

# Årsredovisning 2018



 AF Bostäder



## Sveriges bästa studentbostäder. Om vi får bestämma.

Vår vision är att vara det bästa studentbostadsföretaget i landet. 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 och billiga 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.

# 2018 i korthet

## Sveriges nöjdaste kunder

Enligt kundenkäten NöjdStudbo (SKI) har AF Bostäder Sveriges nöjdaste kunder bland stora studentbostadsföretag, och har nått milstolpen 80 av 100 i SKI.

## AF Bostäder vill öka korridorbostädernas attraktivitet

Korridorboende är en uppskattad boendeform som AF Bostäder vill göra ännu bättre. Företaget har bland annat startat en utredning som ska ge utvecklingsidéer för framtiden.

## Nya tvättmedelsfria tvättstugor

På Vildanden har AF Bostäder öppnat två tvättstugor där hyresgästerna kan tvätta sina kläder helt utan kemikalier, med enbart kallt vatten. Ny teknik filtrerar och avjoniserar vattnet, och minskar samtidigt energianvändningen.

## AF Bostäder stödjer AF-borgens renovering

AF-borgen är en självklar mötesplats för Lunds studenter och en betydelsefull arena även för kulturliv och näringsliv. Nu renoveras borgen med stöd från lokala donatorer.

## Rekord i studentbostadsbyggande

AF Bostäder bygger bostäder för totalt 852 studenter på Proto, Sagoeken och Marathon med inflyttning 2019. På Ulrikedal står 11 nya lägenheter klara.

## Ny utemiljö på Vildanden

På Vildanden har AF Bostäder genomfört en renovering av utemiljön. Förutom nya cykelparkeringar och umgängesytor har området fått en underjordisk återvinningsstation.

## Huvudsponsor för Lundakarnevalen

Under 2018 arrangerade Lunds studenter traditionsenlig karneval. AF Bostäder var stolt huvudsponsor.

## 100 % fossilbränslefri fjärrvärme

Sedan 2018 värms fastigheterna med fjärrvärme från förnyelsebart bränsle.

## God soliditet

AF Bostäder har fortsatt god soliditet och kan planenligt fortsätta sina satsningar på upprustning och nybyggnation.

## Innehåll

- 4 VD har ordet
- 6 Nu lyfter vi AF-borgen, hjärtat i Lunds studentliv!
- 7 Sveriges nöjdaste kunder – och höjda ambitioner
- 8 Nya studentbostäder – för ett hållbart Lund
- 9 Lyckad renovering av Studentlyckan
- 10 Älskade korridor?
- 11 Ett lyft för Vildandens utemiljö
- 12 Korridorliv med internationell touch
- 13 Tvättmedelsfria tvättstugor, årets renaste nyhet
- 14 Ledningen
- 17 Finansiering
- 18 Våra områden
- 20 Styrelsen
- 21 Förvaltningsberättelse
- 24 Resultaträkning/Kassaflödesanalys
- 25 Balansräkning
- 26 Noter
- 31 Revisionsberättelse
- 32 Femårsöversikt
- 34 Bokförda värden och taxeringsvärden
- 34 Definitioner

# Hållbara studentbostäder, det bästa för Lund



Lund befinner sig i en spännande tillväxtfas med stor inflyttning, omfattande nybyggnationer och ambitiösa satsningar på hållbar infrastruktur. Dessvärre läggs hållbarheten ofta åt sidan av aktörer som bygger studentbostäder, trots att hållbarhetsfrågorna med rätta står högt på de ungas agenda. Den som vill se ett attraktivt universitet bör satsa på studentbostäder som är del av ett långsiktigt hållbart Lund.

## Hållbar tillväxt

Lund befinner sig i en stark tillväxtfas med bland annat utbyggnaden av Brunnsnäs, etableringen av ESS och Max IV och inte minst den viktiga satsningen på spårvägen längs kunskapsstråket – ett stycke hållbar infrastruktur som sin korta sträcka till trots är helt avgörande för Lunds fortsatta utveckling.

Spårvägen knyter ihop staden från Lunds centralstation till Max IV och ESS, med hållplatser som gynnar livet för resande till och från Lunds universitetssjukhus, Lunds tekniska högskola, Ideon, Medicon Village, Brunnsnäs och Science Village. Spårvägen blir en betydelsefull del av den regionala infrastrukturen. Många pendlar till Lund och många ska resa till och från de nya forskningscentren via Kastrup. Spårvägen kommer att underlätta resandet och samtidigt avlasta vägnätet och minska biltrafiken, såväl utanför som inom Lund.

Sträckningen är av stor strategisk betydelse. Inflyttningen till Lund är stor och i dessa områden planeras 40 000 nya boenden och arbetsplatser. Spårbinden trafik signalerar långsiktighet och är en viktig faktor när byggherrar, fastighetsägare och näringsliv ska fatta beslut om investeringar, nybyggnation och nya etableringar.

Både spårvägen och Brunnsnäsområdet är del av Lunds kommuns ambitiösa arbete för ett mer hållbart samhälle, vilket är högintressant även ur studentperspektiv. Hållbarhet är nämligen inte bara en nödvändighet för allas vår överlevnad utan också en framgångsfaktor i konkurrensen mellan lärosäten.

## Lyssna på de unga

De ungas engagemang i dessa frågor är stort – det är deras framtid det handlar om – och de är väl insatta. Greta Thunberg har fått en hel värld att lyssna och ungdomar i tusentals att demonstrera. Samtidigt har

arton svenska forskare skrivit ett uppdrag riktat till svenska lärosäten med en uppmaning att ta sin egen forskning på allvar och halvera sina utsläpp av växthusgaser inom fem år. Lunds studenter har följt upp med ett krav riktat specifikt till Lunds universitet att ta en ledande roll i omställningen till ett hållbart samhälle. Studenterna i Lund önskar motsvarande halvering inom bara fyra år och listar konkreta åtgärder som är genomförbara redan idag – med fokus på resor, resursanvändning och kapitalplaceringar.

Kraven är dessvärre inte missriktade, det finns exempel som visar att universiteten inte lever som de lär. Om universiteten inte agerar på sin egen forskning, hur kan vi då förvänta oss att andra ska göra det, frågar sig en av initiativtagarna retoriskt och klokt. Våra unga förväntar sig en större lyhördhet, en större trovärdighet och framför allt ett engagemang som botten i äkta, ärlig förändringsvilja.

## För ett attraktivt universitet

Lund har länge varit ett internationellt innovationscenter där universitet, forskning och utbildning har varit en självskriven motor. Lund är Sveriges bästa studentstad med ett av världens bästa universitet vilket bekräftas i högt söktryck och höga antagningspoäng på prestigeutbildningarna.

På AF Bostäder ser vi det som vår uppgift att stärka varumärket Lund som universitetsstad och bidra till att så många som möjligt kan – och vill – studera vid Lunds universitet. För att bibehålla universitetets attraktivitet måste studentbostäderna hålla samma höga kvalitet.

Om vi ska locka kommande generationer av studenter till Lund är det viktigt att vi betraktar studentlivet ur ett helhetsperspektiv – ett samhällsbyggarperspektiv – där vi främjar en hållbar utveckling ur alla aspekter; social, miljömässig och ekonomisk. Därför ser vi våra satsningar på studentbostäder som investeringar i samhället, där vi tar ansvar för hela Lunds utveckling.

## Sveriges största studentbostadsområde

För närvarande befinner vi oss i en rekordperiod sett till nyuppförda studentbostäder och vi har för avsikt att fortsätta expansionen i hög takt – med samma

höga kvalitet. På Kämnärsrätten transformerar vi ett isolerat och homogent 60-talsområde från miljonprogrammet till en modern campusmiljö med grönska, utegym, boulebana och hängmattelund. Här ska förskolebarn samsas med studenter, cyklar prioriteras före bilar och asfalterade parkeringsytor bli till grönska och mötesplatser. När Kämnärsrätten står klart blir det Sveriges största studentbostadsområde, i direkt anslutning till den nya spårvägen. Ett stort antal människor kommer att flöda genom stadsdelen på cykel och till fots på sin väg mellan hem och arbetsplats. På bästa läge i Lunds centrum bygger vi Marathon, även här ett levande kvarter med hög miljöprofil på en plats som tidigare varit en anonym industriyta. Marathon gör stadsdelen komplett och knyter på ett elegant sätt ihop de kringliggande kvarteren med varandra.

## Hållbara studentbostäder, en satsning på framtiden

I AF Bostäder har Lunds universitet, våra studenter – och staden Lund – ett fristående företag som driver studentbostadsfrågor med fokus på hållbarhet både regionalt och nationellt. Ett företag som står på studenternas sida, som har kunskapen, erfarenheten och engagemanget att planera hållbara bostadsområden. Vi förstår också värdet av att profilera våra studentbostäder i syfte att göra Lund mer attraktivt.

Det finns ingen framtid i att tänka kortsiktigt och billigt och bygga snabba studentbostäder. Andra aktörer, även i Lund, förespråkar med jämna mellanrum en sådan modell för att lösa bostadsköerna och vi ser återkommande exempel på hur illa det kan gå.

Som samhällsbyggare ska vi istället forma långsiktigt hållbara stadsdelar, där studenter och Lundabor kan få en bra framtid tillsammans.

Som vanligt vill jag tacka alla våra kunder, mina medarbetare och vår styrelse för ett fantastiskt år. Det är er förtjänst att AF Bostäder är Sveriges bästa studentbostadsföretag, och jag är glad att jag får möjlighet att fortsätta utveckla Sveriges bästa studentbostäder tillsammans med er.

  
Henrik Krantz  
VD, AF Bostäder

# Nu lyfter vi AF-borgen, hjärtat i Lunds studentliv!

Lunds studentliv erbjuder en gemenskap som är unik i Sverige. I centrum står AF-familjen och den självklara mötesplatsen AF-borgen, en fantastisk byggnad på bästa läge mitt i Lundagård, som förenar studentliv med kulturliv och näringsliv. Efter många år av växande verksamhet väntar en efterlängtd och lokalt finansierad ombyggnad. AF Bostäder är självfallet med och bidrar.

Att studera är så mycket mer än att läsa sina böcker och ta sin examen. Därför är studentlivet en viktig parameter när studenterna ska välja studieort. Lund står starkt i konkurrensen med andra universitetsstäder.

– Lund har utan tvekan Sveriges bästa studentliv, säger Henrik Krantz, vd på AF Bostäder. Här finns ett utbud och en sammanhållning som de andra lärosätena har svårt att matcha. I Lund har studenterna AF-familjen, en unik treenighet som förenar studenter från alla institutioner och inriktningar med varandra.

AF-familjen består av Akademiska föreningen, AF-borgen och AF Bostäder som tillsammans med nationer och kårer bildar samarbetet Studentlund. Akademiska föreningen har elva olika utskott som driver aktiviteter inom allt ifrån sport och media till klädskammare, skrivcirkel och scenverksamheter – alla startade av studenter för studenter. AF-borgen rymmer Akademiska föreningens verksamheter men också café, festarrangemang, konferenser och mycket mer.

– AF Bostäder är studenternas eget bostadsföretag, säger Henrik Krantz. Vi har en lång relation till Akademiska

föreningen vilket ger Lundastudenterna en stark bostadsverksamhet som alltid sätter deras behov i första rummet.

AF-borgen byggdes 1851 och har sedan dess fungerat som ett epicentrum för studentlivet och dess verksamheter. Borgen har också blivit en betydelsefull arena för Lunds näringsliv och kulturliv. Salarna och scenerna är lika omtalade som omskrivna, och många besökare bär på oförglömliga minnen härifrån.

– AF-borgen är själva hjärtat i Lunds studentliv – en självklar mötesplats för Lunds studenter, för våra hyresgäster och för alla andra som kan ta del av borgens fantastiska utbud, säger Henrik Krantz. AF-borgens betydelse kan inte överskattas, vilket manifesteras i det stora stöd den förestående ombyggnaden har fått.

– På senare år har användningen av AF-borgen fördubblats och det rör sig hundratusentals människor i byggnaden varje år, säger Stina Åkesson, vd för AF-borgen. Behovet av en modernisering och en förbättring av flödet i lokalerna har blivit alltmer påtagligt. Nu ska en genomgripande ombyggnad och renovering resultera i bland annat en ny scen för 130 personer, en ny entrétrappa, en uteplats

mot Lundagård, bättre logistik och inte minst en ansiktslyftning i Stora salen. Som helhet ska borgen bli en bättre och mer funktionell mötesplats.

– Ombyggnaden kostar totalt cirka 80 miljoner kronor och kan genomföras tack vare lokala donationer från Alfa Laval, Crafoordska stiftelsen, Grenspecialisten, Lunds universitet, Sparbanken Skåne genom Sparbanksstiftelsen Finn, Caroline och Paul Sverdrup, Tetra Laval och AF Bostäder, säger Stina Åkesson. Möbler samt scenutrustning ska finansieras genom fundraisingkampanjen #backaborgen.

– Det är med stolthet och glädje vi stödjer AF-borgens renovering, och med spänning vi ser fram emot att få följa förvandlingen. Studenterna är våra uppdragsgivare, AF-familjen är vårt viktigaste samarbetsorgan och det är vår gemensamma uppgift att bidra till Lunds utveckling. Vi vill stärka varumärket Lund som Sveriges främsta universitetsstad och se till att så många som möjligt vill studera vid Lunds universitet. En satsning på studentlivet är en satsning även på AF Bostäders framtid, säger Henrik Krantz.



## Sveriges nöjdaste kunder – och höjda ambitioner

AF Bostäder vill vara Sveriges bästa studentbostadsföretag och mäter därför kundnöjdheten varje år. Under 2018 nåddes milstolpen 80 av 100 i SKI, som varit företagets mål för kundnöjdhet. Resultatet innebär att AF Bostäder har Sveriges nöjdaste kunder bland stora studentbostadsföretag. Nyckeln till framgång är företagets utpräglade kund-

fokus och en stark vilja att alltid bli bättre. Varje år skickas kundenkäten NöjdStudbo (SKI) till cirka 2 300 slumpmässigt utvalda hyresgäster hos AF Bostäder varav drygt hälften lämnar in svar. Som tack deltar de i utlottningen av 100 biobiljetter och en gratis månadshyra. Av enkäten får AF Bostäder värdefull kunskap om hur hyresgästerna

upplever alltifrån bostad och gemensamma utrymmen till service, miljöarbete och kommunikation. Resultaten analyseras och ligger till grund för handlingsplaner, fokusområden och ännu fler förbättringar. Inför 2019 har AF Bostäder redan höjt sitt mål för kundnöjdhet till 81 i SKI.

# Nya studentbostäder – för ett hållbart Lund

AF Bostäder får en allt större roll som stads- och samhällsbyggare, och är inne i en rekordperiod sett till pågående byggprojekt. Företaget tar ansvar för en hållbar utveckling för hela Lund, vilket syns i de nya kvarteren på Kämnärsrätten och Marathon. Här bygger AF Bostäder trivsamma områden där studentliv och stadsliv ska gå hand i hand.

AF Bostäder ser det som sin uppgift att stärka varumärket Lund som universitetsstad och bidra till att så många som möjligt kan – och vill – studera vid Lunds universitet.

– Som ett av Sveriges största studentbostadsföretag har vi ett stort ansvar att möjliggöra högre studier, och att locka nya studenter till Lund, säger Magnus Cederberg, fastighetsutvecklingschef på AF Bostäder. Boende är en viktig parameter när studenterna väljer studieort. Men det räcker inte att tänka kortsiktigt och billigt, och resa snabba bostäder. I en bra stad – och i en attraktiv studentstad – hänger allting ihop. Satsningar på studentbostäder ska ses ur ett samhällsperspektiv, där vi tar ansvar för hela Lunds utveckling.

Som samhällsbyggare vill AF Bostäder forma långsiktigt hållbara stadsdelar, där studenter och Lundabor kan få en bra framtid. Kämnärsrätten är ett utmärkt exempel. På sextiotalet planerades området enkom för studenter, och tidsenligt för ett stort antal bilar. Resultatet blev ett statiskt område med mycket bilvägar och parkeringsytor.

– Nu bygger vi om Kämnärsrätten för en hållbar framtid, säger Magnus Cederberg.

I ett av kvarteren delar vi utrymmet med en grundskola vilket skapar fin dynamik, gynnsam för både skolbarn och studenter. Den befintliga grönskan bevaras och de olika delarna förenas med hjälp av ett helt nytt gång- och cykelstråk som också blir en umgängesplats. Här förbereder vi för utegym, pingis, basket, grillning och till och med en skog med permanenta hängmattor.

Samtidigt med de nya kvarteren på Kämnärsrätten uppför AF Bostäder Marathon, ett helt nytt studentbostadsområde mitt i kunskapsstråket, nära både campus och Lunds centrum. Även här har företaget fokus på trivsel, hållbarhet och symbios med staden.

– Marathon innebär en rejält positiv förändring av stadsbilden, säger Magnus Cederberg. Här förvandlar vi en plats som tidigare var en icke-yta med en anonym industribyggnad och stora parkeringar, till levande stads- och bostadskvarter.

Marathon ligger på hörnet av Torna- och Tunavägen. Det nya kvarteret knyter samman de kringliggande områdena, från villabebyggelsen i professorsstaden i väst till LTHs högsträckta campusområde och parkmiljö i öst, och kommunens nya bostadskvarter i syd.

– Detaljplanen hade möjliggjort en enkel och tråkig lösning med ett par identiska lamellhus, men vi ville skapa en dynamik och en livlighet, där höjd och volym gör att staden hänger ihop, säger Magnus Cederberg. Längst ut vid Torna- och Tunavägen bygger vi lägre trevåningshus för att successivt öka på till åtta våningar i det innersta huset vid LTH. Kvarteret är tätt men upplevelsen av byggnationen är luftig. Tack vare ett sinnrikt system av vinklar, vrår och loftgångar får alla hyresgäster tillgång till så mycket dagsljus som möjligt.

Området ska bebos av studenter men är till för hela staden. Det ska kännas naturligt för alla att passera genom Marathon, till fots eller på cykel, på vägen från en stadsdel till en annan.

– Mötet mellan studenter och stad är viktigt, och även här satsar vi på bra ytor för umgänge, både inomhus och utomhus. Marathon har också en hög miljöprofil med solpaneler och låga energivärden. Dessutom blir det helt bilfritt. Istället får alla hyresgäster egen cykelplats under tak samt tillgång till verkstadsutrymme, säger Magnus Cederberg.



## Lyckad renovering av Studentlyckan

Studentlyckan är ett av AF Bostäders mest omtyckta bostadsområden, byggt 1960 efter ritningar av Hans Westman. Området betraktas av kommunen som kulturhistorisk miljö och kan ses som en prototyp för sextio- och sjuttioalets miljonprogram. Här genomför AF Bostäder sedan 2017 en renovering där hela området får nya kök, bättre inomhus-

klimat och renoverade fasader. Efter ett lyckat pilotprojekt har AF Bostäder planerat arbetet så att varje lägenhet renoveras i sin helhet på tio dagar med ett minimum av störningar. En trappa åtgärdas i taget, en ny lägenhet påbörjas varannan dag. Tack vare förskjutningen kan samma åtta till tio hantverkare utföra hela det invändiga arbetet

vilket ger bra kontinuitet och hög kvalitet. Det exakta schemat är också betydelsefullt för studenterna som arbetar hemma och behöver kunna planera sin tid. Totalt är det 184 bostäder som ska renoveras och under 2018 har AF Bostäder åtgärdat 52 lägenheter, det vill säga en i veckan. Hela renoveringen beräknas klar 2020.

# Älskade korridor?

Majoriteten av AF Bostäders studentbostäder är så kallade korridorrum. De flesta av korridorernas hyresgäster trivs utmärkt men nya studenter vill hellre bo i lägenhet – om de själva får önska. AF Bostäder utreder vad det beror på och testar samtidigt nya sätt att öka hemkänslan på korridor. Allt för att säkra korridorrummens attraktivitet i framtiden.

På ett korridorboende har varje hyresgäst sitt eget privata rum, med låsbar ytterdörr. De allra flesta har egen toalett och dusch. I gemensamma utrymmen finns kök och vardagsrum som studenterna delar och sköter tillsammans. Namnet "korridorboende" kommer av att bostadsrummen ofta (men långt ifrån alltid) ligger längs en gemensam korridor.

– Korridorboende är en omtyckt boendeform, vilket bekräftas i den årliga kundundersökningen, säger Monika Frank, kommunikator på AF Bostäder. Det är billigt, socialt, tryggt och hållbart med rymliga kök och fin gemenskap. Du är aldrig ensam och det är lätt att hitta vänner från hela världen, vilket har ett stort värde för studenter som är långt hemifrån.

Samtidigt visar AF Bostäders utredning att nya studenter ofta har förutfattade meningar och bilden av ett korridorboende som slitet, ostädad, stökigt och bullrigt med mycket fester. Den bilden motsvarar inte verkligheten.

– På 00-talet såg AF Bostäder till att korridorerna genomgående fick bra standard och trivsamma miljöer hela vägen från gårdar, entréer och trapphus till kök och vardagsrum, säger Monika Frank. Sedan dess görs kontinuerliga upprustningar. Vi

jobbar också aktivt med trivsel-, trygghets- och ordningsfrågor i nära dialog med kunderna.

På Vildanden har AF Bostäder genomfört en renovering och samtidigt undersökt om det går att ge korridorboenden en mer ombonad hemkänsla, utan att fördyra förvaltningen. Korridorboendet på Vildanden är av den traditionella sorten med en lång entrékorridor där bostäderna ligger på rad.

– Hyran innefattar även gemensamma ytor, säger Philip Stridh, teknisk förvaltare och projektledare. De ska också vara en del av hemmet. Historiskt har vi målat entrékorridor i olika färger och mönster. Risken är att det förstärker det institutionella intrycket som kan uppstå i en lång korridor. Nu har vi istället varvat sobert målade partier med ytor som kläs med stryktåliga och lättskötta strukturtapeter i varma och behagliga kulörer. Varje våning har sin egen färgton och tapeterna markerar nischerna som omsluter lägenhetsdörrarna vilket gör korridoren mindre långsträckt. Redan vid huvudentrén förmak infinner sig en upplevelse av "att komma hem". Hyresgästerna är positiva till förändringen och en del beskriver känslan av ett hotell när de kliver in i korridoren. Under 2019 ska vi utvärdera projektet och fatta beslut om en eventuell fortsättning.

I den pågående utredningen tar AF Bostäder fram förslag som kan öka korridorernas attraktivitet. Bland annat diskuteras vilken som är den optimala storleken på kollektiva boenden, och vad som är lägsta godtagbara standard. Till stor del handlar åtgärderna om kommunikation och marknadsföring.

– Vi måste bli bättre på att berätta om det moderna livet på korridor och lyfta fram de uppenbara fördelarna, säger Monika Frank. Många känner inte till att våra korridorboenden kan se ut på olika sätt. Vissa är mindre med bara ett par tre rum fördelade runt ett vardagsrum. Några är i äldre stil med bjälkar i taken och några har etagelösningar.

– Utöver den fina gemenskapen har de flesta av våra korridorer dessutom 9-månadershyra, vilket är uppskattat av studenterna. Det finns även tematiska korridorer som alkoholfri korridor. Bland de nya förslagen finns också all inclusive-tankar med fler tjänster knutna till boendet, till exempel utökad möbeluthyrning eller städhjälp, något som är vanligare utomlands, säger Monika Frank.



## Ett lyft för Vildandens utemiljö

Vildanden är ett av AF Bostäders största bostadsområden, omtyckt bland annat för sina stora grönytor. Området som byggdes 1966 är ritat av Bengt Edman och prisbelönt för sin arkitektur. Med AF Bostäders NKI-undersökningar som underlag har företaget genomfört en upprustning av Vildandens utemiljö. Baserat på studenternas önske-

mål har Vildanden fått nya cykelskjul med sedumtak märkta med lägenhetsnummer, fler grillplatser med sittmöbler, nya planteringar, bättre utebelysning och en boulebana. Området har också fått en snyggare och mer praktisk återvinningsstation, en så kallad UWS (Underground Waste System), där hyresgästerna kan sortera glas, metall,

papp, papper, restavfall och matavfall. Avfallsbehållarna göms under marken och allt som sticker upp är stilrena, brevlåde-liknande inkast. Tråkiga containrar har ersatts av luftig och trivsamt stenläggning, och det är alltid rent och snyggt.

# Korridorliv med internationell touch

Lunds universitet har en jämförelsevis hög andel internationella studenter bland svenska universitet. Den positiva bostadssituationen bidrar sannolikt till det stora intresset för Lund som studieort. En femtedel av AF Bostäders hyresgäster kommer från andra länder och de internationella studenterna bor, och trivs, gärna på korridor. Där blir de en betydelsefull del av gemenskapen och många knyter globala vänskapsband som varar livet ut.

Sverige är internationellt attraktivt för högre studier och tillhör topp fyra i världen av flera skäl. Svenskar är bäst i världen på engelska som andraspråk, Sverige rankas som världens andra mest innovativa ekonomi och det är välkänt att svenska universitet håller hög internationell klass. Lunds universitet sticker ut som bäst av alla.

– Lund har en stark internationell dragningskraft, säger Claes Hjortronsteen, utvärtningschef på AF Bostäder. Universitetet samarbetar med över 500 lärosäten i fler än 60 länder, och ligger stadigt på topp 100-listan, vilket motsvarar de bästa 0,4 procenten av världens universitet.

Lunds universitet är högst rankat i Sverige bland internationella studenter och lockar studenter och forskare från 130 länder. Hela åtta kandidatprogram och hundra mastersprogram ges på engelska. Utöver universitetets satsningar har boendet stor betydelse. Även här ligger Lund i topp.

– AF Bostäders hyror tillhör Sveriges lägsta, kötiderna tillhör Sveriges kortaste och alla står i kö på samma villkor, säger Claes Hjortronsteen. Vi har gott renommé internationellt, bland annat för att våra korridorbstäder håller hög standard, inte

minst jämfört med liknande boendeformer i andra länder. Korridorboendet är perfekt för alla som kommer långväga ifrån. På korridor är det lätt att komma in i gemenskapen och du får nya vänner direkt.

Minst lika viktig är AF Bostäders novisch-förtur för nyantagna studenter som bor utanför Skåne. Dessa novischer har svårt att ordna en bostad på egen hand i Lund. Därför får cirka tusen nya studenter förtur till en bostad hos AF Bostäder varje år.

– Vår prioritering av nya studenter är både unik och omfattande, och innefattar även utländska studenter, säger Claes Hjortronsteen. Det bidrar starkt till Lunds attraktionskraft och universitetets möjligheter att marknadsföra sina utbildningar.

Studentboenden kan se olika ut i olika länder. Ibland uppstår missförstånd i AF Bostäders boenden kring kontraktsfrågor och praktiska ting, men hyresgästerna kommer snabbt in i rutinerna med lite hjälp av AF Bostäders servicecenter och vännerna på korridoren.

– Inför varje terminsstart arrangerar Lunds universitet den officiella välkomstdagen Arrival Day, säger Claes Hjortronsteen.

Vi finns där för att dela ut nycklar och kan samtidigt passa på att tipsa om saker som automatisk tvättmedelsdosering, källsortering och studentliv.

Hos AF Bostäder fördelas alla bostäder likvärdigt.

– Vi vill ha ett integrerat boende, och det tycker även våra hyresgäster är viktigt, säger Claes Hjortronsteen. De internationella studenterna vill inte isolera sig, de vill dela sin vardag med svenskar och med människor från andra länder, speciellt om de ska bo här en längre tid.

– När var femte hyresgäst kommer från annat land får vi en dynamisk miljö på korridorerna, vilket tillför stora värden och lyfter boendekvaliteten. Den internationella prägeln bidrar till ökad kunskap om världen och andra kulturer, skapar en förståelse för varandra och leder till många relationer som varar livet ut. Korridorlivet hos AF Bostäder bidrar till att studenterna har ett internationellt nätverk när de lämnar Lund, säger Claes Hjortronsteen.



## Tvättmedelsfria tvättstugor, årets renaste nyhet

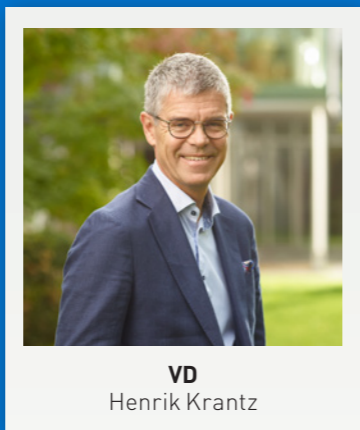
En stor del av de kemikalier som spolats ut i de svenska avloppen kommer från disk-, tvätt- och sköljmedel. AF Bostäder har invigt två nya tvättstugor på Vildanden där hyresgästerna kan tvätta sina kläder helt utan kemikalier, med enbart kallt vatten. I tvättstugorna används ny teknik som filtrerar och avjoniserar tvättvattnet. Vattnet kan då bryta

den joniska bindningen mellan smutsen och plaggens fibrer, med lika rent resultat som vid traditionell tvätt. Eftersom det avjoniserade vattnet varken innehåller kalk eller andra mineraler blir tyget också mjukt efter tvätt – utan sköljmedel. Dessutom minskar energianvändningen med upp till 2,5 kWh per tvätt, inklusive torktumling. För varje

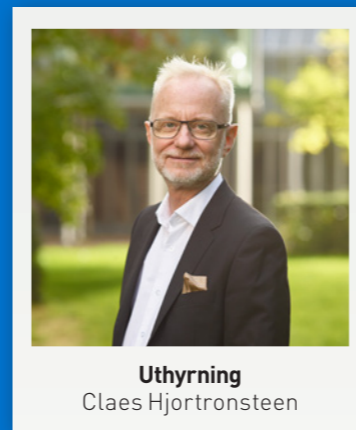
5 kg tvätt minskar koldioxidutsläppen med 1 kg. Tvättstugorna är också glädjande för alla som vill ha färre kemikalier i sin vardag. Normalt stannar tvättmedels- och sköljmedelsrester kvar i plaggen, där de kommer i kontakt med huden. Nu kan studenterna se fram emot kläder och sängkläder som är fria från tvättmedel och sköljmedel.

# 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.



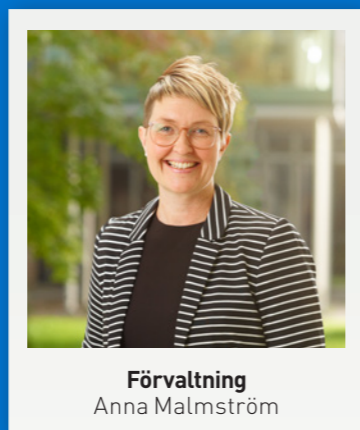
VD ansvarar fullt ut för verksamheten inför styrelsen. En av de viktigaste uppgifterna är att se till att AF Bostäder fungerar optimalt så att våra kunder blir nöjda. Det handlar om att vi utnyttjar vår personal på rätt sätt och att personalen har rätt verktyg för att kunna utföra sina arbetsuppgifter.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



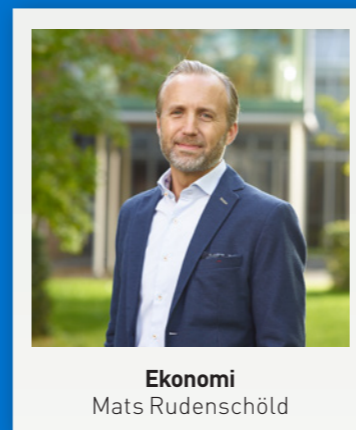
Uthyrningsprocessen svarar för den inledande kontakten med studenterna, från kontakt till kontrakt, men också för löpande avtalsfrågor. Processen hanterar också uthyrningen av kommersiella lokaler och parkeringsplatser.



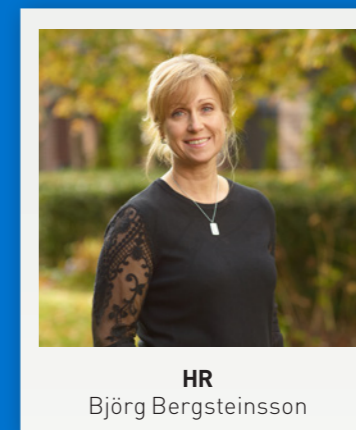
Fastighetsutveckling ansvarar för AF Bostäders nybyggnation och ser till att vi har ett bra utbud av studentbostäder även i framtiden. Vi tänker långsiktigt och hanterar vårt fastighetsbestånd med omsorg när vi vårdar och vidareutvecklar den yttre och inre miljön.



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



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



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.





## Finansiering

### Finanspolicy

Räntekostnaderna utgör en väsentlig post i resultaträkningen. Således är det nödvändigt att förvalta skuldportföljen på ett effektivt sätt och med kontrollerad ränterisik exponering.

AF Bostäders finanspolicy fastställer ramarna för hur skuldförvaltningen skall ske och under vilka förutsättningar strategin kan omprövas. I enlighet med policyn tillämpas räntederivat för att anpassa räntebindningstiden och för att försäkra oss om en viss räntenivå.

### Lånestruktur

Den totala låneportföljen uppgick 2018-12-31 till 535 Mkr (431). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna ökade till 17,0 Mkr (16,8) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 3,5 procent (3,4).

Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswapar på 425 Mkr (425). Portföljen hade en genomsnittlig räntesats på 2,6 procent (3,5) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindningstid om 5,2 år (5,2).

Det är vår bedömning att räntorna för 2019 kommer att fortsätta vara, relativt sett, låga.

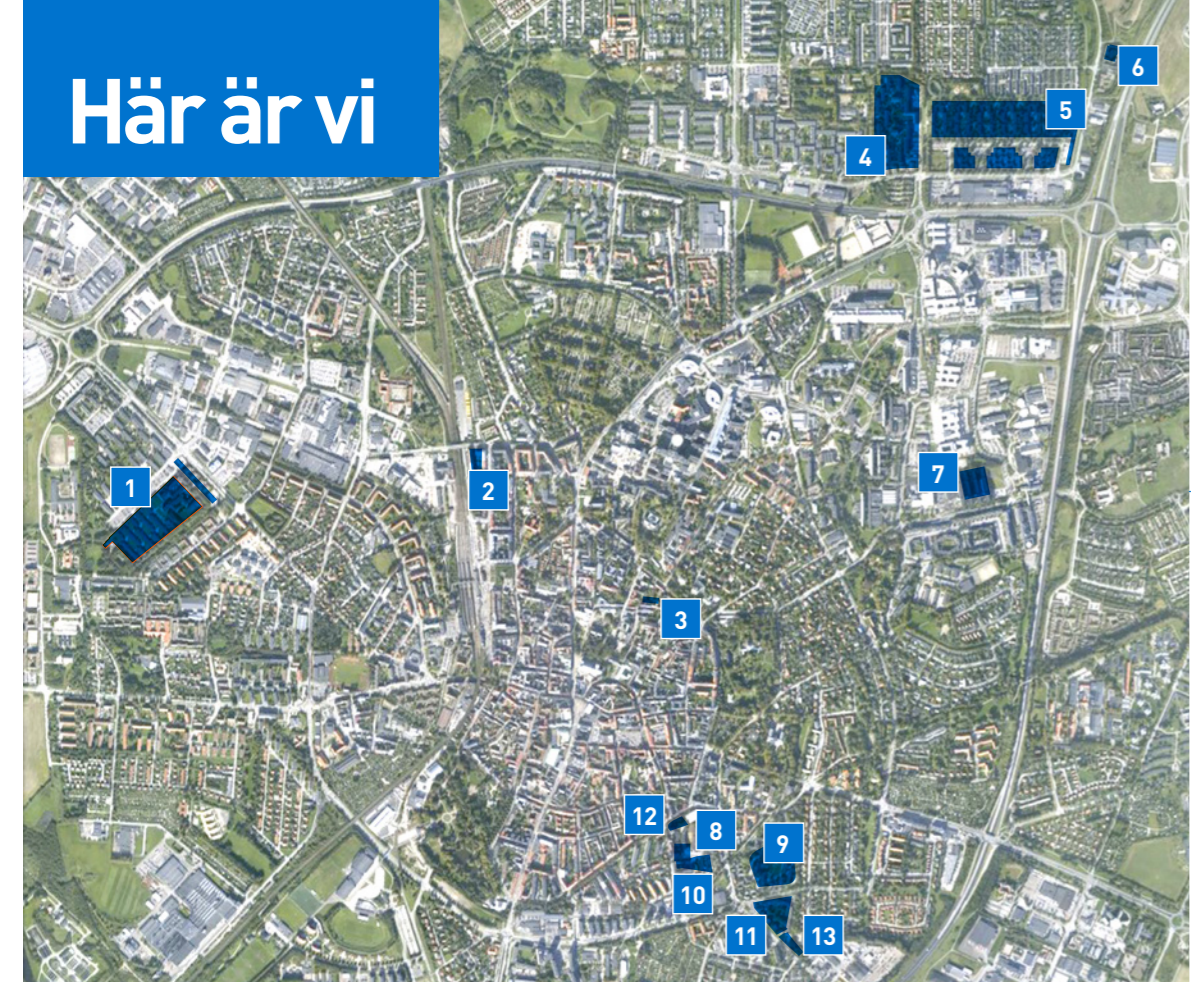
### Räntebindningstid

Löptid	Mkr
Rörliga	110
2020	15
2021	130
2024	100
2026	50
2028	130

### Känslighetsanalys

Effekt på resultatet i Mkr	
Ökning av vakansgraden för bostäder med 1 procentenhet	-2,4
Förändring av värmepriset med 10 %	±2,2
Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt	±0,5
Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt	±0,7

# Här är vi



1 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.



2 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 kompis- och parboenden på 2–4 rum. Supercentral vardagslyx.



3 Tomegapsgården

Tomegapsgården ligger i kulturkvarteren, omgiven 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.



4 Delphi

Delphi ligger i det nordöstra hörnet av Lund. Området är grönt, varierat och erbjuder utmärkt närservice. Här finns 1 001 korridorrum och 354 lägenheter på mellan 1–4 rum. Lummigt, levande och en smula studentikost.



5 Kämnärrätten

Kämnärrätten i nordöstra Lund är älskat för utemiljön, aktivitetsmöjligheterna och områdets fina service. Här finns 120 korridorrum och hela 966 lägenheter i varierande storlekar från 1–4 rum. Alla trivs i Lunds skönaste campusmiljö.



6 Klosterängen

Klosterängen är grönt och trivsamt med vackra träfasader. Utemiljön minner om gamla tiders klostergårdar. Området ligger i nordöstra Lund och erbjuder 112 enrumslägenheter. Harmoniskt och avskilt – med hela världen på cykelavstånd.



7 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.



8 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 trerumslägenhet. En oas mitt i studentlivet.



9 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.



10 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 <sup>2</sup>		
	Byggnadsår	Ombyggt Helt/Delvis	Korridorrum	Lägenheter	Totalt	Bostäder	Lokaler	Totalt
Delphi	1969, 95-97	1982-83, 2000, 2007	1 001	354	1 355	40 456	4 455	44 911
Kämnärrätten	1969, 1994	1986-98, 2004	120	966	1 086	46 875	1 653	48 528
Sparta	1970	-	539	16	555	14 404	-	14 404
Vildanden	1966, 1997	2002/2011	469	305	774	20 524	527	21 051
Magasinet	1916/2012	1990	64	94	158	6 353	782	7 135
Tomegapsgården	1951	1987-88	34	17	51	1 551	70	1 621
Ulrikedal	1963	1980, 2005	370	302	672	22 242	839	23 081
Studentlyckan	1960	2005	-	184	184	9 667	-	9 667
Parentesen	1964	-	305	1	306	7 384	970	8 354
Gylleholm	1966	-	-	48	48	1 080	-	1 080
Klosterängen	2004	-	-	112	112	2 464	44	2 508
Dammhagen	2014	-	-	95	95	3 840	-	3 840
Vegalyckan	2015	-	-	110	110	3 348	-	3 348
<b>Totalt</b>			<b>2 902</b>	<b>2 604</b>	<b>5 506</b>	<b>180 188</b>	<b>9 340</b>	<b>189 528</b>



11 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.



12 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 sovloft. En citypärla med utsikt över takåsarna.



13 Vegalyckan

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

# Styrelsen



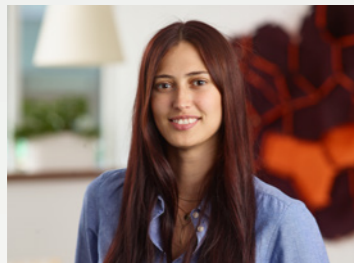
**PEHR ANDERSSON**  
Ordförande, ekonomisk sakkunnig  
Näringslivsdirektör, Malmö stad.



**EVA LEIRE**  
Ledamot, vice ordförande  
Ordförande i Akademiska Föreningen.  
Civ. ing. i kemiteknik, universitetslektor vid  
institutionen för Teknik och samhälle, LTH.



**RAGNVI MELIN**  
Ledamot  
Jobbar som arkitekt i Malmö.  
Tidigare kommunikationschef  
på Akademiska Föreningen.



**HANNA LUNDSTRÖM**  
Ledamot, sekreterare  
Bostadsombudsman



**SANDRA SELANDER**  
Ledamot  
Energi- och klimatstrateg på Länsstyrelsen.  
Tidigare ordförande för kuratorskollegiet.



**SARA RAMBERG**  
Ledamot  
Verksamhetschef på Akademiska  
Föreningen. Studerar Juristprogrammet.



**JOHAN GRANEHULT**  
Ledamot, juridisk sakkunnig  
Advokat vid Mannheimer  
Swartling Advokatbyrå.



**PATRIK LUNDBERG**  
Ledamot  
Jobbar med projektutveckling på Skanska.  
Studerat till civilingenjör i Lantmäteri och  
har varit aktiv på TLTH.



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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen AF Bostäder (org.nr. 845000-6435) avger härmed följande redovisning för verksamhetsåret 2018.

### 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

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 har nio ledamöter och inga suppleanter. Pehr Andersson har varit ordförande och Eva Leire har varit vice ordförande i styrelsen under hela året.

Sofia Mietzner innehade posten som bostadsombudsman fram till och med den 30 juni 2018 då hon ersattes av Hanna Lundström.

Henrik Krantz har varit, och är VD för AF Bostäder.

### AF familjen

AF Bostäder är en del av AF familjen. Tillsammans med AF och AF Borgen AB har vi ett heltäckande erbjudande för Lunds studenter 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 student-

livet 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

Efterfrågan på korridorrum har under 2018 varit ganska stabil. Kötiden ligger nu på i genomsnitt 12,1 månader, vilket skall jämföras med 9,7 månader för ett år sedan. Kötiden för en studentlägenhet ligger på i genomsnitt 29,8 månader vilket skall jämföras med 28,7 föregående år.

De studenter som har sin hemvist utanför Skåne i samband med antagningen till Lunds Universitet kallar vi internt för novischer. Novischerna har förtur till lediga bostäder i samband med vår- respektive höstterminsstart. I januari släppte vi 257 och i september 717 bostäder till novischer, vilket är ungefär samma nivå som förra året. Bostäderna har varit fullt uthyrda med undantag för vakanser betingade av förvaltningsmässiga skäl såsom ombyggnader, renoveringar och liknande. Omflyttningstakten var 55 % vilket är i nivå med föregående år.

Per den 1 september flyttade vi över Teknisk Service från Förvaltning till Fastighetsutveckling. Det innebär att chefen för Teknisk Service numera rapporterar till chefen för Fastighetsutveckling istället för till Förvaltningschefen. Förändringen sker mot bakgrund av att Teknisk service förutom driftsfrågor även hanterar den tekniska förvaltningen med olika former av fastighetsutvecklingsprojekt. Det finns alltså en naturlig koppling till Fastighetsutveckling. Förändringen sammanfaller dessutom med att vår förvalt-

ningschef gick i pension. Vi har nu rekryterat en ny förvaltningschef som får en tydligare roll och som fullt ut kan fokusera på sina viktigaste uppgifter, kundvård och skötsel av fastigheterna.

Under hösten stängde vi ner vårt områdeskontor på Vildanden och flyttade personalen till Sparta. Områdeskontoret på Vildanden har alltsedan försäljningen av familjedelen till Heimstaden varit vårt minsta områdeskontor med endast tre medarbetare. Heimstaden var också i behov av en lokal och kan efter vår flytt hyra det av oss. Förändringen är också logisk med tanke på att förvaltningsområdet redan tidigare hade personal på Sparta och att vi nu kan samla hela personalen inom området på ett kontor. Huvuddelen av vår personal återfinns alltså på Sparta och därutöver har vi två områdeskontor på Delphi respektive Parentesen.

Vårt samarbete med AF familjen är som tidigare framhållits viktigt för studenterna i Lund. Under året har vi haft karneval i Lund och bredden och storleken i arrangemanget visar att karnevalen har något för alla studenter. De flesta som har läst i Lund kan säkert relatera till den karneval som ägde rum under just deras studietid. Karnevalen är alltså en viktig händelse och kan säkert ha en viss betydelse för valet av studieort. Från AF Bostäder stöttar vi karnevalen på olika sätt eftersom vi inser dess betydelse. Karnevalen är helt beroende av AF Borgens lokaler där många av evenemangen äger rum.

Med tiden har AF Borgen dock blivit ganska sliten. Detta sammantaget med att myndigheterna idag ställer hårdare krav på tillgänglighet och utrymning och att logistiken i huset är dålig medför att det är dags för en stor ombyggnad. Projektet har planerats under flera år och finansieringen som huvudsakligen består av olika donationer börjar ta form. AF Bostäders styrelse har tidigare fattat beslut om att stödja

ombyggnaden med 3 Mkr. För att hjälpa AF Borgen AB att kunna garantera den sista delen av projekt-kostnaden har AF Bostäder dessutom utfärdat en garantiförbindelse. Förbindelsen innebär en förpliktelse för AF Bostäder att köpa det s k Aspegrenska Huset som ligger i anslutning till AF Borgen. Garantiförbindelsen gäller till den siste december 2019 och utlöses endast om AF Borgen AB inte lyckas få in de donationer som krävs till den slutliga finansieringen av projektet. Om AF Bostäder måste köpa fastigheten kan den på sikt byggas om till bostäder.

Året 2018 är ett år som har präglats av en omfattande byggverksamhet. Vi har haft en rekordstor produktion igång samtidigt och totalt handlar det om bostäder åt nästan 900 studenter. Vår totala investeringsvolym under året uppgår till nästan en halv miljard kronor. Merparten handlar då om nybyggnadsprojekten Marathon, Proto och Sagoeken. Vid årets slut stod byggnaderna på plats men det återstår ett antal månader med invändigt arbete innan studenterna kan flytta in. Andra kostnadskrävande projekt är upprustningen av Studentlyckan som har pågått för fullt under året. Byggnaderna rustas upp exteriört och interiört och utrustas bland annat med nya kök och ny ventilation. Upprustningen av Gylleholm har också fortsatt. På Gylleholm handlar det om en total ombyggnad med stambyte, nytt kök och nytt badrum för att dessa bostäder skall kunna leva ytterligare 50 år. Slutligen har vi investerat mycket pengar i en total ombyggnad av utemiljön på Vildanden. Där finns nu en helt ny avfallsstation, cykelställ under tak för alla hyresgäster samt en trivsamt utemiljö med grillplatser, bollplan mm.

I början av 2018 startade vi ett korridorprojekt på AF Bostäder. Cirka hälften av våra bostäder består av korridorrum. Korridorrummen har kortast kötid och är därmed ofta den första bostaden för de flesta Lundastudenter. Från vår årliga kundundersökning kan vi konstatera att de allra flesta som bor på korridor trivs utmärkt

med sitt boende. Samtidigt är det en boendeform som har ett oförtjänt dåligt rykte. Vi tycker därför det är angeläget att marknadsföra korridorboendet ytterligare. Syftet med korridorprojektet var att systematiskt undersöka möjligheterna att förbättra korridorboendet ytterligare. Vår projektgrupp har varit aktiv under året och tagit fram en mängd olika förslag till förbättringar. Vissa saker är enkla att åtgärda, andra tar lite tid och en del är av olika skäl inte möjliga att genomföra. Projektet är nu avslutat och vi har en lång lista med olika åtgärder som kan förbättra korridorboendet och dess rykte. Det kan exempelvis handla om bättre information med film och foto, dela på dubbelkorridorerna för att öka trivseln eller förbättra utrustningen i korridorköken.

AF Bostäder har en stor andel bostäder som byggdes på 60-talet. De tekniska installationerna i dessa fastigheter börjar snart nå sin tekniska livslängd och vi har därför genomfört en utredning och statusinventering för Delphi, Kämnärsrätten och Ulrikedal. Skicket på våra VA-stammar är ungefär som kan förväntas på hus som är drygt 50 år gamla. De stora frågorna är hur vi skall hantera våra hyresgäster under pågående arbeten och den närliggande frågan om vilken stamrenoveringsmetod som är bäst med hänsyn till ekonomi och livslängd. Områdena är dessutom sinsemellan olika så angreppssätten kan därför variera. Helt klart är att detta är ett arbete som kommer att ta lång tid och kosta mycket pengar.

Höstens strategiseminarium för styrelse och ledning ägde rum i Oxford, England. Vi gjorde flera studiebesök och fick lära oss hur boendet hanteras av de engelska universiteten. En fråga som blir allt viktigare i omvärlden är ”student experience”. Fritt översatt kan vi kalla det studentupplevelse. Det är ingen tvekan om att själva studentlivet är en viktig beståndsdel av denna upplevelse. För oss i Lund har studentlivet varit en framgångsfaktor och mot bakgrund av vår omvärldspaning kommer den bli ännu

viktigare i framtiden. Vi kan alltså inte slå oss till ro utan måste snarast intensifiera våra ansträngningar för att vår del av studentupplevelsen i Lund blir så bra som möjligt i framtiden.

Inom AF Bostäder hålls visionen att ”AF Bostäder ska vara det bästa studentbostadsföretaget i Sverige” levande i hela företaget. Vår NKI-undersökning har stor betydelse i detta sammanhang och förändringen sedan mätningarna påbörjades är remarkabel. Våra kunders omdömen är viktiga för oss, inte minst när vi jämför med de andra stora studentbostadsföretagen i Sverige. I år överträffade vi vårt mål med råge. Vi hade satt ett mål på 4,30 (SKI 80) och trodde att vi i bästa fall skulle kunna nå denna nivå. Resultatet blev 4,35 (SKI 80) vilket var en fantastisk framgång och betydde att vi nådde målet med god marginal.

Vårt hållbarhetsarbete fortsätter med oförminskad styrka. Vi är nu inne på andra året då AF Bostäder hållbarhetsredovisar och lämnar en separat hållbarhetsredovisning. Det mest påtagliga resultatet, förutom själva redovisningen, är att hela företaget tvingas tänka på hållbarheten i allt vi gör. Hållbarhetsarbetet genomsyrar således hela verksamheten och våra medarbetare anstränger sig fullt ut för att AF Bostäders verksamhet skall bli så hållbar som överhuvudtaget är möjligt.

#### Resultatöversikt

AF Bostäders resultat efter finansiella poster uppgår till 17 754 tkr (363 715). Nettoomsättningen minskade med 1,7 % till 252 139 tkr. Under 2017 såldes 313 bostäder på Vildanden vilket medförde ett högt resultat men också minskat hyresintäkterna. Den generella hyreshöjningen för bostäder 2018 var 1,5 %. AF Bostäders räntekostnader ligger kvar på en relativt låg nivå. Underhållskostnaderna är något lägre jämfört med föregående år och i enlighet med vår långsiktiga underhållsplan.

#### Investeringar

De totala investeringarna uppgick under året till 450 746 tkr (118 701). Av investeringarna avsåg 448 082 tkr (117 516) byggnader och mark och 2 664 tkr (1 185) avsåg maskiner och inventarier.

#### Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till -184 478 tkr (136 334). De senaste årens löpande verksamhet samt nyproduktion har i huvudsak finansierats med egna medel. Försäljningen av familjedelen på Vildanden gav ett likviditetstillskott som starkt bidragit till detta.

#### Likviditet och soliditet

Likviditeten uppgick per 2018-12-31 till 27,2 % (363,5). AF Bostäders soliditet, inklusive eget kapital i obeskattade reserver, uppgick till 51,6 % (55,4).

#### Finansiering

Räntekostnaderna utgör en väsentlig post i resultaträkningen. Således är det nödvändigt att förvalta skuldportföljen på ett effektivt sätt och med kontrollerad ränteris exponering. AF Bostäders finanspolicy fastställer ramarna för hur skuldförvaltningen skall ske och under vilka förutsättningar strategin kan omprövas. I enlighet med policyn tillämpas räntederivat för att anpassa räntebindningstiden och för att försäkra oss om en viss räntenivå.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	252 139	256 375	270 471	264 827	257 968
Driftnetto (tkr) <sup>1)</sup>	130 318	131 208	137 744	124 992	121 322
Resultat efter finansiella poster (tkr)	17 574	363 715	22 991	19 137	10 222
Balansomslutning (tkr)	1 386 818	1 260 396	991 345	968 812	966 932
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder (%) <sup>2)</sup>	99,4	99,7	99,9	99,9	99,8
Synlig soliditet (%)	51,6	55,4	34,1	33,1	31,7
Justerad soliditet (%) <sup>3)</sup>	79,2	84,2	81,2	82,3	80,0

AF Bostäders kapitalbehov säkerställas genom ett aktivt och professionellt upplåningsförfarande i enlighet med finanspolicy. Befintliga krediter fördelas på två banker.

Den totala låneportföljen uppgick 2018-12-31 till 535 Mkr (431). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna uppgick till 17,0 Mkr (16,8) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 3,5 % (3,4).

Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswapar på 425 Mkr (425). Portföljen hade per 2018-12-31 en genomsnittlig räntesats på 2,6 % (3,5) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindningstid om 5,2 år (5,2).

#### 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 – 2,4 Mkr Förändring av värmepriiset med 10 % +/- 2,2 Mkr Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt +/- 0,5 Mkr Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt +/- 0,7 Mkr

#### Utsikter för 2018

Den genomsnittliga hyresökningen för 2019 uppgår till 2,2 %. Efterfrågan på studentbostäder är fortsatt hög. Under det nya året kommer vi ha en rekordstor inflyttning i nya bostäder vilket kommer att påverka de interna flyttströmmarna.

Satsningarna på att utveckla skötsel och service fortsätter och omfattar både praktiska frågor i bostadsområdena, administrativ hantering och IT-funktionerna.

Vår ambition inför kommande år är att vi skall driva vår verksamhet med ännu större omsorg om våra kunder. Vi vill att de även fortsättningsvis blir nöjda med den servicen vi lämnar och kan rekommendera sitt boende till andra kommande hyresgäster. För att synliggöra detta för våra medarbetare har vi satt ett nytt NKI-mål på 4,40 (SKI 81) vilket är högre än någonsin. Det är en tuff utmaning men vi tror ändå att vi har goda möjligheter att nå målet.

#### Vinstdisposition

Årets vinst uppgår till 17 231 051 kronor. Till grundfonden avsätts 190 000 kr. Resterande 17 041 051 kr balanseras i ny räkning.

<sup>1)</sup> Nettoomsättning minus media- och underhållskostnader, skötsel, reparationer samt fastighets-skatt och -avgift
<sup>2)</sup> Hyresintäkter bostäder minus outhyrt och avställda för renovering i förhållande till hyresintäkter bostäder
<sup>3)</sup> Redovisat eget kapital plus bedömt övervärde i förhållande till justerad balansomslutning

## RESULTATRÄKNING (not 1)

tkr	2018	2017
<b>Nettoomsättning</b> (not 2)	<b>252 139</b>	<b>256 375</b>
<b>Kostnader i förvaltningen</b> (not 3, 4)		
Driftskostnader (not 5)	-95 559	-94 337
Underhållskostnader	-35 983	-40 053
Administration fastighet	-8 367	-8 342
Administration förvaltning	-3 470	-3 719
Avskrivningar fastighetsförvaltning (not 6)	-38 240	-36 866
<b>Summa kostnader i förvaltningen</b>	<b>-181 619</b>	<b>-183 316</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>70 520</b>	<b>73 059</b>
Övriga rörelseintäkter och -kostnader (not 7)	0	342 709
Övriga administrationskostnader (not 8)	-32 939	-32 157
Avskrivningar, övrigt (not 9)	-2 986	-3 070
<b>Rörelseresultat</b>	<b>34 595</b>	<b>380 541</b>
Finansiella intäkter (not 10)	187	135
Finansiella kostnader (not 11)	-17 209	-16 961
<b>Finansnetto</b>	<b>-17 022</b>	<b>-16 826</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>17 574</b>	<b>363 715</b>
Bokslutsdispositioner (not 12)	696	1 112
Skatt på årets resultat (not 13)	-1 038	-3 409
<b>Årets resultat</b>	<b>17 231</b>	<b>361 418</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2018	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	17 574	363 715
Avskrivningar av anläggningstillgångar	41 225	39 936
Övriga ej likviditetspåverkande poster	369	29 438
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>59 168</b>	<b>433 089</b>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	98 250	-83 351
Förändring av kortfristiga skulder	4 830	29 203
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>162 248</b>	<b>378 941</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-448 082	-117 516
Investeringar i maskiner och inventarier	-2 664	-1 185
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0	50
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-450 746</b>	<b>-118 651</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	104 019	-123 957
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>104 019</b>	<b>-123 957</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-184 478</b>	<b>136 334</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>197 737</b>	<b>61 404</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 259</b>	<b>197 737</b>

## BALANSRÄKNING (not 1)

Tillgångar – tkr	18-12-31	17-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark (not 14)	849 605	838 716
Maskiner och inventarier (not 15)	9 358	9 763
Pågående nyanläggningar (not 16)	503 626	104 959
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 362 589</b>	<b>953 438</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b> (not 17)	40	40
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 362 629</b>	<b>953 478</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Hyses- och kundfordringar	438	454
Skattefordringar	1 262	1 631
Övriga fordringar	5 448	103 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 18)	3 782	3 625
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>10 930</b>	<b>109 181</b>
<b>Kassa och bank</b> (not 21)	<b>13 259</b>	<b>197 737</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>24 189</b>	<b>306 918</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 386 818</b>	<b>1 260 396</b>

Eget kapital och skulder – tkr	18-12-31	17-12-31
<b>Eget kapital</b> (not 19)		
Grundfond	14 218	14 218
Balanserat resultat	677 718	316 300
Årets resultat	17 231	361 418
<b>Summa eget kapital</b>	<b>709 167</b>	<b>691 936</b>
<b>Obeskattade reserver</b> (not 20)	<b>8 154</b>	<b>8 849</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatt (not 13)	45 367	44 329
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut (not 23)	535 062	431 043
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>535 062</b>	<b>431 043</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	49 313	50 693
Övriga skulder	1 113	1 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 22)	38 643	32 445
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>89 069</b>	<b>84 239</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 386 818</b>	<b>1 260 396</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (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 5 506 bostäder [5 496]. Fastighetsbeståndet omfattade 26 juridiska fastigheter (26). Alla fastigheter som innehades per sista december 2018 värderades. Värderingen har i sin helhet utförts av AF Bostäder.

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 cirka 12 månader och för lägenhet cirka 24 månader. Hyresnivån och andra hyresvillkor är konkurrenskraftiga jämfört med övrig hyresmarknad 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.

Det bokförda värdet på förvaltningsfastigheterna är 850 Mkr (839). 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 3 169 Mkr [3 169]. Taxeringsvärdet för det samlade beståndet uppgick till 2 673 Mkr (2 808) vid årsskiftet vilket motsvarar 84 % [89] av det bedömda marknadsvärdet.

**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 Bostäder innehar finansiering via upplåning från olika banker. Ränterisken definieras i företagets finanspolicy. Den ränteriskexponering 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. Ränteriskexponering hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter, ränteswapar och övriga ränteriskexponeringar. 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.

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.

Per balansdagen hade AF Bostäder ränteswapar om 425 Mkr fördelat på 9 kontrakt samt en forwardswap om 130 Mkr med start 2021-09-14. Låneportföljen uppgick till 535 Mkr. Kvarvarande räntebindningstid var 5,2 år. Ränteswaparna har ett marknadsvärde per balansdagen uppgående till -27,3 Mkr. Värdeförändring för swaparna vid en ränteuppgång med 1 % är 25,7 Mkr.

**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 5 år. Avtalen för övriga lokaler förfaller inom 1 - 3 år. I övrigt finns det ett antal operationella leasingavtal av ringa omfattning vilka avser kontors- och konferensutrustning. Betalningar kostnadsförs i resultaträkningen över hyresperioden. I bokslutet 2018 redovisas en kostnad på 3 202 tkr avseende operationell leasing.

tkr	2018	2017
Operationella leasingavtal		
Inom ett år	3 380	3 408
1-5 år	9 456	10 409
>5 år	2 698	2 602
<b>Summa</b>	<b>15 534</b>	<b>16 419</b>

**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	2018	2017
Inom ett år	6 378	6 393
1-5 år	17 264	17 280
>5 år	14 000	18 100
<b>Summa</b>	<b>37 642</b>	<b>41 773</b>

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.

**Uppskjuten skatt**

Skattelagstiftningen har ibland andra regler än vad som följer av god redovisningssed 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	2018	2017
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder	243 745	247 070
Lokaler	6 416	6 436
Parkering	2 410	2 563
<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Skade- och städersättning	825	871
Övriga intäkter	277	110
<b>Bruttoomsättning</b>	<b>253 674</b>	<b>257 050</b>
Outhyrt bostäder	-26	-32
Avställda för renovering	-1 509	-643
<b>Summa</b>	<b>252 139</b>	<b>256 375</b>

## Not 3 Personal och löner

Medelantalet anställda	2018	2017
Kvinnor	26 (45 <span> </span> %)	26 (43 <span> </span> %)
Män	33 (55 <span> </span> %)	35 (57 <span> </span> %)
<b>Summa</b>	<b>59</b>	<b>61</b>
<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader, tkr</b>		
Löner och andra ersättningar till VD	1 253	1 192
Löner och andra ersättningar till styrelse	91	90
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	24 738	24 455
Pensionskostnader (varav VD 489 (475))	3 767	3 429
Övriga sociala kostnader	7 736	7 570
<b>Summa</b>	<b>37 585</b>	<b>36 736</b>

## 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	2018	2017
Värme	21 626	23 036
El	11 163	9 791
Vatten	7 256	7 175
Sophantering	3 458	3 702
Bredband och TV	2 508	2 440
Skötsel	25 361	24 183
Reparationer	9 596	10 217
Servicecenter	5 131	4 729
Försäkringar	1 160	1 218
Fastighetsskatt och -avgift	7 378	7 009
Övriga driftskostnader	922	836
<b>Summa</b>	<b>95 559</b>	<b>94 337</b>

## Not 6 Avskrivningar fastighetsförvaltning

tkr	2018	2017
Byggnader	32 798	31 633
Fastighetsinventarier	803	727
Markanläggningar	3 678	3 546
Uppskrivning	960	960
<b>Summa</b>	<b>38 240</b>	<b>36 866</b>

## Not 7 Övriga rörelseintäkter och -kostnader

Övriga rörelseintäkter år 2017 avser försäljning av fastigheterna Vildanden 8-11 samt 13 bestående av 313 bostäder och en mindre byggrätt. Avyttringen skedde genom en bolagsaffär. Fastigheterna såldes in till ett nybildat dotterbolag, Wild Duck AB, 559088-0224, varefter aktierna sedan avyttrades till Heimstaden. Avtalat marknadsvärde uppgick till 397 Mkr. Bokfört värde på bostäderna före värdejusteringar i samband med införsäljning till dotterbolaget uppgick till 29,2 Mkr. Transaktionskostnader inklusive stämpelskatt och rabatt för uppskjuten skatt uppgick till 25,1 Mkr. Försäljningen gav ett bokfört resultat på 342,7 Mkr.

## Not 8 Övriga administrationskostnader

tkr	2018	2017
Företagsgemensamma kostnader	8 927	7 810
IT	8 252	9 161
Ekonomi / HR	12 184	11 335
Uthyrning	1 467	1 421
Extern kommunikation	2 110	2 428
<b>Summa</b>	<b>32 939</b>	<b>32 157</b>

Arvodet till revisorn, EY, uppgår till 200 tkr (216). Därtill har revisionsbyrån sålt konsulttjänster för 25 tkr (162).

## Not 9 Avskrivningar, övrigt

tkr	2018	2017
Maskiner och inventarier	2 986	3 070
<b>Summa</b>	<b>2 986</b>	<b>3 070</b>

## Not 10 Finansiella intäkter

tkr	2018	2017
Ränteintäkter	187	135
<b>Summa</b>	<b>187</b>	<b>135</b>

## Not 11 Finansiella kostnader

tkr	2018	2017
Räntekostnader	17 033	16 785
Övriga finansiella kostnader	176	176
<b>Summa</b>	<b>17 209</b>	<b>16 961</b>

## Not 12 Bokslutsdispositioner

tkr	2018	2017
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	696	1 112
<b>Summa</b>	<b>696</b>	<b>1 112</b>

## Not 13 Skatt

tkr	2018	2017
<b>Skatt på årets resultat</b>		
<b>Uppskjuten skatt avseende:</b>		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	-1 611	294
Uppskrivningar av byggnader	17	25
Underskottsavdrag	2 633	3 089
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>1 038</b>	<b>3 409</b>

tkr	18-12-31	17-12-31
<b>Avsättningar</b>		
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	45 676	47 288
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Underskottsavdrag	-440	-3 073
Uppskrivningar av byggnader	131	114
<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>45 367</b>	<b>44 329</b>

Uppskjuten skatt har beräknats med 20,6 % på temporära skillnader avseende fastigheterna samt på skattemässiga underskott. Som en följd av ändrad skattesats i Sverige, från 22 % till 20,6 %, har även ingående balans omräknats och justerats mot resultaträkningen. Den positiva resultateffekten uppgår till 2 821 tkr.

## Not 14 Byggnader och mark

tkr	18-12-31	17-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 360 280	1 390 118
Årets investeringar	49 415	28 644
Anskaffningsvärde på försäljningar / utrangeringar	-635	-58 481
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 409 060</b>	<b>1 360 280</b>
Ingående avskrivningar	-532 124	-525 359
Ack avskrivningar på försäljningar / utrangeringar	349	29 142
Årets avskrivningar	-37 280	-35 906
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-569 055</b>	<b>-532 124</b>
Ingående uppskrivningar	10 560	11 520
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-960	-960
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar netto</b>	<b>9 600</b>	<b>10 560</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>849 605</b>	<b>838 716</b>

Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgår till 2 673 255 tkr (2 807 568), varav byggnader 1 741 773 tkr (1 806 168).

Marknadsvärdet av fastigheterna beräknas till 3 168 566 tkr.

## Not 15 Maskiner och inventarier

tkr	18-12-31	17-12-31
Ingående anskaffningsvärde	45 678	45 370
Årets investeringar	2 664	1 185
Anskaffningsvärde på försäljningar / utrangeringar	-1 753	-878
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 588</b>	<b>45 678</b>
Ingående avskrivningar	-35 915	-33 626
Ack avskrivningar på försäljningar / utrangeringar	1 666	779
Årets avskrivningar	-2 981	-3 067
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 230</b>	<b>-35 915</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>9 358</b>	<b>9 763</b>

## Not 16 Pågående nyanläggningar

tkr	18-12-31	17-12-31
Ingående balans	104 959	16 088
Årets anskaffningar	448 470	117 516
Omklassificering / aktivering	-49 803	-28 644
<b>Utgående balans</b>	<b>503 626</b>	<b>104 959</b>

## Not 17 Finansiella anläggningstillgångar

tkr	Övriga andelar	Totalt
Ingående anskaffningsvärde	40	40
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

## Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringar	1 086	1 255
Upplupen parkeringsintäkt	345	156
Förutbetalda hyra	812	780
Förutbetalda bredband och TV	744	724
Övrigt	795	710
<b>Summa</b>	<b>3 782</b>	<b>3 625</b>

## Not 19 Förändring av eget kapital

tkr	Grundfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 218	316 300	361 418
Disposition under 2018		361 418	-361 418
Årets resultat			17 231
<b>Utgående balans</b>	<b>14 218</b>	<b>677 718</b>	<b>17 231</b>

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	18-12-31	17-12-31
Skiltnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	8 154	8 849
<b>Summa</b>	<b>8 154</b>	<b>8 849</b>
Uppskjuten skatt hänförlar till obeskattade reserver, 20,6 <span> </span> %	1 680	1 823

## Not 21 Checkräkningskredit

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

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	18-12-31	17-12-31
Förutbetalda hyror	19 425	20 659
Upplupna räntekostnader	827	1 165
Löner och lönerelaterade kostnader	3 909	3 785
Upplupna värmekostnader	3 236	3 106
Upplupna elkostnader	986	840
Övrigt	10 260	2 890
<b>Summa</b>	<b>38 643</b>	<b>32 445</b>

## Not 23 Ställda säkerheter och förfallotid skulder

tkr	18-12-31	17-12-31
Skuld till kreditinstitut	535 062	431 043
Förfaller till betalning:		
Inom ett år	200 062	30 981
Mellan ett till fem år	335 000	400 062
Senare än fem år	0	0
Ställda säkerheter, inklusive för checkräkningskredit: Fastighetsinteckningar	652 194	582 194

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

## Not 24 Eventualförpliktelser

tkr	18-12-31	17-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	499	437
Garantiförbindelse AF Borgen AB	10 000	0
<b>Summa</b>	<b>10 499</b>	<b>437</b>

# 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 2018.

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 2018 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 årsredovisningslagen. 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder 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 oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida 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 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 2018.

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 försummelser 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 räkenskaperna. 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 27 mars 2019

Fredrik Borg	Erik Månsson
Auktoriserad revisor	Sakrevisor



## Femårsöversikt Resultat

tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	252 139	256 375	270 471	264 827	257 968
Driftskostnader	-95 559	-94 337	-104 454	-98 614	-98 077
Underhåll	-35 983	-40 053	-39 175	-49 937	-47 949
Administration fastighet	-8 367	-8 342	-8 259	-6 956	-6 332
Administration förvaltning	-3 470	-3 719	-3 481	-3 631	-3 252
Avskrivningar fastighetsförvaltning	-38 240	-36 866	-39 596	-36 978	-34 753
<b>Bruttoresultat</b>	<b>70 520</b>	<b>73 059</b>	<b>75 506</b>	<b>68 711</b>	<b>67 605</b>
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	0	342 709	971	5 855	-5 719
Övriga administrationskostnader	-32 939	-32 157	-32 939	-37 645	-34 629
Avskrivningar, övrigt	-2 986	-3 070	-2 911	-2 660	-3 252
<b>Rörelseresultat</b>	<b>34 595</b>	<b>380 541</b>	<b>40 627</b>	<b>34 261</b>	<b>24 005</b>
Finansnetto	-17 022	-16 826	-17 635	-15 122	-13 782
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>17 574</b>	<b>363 715</b>	<b>22 991</b>	<b>19 137</b>	<b>10 222</b>
Bokslutsdispositioner	696	1 112	705	652	1 884
Skatt på årets resultat	-1 038	-3 409	-5 475	-5 628	-2 735
<b>Årets resultat</b>	<b>17 231</b>	<b>361 418</b>	<b>18 221</b>	<b>14 161</b>	<b>9 371</b>

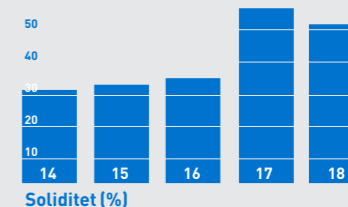
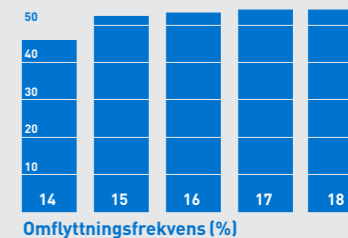
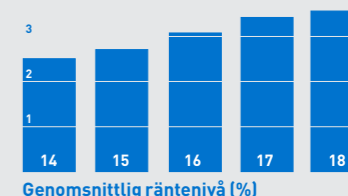
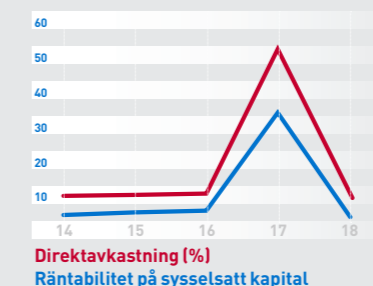
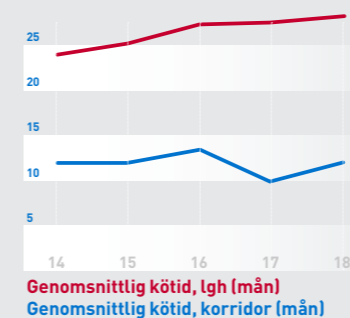
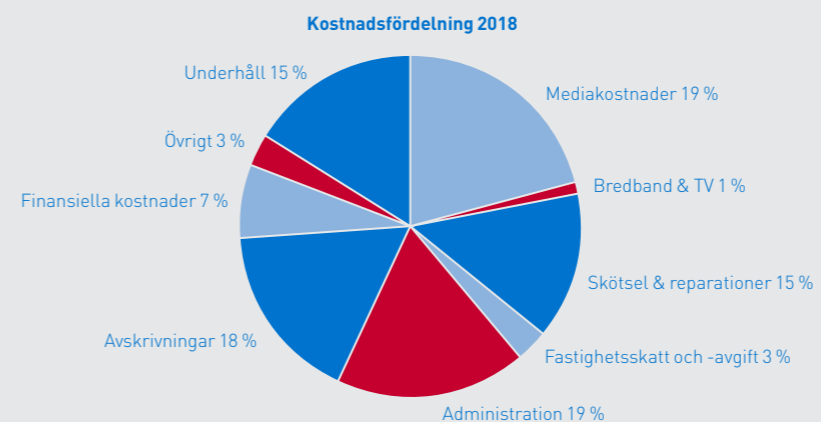
## Balans

tkr	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar	1 362 629	953 478	904 200	909 697	894 475
Omsättningstillgångar	24 189	306 918	87 234	59 115	72 457
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 386 818</b>	<b>1 260 396</b>	<b>991 435</b>	<b>968 812</b>	<b>966 932</b>
Eget kapital	709 167	691 936	330 518	312 297	298 136
Obeskattade reserver	8 154	8 849	9 961	10 666	11 317
Avsättningar (uppskjuten skatt)	45 367	44 329	40 920	35 445	29 817
Långfristiga skulder	535 062	431 043	555 000	555 000	555 000
Kortfristiga skulder	89 069	84 239	55 036	55 404	72 661
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 386 818</b>	<b>1 260 396</b>	<b>991 435</b>	<b>968 812</b>	<b>966 932</b>



## Femårsöversikt Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Bokfört värde/m <sup>2</sup>	4 126 kr	4 072 kr	3 818 kr	3 484 kr	3 065 kr
Underhållskostnad/m <sup>2</sup>	189 kr	211 kr	188 kr	234 kr	228 kr
Likviditet	27,2 %	363,5 %	158,5 %	106,7 %	99,7 %
Soliditet	51,6 %	55,4 %	34,1 %	33,1 %	31,7 %
Skuldsättningsgrad	0,7	0,6	1,6	1,7	1,8
Räntabilitet på sysselsatt kapital	2,8 %	36,5 %	4,4 %	3,8 %	2,7 %
Räntabilitet på eget kapital	2,5 %	70,2 %	7,0 %	6,1 %	3,4 %
Direktavkastning	9,7 %	54,3 %	10,5 %	9,9 %	9,6 %
Nettomarginal	7,0 %	141,9 %	8,5 %	7,2 %	4,0 %
Underhållsgrad	18,1 %	19,6 %	18,4 %	22,5 %	22,3 %
Genomsnittlig räntenivå	3,5 %	3,4 %	3,1 %	2,7 %	2,5 %
Avskrivningsgrad	39,3 %	37,9 %	36,5 %	37,7 %	38,6 %
Omflyttningsfrekvens	55 %	55 %	54 %	53 %	46 %
Medelantalet anställda	59	61	63	62	62



## Bokförda värden och taxeringsvärden (tkr)

Område	Bokförda värden			Taxeringsvärden		
	Anskaffningsvärde	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört restvärde	Byggnad	Mark	Totalt
Studentlyckan	33 262	10 968	22 294	92 400	61 600	154 000
Ulrikedal	94 596	51 249	43 347	206 827	141 363	348 190
Parentesen	35 015	18 114	16 901	62 000	47 000	109 000
Gylleholm	26 183	3 047	23 136	13 000	7 000	20 000
Vildanden	152 067	68 430	83 637	187 346	132 910	320 256
Magasinet	130 330	38 642	91 688	100 200	54 438	154 638
Kämnärsrätten	255 186	126 838	128 348	415 400	191 683	607 083
Tomegapsgården	14 234	7 002	7 232	19 600	12 800	32 400
Sparta	58 785	36 800	21 985	122 000	67 000	189 000
Delphi	249 035	115 624	133 411	356 400	158 088	514 488
Klosterängen	48 999	6 713	42 286	38 000	10 600	48 600
Dammhagen	101 248	9 229	92 019	68 000	24 800	92 800
Vegalyckan	83 441	6 076	77 365	61 000	21 800	82 800
<b>Summa</b>	<b>1 282 381</b>	<b>498 732</b>	<b>783 649</b>	<b>1 742 173</b>	<b>931 082</b>	<b>2 673 255</b>

## Definitioner

### Bokfört värde/m<sup>2</sup>

Bokfört värde fastigheter / totalyta fastigheter per 31/12

### Underhållskostnad/m<sup>2</sup>

Underhållskostnad / genomsnittlig total yta

### Likviditet

Omsättningstillgångar i % av kortfristiga skulder

### Soliditet

Eget kapital + 78 % av obeskattade reserver i % av balansomslutningen

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder - räntebärande tillgångar i relation till eget kapital + 78 % av obeskattade reserver

### Räntabilitet sysselsatt kapital

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

### Räntabilitet eget kapital

Rörelseresultat - finansnetto i % av genomsnittligt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver

### Direktavkastning

Rörelseresultat före avskrivningar i % av bokfört värde fastigheter

### Nettomarginal

Rörelseresultat - finansnetto i % av nettoomsättningen

### Underhållsgrad

Underhålls- och reparationskostnader i % av nettoomsättningen

### Genomsnittlig räntekostnad

Räntekostnad i % av genomsnittliga räntebärande skulder

### Avskrivningsgrad

Akkumulerade avskrivningar fastighetsförvaltning / anskaffningsvärde byggnader och markanläggning

### Omflyttningsfrekvens

Antal omflyttningar i % av totalt bestånd

### Medelantal anställda

Genomsnittligt antal helårsanställda

[afbostader.se/arsredovisning](https://afbostader.se/arsredovisning)



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