lett till en stark samhörighet och ökad förståelse för varandras arbetsuppgifter. Ingen genomför förändringar utan att relatera till vad kollegorna på företaget gör, och vi får ofta in förslag som gynnar flera processer. Engagemanget är stort hos alla, liksom stoltheten för vad vi tillsammans åstadkommer för våra kunder, säger Emmy Dahlskog.



Trygg andrahandsuthyrning

AF Bostäder hyr ut prisvärda bostäder i attraktiva lägen till studenter vid Lunds universitet. Kö- och hyresvillkoren, med krav på bland annat antagning och studietakt, ska se till att uthyrningen är rättvis och sker via bostadskön. Andrahandsuthyrning tillåts i begränsad omfattning för att möjliggöra till exempel utlandsstudier och värnplik.

På en reglerad hyresmarknad som den svenska är andrahandsmarknaden ofta omfattande, inte minst i Lund. Alltför ofta sker andrahandsuthyrning utan tillstånd, till en hyra som avviker rejält

från de årliga hyresförhandlingarna. Trots att sådan uthyrning aldrig varit tillåten, har brister i lagstiftningen gjort den svår att bekämpa.

Efter justeringar i hyreslagen är möjligheterna att komma åt problemet betydligt bättre. AF Bostäder får därmed möjlighet att prioritera arbetet med otillåten andrahandsuthyrning. Det innebär en anpassning av kundkommunikationen, utökade kontroller och en utvecklad intern samverkan i andrahandsfrågan.

AF Bostäders ledning

Tack vare vår processorganisation är vi alltid kundfokuserade och kan basera hela vår verksamhet på kundernas behov och förväntningar. Arbetet leds av fem processer: Förvaltning, Uthyrning, Fastighetsutveckling, Ekonomi och HR.



VD
Henrik Krantz

VD ansvarar fullt ut för verksamheten inför styrelsen. En av de viktigaste uppgifterna är att se till att AF Bostäder fungerar optimalt så att våra kunder blir nöjda. Det handlar om att vi utnyttjar vår personal på rätt sätt och att personalen har rätt verktyg för att kunna utföra sina arbetsuppgifter. En annan viktig uppgift är att svara för AF Bostäders kontakter med omvärlden.



Uthyrning
Claes Hjortronsteen

Uthyrningsprocessen svarar för den inledande kontakten med studenterna, från kontakt till kontrakt, men också för löpande avtalsfrågor. Processen hanterar också uthyrningen av kommersiella lokaler och parkeringsplatser.



Fastighetsutveckling
Martin Jacobsson

Fastighetsutveckling ansvarar för AF Bostäders nybyggnation och ser till att vi har ett bra utbud av studentbostäder även i framtiden. Vi tänker långsiktigt och hanterar vårt fastighetsbestånd med omsorg när vi vårdar och vidareutvecklar den yttre och inre miljön.



Förvaltning
Mats Olsson

Förvaltningsprocessen ansvarar för all praktisk service under kundernas boendetid, såsom felanmälan, besiktningar, skötselfrågor och löpande underhåll för att boendet ska bli trivsamt och tryggt.



Ekonomi
Mats Rudenschöld

Ekonomiprocessen ansvarar företagsövergripande för alla frågor som rör ekonomistyrning och finansiering av verksamheten. I processen ingår även ansvar för kontor samt IT.



HR
Björg Bergsteinsson

I HR-processen finns ansvaret för alla de företagsövergripande frågor som ger en väl fungerande organisation med kompetenta medarbetare som trivs i sitt arbete. HR-processen har även det övergripande ansvaret för företagets hållbarhetsarbete och kommunikation.

Styrelsen



PEHR ANDERSSON
Ordförande, ekonomisk sakkunnig
Senior rådgivare, Malmö stad.



JOHAN STENFELDT
Ledamot, vice ordförande
Docent i historia, forskare,
lärare vid Lunds universitet och
ordförande i Akademiska Föreningen.



ALVA CARMESUND
Ledamot, sekreterare
Bostadsombudsman.
Studerar till ämneslärare vid
Lunds universitet.



AMANDA FORSLUND
Ledamot
Civilingenjör i Lantmäteri med inriktning
mot fastighetsekonomi.
Fastighetsvärderare, Svefa.



JOHN GREN-VINGSTEDT
Ledamot
Ekonom och projektledare på BoPoolen vid
Lunds universitets Studentkårer. Ekonomie
kandidat från Ekonomihögskolan i Lund.



JOHAN JÖRLERT
Ledamot
Verksamhetschef på Akademiska Föreningen.
Ekonomie kandidatexamen och studerar på
juristprogrammet vid Lunds universitet.



JOHAN TOLLGERDT
Ledamot, juridisk sakkunnig
Advokat och partner på Advokatfirman
Lindahls med ansvar för Lindahls
kompetensgrupp för fastighet.



FABIAN SOLBERG
Ledamot
Företagsrådgivare på SEB.
Kandidatexamen i Strategic Management
från Lunds universitet.



SUZANNE BÖHME
Ledamot,
personalrepresentant (Unionen)
Ekonom på AF Bostäder.

Finansiering

Finanspolicy

AF Bostäders finanspolicy fastställer ramarna för hur skuldförvaltningen skall ske och under vilka förutsättningar strategin kan omprövas. AF Bostäders kapitalbehov säkerställs genom ett aktivt och professionellt upplåningsförfarande i enlighet med finanspolicy. I enlighet med policyn tillämpas räntederivat för att anpassa räntebindingstiden och för att försäkra oss om en viss räntenivå.

Lånestruktur

Den totala låneportföljen uppgick 2023-12-31 till 1 200 Mkr (1 075). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna uppgick till 34,1 Mkr (16,9) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 3,0 % (1,7).

Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindingstiden genom ränteswapar på 680 Mkr (580). Portföljen hade en genomsnittlig räntesats på 3,3 % (2,5) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindingstid om 3,5 år (3,6).



Räntebindingstid

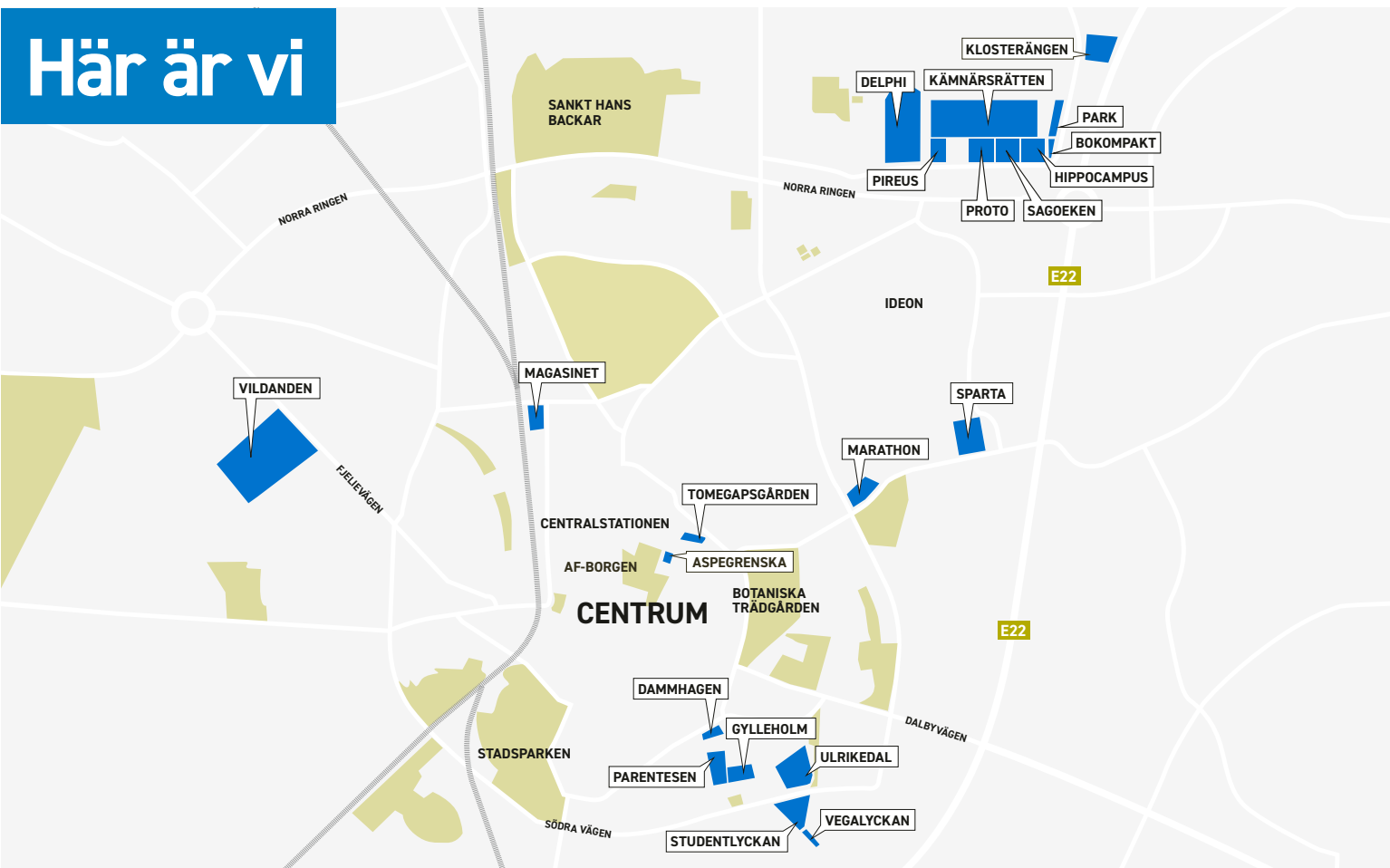
Löptid	Mkr
Inom 1 år	520
1-2 år	0
2-3 år	50
3-4 år	0
4-5 år	230
5-6 år	100
6-7 år	100
7-8 år	100
8-9 år	50
9-10 år	50

Känslighetsanalys

Effekt på resultatet i Mkr

Ökning av vakansgraden för bostäder med 1 procentenhet	-3,2
Förändring av värmepriset med 10 %	± 2,3
Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt	± 2,8
Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt	± 4,3

Här är vi



Magasinet

Magasinet erbjuder högklassigt cityliv med såväl genuin charm från 1916 som nyuppförda bostäder. Samtliga bostäder är modernt utrustade. Här finns 64 korridorrum och 94 lägenheter, varav 77 kompiss- och parboenden på 2-4 rum. Supercentral vardagslyx.



Tomtegapsgården

Tomtegapsgården ligger i kulturkvarteren, omgivet av historisk stadsmiljö, bara en kort promenad från Lundagård. I två gathus erbjuds en särpräglad boendemiljö med plats för 17 enrummare och 34 korridorrum. Urbant, sofistikerat och mitt i smeten.



Delphi

Delphi ligger i det nordöstra hörnet av Lund. Området är grönt, varierat och erbjuder utmärkt närservice. Här finns 1 001 korridorrum och 349 lägenheter på mellan 1-4 rum. Lummigt, levande och en smula studentkost.



Kämnärsrätten

Kämnärsrätten i nordöstra Lund är välkänt för sitt behagliga boende, sin vackra grönska med stora träd, umgängesytor och lekplatser. Fem kvarter med charmigt utlagda lamellhus erbjuder 489 bostäder på 2-4 rum. Familjärt och härligt under trädkronorna.



Sparta

Sparta ligger idealiskt mellan forskningsbyn Ideon och Lunds centrala kvarter. Den berömda arkitekturen förenar bostäder, studier, fritid, handel och service. Här finns 539 korridorrum och 16 lägenheter. Ett studentparadis på Lunds bästa läge.



Parentesen

Parentesen ligger i centrala Lund på klassisk studentmark. Arkitekturen är välkänd - byggnaderna bildar en parentes och ramar in den stora, gröna innergården. Här finns 305 korridorrum samt 1 trerums-lägenhet. En oas mitt i studentlivet.



Ulrikedal

Ulrikedal är ett av våra mest centrala områden och erbjuder stora grönytor och bra service, inklusive förskola och lekplats. Bostadsutbudet är varierat, 370 korridorrum och 302 lägenheter från 1-4 rum. Klassiskt, älskat och med läge för umgänge.



Gylleholm

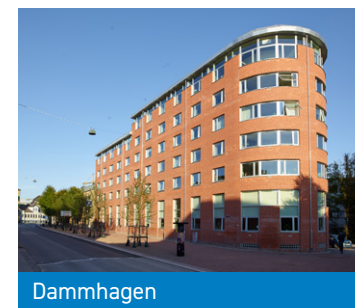
Gylleholm ligger centralt i en av Lunds studenttätaste stadsdelar. Gylleholm består av två mindre fyrklöverhus med en behaglig innergård. Här ryms 48 enrummare med pentry. Personligt och mysigt med cityliv runt knuten.

Område	Produktionsår		Antal bostäder			Yta, m ²		
	Byggnadsår	Ombyggt Helt/Delvis	Korridorrum	Lägenheter	Totalt	Bostäder	Lokaler	Totalt
Delphi	1968, 1995	1983, 2000, 2007	1 001	349	1 350	40 156	4 455	44 611
Kämnärsrätten	1968	1986-98, 2004	-	489	489	30 098	1 653	31 751
Park	1994	-	120	-	120	3 450	-	3 450
Bokompakt	2014	-	-	22	22	321	-	321
Proto	2019	-	-	185	185	6 852	-	6 852
Sagoeken	2019	-	-	175	175	3 850	-	3 850
Hippocampus	2021	-	-	137	137	6 015	-	6 015
Pireus	2023	-	-	223	223	6 601	-	6 601
Sparta	1970	-	539	16	555	14 404	-	14 404
Vildanden	1964, 1997	2002, 2011	469	305	774	20 524	527	21 051
Magasinet	1916, 2011	1990	64	94	158	6 353	782	7 135
Tomtegapsgården	1951	1988	34	17	51	1 551	70	1 621
Ulrikedal	1962	1980, 2005, 2018	370	302	672	22 242	839	23 081
Studentlyckan	1960	2005	-	184	184	9 667	-	9 667
Parentesen	1963	-	305	1	306	7 384	970	8 354
Gylleholm	1966	-	-	48	48	1 080	-	1 080
Klosterrängen	2004	-	-	113	113	2 508	-	2 508
Dammhagen	2014	-	-	95	95	3 840	-	3 840
Vegalickykan	2015	-	-	110	110	3 348	-	3 348
Marathon	2019	-	-	256	256	8 300	671	8 971
Aspegrenska	1947	-	-	-	-	-	512	512
Totalt			2 902	3 121	6 023	198 544	10 479	209 023



Studentlyckan

Studentlyckan, med charmiga hus i parkliknande miljö, ligger i södra Lund ett stenkast från stadens centrala studentstråk. Originalkänslan från sextioalet är varsamt bevarad. Här finns 184 lägenheter på 1,5-3 rum. Parkliv och lycka - med stadens puls alldeles intill.



Dammhagen

Dammhagen är en strykjärnsformad skönhet på sju våningar, belägen mitt i Lund. Här finns 74 tvårummare för kompisar eller par, 7 enrummare och 14 trerumslägenheter. Flera bostäder har läckra etagelösningar med sovlöft. En citypärla med utsikt över takåsarna.



Vegalickykan

Vegalickykan ligger lugnt och trivsamt, i grön och lummig parkmiljö. Närservice och cityliv finns alldeles intill. Här finns 48 enrummare och 62 kompiss- och parlägenheter, varav 20 med mysigt loft. Grönska, glädje och största möjliga tystnad.



Marathon

Marathon ligger mitt i kunskapsstråket, nära både campus och Lunds centrum. Bebyggelsen är tät och varierad med gott om grönska och umgängesytor. Här finns 256 bostäder på 1-3 rum och kök med plats för 390 studenter. Vilket guldläge!



Vildanden

Vildanden ligger i västra Lund, omtyckt bland annat för sin inbjudande utemiljö och bra närservice med förskola och lekplats. Här finns 469 korridorrum och 305 lägenheter på 1-2 rum. Frihet och grönska med plats för både stora och små.



Klosterängen

Klosterängen är grönt och trivsamt med vackra träfasader. Utemiljön minner om gamla tiders klostergårdar. Området ligger i nordöstra Lund och erbjuder 113 enrumslägenheter. Harmoniskt och avskilt – med hela världen på cykelavstånd.



Park

Park är ett grönt och trivsamt korridorboende med radhuskänsla, beläget i norra Lund. Området har 120 bostäder, fördelade på 10 rymliga etagekorridorer med 3 våningsplan och 12 bostäder i varje. Trivsel och hemkänsla i luftigt etage.



Bokompakt

Bokompakt i nordöstra Lund är ett miljövänligt studentboende i mikroformat, byggt i trä med intelligenta energilösningar, läcker plantlösning och delvis fast inredning. Här finns 22 bostäder om 1-4 rum. Upplev Sveriges minsta studentbostäder.



Proto

Proto i nordöstra Lund var först ut i en flerårig satsning på hållbara studentbostäder. Arkitekturen är charmig med läckra stålfasader och gröna burspråk. Här finns 185 lägenheter på 1-3 rum i olika varianter. Först, bäst och vackrast!



Sagoeken

Sagoeken, som ligger i nordöstra Lund, präglas av ljus, luft, rymd och grönska. Här trivs både studenter och förskolebarn utan att störa varandra. Bostäderna, 175 identiska enrummare, är prefabricerade helt i trä. Alldeles, alldeles sagolikt.



Hippocampus

Hippocampus är ett varierat och trivsamt bostadsområde i nordöstra Lund. Miljökraven är höga med bland annat sunda material, gröna ytor och låg energiförbrukning. Här finns 137 bostäder om 1-4 rum. Ett minne för livet!



Pireus

Pireus i nordöstra Lund förenar trivsel och gemenskap med lugnet i hemmets trygga vå och en sund och klimatvänlig boendemiljö. Här finns 223 studentbostäder, varav 150 ettor, 72 tvåor och 1 fyra. Hela världens Pireus – inbjudande, tryggt och Svanenmärkt.



Aspegrenska

Aspegrenska huset, beläget i direkt anslutning till AF-borgen i Lundagård, är det första, moderna studentbostadshuset i Lund ritat av Hans Westman och uppfört 1947. Fastigheten erbjuder för närvarande kontorslokaler.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen AF Bostäder (org.nr. 845000-6435) avger härmed följande redovisning för verksamhetsåret 2023.

Verksamheten

AF Bostäder har enligt stadgarna "... till uppgift att äga och förvalta byggnader, avsedda som billiga och ändamålsenliga bostäder åt aktiva studenter, tillika ledamöter i Akademiska Föreningen i Lund samt andra enskilda eller grupper varom styrelsen för stiftelsen bestämmer". AF Bostäders styrelse har förenklat skrivningen enligt följande. "Vi äger och förvaltar prisvärda och ändamålsenliga bostäder åt aktiva studenter vid Lunds universitet".

Akademiska Föreningens Överstyrelse /AF Bostäders styrelse

Akademiska Föreningens Överstyrelse utser huvuddelen av styrelsen i AF Bostäder och väljer också en heltidsarvoderad bostadsombudsman, som är en förtroendevald student. Överstyrelsen består av representanter från Akademiska Föreningens huvudmän, som är nationer, kårer och särskilda medlemmar.

Styrelsen i AF Bostäder har nio ledamöter och inga suppleanter. Pehr Andersson har varit ordförande i styrelsen hela året. Eva Leire har varit vice ordförande i styrelsen fram till den 30 juni varefter hon efterträddes av Johan Stenfeldt som är ny ordförande för Akademiska Föreningen. Max Lundberg innehade posten som bostadsombudsman fram till och med den 30 juni varefter han efterträddes av Alva Carmesund. Henrik Krantz har varit, och är VD för AF Bostäder.

Under 2023 genomfördes en muntlig styrelse- och VD-utvärdering. Styrelsen fick ett skriftligt underlag inför styrelsemötet den 21 mars.

Frågeställningarna i underlaget gick igenom vid samma styrelsemöte. Utvärderingen av VD syftar till att få fram styrelsens uppfattning om VD:s engagemang och hur väl VD anses driva uppdraget utifrån styrelsens ambitioner och riktlinjer. Syftet med utvärdering av styrelsen är att följa upp hur styrelsen uppfattar att styrelsearbetet förhåller sig till "best practice". "Best practice" är ett mått på hur värdeskapande och ändamålsenligt styrelsearbetet är.

AF-familjen

AF Bostäder är en del av AF familjen. Tillsammans med AF och AF Borgen AB kan vi erbjuda Lunds studenter ett heltäckande paket som inte finns på någon annan studieort i Sverige. De aktiviteter som bedrivs i AF:s regi och i AF borgens lokaler har stor betydelse för studentlivet och därmed för trivseln under studietiden. För en student finns det många olika aspekter på valet av utbildning och studieort. Självklart betyder utbildningen och universitetet väldigt mycket men studentlivet på orten och möjligheten att skaffa bostad till en rimlig kostnad har blivit allt viktigare. Vi fortsätter därför vårt arbete för ett bättre studentliv i samarbete med nationerna och våra vänner i AF-familjen.

Händelser under året

AF Bostäder har sedan många år tillbaka redovisat genomsnittlig kötid till våra bostäder under rullande tolv månadersperioder. Denna kötid har normalt sett legat runt 7 månader för korridorrum och 24 månader för lägenhet. Dessa uppgifter har rapporterats till vår styrelse men även använts i kontakter med media och andra intressenter.

De tillgängliga uppgifterna har delvis saknat relevans för frågan om hur snabbt man kan få en bostad och har därmed bidragit till att ge en missvisande bild av studentbostadssituationen i Lund. Detta har inte minst varit fallet vid terminsstarterna

då frågan är som mest aktuell för media och nya studenter. Uppgifterna har också bidragit till att Lund som universitetsstad har varit "rödlistat" i många år av Sveriges Förenade Studentkår (SFS).

Den löpande rapporteringen av kötider kommer fortsättningsvis enbart att avse kortaste kötid för den oprioriterade gruppen sökande, det vill säga de studenter som har ett "bostadsönskemål". På detta vis kan vi lämna bättre information om den samlade studentbostadssituationen i Lund. Vi planerar också att ta fram en årlig bostadsrapport med publicering vid höstterminsstarten då intresset är som högst. Det är viktig information främst för alla som planerar att komma till Lund för att plugga och därmed i förlängningen också för både Lunds universitet och Lunds kommun.

Under 2023 kunde vi äntligen färdigställa Pireus. Pireus som ligger på gränsen mellan Delphi och Kämnrätten binder samman hela studentområdet vilket förbättrar förutsättningarna för gemenskap och uteliv. Fastigheten består av fem byggnader och 223 lägenheter. Eftersom Pireus har både ettor och kompislägenheter räknar vi med att det finns plats för 297 studenter. Inflyttning skedde i två av husen den 1 maj och resterande tre huskroppar den 1 september. Vi hade invigning på plats den 29 augusti med ett stort antal inbjudna gäster. Från kommunens sida deltog kommunstyrelsens vice ordförande Rasmus Törnblom.

Samtidigt har byggnationen av nästa kvarter - som heter Rhodos - fortsatt under hela året. Rhodos ska bestå av ett punkthus, en större vinkelbyggnad och två sammanflätade loftgångshus, alla i varierande form, höjd och volym. Exteriört går byggnaderna i naturliga färgtoner med fasader som präglas av återkommande, triangelformade burspråk. Den gröna gården blir inramad med gott om platser för uteliv och umgänge, och ett orangeri som är integrerat i landskapet. Rhodos kommer att ge plats för 254 studenter i sammanlagt 186 lägenheter.

Vårt nästa och sista studentboende på Kämnärs-rätten har vi döpt till Troja. Sedan starten 2016 står kvarteren Proto, Sagoeken, Hippocampus och Pireus inflyttade och klara medan byggnationen av Rhodos, som tidigare nämnts, pågår för fullt. Den som promenerar eller cyklar genom Kämnärsrätten kan redan nu uppleva känslan av en stadsdel, - naturligt sammanflätad med övriga Lund tack vare Campuskilen - ett gångfartsområde med ytor för parkliv och umgänge - som slingrar sig genom kvarteren. Under expansionen har vi förverkligat våra visioner för alla aspekter av hållbarhet, från klimatberäkningar, energieffektivisering och sunda material till biologisk mångfald. Troja blir vår final för hela området och dessutom det största student-boendet vi har byggt sedan 1960-talet, med plats för hela 500 studenter i 312 lägenheter. Styrelsen beslutade om byggstart för Troja under hösten och vi fick bygglov i slutet av november. Tyvärr överklagades bygglovet av grannarna i bostads-rättsföreningen strax norr om området. Ärendet ligger i skrivande stund hos Länsstyrelsen och vi hoppas på ett snabbt besked så att vi äntligen kan komma i gång.

Vi har byggplaner även på Ulrikedal där vi identifierat en plats vid infarten till området som lämpar sig för bebyggelse. Platsen består dels av vår parkering, dels av kommunal mark. Detaljplane-arbetet har nu nått samrådsskedet och finns sedan den 23 januari tillgängligt på kommunens webb-plats. Detaljplaneförslaget medger ett punkthus på tolv våningar på platsen.

Omfattningen av våra nybyggnadsprojekt är väl avvägda i relation till den långsiktiga efterfrågan på bra studentbostäder i Lund. I våras lät vi konsult-företaget Navet Analytics genomföra en studie över efterfrågan på studentbostäder i Lund och Malmö. Undersökningen visade att de flesta lokala och nationella trender pekar på ett ökat behov av studentbostäder under de närmaste åren.

I början av året utlyste Lunds kommun en mark-anvisningstävling med två mindre bygggrätter på

Brunnshög. AF Bostäder skickade in ett bidrag för att söka en av bygggrätterna. Tyvärr lyckades vi inte kvalificera oss för någon tilldelning av markanvisning. Expansionen på Brunnshög kommer dock att fortsätta. Det är högst sannolikt att detta bostads-läge i framtiden kan bli relevant för studenter som har en del av sin undervisning i Science Village. Om vi kan komma över en markanvisning i Brunnshög till en kostnad som gör det möjligt att bygga student-bostäder kan det därför vara intressant för AF Bostäder.

Under året har vi fått kraftiga ökningar av både räntor och övriga kostnader. Årets relativt blygsamma hyreshöjning räcker inte till för att kompensera kostnadsökningarna. Den största delen av kostnadsmassan i ett fastighetsbolag kan endast påverkas i liten utsträckning. Kostnader för till exempel uppvärmning, elförsörjning, avfallshantering med mera hanteras av kommunala monopol, och priserna bestäms därför utan konkurrens. Räntor på företagets lån kan visserligen handlas upp, men det handlar ändå om långa avtal som kortsiktigt inte går att förändra. De delar som är enklast att påverka är underhållsprojekt och skötselavtal. Underhållet är långsiktigt mycket viktigt, men tack vare AF Bostäders normalt sett höga underhållsnivå har vi kortsiktigt kunnat dra ner på underhållet. Vi har också sett över våra skötsel-avtal. Många avtal har hängt med under lång tid. I samband med nyproduktion har vi till exempel lagt till fler fastigheter i de gamla avtalen vilket successivt har lett till en felaktig prisbild. De avtal som varit uppsägningsbara har därför sagts upp för omförhandling. Vi har kunnat spara stora pengar på dessa åtgärder, och vi bedömer inte att våra kunder påverkas nämnvärt.

Stamrenoveringsprojektet på Delphi har fortsatt enligt plan och vi har nu avverkat 11 av 19 huvud-delar. Eftersom huvuddelarna successivt minskar i omfattning har vi kommit ännu längre om vi räknar antal färdigställda korridorrum. En utmaning under senaste året har varit att vår entreprenör

velat få en kompensation för onormala kostnads-ökningar under entreprenadens gång. Denna fråga hade kunnat orsaka störningar i entreprenaden eftersom vår planering inför varje huvuddel är omfattande och både hyresgäster och personal är beroende av lång framförhållning. Under året har vi därför förhandlat fram en lösning så att entreprenaden har kunnat fortsätta i oförminskad takt.

AF Bostäder har tre förvaltningsområden och på varje område finns en områdeschef. Områdes-cheferna är viktiga eftersom de och våra bovärdar ansvarar för en stor del av våra kundkontakter och därmed också betyder mycket för kundnöjdheten. Av en mängd olika skäl har vi haft stor omsättning på dessa tjänster vilket har påverkat hela vår förvaltning. Under året har vi lyckats rekrytera två nya områdeschefer vilket innebär att alla tre tjänsterna är tillsatta med utmärkta personer som har stora ambitioner. Detta har sannolikt också bidragit till att vi klättrar i vår kundundersökning som numera genomförs löpande under tio månader. Vår kundundersökning är helt avgörande för att vi ska kunna leva upp till vår vision om att vara ”Sveriges bästa studentbostadsföretag”. Vi kan se en tydlig förbättring av helhetsomdömet om AF Bostäder i undersökningen och glädjande nog fortsätter vi att öka. En sak som är grundläggande för alla typer av kundundersökningar är att tillräckligt många bemödar sig att svara på undersökningen. Genom att arbeta mer strukturerat med undersöknings-resultaten och bli tydligare i kommunikationen med våra kunder har vi också lyckats förbättra svarsfrekvensen.

Resultatöversikt

AF Bostäders resultat efter finansiella poster uppgår till 31 668 tkr (20 942). Nettoomsättningen ökade med 3,6 % till 329 860 tkr. Den generella hyreshöjningen för bostäder 2023 var 2,0 %. I övrigt bestod ökningen i huvudsak av inflyttad nyproduk-tion. AF Bostäders drifts- och räntekostnader har ökat på grund av prisökningar. Underhållskostna-derna är något lägre jämfört med föregående år och i enlighet med vår långsiktiga underhållsplan.

Investeringar

De totala investeringarna uppgick under året till 232 836 tkr (261 889). Av investeringarna avsåg 229 570 tkr (260 407) byggnader och mark, medan 3 266 tkr (1 482) avsåg maskiner och inventarier.

Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till -7 666 tkr (-25 515). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 99 782 tkr (106 558).

Likviditet och soliditet

Likviditeten uppgick per 2023-12-31 till 69,6 % (72,0). AF Bostäders soliditet, inklusive eget kapital i obeskattade reserver, uppgick till 37,7 % (39,5).

Finansiering

AF Bostäders kapitalbehov säkerställs genom ett aktivt och professionellt upplåningsförfarande i enlighet med finanspolicy. I enlighet med finanspo-licyn tillämpas räntederivat för att anpassa ränte-bindningstiden och för att försäkra oss om en viss räntenivå. Den totala låneportföljen uppgick 2023-12-31 till 1 200 Mkr (1 075). Samtliga lån har pant-brev som säkerhet. Räntekostnaderna uppgick till 34,1 Mkr (16,9) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 3,0 % (1,7). Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswapar på 680 Mkr (580). Portföljen hade per 2023-12-31 en genomsnittlig räntesats på 3,3 % (2,5) samt en genomsnittlig kvarstående ränte-bindningstid om 3,5 år (3,6).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De största riskerna för verksamheten består i förändringar av efterfrågan, höjda energipriser samt räntehöjningar. En förändring av dessa parametrar påverkar resultatet i följande grad: Ökning av vakansgraden för bostäder med 1 procentenhet - 3,2 Mkr Förändring av värmepriset med 10 % +/- 2,3 Mkr Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt +/- 2,8 Mkr Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt +/- 4,3 Mkr

Utsikter för 2024

Under november träffade AF Bostäder en överens-kommelse som innebar att målhyran höjdes med fem procent från och med den 1 januari 2024. Över-enskommelsen innebar dock att våra befintliga kunder bara fick en höjning med tre procent vilket innebar en rabatt på två procent. Höjningen av målhyran är givetvis historiskt hög men får ses mot bakgrund av ett högt inflationstryck och kraftigt ökade kostnader för räntor, uppvärmning med mera. Trots dessa förhållanden tycker vi det är viktigt att hålla en jämn hyresutveckling och är därför mycket nöjda med att vi kunde begränsa hyreshöjningen för våra befintliga kunder.

En stor händelse under det kommande året är färdigställandet av Rhodos. Vi hoppas även komma i gång med byggnationen av Troja trots överklagan av bygglovet för projektet. Vårt sökande efter nya bygggrätter kommer att fortsätta under kommande år.

Vinstdisposition

Årets vinst uppgår till 24 034 294 kronor. Till grundfonden avsätts 2 948 000 kr. Resterande 21 086 294 kr balanseras i ny räkning.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	329 860	318 127	303 549	298 170	275 104
Driftnetto (tkr) ¹⁾	195 126	188 511	174 810	169 960	154 779
Resultat efter finansiella poster (tkr)	31 668	20 942	26 485	35 924	14 245
Balansomslutning (tkr)	2 161 673	2 005 484	1 863 534	1 699 638	1 574 228
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder (%) ²⁾	99,4	99,1	99,2	99,3	99,7
Synlig soliditet (%)	37,7	39,5	41,6	44,4	46,1
Justerad soliditet (%) ³⁾	69,9	71,0	73,1	75,8	77,1

^[1] Nettoomsättning minus media- och underhålls-kostnader, skötsel, reparationer samt fastighets-skatt och -avgift

^[2] Hyresintäkter bostäder minus outhyrt och avställda för renovering i förhållande till hyresintäkter bostäder

^[3] Redovisat eget kapital plus bedömt övervärde i förhållande till justerad balansomslutning

RESULTATRÄKNING (not 1)

tkr	2023	2022
Nettoomsättning (not 2)	329 860	318 127
Kostnader i förvaltningen (not 3, 4)		
Driftskostnader (not 5)	-121 629	-114 730
Underhållskostnader	-23 675	-25 446
Administration fastighet	-7 636	-7 594
Administration förvaltning	-4 038	-6 101
Avskrivningar fastighetsförvaltning (not 6)	-74 093	-68 195
Summa kostnader i förvaltningen	-231 070	-222 067
Bruttoresultat	98 790	96 060
Övriga rörelseintäkter och -kostnader (not 7)	7 026	-19 041
Övriga administrationskostnader (not 8)	-38 027	-35 803
Avskrivningar, övrigt (not 9)	-2 540	-3 183
Rörelseresultat	65 249	38 034
Finansiella intäkter (not 10)	711	33
Finansiella kostnader (not 11)	-34 292	-17 124
Finansnetto	-33 581	-17 091
Resultat efter finansiella poster	31 668	20 942
Bokslutsdispositioner (not 12)	-1 224	208
Skatt på årets resultat (not 13)	-6 409	-4 647
Årets resultat	24 034	16 503

KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	31 668	20 942
Avskrivningar av anläggningstillgångar	76 632	71 378
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-84	19 941
Betald skatt	-5 381	-8 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	102 835	104 000
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 696	3 290
Förändring av kortfristiga skulder	4 644	-732
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99 782	106 558
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-229 570	-260 407
Investeringar i maskiner och inventarier	-3 266	-1 482
Försäljning av anläggningstillgångar	387	-184
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-232 449	-262 073
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	125 000	130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	125 000	130 000
Årets kassaflöde	-7 666	-25 515
Likvida medel vid årets början	58 774	84 289
Likvida medel vid årets slut	51 108	58 774

BALANSRÄKNING (not 1)

Tillgångar – tkr	23-12-31	22-12-31
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (not 14)	1 866 598	1 645 743
Maskiner och inventarier (not 15)	5 116	4 693
Pågående nyanläggningar (not 16)	223 062	288 440
Summa materiella anläggningstillgångar	2 094 776	1 938 876
Finansiella anläggningstillgångar (not 17)	40	40
Summa anläggningstillgångar	2 094 816	1 938 916
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Hyres- och kundfordringar	1 439	438
Skattefordringar	259	0
Övriga fordringar	9 062	1 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 18)	4 988	5 394
Summa kortfristiga fordringar	15 749	7 793
Kassa och bank (not 21)	51 108	58 774
Summa omsättningstillgångar	66 857	66 567
Summa tillgångar	2 161 673	2 005 484

Eget kapital och skulder – tkr	23-12-31	22-12-31
Eget kapital (not 19)		
Grundfond	23 974	23 924
Balanserat resultat	759 268	742 814
Årets resultat	24 034	16 503
Summa eget kapital	807 276	783 242
Obeskattade reserver (not 20)	12 234	11 010
Avsättningar		
Uppskjuten skatt (not 13)	45 790	43 406
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 23)	755 352	750 000
Summa långfristiga skulder	755 352	750 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 23)	445 000	325 352
Leverantörsskulder	49 158	31 123
Skatteskulder	0	1 097
Övriga skulder	1 421	991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 22)	45 443	59 264
Summa kortfristiga skulder	541 021	417 826
Summa eget kapital och skulder	2 161 673	2 005 484

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisninglagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 (K3).

Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar har gjorts vid fastställande av verkligt värde för fastigheterna. Detta beskrivs nedan under rubrik Förvaltningsfastigheter. I övrigt har det inte gjorts några bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i årsredovisningen eller uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Förvaltningsfastigheter

AF Bostäders fastighetsbestånd ligger i Lund och är i värderingen indelat i 13 områden med totalt 6 023 bostäder (5 800). Fastighetsbeståndet omfattade 29 juridiska fastigheter (29). Alla fastigheter som innehades per sista december 2023 värderades. Värderingen har i sin helhet utförts av AF Bostäder.

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

AF Bostäder verkar för studenterna och deras boendemiljö i Lund. Det finns inget vinstsyfte utöver att bibehålla en stark finansiell ställning på kort och lång sikt. Det är en hög efterfrågan på studentbostäder i Lund och AF Bostäder har inga vakanser. Kötiden för ett korridorrum är i genomsnitt cirka 7 månader och för lägenhet cirka 25 månader. Hyresnivån och andra hyresvillkor är konkurrenskraftiga jämfört med övrig hyresmarknad i Lund.

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

Värderingsbedömningarna har gjorts på aggregerad nivå. Värderingen har gjorts per område och baseras på respektive områdes driftnetto. Intäkterna avser dagens hyresnivå med ett påslag på 5%. Driftkostnaderna utgörs av utfallet för året. Underhållskostnaderna har justerats till en nivå som bedömts som marknadsmässig.

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

Det bokförda värdet på förvaltningsfastigheterna är 1 867 Mkr (1 646). Inga fastigheter har ett marknadsvärde som bedöms understiga det bokförda värdet. Marknadsvärdet beräknas som driftnettot genom direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet har bedömts till 4 % (4). Det sammanlagda marknadsvärdet för hela beståndet, uppskattat som summan av de enskilda områdenas marknadsvärden, bedöms i värderingen till 4 780 Mkr (4 398). Taxeringsvärdet för det samlade beståndet uppgick till 4 512 Mkr (4 692) vid årsskiftet. Jämförbart taxeringsvärde motsvarar 103 % (102) av det bedömda marknadsvärdet. Vid jämförelse mellan marknadsvärde och taxeringsvärde har taxeringsvärde för pågående nyproduktion och fastigheter rivna under året exkluderats.

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

Komponentavskrivning
AF Bostäder innehar anläggningstillgångar i form av fastigheter (sk förvaltningsfastigheter) av väsentliga värden, mark och pågående nyanläggningar samt maskiner och inventarier. Komponentavskrivning innebär att det redovisade värdet för varje byggnad delas upp i huvudbeståndsdelar (komponenter). Avskrivningar redovisas utifrån avskrivningsbart belopp och nyttjandeperiod bedöms för varje komponent.

Vi har definierat, identifierat och värderat väsentliga komponenter kopplat till fastigheterna och gjort en bedömning av nyttjandeperiod för respektive komponentgrupp enligt följande:

Komponenter	Nyttjandeperiod
Mark	-
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventier	5-10 år
Stomme	50-100 år
Tak	20-40 år
Fasad, inklusive dörrar och fönster	10-40 år
Stomkomplettering	10-30 år
Inredning och utrustning	5-20 år
Installationer	10-50 år
Restpost	10-30 år

Finansiella instrument

AF Bostäder redovisar finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet. Vi tillämpar säkringsredovisning och uppfyller villkoren enligt BFNAR 2012:1 punkt 11:39. Säkringsdokumentation per balansdagen är upprättad.

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

AF Bostäder innehar finansiering via upplåning från olika banker. Ränterisken definieras i företagets finanspolicy. Den ränterisikexponering som AF Bostäder har i sin balans- och resultaträkning och som påverkas av ränteförändringar har vi valt att löpande hantera med hjälp av ränteswapar. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar från fast till rörlig räntesats och vice versa. Tillåten löptid för en ränteswap enligt finanspolicy är 1-12 år. Ränterisikexponering hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter, ränteswapar och övriga ränterisikexponeringar. Hur denna hantering sköts och vilka regler, ramar och nyckeltal som gäller, styrs i sin helhet av finanspolicyn. Att detta policydokument följs och att relevanta nyckeltal tas fram, kontrolleras i en månatlig rapportering.

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

Ränterisken hanteras löpande och med hjälp av räntebindningen som skall vara ett flexibelt nyckeltal, där den kortaste, respektive längsta tillåtna räntebindningen, regleras i finanspolicyn. Räntebindningen, det viktigaste nyckeltalet, belyser generellt hur lång tid det tar innan en ränteförändring får fullt genomslag i räntekostnaderna. Ränteriskhanteringen skall syfta till att minska riskerna och genomföras med en konservativ grundsyn, där långsiktig stabilitet, men med full flexibilitet, skall vara ett av huvudmålen. Syftet med ränteriskhanteringen skall därmed inte vara någon "tradingverksamhet", men med en aktiv ränteriskhantering, kan det innebära ett mindre antal nya eller stängda ränteswapar per år. Detta speciellt om swapportföljens riskprofil behöver förändras, eller om förutsättningarna på kapitalmarknaden förändras radikalt under en kortare tidsrymd. Som ett led i den aktiva hanteringen av ränteriskerna kan därmed förtida avslut av ränteswapavtal förekomma vilket är en naturlig del i hanteringen.

Alla beslut avseende ränteriskhanteringen där swapavtal skall tecknas eller förändras, skall grundas på en förändrad ränterisk, där omvärldsanalyser, strategier, riskprofil, förändrade investeringsbehov eller räntekostnadssimuleringar ligger till grund för besluten. Några kortsiktiga spekulativa inslag i ränteriskhanteringen skall inte förekomma. Om riskerna på kapitalmarknaden visar tecken på att öka kraftigt så kan det dock vara nödvändigt med kortsiktiga stora förändringar i swapportföljen. Detta för att förändra räntebindningen i defensivt syfte. Räntekostnadssimuleringar över minst innevarande och nästkommande verksamhetsår genomförs med jämna mellanrum för att kontrollera att valda strategier och ränteriskskydd uppfyller uppsatta ränteriskmål.

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

Per balansdagen hade AF Bostäder ränteswapar om 680 Mkr fördelat på 8 kontrakt samt en forwardswap på 50 Mkr med start 2024-06-11 och en på 50 Mkr med start 2024-09-02. Låneportföljen uppgick till 1 200 Mkr. Kvarvarande räntebindningstid var 3,5 år. Ränteswaparna har ett marknadsvärde per balansdagen uppgående till 31,4 Mkr. Värdeförändring för swaparna vid en ränteuppgång med 1 % är 33,9 Mkr.

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

Operationell leasing

Leasingavtal där AF Bostäder är leasetagare

AF Bostäder hyr en kontorslokal och ett antal mindre lokaler i Lund. Avtalet för kontorslokalen förfaller om 3 år. Avtalen för övriga lokaler förfaller inom 1 - 2 år. I övrigt finns det ett antal operationella leasingavtal av ringa omfattning vilka avser kontorsutrustning. Betalningar kostnadsförs i resultaträkningen över hyresperioden. I bokslutet 2023 redovisas en kostnad på 3 654 tkr avseende operationell leasing.

tkr	2023	2022
Operationella leasingavtal		
Inom ett år	4 203	3 954
1-5 år	7 081	10 130
>5 år	0	0
Summa	11 284	14 084

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

Leasingavtal där AF Bostäder är leasegivare

AF Bostäder hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De framtida leasingbetalningarna avseende kommersiella hyresavtal är som följer:

tkr	2023	2022
Inom ett år	7 386	7 133
1-5 år	14 688	16 208
>5 år	0	0
Summa	22 074	23 341

Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid för hyresgästen om 1 månad för korridorrum och 2 månader för lägenheter. Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3 år. Variabla avgifter bedöms vara oväsentliga. Bostadshyresavtal omfattas ej i uppställningen ovan.

Ny- och ombyggnationer

Ny- och ombyggnationer bedrivs enligt en i förväg antagen projektbudget. I budgeten anges hur stor andel som skall aktiveras respektive kostnadsföras. Projekten följs upp kontinuerligt med avseende på totalt belopp samt fördelning.

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

Uppskjuten skatt

Skattelagstiftningen har ibland andra regler än vad som följer av god redovisningsssed vad gäller tidpunkt för beskattning. Dessa tidsskillnader kallas för temporära och ger upphov till uppskjutna skattefordringar eller -skulder. Uppskjutna skattefordringar utgörs förutom av dessa temporära skillnader, av skattemässiga underskottsavdrag, som leder till att framtida skatter reduceras. Uppskjutna skatteskulder utgörs av temporära skillnader som leder till framtida skatteutbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

tkr	2023	2022
Hyresintäkter		
Bostäder	319 201	309 405
Lokaler	7 599	7 012
Parkering	3 811	3 552
Övriga förvaltningsintäkter		
Skade- och städersättninga r	955	817
Övriga intäkter	154	175

Bruttoomsättning	331 721	320 961
Outhyrt bostäder	-23	-65
Avställda för renovering	-1 837	-2 769
Hyresreduktioner	0	0
Summa	329 860	318 127

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

Not 3 Personal och löner

Medelantalet anställda	2023	2022
Kvinnor	23 (42%)	22 (41%)
Män	31 (58%)	32 (59%)

Summa	54	54
Löner, ersättningar och sociala kostnader, tkr		
Löner och andra ersättningar till VD	1 628	1 544
Löner och andra ersättningar till styrelse	249	229
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	28 200	26 010
Pensionskostnader (varav VD 579 (557))	3 706	3 675
Övriga sociala kostnader	8 718	8 293
Summa	42 501	39 751

Not 4 Avgångsvederlag

AF Bostädernas uppsägningstid för verkställande direktören är sex månader. Därutöver utgår avgångsvederlag under tolv månader. Ersättningarna skall vara baserade på aktuell lön. Eventuell annan lön eller ersättning skall avräknas från avgångsvederlaget.

Not 5 Driftskostnader

tkr	2023	2022
Värme	23 465	22 775
El	18 080	15 791
Vatten	10 020	8 633
Sophantering	5 747	4 419
Bredband och TV	2 805	2 670
Skötsel	35 339	34 304
Reparationer	9 851	10 085
Servicecenter	5 551	4 841
Försäkringar	1 583	1 455
Fastighetskatt och -avgift	8 557	8 163
Övriga driftskostnader	630	1 594
Summa	121 629	114 730

Not 6 Avskrivningar fastighetsförvaltning

tkr	2023	2022
Byggnader	60 125	55 430
Fastighetsinventarier	2 988	2 609
Markanläggningar	10 020	9 196
Uppskrivning	960	960
Summa	74 093	68 195

Not 7 Övriga rörelseintäkter och -kostnader

Övriga rörelseintäkter år 2023 avser elstöd och övriga rörelsekostnader år 2022 utrangering Kämnärsrätten 6 på grund av rivning.

Not 8 Övriga administrationskostnader

tkr	2023	2022
Företagsgemensamma kostnader	8 618	8 049
IT	12 372	11 365
Ekonomi / HR	13 325	12 818
Uthyrning	1 714	1 586
Extern kommunikation	1 998	1 984
Summa	38 027	35 803

Arvodet till revisorn, EY, uppgår till 245 tkr (245). Därtill har revisionsbyrån sålt konsulttjänster för 11 tkr (0).

Not 9 Avskrivningar, övrigt

tkr	2023	2022
Maskiner och inventarier	2 540	3 183
Summa	2 540	3 183

Not 10 Finansiella intäkter

tkr	2023	2022
Ränteintäkter	711	33
Summa	711	33

Not 11 Finansiella kostnader

tkr	2023	2022
Räntekostnader	34 081	16 941
Övriga finansiella kostnader	211	184
Summa	34 292	17 124

Not 12 Bokslutsdispositioner

tkr	2023	2022
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-1 224	208
Summa	-1 224	208

Not 13 Skatt

tkr	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt avseende:		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	2 361	-1 799
Uppskrivningar av byggnader	24	24
Aktuell skatt	4 025	6 422
Redovisad skattekostnad	6 409	4 647

tkr	23-12-31	22-12-31
Avsättningar		
Uppskjutna skatteskulder		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	45 540	43 180
Uppskjutna skattefordringar		
Uppskrivningar av byggnader	250	226
Uppskjuten skatteskuld, netto	45 790	43 406

Uppskjuten skatt har beräknats med 20,6 % på temporära skillnader avseende fastigheterna samt på skattemässiga underskott.

Not 14 Byggnader och mark

tkr	23-12-31	22-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 365 633	2 360 631
Årets investeringar / omklassificeringar	294 948	65 427
Anskaffningsvärde på försäljningar / utrangeringar	-64	-60 425
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 660 518	2 365 633
Ingående avskrivningar	-725 650	-699 123
Ack avskrivningar på försäljningar / utrangeringar	64	40 708
Årets avskrivningar	-73 133	-67 235
Utgående ackumulerade avskrivningar	-798 719	-725 650
Ingående uppskrivningar	5 760	6 720
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-960	-960
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	4 800	5 760
Utgående planenligt restvärde	1 866 598	1 645 743

Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgår till 4 512 168 tkr (4 691 868), varav byggnader 3 077 245 tkr (3 083 280).

Not 15 Maskiner och inventarier

tkr	23-12-31	22-12-31
Ingående anskaffningsvärde	47 902	47 499
Årets investeringar / omklassificeringar	3 266	1 482
Anskaffningsvärde på försäljningar / utrangeringar	-2 588	-1 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 580	47 902
Ingående avskrivningar	-43 208	-41 064
Ack avskrivningar på försäljningar / utrangeringar	2 284	1 039
Årets avskrivningar	-2 540	-3 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 463	-43 208
Utgående planenligt restvärde	5 116	4 693

Not 16 Pågående nyanläggningar

tkr	23-12-31	22-12-31
Ingående balans	288 440	93 460
Årets anskaffningar	227 089	258 621
Omklassificering / aktivering	-292 467	-63 641
Utgående balans	223 062	288 440

Not 17 Finansiella anläggningstillgångar

tkr	Övriga andelar	Totalt
Ingående anskaffningsvärde	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	23-12-31	22-12-31
Förutbetalda försäkringar	1 379	1 564
Upplupen parkeringsintäkt	244	481
Förutbetalda hyra	1 022	955
Förutbetalda bredband och TV	762	788
Övrigt	1 581	1 606
Summa	4 988	5 394

Not 19 Förändring av eget kapital

tkr	Grundfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 924	742 814	16 503
Disposition under 2023	50	16 453	-16 503
Årets resultat			24 034
Utgående balans	23 974	759 268	24 034

Enligt stadgarna skall till grundfonden årligen avsättas uppkommande överskott av AF Bostäders verksamhet, intill dess densamma uppgår till en procent av fastigheternas ackumulerade anskaffningsvärde.

Not 20 Obeskattade reserver

tkr	23-12-31	22-12-31
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	12 234	11 010
Summa	12 234	11 010
Uppskjuten skatt hänföbar till obeskattade reserver, 20,6 %	2 520	2 268

Not 21 Checkräkningskredit

Beviljat belopp på krediten uppgår till 60 000 tkr (60 000).

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	23-12-31	22-12-31
Förutbetalda hyror	27 614	26 271
Upplupna räntekostnader	2 692	638
Löner och lönerelaterade kostnader	4 109	4 053
Upplupna värmekostnader	3 362	3 253
Upplupna elkostnader	1 918	2 011
Upplupna projektkostnader	1 437	18 257
Övrigt	4 311	4 781
Summa	45 443	59 264

Not 23 Ställda säkerheter och förfallotid skulder

tkr	23-12-31	22-12-31
Skuld till kreditinstitut	1 200 352	1 075 352
Förfaller till betalning:		
Inom ett år	445 000	325 352
Mellan ett till fem år	755 352	750 000
Senare än fem år	0	0
Ställda säkerheter, inklusive för checkräkningskredit:		
Fastighetsinteckningar	1 260 353	1 135 353

Ovanstående skulder är fördelade på ett antal olika lån och kreditgivare. Samtliga lån löper med rörlig ränta. Ränterisken hanteras med hjälp av räntederivat.

Från och med innevarande år klassificeras skulder till kreditinstitut utifrån förfalldatum. Jämförelsesiffror i balansräkningen har räknats om.

Not 24 Eventualförpliktelser

tkr	23-12-31	22-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	538	565
Summa	538	565

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen AF Bostäder, Org.nr 845000-6435

Rapport om årsredovisningen Uttalanden

Vi har utfört en revision av Årsredovisningen för Stiftelsen AF Bostäder för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredo-visningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga fel-aktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför gransk-ningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentli-gheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill-räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan fram-tida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stiftelsen AF Bostäder för år 2023.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande.
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller för-summelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räken-skaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Lund den 14 mars 2024		
Ernst & Young AB		
		
Fredrik Borg Auktoriserad revisor	August Lindberg Sakrevisor	

Femårsöversikt

Resultat

tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	329 860	318 127	303 549	298 170	275 104
Driftskostnader	-121 629	-114 730	-109 767	-101 943	-96 440
Underhåll	-23 675	-25 446	-29 716	-37 251	-33 643
Administration fastighet	-7 636	-7 594	-7 929	-7 538	-7 307
Administration förvaltning	-4 038	-6 101	-5 123	-4 531	-4 405
Avskrivningar fastighetsförvaltning	-74 093	-68 195	-62 747	-59 652	-48 522
Bruttoresultat	98 790	96 060	88 267	87 254	84 787
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	7 026	-19 041	-10 386	0	-20 355
Övriga administrationskostnader	-38 027	-35 803	-33 967	-33 647	-32 917
Avskrivningar, övrigt	-2 540	-3 183	-3 053	-2 959	-2 670
Rörelseresultat	65 249	38 034	40 860	50 648	28 845
Finansnetto	-33 581	-17 091	-14 375	-14 725	-14 601
Resultat efter finansiella poster	31 668	20 942	26 485	35 924	14 245
Bokslutsdispositioner	-1 224	208	89	-548	-2 605
Skatt på årets resultat	-6 409	-4 647	-5 610	-7 602	-2 807
Årets resultat	24 034	16 503	20 965	27 774	8 833

Balans

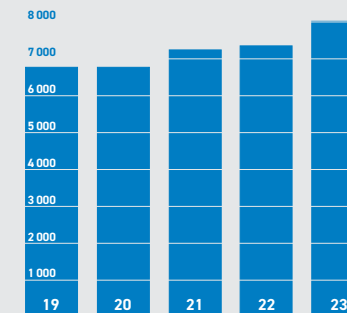
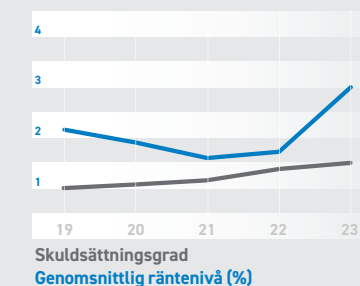
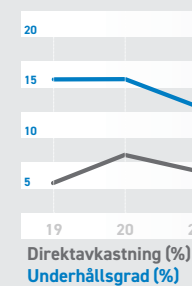
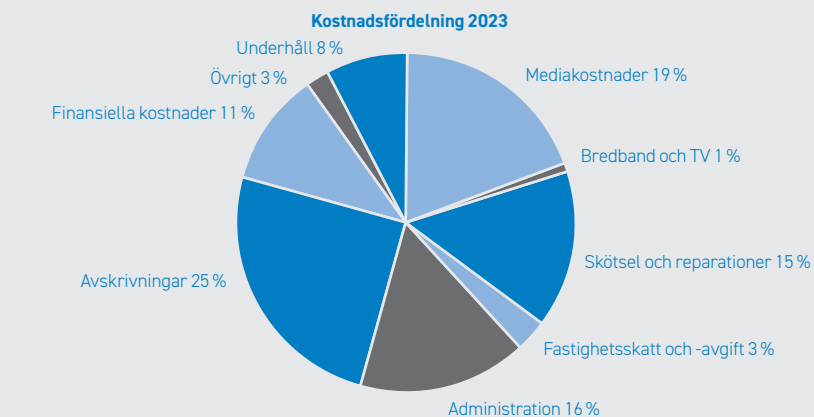
tkr	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar	2 094 816	1 938 916	1 768 162	1 639 107	1 506 803
Omsättningstillgångar	66 857	66 567	95 372	60 531	67 425
Summa tillgångar	2 161 673	2 005 484	1 863 534	1 699 638	1 574 228
Eget kapital	807 276	783 242	766 738	745 774	718 000
Obeskattade reserver	12 234	11 010	11 217	11 307	10 759
Avsättningar (uppskjuten skatt)	45 790	43 406	45 181	45 254	43 266
Långfristiga skulder	755 352	750 000	750 352	685 352	520 352
Kortfristiga skulder	541 021	417 826	290 047	211 951	281 852
Summa eget kapital och skulder	2 161 673	2 005 484	1 863 534	1 699 638	1 574 228



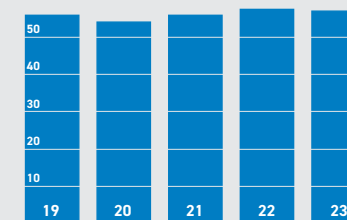
Femårsöversikt

Nyckeltal

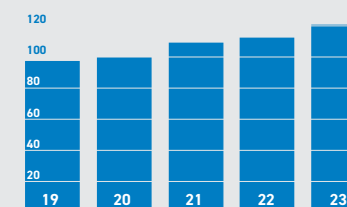
	2023	2022	2021	2020	2019
Bokfört värde/m ²	8 078 kr	7 320 kr	7 244 kr	6 512 kr	6 523 kr
Underhållskostnad/m ²	115 kr	126 kr	144 kr	182 kr	164 kr
Likviditet	69,6 %	72,0 %	100,3 %	78,7 %	82,4 %
Soliditet	37,7 %	39,5 %	41,6 %	44,4 %	46,1 %
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,5	1,4	1,2	1,1	1,0
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,9	2,2	2,8	3,4	2,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital	3,3 %	2,1 %	2,4 %	3,2 %	2,1 %
Räntabilitet på eget kapital	3,9 %	2,7 %	3,5 %	4,8 %	2,0 %
Direktavkastning	8,4 %	7,4 %	7,1 %	8,5 %	6,0 %
Nettomarginal	9,6 %	6,6 %	8,7 %	12,0 %	5,2 %
Underhållsgrad	10,2 %	11,2 %	13,2 %	15,8 %	15,8 %
Genomsnittlig räntenivå	3,0 %	1,7 %	1,6 %	1,9 %	2,2 %
Avskrivningsgrad	29,5 %	30,1 %	28,9 %	30,1 %	28,4 %
Omflyttningsfrekvens	58 %	59 %	57 %	55 %	57 %
Medelantalet anställda	54	54	58	59	58



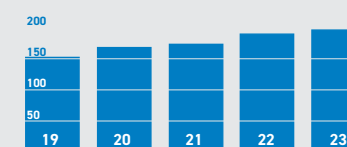
Bokfört värde/m² (kr)



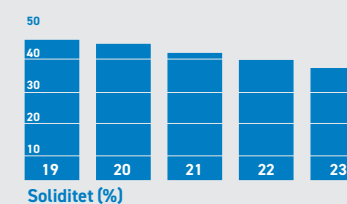
Omflyttningsfrekvens (%)



Driftskostnader (Mkr)



Driftnetto (Mkr)



Soliditet (%)

Bokförda värden och taxeringsvärden (tkr)

Område	Bokförda värden			Taxeringsvärden		
	Anskaffningsvärde	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört restvärde	Byggnad	Mark	Totalt
Studentlyckan	69 562	23 067	46 495	140 000	101 000	241 000
Ulrikedal	103 784	68 593	35 191	291 614	227 283	518 897
Parentesen	38 041	24 610	13 431	84 000	77 000	161 000
Gylleholm	29 052	7 367	21 685	25 000	11 200	36 200
Vildanden	156 608	91 330	65 278	281 000	214 104	495 104
Magasinet	135 028	55 046	79 982	144 200	94 564	238 764
Kämmnärstråten	886 707	138 315	748 392	819 800	289 644	1 109 444
Tomegapsgården	22 304	9 627	12 677	24 400	22 400	46 800
Sparta	65 235	46 230	19 005	197 000	89 000	286 000
Delphi	372 637	154 611	218 026	486 400	226 729	713 129
Klosterängen	51 611	10 927	40 684	50 000	15 400	65 400
Dammhagen	101 963	20 811	81 152	107 000	40 000	147 000
Vegalyckan	83 521	16 203	67 318	94 000	35 000	129 000
Marathon	254 783	26 766	228 017	245 400	75 737	321 137
Aspegrenska	11 351	214	11 137	1 766	1 527	3 293
Summa	2 382 187	693 717	1 688 470	2 991 580	1 520 588	4 512 168

Definitioner

Bokfört värde/m²

Bokfört värde fastigheter / total yta fastigheter per 31/12

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat + finansiella intäkter / finansiella kostnader

Underhållsgrad

Underhålls- och reparationskostnader i % av nettoomsättningen

Underhållskostnad/m²

Underhållskostnad / genomsnittlig total yta

Räntabilitet sysselsatt kapital

Rörelseresultat + ränteintäkter i % av genomsnittlig balansomslutning - icke räntebärande skulder

Genomsnittlig räntekostnad

Räntekostnad i % av genomsnittliga räntebärande skulder

Likviditet

Omsättningstillgångar i % av kortfristiga skulder

Räntabilitet eget kapital

Rörelseresultat - finansnetto i % av genomsnittligt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver

Avskrivningsgrad

Akkumulerade avskrivningar fastighetsförvaltning / anskaffningsvärde byggnader och markanläggning

Soliditet

Eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver i % av balansomslutningen

Direktavkastning

Rörelseresultat före avskrivningar i % av bokfört värde fastigheter

Omflyttningsfrekvens

Antal omflyttningar i % av totalt bestånd

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder - räntebärande tillgångar i relation till eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver

Nettomarginal

Rörelseresultat - finansnetto i % av nettoomsättningen

Medelantal anställda

Genomsnittligt antal helårsanställda

afbostader.se/arsredovisning



Box 799 | 220 07 Lund | 046-19 15 00