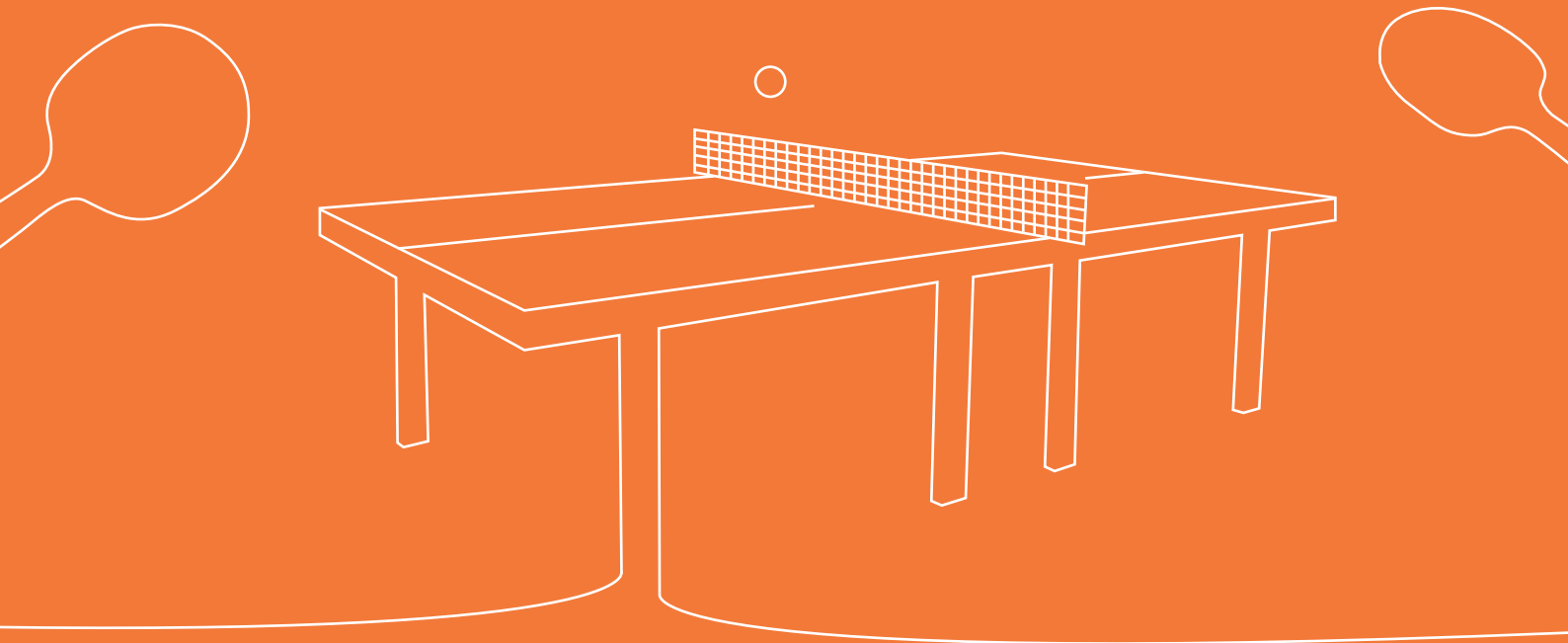


Årsredovisning

2019



 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.

2019 i korthet

Sveriges nöjdaste kunder enligt NöjdStudbo (SKI) – även 2019

För tredje året i rad har AF Bostäder Sveriges nöjdaste kunder bland stora studentbostadsföretag, med betyget 81 av 100 i SKI. Inför 2020 är målet 82 av 100.

Rekordinflyttning

Under 2019 färdigställdes 616 bostäder åt 850 studenter på de nya bostadsområdena Proto, Sagoeken och Marathon. Samtliga bostäder är inflyttade och klara.

En byggstart per år

AF Bostäder ska tillföra nya bostäder för 1 000 studenter mellan 2020–2024, en målsättning som innebär ungefär en byggstart per år. Under 2019 påbörjades bygget av Hippocampus.

Marathon marathon – AF Bostäders eget motionslopp

Vid invigningen av Marathon arrangerade AF Bostäder sitt första egna motionslopp – Marathon marathon. Loppet mätte 42 195 decimeter och gick i mål i Athen.

Nya hållbara verksamhetsmål

AF Bostäder har slagit samman sina tidigare separata verksamhetsmål och hållbarhetsmål, till "hållbara verksamhetsmål".

Ny hållbarhetsmanual

En ny hållbarhetsmanual för bostadsutveckling har tagits fram. Manualen ska hjälpa AF Bostäder att driva och kommunicera hållbarhetsfrågor i byggprocesser.

Rökfri boendemiljö

Från maj 2019 erbjuder AF Bostäder en 100 % rökfri boendemiljö i hela sitt bestånd.

Ny hyressättning för rättvisa hyror

AF Bostäder har tagit fram en ny och mer rättvis hyresmodell baserad på hur studenterna värderar sitt boende.

AF Bostäder och MKB arrangerade StudB019

I oktober 2019 stod MKB och AF Bostäder för värdskapet på StudB019 – en konferens för alla som arbetar med studentbostäder i Sverige.

Innehåll

- 4 VD har ordet
- 6 Lund – om studenten själv får välja
- 7 Lövploggardag förener nytta med nöje
- 8 AF Bostäders plan: En byggstart per år
- 9 Marathon marathon blir ny lundensisk tradition
- 10 StudB019 lyfte studentbostadens roll i staden
- 11 Ny hyressättning för rättvisa hyror
- 12 Studenter och bovärdar fixar ytor för trivsel
- 13 Stambyte med kundfokus
- 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

Välkommen till friheten!



I Sverige kan vi glädjas åt att vi har det bättre än någonsin. Här kan nästan alla skapa sig en trygg framtid i ett öppet samhälle. Samtidigt blir det allt tydligare att vi lever i en tid där öppenheten måste värnas. Därför ska vi fortsätta att locka människor från hela världen till Lund och till världens bästa studentliv. Här finns kunskaper i överflöd och med kunskap följer frihet, glädje och gemenskap.

I Lund är alla välkomna

I nutid känns det extra angeläget att värna betydelsen av högre studier. Trots att vår levnadsstandard, vår hälsa och vår trygghet blir allt bättre, inte minst ur ett globalt perspektiv, så sprids parallellt en allt större oro. Människor är på flykt undan krig och motsättningar, med personliga tragedier och stora samhällsutmaningar som följd. Trångsynta ledare nyttjar världsläget till att piska upp rädslor som möjliggör hård politik. Är vi inte öppna i vår syn på människor från andra länder och kulturer, och redo att möta mörka åsikter med fakta, är risken stor att vi gör avkall på grundläggande mänskliga rättigheter.

Den rakaste vägen till frihet går via kunskap och utbildning. Ju högre utbildning desto bättre. I Sverige generellt är förutsättningarna för studier fantastiska. Universiteten är obundna och öppna för alla. Var och en som vill kan söka sig till

ett universitet och få studiemedel. Lund är dessutom Sveriges bästa studentstad med ett av världens bästa universitet – ett internationellt innovationscenter baserat på forskning och utbildning.

Till Studentlund är alla från jordens alla hörn välkomna. Under AF Bostäders tak får alla bilda sig en egen uppfattning, säga vad de tycker och vara den de verkligen vill vara – oavsett härkomst, religion eller könsidentitet. Vi ska alltid värna öppenhet, rörlighet och frihet. Det är vår uppgift att stärka varumärket Lund som universitetsstad och bidra till att så många som möjligt kan – och vill – studera vid Lunds universitet.

AF Bostäder – en samhällsbyggare

Som Lundastudenternas eget bostadsföretag är det självklart även för oss att agera baserat på kunskap, erfarenheter och förnuft. Inte minst eftersom vi eftersträvar en långsiktigt hållbar verksamhet.

Om vi ska locka kommande generationer av studenter till Lund är det avgörande att vi betraktar studentlivet ur ett samhällsbyggarperspektiv – där vi främjar en hållbar utveckling ur alla aspekter; social, miljömässig och ekonomisk. Det är först då som vi kan erbjuda studentbostäder som är attraktiva både för våra kunder och för vår omvärld. Studenterna vill ha bostäder på bästa tänkbara läge med funktioner och bekvämligheter som de behöver för att lyckas i sina studier. Samtidigt ska våra kvarter tillföra någonting positivt till stadsbilden för alla som bor och verkar i Lund. Våra satsningar på studentbostäder är långsiktiga investeringar i samhället, där vi tar ansvar för hela Lunds utveckling.

100 % hållbarhet

Under 2019 har vi fortsatt att väva in hållbarheten i alla delar av AF Bostäder. Hela vår verksamhet vilar nu på värdegrunden "Ett hållbart AF Bostäder"

medan olika hållbarhetsområden hjälper oss att driva, prioritera och kommunicera vårt hållbarhetsarbete. Hållbarheten utgör fundamentet för vår verksamhetsidé som kommer från stiftelsens stadgar: Vi har till uppgift att äga och förvalta billiga och ändamålsenliga bostäder åt Lunda-studenter, främja lösandet av bostadsproblem för studenterna och verka för en kulturell och kamratlig samvaro. Allt detta pekar mot vår vision: Vi ska vara det bästa studentbostadsföretaget i Sverige.

Det är lätt att gå i fällan att agera hållbart i delar av verksamheten medan andra delar glöms bort. Därför har vi skrotat våra tidigare separata verksamhetsmål och hållbarhetsmål. I stället har vi slagit samman dem till nya "hållbara verksamhetsmål". Med hållbara verksamhetsmål kan vi fortsätta sträva efter att alla beslut vi fattar och alla satsningar vi gör ska syfta till att göra verksamheten – och vår omvärld – långsiktigt hållbar.

Rekordinflyttning

AF Bostäder är inne i en starkt expansiv fas och bygger årligen ett stort antal studentbostäder. Under 2019 har vi färdigställt Marathon, Proto och Sagoeken med bostäder för totalt 850 studenter – ett rekordstort antal nybyggda studentbostäder som samtliga är inflyttade och klara. Framöver

planerar vi en byggstart per år, en resursmässigt bra byggtakt och ett lagom tempo för att öka på vårt kunnande.

Ny hållbarhetsmanual

Bostadsbyggande påverkar människor och omvärld på en mängd olika sätt, i allt från materialanvändning och produktionsmetoder till arbetsmiljö och boendemiljö. Eftersom studentbostäder är en egen boendeform med egna förutsättningar har vi saknat en hållbarhetsmanual som är anpassad efter vår verksamhet och som samtidigt möter de flesta av kraven från kända miljöcertifieringar. Därför har vi tagit fram en egen manual som stöd för bostadsutveckling, som ska hjälpa oss att driva och kommunicera hållbarhetsfrågor i våra byggprocesser.

Trivsel och hälsa

Under 2019 har vi också fortsatt våra satsningar på hälsa och trivsel, både för medarbetare och studenter. Vi har bland annat lanserat Marathon marathon, vårt första egna motionslopp med start på Marathon och målgång i Athen i AF Borgen. Vi erbjuder nu också en rökfri boendemiljö i hela vårt bestånd. Dessutom har vi öppnat flera nya gemensamma utrymmen för studier, lounge-häng, pingis och samvaro. Platser där det ska vara lätt för studenterna att knyta band med människor från hela världen – en viktig del av studietiden.

Under inledningen av 2020 har det nya coronaviruset orsakat stor oro världen över, självfallet även för oss och våra hyresgäster. I skrivande stund vet vi inte de slutliga effekterna av influensans framfart men vi följer utvecklingen noga, agerar enligt råd som ges av myndigheter och universitet och finns hela tiden till hands för våra studenter.

Jag vill passa på att tacka alla våra kunder, mina medarbetare och styrelsen för ett inspirerande 2019, inte minst i ljuset av årets inflyttning. Låt oss fortsätta att utveckla Lund som Sveriges bästa studentstad och fortsätta bygga Sveriges bästa studentbostäder. Tillsammans ska vi se till att människor från hela världen vill komma till Lund för att utbilda sig, och för att uppleva det lundensiska studentlivets frihet, glädje och gemenskap.


Henrik Krantz
VD, AF Bostäder

Lund – om studenten själv får välja

AF Bostäder bevakar kontinuerligt studentbostadsmarknaden för att kunna hålla en balanserad expansionstakt. Aktörerna är många och studentbostadsmarknaden styrs av utbud, efterfrågan och kundernas önskemål. Lund lockar med bra boende och ett av världens bästa universitet. Lika viktig är gemenskapen i Studentlund – Sveriges bästa studentliv.

Lunds universitet har 40 000 studenter fördelade på Lund, Malmö och Helsingborg. I Lund finns ungefär 10 000 studentbostäder. AF Bostäder äger drygt 6 000 av dessa och studentnationerna 1 700. Resterande erbjuds av universitetet samt av ett antal mindre aktörer. På den öppna marknaden finns hyresrätter, bostadsrätter och rum hos privatpersoner.

– AF Bostäder är studenternas eget bostadsföretag, säger Henrik Krantz, VD på AF Bostäder. Vi utvecklar studentanpassade bostäder som fördelas rättvist i öppna kösystem. Nationerna har stort fokus på det sociala och ger därför förtur för dem som engagerar sig i nationslivet. På den öppna marknaden för hyresrätter kan kötiden vara 5–10 år, vilket kräver köplats långt innan studierna inleds. En del studenter köper bostadsrätt och delar hyran med inneboende. Studenterna är kreativa och lösningarna är många.

För att förstå hur studenterna rör sig på marknaden gör AF Bostäder regelbundna marknadsundersökningar i samarbete med Lunicore. Undersökningarna beskriver studenterna som en heterogen grupp med varierande intressen och skilda önskemål avseende bostäder.

– Nya studenter söker sig helst till AF Bostäder eller en nation, säger Henrik Krantz. Många stortrivs på korridor och bor där hela studietiden medan andra börjar på korridor eller nation för att sedan flytta till ett eget och kanske större boende. Under 3–5 års studier hinner livet och behoven ändras flera gånger, inte minst på grund av ändrade relationer, vilket är ett skäl till att vi erbjuder flexibla kompisbostäder för 1–3 personer.

– För oss är det betydelsefullt att veta hur många av de som bor på annat sätt som hellre hade flyttat till en studentbostad, om det var möjligt, säger Henrik Krantz. Pris och läge är självfallet avgörande faktorer, men det är inte alltid priset som är viktigast. Som exempel är vårt nyaste område, Marathon, oerhört efterfrågat för sitt läge, sin utformning och sin studentanpassning trots att det finns billigare boenden på marknaden.

Sett till studenternas önskemål har Lund ett ungefärligt underskott på 2–3 000 studentbostäder. Samtidigt finns byggplaner för 2 000 nya studentbostäder i Lund, varav AF Bostäder står för hälften.

– I våra hållbara verksamhetsmål säger vi att AF Bostäder ska öka sitt fastighetsbestånd genom att tillföra nya bostäder för 1 000 studenter mellan 2020–2024, säger Henrik Krantz. Det är ett balanserat mål där vi utgår från efterfrågan, insatser från andra aktörer och vår egen kapacitet. Framöver planerar vi en byggstart per år, en resursmässig bra byggtakt och ett lagom tempo för att öka vårt kunnande.

Mindre högskoleorter kan marknadsföra sig med bostadsgaranti, vilket tilltalar en kategori av studenter. Men en viktig fråga för de flesta studenter är "Var finns det bästa studentlivet?"

– Därför är Lund alltid högt efterfrågat. De som söker sig hit lockas såklart av den höga kvaliteten hos ett av världens bästa universitet, men ett minst lika starkt dragplåster är studentgemenskapen. Lund har Sveriges bästa studentliv med ett varumärke som är välkänt över hela landet. Här blir studenterna en del av AF-familjen som tillsammans med nationer och kårer bildar samarbetet Studentlund. Genom Studentlund får studenterna tillgång till hela Lunds studentliv i ett enda medlemskap. Det finns ingen annan ort som kan matcha det, säger Henrik Krantz.



Lövploggardag förenar nytta med nöje

AF Bostäders största förvaltningsområde består av Delphi och Kämnärsrätten som tillsammans utgör nästan hälften av företagets bestånd. De stora områdena är gröna och trivsamma med både parkmiljö och höga ekar. Den årliga lövhanteringen är självfallet tidskrävande och varje säsong lägger bovärdarna flera veckor på att samla in över 30 ton

löv och trädgårdsavfall. Därför kläckte en av bovärdarna idén att bjuda in hela företaget till en lövploggardag – ett bra sätt att hjälpas åt och samtidigt träffa sina kollegor. Idén blev en omedelbar succé. I november 2019 arrangerades lövploggningen för andra gången och samlade ett stort antal medarbetare från hela organisationen. Dagen började med

stärkande frukost, fortsatte med ett intensivt och samordnat lövblåsande för att rundas av med gemensam lunch. Tillsammans samlade AF Bostäder in 15 ton löv – motsvarande halva lövsäsongen – på 2,5 timme, och hade roligt under tiden. Lövploggardagen är här för att stanna.

AF Bostäders plan: En byggstart per år

AF Bostäder ska fortsätta att utveckla sitt bestånd för att åstadkomma fler studentbostäder. Byggnation i egen regi är rätt väg att gå – det ger ökad kunskap, bättre bostäder och långsiktigt hållbara stadsdelar. AF Bostäder har ett ambitiöst och balanserat expensionsmål. Framöver gäller en byggstart per år.

AF Bostäder har till uppgift att äga och förvalta billiga och ändamålsenliga bostäder åt aktiva studenter. I uppdraget ligger även nybyggnation för att främja lösningar på studentbostadsbristen. För AF Bostäder är det viktigt att satsningarna blir till långsiktiga investeringar som bidrar till hela Lunds utveckling.

– Vi brukar säga att det är vår uppgift att stärka varumärket Lund som universitetsstad, säger Magnus Cederberg, fastighetsutvecklingschef på AF Bostäder. Om vi ska lyckas med det och locka kommande generationer av studenter till Lund måste vi bygga bostäder som attraherar motiverade människor som vill studera. Bostäderna ska hålla hög kvalitet, lösa studenternas behov, bidra till att de lyckas i sina studier och ligga i områden där studenterna vill bo.

Den stora efterfrågan på studentbostäder har lockat kommersiella aktörer som satsar på kortsiktiga, enkla lösningar eller lägenheter i högre prisklasser. Enligt AF Bostäder leder kortsiktiga lönsamhetskrav till att bostäderna hamnar hos en annan målgrupp, att de hamnar i fel läge eller att de blir för dyra. Då är risken stor att de faller ur systemet och slutar som en del av den vanliga hyresmarknaden.

– Vi eftersträvar ett längre perspektiv – ett samhällsbyggarperspektiv – där vi främjar en hållbar utveckling ur alla aspekter; social, miljömässig och ekonomisk, säger Magnus Cederberg. Vi ska forma långsiktigt hållbara stadsdelar, där studenter och Lundabor kan få en bra framtid tillsammans.

– Därför har vi valt att bygga i egen regi, säger Magnus Cederberg. Då kan vi utveckla kvarter på våra villkor som anpassas för våra kunders behov, för en kostnads-effektiv skötsel, för smidigt underhåll och för återkommande stora omflyttningar. Vi kan samtidigt se till att marken, och värdet av marken, utnyttjas maximalt, till exempel genom samarbeten med andra aktörer.

AF Bostäder kan också avyttra eller riva fastigheter för att finansiera nysatsningar alternativt ge plats för nyproduktion. Kämnärsrätten är ett bra exempel där AF Bostäder river äldre fyrklöverhus för att bygga nya bostäder med modern standard, som ger plats för dubbelt så många studenter som tidigare.

– På Kämnärsrätten har vi färdigställt Proto och Sagoeken och börjat bygga

Hippocampus och Pireus, säger Magnus Cederberg. Parallellt har vi även invigt Marathon i korsningen Tunavägen och Tornavägen samt inlett diskussioner med olika aktörer om tänkbara nya projekt.

AF Bostäder har som mål att tillföra nya bostäder för 1 000 studenter mellan 2020–2024. Det är en ambitiös men balanserad målsättning som innebär en byggstart per år.

– Vi vill helst projektleda våra byggen själv, det ger ett bättre slutresultat, säger Magnus Cederberg. En byggstart per år är en resursmässigt bra byggtakt för vår verksamhet och samtidigt en lagom frekvens för att bygga på vårt kunnande. Det är också hanterbart att administrera en större inflyttning per år.

– Att bygga i egen regi ger inte bara bättre studentbostäder. Det innebär också en mängd andra fördelar för verksamheten. Vi samlar på oss kunskap och erfarenheter, vi blir attraktiva på arbetsmarknaden och vi blir en drivande och respekterad aktör i branschen. Därmed blir vi också en allt starkare röst för studenterna i Lund, säger Magnus Cederberg.



Drönarbild över Proto och Sagoeken.

Marathon marathon blir ny lundensisk tradition

I september 2019 invigdes det nybyggda bostadsområdet Marathon med ett alldeles eget motionslopp. Marathon marathon är en lundensisk mara som mäter 42 195 decimeter och går i mål i Athen i AF Borgen. Premiärloppet arrangerades tillsammans

med LUGI Motion. AF Bostäder erbjöd 300 startplatser och över 200 studenter från hela Lund kom till start. Invigningsdagen bjöd på strålande väder och efter gemensam uppvärmning tog sig alla runt en slinga som passerade viktiga landmärken i staden, samt

en vätskekontroll. Samtliga deltagare utrustades med varsin funktionströja vilket gav ett lysande, orange startfält och efter målgång delades specialpris ut för bästa utklädnad. AF Bostäder planerar att göra Marathon marathon till en årlig tradition. Håll utkik!

StudBO19 lyfte studentbostadens roll i staden

Vartannat år arrangeras StudBO, en konferens och mötesplats för alla som arbetar med studentbostäder i Sverige. I oktober 2019 stod MKB och AF Bostäder för värdskapet. Cirka 250 deltagare från hela landet mötte politiker, bostadsexperter och inspirationsföreläsare för att prata om studentbostadens betydelse för staden.

Studentbostadsföretagen är branschorganisationen för alla som äger, utvecklar, förvaltar och förmedlar studentbostäder. Föreningen har över 70 medlemsföretag och representerar cirka 80 % av landets studentbostäder.

– Alla som sysslar med studentbostäder i Sverige har en gemensam uppgift och tillsammans sitter vi på stor kunskap, säger Henrik Krantz, VD på AF Bostäder. Genom branschorganisationen kan vi utbyta erfarenheter. Tillsammans kan vi skapa förutsättningar för en bra studentbostadsmarknad, bland annat genom att lyfta viktiga frågor och påverka politiska beslut.

StudBO-konceptet ägs av Studentbostadsföretagen men arrangeras tillsammans med något av medlemsföretagen. MKB och AF Bostäder stod gemensamt för programmet på StudBO19 med två lyckade dagar i Malmö Börshus. På scen syntes ledande politiker från Malmö och Lund, representanter från universiteten samt ett flertal experter och forskare inom allt ifrån samhällsplanering till socialantropologi. Allt under proffsig ledning av moderator Johan Wester.

– Årets tema var studentbostadens roll i staden, något som både MKB och AF Bostäder är starkt engagerade i,

säger Henrik Krantz. Det handlar om vad ett studentboende kan tillföra eller förändra i en stadsbild, inte bara sett till bostädernas placering utan hur studenternas närvaro kan förbättra livet i en stad.

– Vi får inte betrakta studenter och studentbostäder som en isolerad företeelse, säger Henrik Krantz. Det är betydelsefullt för kommuner och samhällsbyggare att förstå och värdesätta satsningar på studentbostäder. Studenter är unga människor med mål och ambitioner. De är goda förebilder. Med ett studentbostadsområde i kvarteret är den positiva kraften konstant eftersom det hela tiden kommer nya, unga och drivna hyresgäster. Studenterna bidrar till liv och rörelse, de är närvarande dygnet runt och är dessutom en intressant målgrupp för många näringsgrenar vilket driver fram ett ökat utbud i närområdet. Den som vill ha levande stadsdelar med stabila kvarter gör rätt i att satsa på studenter som en del av stadsbyggnationen.

Studentbostäder kan spela olika roller beroende på hur och var de placeras i staden. På konferensen lyftes goda exempel från studentbostadsföretag över hela landet och deltagarna fick även göra studiebesök hos MKB i Malmö och AF Bostäder i Lund.

Deltagarna fick välja mellan två spår, ett med inriktning på studentbostadens roll i

staden och ett med fokus på delat boende, co-living. I Malmö besöktes Stapelbädden och Greenhouse. Stapelbädden i Västra Hamnen är ett socialt studentboende alldeles intill Stapelbäddsparken. Greenhouse i Augustenborg har bland annat odlings-tema.

– I Lund tittade vi på Sagoeken och Marathon, säger Henrik Krantz. Sagoeken är fabriksbyggt helt i trä och placerat ovanpå en kommunal skola och förskola för totalt 300 barn, något som bidrar till liv och rörelse och ökad trygghet för alla i området. Marathon är ett dynamiskt kvarter på toppläge mitt i kunskapsstråket i Lund. Området förbinder centrum med Lunds tekniska högskola.

– Konferensen bjöd också på bra diskussioner med bostadsföretag, politiker och universitet, bland annat om studenternas betydelse för stadernas varumärken, hur invånare påverkas av sin omgivning, investeringsstödetts effekt på bostadsföretag och lokala marknader, tidpunkten för kursstartens påverkan på bostadssituationen och olika hållbarhetsfrågor, säger Henrik Krantz.

StudBO 2021 arrangeras av SGS Studentbostäder i Göteborg.



Ny hyressättning för rättvisa hyror

AF Bostäder har tagit fram en ny hyresmodell baserad på vad kunderna tycker är viktigt i sitt boende. Hyresmodeller används för att värdera och prissätta hyresrätter. Krav, värderingar och hyresmodeller skiljer sig åt mellan städer, områden och bostadstyper. AF Bostäders nya modell utgår från hur studenter värderar egenskaper och

tjänster. Studenterna vill bland annat ha en fräsch bostad, ett praktiskt kök och en hyra som inkluderar allt. Den nya modellen ska vara så rättvis som möjligt och samtidigt enkel att förstå. Hyresmodellen har tagits fram med hjälp av den årliga kundundersökningen samt kompletterande enkätundersökningar och diskussioner med kunderna.

Skiftet till de nya hyrorna inleddes 2019, efter avtal med Hyresgästföreningen, och kommer att pågå under flera år. Berörda hyresgäster har fått besked om de nya hyrorna i god tid före justering och ingen ska behöva drabbas av prishöjningar i sitt nuvarande boende. Sänkningar har däremot redan genomförts.

Studenter och bovärdar fixar ytor för trivsel

AF Bostäder strävar varje år efter att öka sin kundnöjdhet. Ett vanligt önskemål från studenterna är fler rum för studier, aktiviteter och samvaro. Nu satsar AF Bostäder på fler trivselytor. I samarbete mellan studenter och bovärdar växer läckert inredda utrymmen fram, avsedda för bland annat loungehäng, pingis och plugg.

– Våra kunder önskar sig ofta fler utrymmen där de kan träffas och umgås, framför allt de som bor i lägenhet och saknar gemensamma ytor, säger Anna Malmström, förvaltningschef på AF Bostäder. Att lära känna andra människor från när och fjärran är en viktig del av studentlivet och vi ska såklart bidra till trivseln när vi kan. Nu har vi hittat en kostnadseffektiv modell som fungerar bra.

Historiskt har många av idéerna som genomförts kommit direkt från studenterna, ofta i dialog med bovärdarna. Idéer och lösningar har varit så bra att AF Bostäder nu har avsatt en budget för varje bovärd att användas till att skapa nya trivselytor i samråd med studenterna.

– Bovärdarna står närmast studenterna i vår verksamhet, säger Anna Malmström. De träffar dem dagligen, de känner till deras vardag och får in massor av tips på saker som vi kan göra bättre. Bovärdarna har också bra koll på fastigheterna och miljöerna där studenterna bor. De vet vad som saknas och de kan bedöma var det skulle passa att inreda ett aktivitetsrum.

Med enkla och smarta lösningar förvandlar AF Bostäder outnyttjade ytor till aktivitetsrum av olika slag. Genom att lägga de nya ytorna i anslutning till funktioner som redan finns kan AF Bostäder åstadkomma stor effekt med små insatser. Samtidigt är det mer sannolikt att ytorna kommer till användning och på köpet blir de enkla och billiga att hålla efter.

– Torvlabbet på Marathon är ett bra exempel, säger Anna Malmström. När Marathon byggdes bevarades Torvlabbet men byggnaden fick inte användas till bostäder. Istället fick Torvlabbet ge plats åt områdets tvättstuga. Snart växte andra idéer fram.

– På Marathon står hållbarhet i fokus och hela området är anpassat för livet på cykel, säger Anna Malmström. Därför har vi också ställt i ordning en cykelverkstad med verktyg som behövs för service och reparationer, en arbetsbänk och möjlighet att hänga upp sin cykel. I verkstaden har vi också hängt en boxningsäck för de som vill jobba upp lite puls eller hålla en meckande kompis sällskap. I anslutning

till tvättstugan såg vi en möjlighet att fixa dels ett pingisrum och dels en trivsamt inredd lounge för alla i området. Idag används loungen till gemensamma studier, fikastunder, spelkvällar med mera.

Även Vildanden har fått en lounge och ett pingisrum i anslutning till tvättstugan. Här finns också ett rum med djungeltema specifikt avsett för studier som studenterna kan boka. Studierummet kommer väl till pass eftersom Vildanden ligger längst bort från universitetet.

Tvättstugor inreds generellt med behagliga sitthörnor och på Sparta har tvättstugan utrustats med ett fotbollsspel.

– Den nya satsningen har lett till att kreativiteten blomstrar bland både studenter och medarbetare, och förslagen strömmar in. Det har blivit en kick både för studenterna och för oss själva. Bovärdar och kunder har fått en tätare dialog. De diskuterar och formger olika förslag tillsammans. Samtidigt bidrar projekten till dynamik och gemenskap inom AF Bostäder, och till att ytterligare stärka vårt kundfokus, säger Anna Malmström.



Stambyte med kundfokus

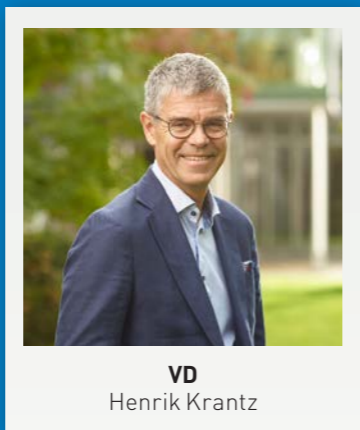
AF Bostäder ska renovera badrum och byta avloppsstammar i 900 korridorrum på Delphi. Utmaningen är att störa kunderna så lite som möjligt. För att hitta bästa lösningen satte AF Bostäder ihop en arbetsgrupp bestående av medarbetare från samtliga delar av verksamheten: servicecenter, uthyrning, förvaltning, teknisk service och

projektkontoret. Efter fria diskussioner beslutade gruppen att arbetet skulle utgå från vad som var bäst för kunden. Lösningen blev omflyttning på ett sätt som minimerar påverkan på studenternas vardag. Korridorerna flyttas i sin helhet till ett annat boende i en ständig flyttkedja med början i den största korridoren. Det innebär att hyresgästerna

bara behöver flytta en gång, alla flyttar till ett nyrenoverat boende och ingen behöver bryta sin korridorgemenskap eftersom alla följer med. Stambytet inleddes med ett pilotprojekt där metoden utvärderas och kan justeras vid behov.

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.



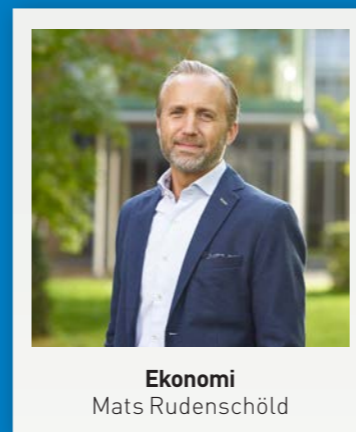
Fastighetsutveckling
Magnus Cederberg

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.



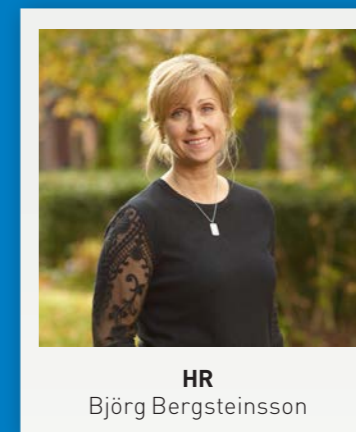
Förvaltning
Anna Malmström

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.



Finansiering

Finanspolicy

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

Lånestruktur

Den totala låneportföljen uppgick 2019-12-31 till 720 Mkr (535). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna minskade till 14,4 Mkr (17,0) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 2,2 % (3,5).

Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswappar på 425 Mkr (425). Portföljen hade en genomsnittlig räntesats på 2,1 % (2,6) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindningstid om 4,2 år (5,2).

Det är vår bedömning att räntorna för 2020 kommer att fortsätta vara, relativt sett, låga.

Räntebindningstid

Löptid	Mkr
Rörliga	295
2020	15
2022	30
2024	100
2026	50
2028	130
2029	100

Känslighetsanalys

Effekt på resultatet i Mkr	
Ökning av vakansgraden för bostäder med 1 procentenhet	-2,8
Förändring av värmepriiset med 10 %	± 2,1
Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt	± 2,4
Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt	± 1,6

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 studentkost.



5 Kämnärsrätten

Kämnärsrätten i nordöstra Lund är älskat för utemiljön, aktivitetsmöjligheterna och områdets fina service. Här finns 120 korridorrum och hela 1 196 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.



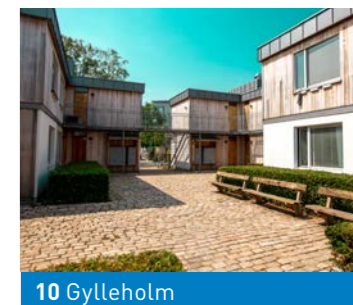
8 Parentesen

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 ²		
	Byggnadsår	Ombyggt Helt/Delvis	Korridorrum	Lägenheter	Totalt	Bostäder	Lokaler	Totalt
Delphi	1968, 1995	1983, 2000, 2007	1 001	354	1 355	40 456	4 455	44 911
Kämnärsrätten	1968, 1994, 2014, 2019	1986–98, 2004	120	1 196	1 316	53 525	1 653	55 178
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
Tomegapsgården	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	386	10 053
Parentesen	1963	-	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
Marathon	2019	-	-	256	256	8 300	-	8 300
Totalt			2 902	3 090	5 992	195 138	9 726	204 864



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.



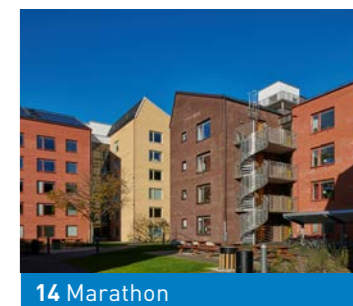
12 Dammhagen

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.



14 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!

Styrelsen



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



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



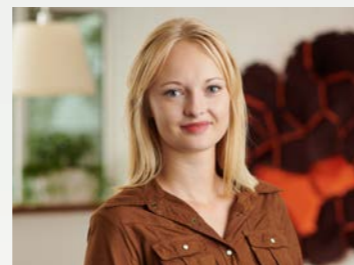
RAGNVI MELIN
Ledamot
Jobbar som arkitekt i Malmö.
Tidigare kommunikationschef på Akademiska Föreningen.



JOHN GREN-VINGSTEDT
Ledamot, sekreterare
Bostadsombudsman



JULIA CARLDÉN
Ledamot
Kandidatexamen i service management med inriktning jämställdhet och mångfald. Studerar fristående kurser.



SOFIA BJURSAKER
Ledamot
Verksamhetschef på Akademiska Föreningen. Studerar Ekonomi och Strategisk Kommunikation.



JOHAN TOLLGERDT
Ledamot, juridisk sakkunnig
Advokat vid Lindahl Advokatbyrå.



PATRIK LUNDBERG
Ledamot
Jobbar med projektutveckling på Skanska. Studerar 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 2019.

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".

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

Hanna Lundström innehade posten som bostadsombudsman fram till och med den 30 juni 2019 då hon ersattes av John Gren-Vingstedt.

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

I början av året genomfördes på uppdrag av styrelsen en styrelse- och VD-utvärdering. Styrelsen och VD:s prestationer har utvärderats genom en webbenkät. Utvärderingen av VD syftade till att få fram styrelsens uppfattning av VD:s engagemang och hur väl VD anses driva uppdraget utifrån styrelsens ambitioner och

riktlinjer. Syftet med utvärderingen av styrelsen var att följa upp hur styrelsen uppfattar att styrelsearbetet förhåller sig till "best practice", om det är värdeskapande och ändamålsenligt.

AF familjen

AF Bostäder är en del av AF familjen. Tillsammans med AF (Akademiska Föreningen) 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 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

Efterfrågan på korridorrum har under 2019 varit ganska stabil. Kötiden ligger i genomsnitt på 11,1 månader, vilket skall jämföras med 12,1 månader för ett år sedan. Kötiden för en studentlägenhet ligger på i genomsnitt 27,5 månader vilket skall jämföras med 29,8 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 vid vår- respektive höstterminsstart. I januari släppte vi 225 bostäder och i september 740 bostäder till novischer, vilket är ungefär samma nivå som förra året. Bostäderna har varit fullt uthyrda med undantag för vakanser betingade av kommande ombyggnader, renoveringar eller

rivningar. Omflyttningstakten var 57 % vilket är något högre jämfört med föregående år.

Under året har vi färdigställt 616 lägenheter i tre olika projekt. Det handlar om Marathon i närheten av Sparta samt Proto och Sagoeken på Kämnärsrätten. Inflyttning i de nya lägenheterna skedde under perioden april-september och gick väldigt smidigt men det har också ställt höga krav på hela vår organisation. De nya lägenheterna måste t ex läggas in i vårt affärssystem Diremo av IT-avdelningen och Servicecenter måste svara på frågor om t ex lägenheternas utrustning. Även om förvaltningen har varit närvarande under byggtiden finns det mycket som är nytt och som måste fungera när de nya hyresgästerna anländer. Hyresgästerna har dock överlag varit mycket nöjda och fastigheterna är i full drift. Under senare delen av året påbörjade vi ombyggnaden av Kämnärsvägen som går rakt igenom Kämnärsrätten. Projektet hänger ihop med vår detaljplan över Kämnärsrätten och har möjliggjorts genom att vi kunde köpa Kämnärsvägen av kommunen. Tanken är att gatan omvandlas till ett stråk genom vårt studentbostadsområde där gående och cyklisterna har företräde framför bilar. Stråket har utrustats med sittplatser, hängmattelundar, utegym mm. Vi har också passat på att ersätta nuvarande avfallsstationer med moderna UWS-stationer samtidigt som vi bygger ett helt nytt hus för grovavfall och återvinning.

Vårt nästa studentbostadsprojekt i ordningen ligger också på Kämnärsrätten. I början av året trodde vi att vi skulle kunna sätta igång det projekt som vi har döpt till Hippocampus. Kostnaderna blev dock för höga och vi tvingades göra ett omtag med en ny entreprenör. Tillsammans lyckades vi få ihop kalkylen och projektet kunde byggstartas under hösten. Vid årets slut var grundläggningen klar och nu fortsätter byggnaderna.

tionen ovan jord så att projektet så småningom kan färdigställas under 2021. Vi har också påbörjat ett studentbostadsprojekt som går under arbetsnamnet Pireus. Det handlar om den mest centrala platsen på Delphi/Kämnärsrätten som vi delvis kommer förvärva genom en markanvisning av Lunds kommun. Vår ambition är att byggstarta Pireus under 2020. Vi kommer sedan att fortsätta att arbeta med att förverkliga detaljplanen för Kämnärsrätten och styrelsen har därför tagit beslut om evakuering av Notarien som ligger bredvid Pireus. Det krävs lång framförhållning om vi skall kunna komma igång med att bygga nya bostäder där under 2021.

AF Bostäder har en stor andel bostäder som byggdes på 60-talet. De tekniska installationerna i dessa byggnader har redan nått sin tekniska livslängd och vi har därför genomfört en utredning och statusinventering för Delphi, Kämnärsrätten och Ulrikedal. Stammarna är ganska dåliga men det största problemet är att badrummen är slitna. Vi renoverade en stor andel badrum under 1990-talet genom att klistra kakel och klinker direkt på befintliga plastmattor. Denna lösning var helt accepterad på den tiden men hade aldrig godkänts idag. Badrummen är i många fall otäta och fukten kan spridas till andra lägenheter. Vi måste alltså renovera badrummen och då passar vi på att byta stammen vilket också krävs för att garantier skall kunna lämnas på arbetet. Eftersom vi har flest skador på Delphi kommer vi att börja där. Arbetet är så störande för hyresgästerna att det inte går att bo kvar under renoveringen. Efter mycket interna diskussioner har en modell tagits fram som innebär att vi evakuerar fem korridorer i taget. Renoveringen kan sedan utföras i lugn och ro utan att några hyresgäster blir störda. När arbetet i de fem första korridorerna är slutfört flyttas hyresgästerna från fem nya korridorer till det som är nyrenoverat och renoveringen kan därefter fortsätta i fem ytterligare korridorer.

Parentesen som är en av våra äldsta fastigheter måste också stamrenoveras inom några år. Vi har tittat på möjligheten att bygga om korridorrummen till lägenheter i samband med stamrenovering men det visade sig att kostnaderna blev för höga för att få ekonomi i ett sådant projekt. Vi har därför skrinlagt projektet och kommer så småningom satsa på en mindre omfattande stamrenovering genom så kallade utbyteskassetter. Även på Parentesen har vi ersatt den gamla avfallsstationen med en modern UWS-station som, förutom Parentesen, även betjänar Dammhagen och Gylleholm. Nu erbjuder AF Bostäder alla sina kunder en rökfri boendemiljö. Från och med maj 2019 är rökning förbjuden inomhus, såväl i studenternas bostäder som i gemensamma utrymmen. Hyresgästerna kan se fram emot fräschare inomhusluft och ett hälsosammare boende. Det är tills vidare tillåtet att röka utomhus men i våra husregler uppmanar vi alla hyresgäster att visa hänsyn genom att undvika rökning på balkonger och utanför våra fastigheter.

AF Bostäder och Hyresgästföreningen har förhandlat fram ett nytt avtal om hyressättning som började gälla den 1 juli 2019. Den nya modellen utgår från hyresgästernas värderingar av sitt boende. Hyresmodeller används för att värdera och prissätta hyresrätter. I Sverige tillämpas en mängd olika hyresmodeller eftersom krav och värderingar skiljer sig åt mellan städer, områden och bostadstyper. Hyreshöjningar enligt AF Bostäders hyresmodell tas inte ut förrän en bostad byter hyresgäst. Däremot genomfördes samtliga sänkningar redan vid årsskiftet.

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 anmärkningsvärd. Våra kunders omdömen är viktiga för oss, inte minst när vi jämför med de

andra stora studentbostadsföretagen i Sverige. I år nådde vi återigen det uppsatta målet (SKI 81). Ett sätt för oss att öka trivseln ytterligare för våra hyresgäster är att med ganska små medel skapa trivsamma gemensamma utrymmen. Vi har t ex byggt fler studieplatser både på Ulrikedal och Vildanden under året. Vi vet att dessa utrymmen efterfrågas, speciellt om bostäderna ligger långt från själva Universitetet. Vi försöker också skapa trevliga miljöer i anslutning till våra tvättstugor där man kan fördriva tiden i avvaktan på att tvätten skall bli klar. Vi har sedan tidigare bastu på flera av våra stora områden. Dessa lokaler behöver underhållas regelbundet så att de upplevs som rena och fräscha för de boende.

En annan stor händelse under året var att AF Bostäder och MKB gemensamt ordnade Studbo19. Studbo är ett koncept för studentbostadskonferenser som ägs av vår branschorganisation Studentbostadsföretagen. Närmare 250 deltagare från hela landet deltog i konferensen som hölls på Malmö Börshus under den 16–17 oktober. Konferensen modererades av Johan Wester och bland talarna fanns bland annat representanter från universitetet och kommunerna i Malmö och Lund. På kvällen den 16 oktober samlades deltagarna till en galamiddag som hölls på AF Borgen i Lund. Den andra dagen ordnades studiebesök både hos MKB och AF Bostäder.

Resultatöversikt

AF Bostäders resultat efter finansiella poster uppgår till 14 245 tkr (17 574). Nettoomsättningen ökade med 9,1 % till 275 104 tkr. Under 2019 hade vi inflyttning i 616 nyproducerade bostäder vilket väsentligen bidragit till intäktsökningen. Den generella hyreshöjningen för bostäder 2019 var 2,2 %. 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 216 287 tkr (450 746). Av investeringarna avsåg 213 104 tkr (448 082) byggnader och mark och 3 183 tkr (2 664) avsåg maskiner och inventarier.

Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till 41 832 tkr (-184 478). De senaste årens löpande verksamhet samt nyproduktion har till stor del finansierats med egna medel. Försäljningen av familjedelen på Vildanden år 2017 gav ett likviditetstillskott som starkt bidragit till detta.

Likviditet och soliditet

Likviditeten uppgick per 2019-12-31 till 82,4 % (27,2). AF Bostäders soliditet, inklusive eget kapital i obeskattade reserver, uppgick till 46,1 % (51,6).

Finansiering

AF Bostäders kapitalbehov säkerställs genom ett aktivt och professionellt upplåningsförfarande i enlighet med finanspolicy. I enlighet med finanspolicyn tillämpas räntederivat för att anpassa räntebindningstiden och för att försäkra oss om en viss räntenivå.

Den totala låneportföljen uppgick 2019-12-31 till 720 Mkr (535). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna uppgick till 14,4 Mkr (17,0) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 2,2 % (3,5).

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	275 104	252 139	256 375	270 471	264 827
Driftnetto (tkr) ¹⁾	154 779	130 318	131 208	137 744	124 992
Resultat efter finansiella poster (tkr)	14 245	17 574	363 715	22 991	19 137
Balansomslutning (tkr)	1 574 228	1 386 818	1 260 396	991 345	968 812
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder (%) ²⁾	99,7	99,4	99,7	99,9	99,9
Synlig soliditet (%)	46,1	51,6	55,4	34,1	33,1
Justerad soliditet (%) ³⁾	77,1	79,2	81,8	77,6	78,9

Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswapar på 425 Mkr (425). Portföljen hade per 2019-12-31 en genomsnittlig räntesats på 2,1 % (2,6) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindningstid om 4,2 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 - 2,8 Mkr Förändring av värmepriiset med 10 % +/- 2,1 Mkr Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt +/- 2,4 Mkr Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt +/- 1,6 Mkr

Utsikter för 2020

Den genomsnittliga hyresökningen för 2020 uppgår till 2,1 %. Efterfrågan på våra bostäder är stabil och vi kan nu räkna med intäkterna för de tre senaste projekten på helårsbasis vilket ökar omsättningen väsentligt.

Nästa och efterföljande års nyproduktion kommer huvudsakligen genomföras på Kämnärsrätten. Även om andra platser också kan bli aktuella så är det på Kämnärsrätten som vi räknar med att nå vårt nybyggnads mål.

Efter färdigställande av tre stora projekt under 2019 planerar vi nu för en fortsatt utbyggnadstakt med en byggstart per år.

Vi vill att våra kunder även fortsättningsvis blir nöjda med den servicen vi lämnar. För att synliggöra detta för våra medarbetare har vi satt ett nytt SKI-mål på 82 (SKI 81) vilket är högre än någonsin. Det är en tuff utmaning men vi tror ändå att vi har goda möjligheter att nå målet.

Den omfattande spridningen av det nya coronaviruset skapar en osäkerhet framåt. I nuläget bedömer vi dock att det inte kommer få några väsentliga effekter på AF Bostäders verksamhet och finansiella ställning under 2020. Vår höga soliditet och goda likviditet gör oss mindre beroende av extern finansiering för att kunna bedriva vår löpande verksamhet. Vid en ansträngd situation har vi möjlighet att minska på underhålls- och investeringstakten. I juni planerar vi för beslut om igångsättande av nyproduktion och i samband med det behöver vi säkra extern finansiering. Vid en hög osäkerhet har vi också möjligheten att senarelägga detta och liknande beslut. Kreditförfall i februari 2020 har refinansierats med en löptid på fyra år. Vi har inga ytterligare kreditförfall under 2020.

Vinstdisposition

Årets vinst uppgår till 8 832 702 kronor. Till grundfonden avsätts 6 202 000 kr. Resterande 2 630 702 kr balanseras i ny räkning.

^[1] Nettoomsättning minus media- och underhållskostnader, 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	2019	2018
Nettoomsättning (not 2)	275 104	252 139
Kostnader i förvaltningen (not 3, 4)		
Driftskostnader (not 5)	-96 440	-95 559
Underhållskostnader	-33 643	-35 983
Administration fastighet	-7 307	-8 367
Administration förvaltning	-4 405	-3 470
Avskrivningar fastighetsförvaltning (not 6)	-48 522	-38 240
Summa kostnader i förvaltningen	-190 317	-181 619
Bruttoresultat	84 787	70 520
Övriga rörelseintäkter och -kostnader (not 7)	-20 355	0
Övriga administrationskostnader (not 8)	-32 917	-32 939
Avskrivningar, övrigt (not 9)	-2 670	-2 986
Rörelseresultat	28 845	34 595
Finansiella intäkter (not 10)	23	187
Finansiella kostnader (not 11)	-14 623	-17 209
Finansnetto	-14 601	-17 022
Resultat efter finansiella poster	14 245	17 574
Bokslutsdispositioner (not 12)	-2 605	696
Skatt på årets resultat (not 13)	-2 807	-1 038
Årets resultat	8 833	17 231

KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	14 245	17 574
Avskrivningar av anläggningstillgångar	51 192	41 225
Övriga ej likviditetspåverkande poster	20 583	324
Betald skatt	-362	369
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	85 657	59 492
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 666	97 882
Förändring av kortfristiga skulder	-10 501	4 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten	72 490	162 204
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-213 104	-448 082
Investeringar i maskiner och inventarier	-3 183	-2 664
Försäljning av anläggningstillgångar	339	45
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-215 948	-450 701
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	185 290	104 019
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	185 290	104 019
Årets kassaflöde	41 832	-184 478
Likvida medel vid årets början	13 259	197 737
Likvida medel vid årets slut	55 091	13 259

BALANSRÄKNING (not 1)

Tillgångar – tkr	19-12-31	18-12-31
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (not 14)	1 446 058	849 605
Maskiner och inventarier (not 15)	9 621	9 358
Pågående nyanläggningar (not 16)	51 083	503 626
Summa materiella anläggningstillgångar	1 506 763	1 362 589
Finansiella anläggningstillgångar (not 17)	40	40
Summa anläggningstillgångar	1 506 803	1 362 629
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Hyses- och kundfordringar	433	438
Skattefordringar	0	1 262
Övriga fordringar	7 925	5 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 18)	3 976	3 782
Summa kortfristiga fordringar	12 334	10 930
Kassa och bank (not 21)	55 091	13 259
Summa omsättningstillgångar	67 425	24 189
Summa tillgångar	1 574 228	1 386 818

Eget kapital och skulder – tkr	19-12-31	18-12-31
Eget kapital (not 19)		
Grundfond	14 408	14 218
Balanserat resultat	694 759	677 718
Årets resultat	8 833	17 231
Summa eget kapital	718 000	709 167
Obeskattade reserver (not 20)	10 759	8 154
Avsättningar		
Uppskjuten skatt (not 13)	43 266	45 367
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 23)	720 352	535 062
Summa långfristiga skulder	720 352	535 062
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	31 672	49 313
Skatteskulder	3 284	0
Övriga skulder	1 275	1 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 22)	45 620	38 643
Summa kortfristiga skulder	81 852	89 069
Summa eget kapital och skulder	1 574 228	1 386 818

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 5 992 bostäder (5 506). Fastighetsbeståndet omfattade 27 juridiska fastigheter (26). Alla fastigheter som innehades per sista december 2019 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 1 446 Mkr (850). 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 4 132 Mkr (3 169). Taxeringsvärdet för det samlade beståndet uppgick till 2 939 Mkr (2 673) vid årsskiftet vilket motsvarar 89 % (84) av det bedömda marknadsvärdet. Vid jämförelse mellan marknadsvärde och taxeringsvärde har nyproduktion som tagits i bruk under 2019 exkluderats eftersom dessa fastigheter inte har fastställda taxeringsvärden.

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 ränteriskenponering 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. Ränteriskenponering hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter, ränteswapar och övriga ränteriskenponeringar. 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 två forwardswapar, en på 130 Mkr med start 2021-09-14 och en på 100 Mkr med start 2022-12-21. Låneportföljen uppgick till 720 Mkr. Kvarvarande räntebindningstid var 4,2 år. Ränteswaparna har ett marknadsvärde per balansdagen uppgående till -30,0 Mkr. Värdeförändring för swaparna vid en ränteuppgång med 1 % är 28,0 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 kontorsutrustning. Betalningar kostnadsförs i resultaträkningen över hyresperioden. I bokslutet 2019 redovisas en kostnad på 3 167 tkr avseende operationell leasing.

tkr	2019	2018
Operationella leasingavtal		
Inom ett år	3 453	3 380
1-5 år	8 923	9 456
>5 år	0	2 698
Summa	12 376	15 534

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	2019	2018
Inom ett år	6 447	6 378
1-5 år	15 533	17 264
>5 år	10 500	14 000
Summa	32 480	37 642

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	2019	2018
Hyresintäkter		
Bostäder	265 543	243 745
Lokaler	6 484	6 416
Parkering	2 988	2 410
Övriga förvaltningsintäkter		
Skade- och städersättning ar	850	825
Övriga intäkter	93	277
Bruttoomsättning	275 958	253 674
Outhyrt bostäder	-28	-26
Avställda för renovering	-826	-1 509
Summa	275 104	252 139

Not 3 Personal och löner

Medelantalet anställda	2019	2018
Kvinnor	26 (45%)	26 (45%)
Män	32 (55%)	33 (55%)
Summa	58	59
Löner, ersättningar och sociala kostnader, tkr		
Löner och andra ersättningar till VD	1 348	1 253
Löner och andra ersättningar till styrelse	93	91
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	25 441	24 738
Pensionskostnader (varav VD 543 (489))	3 796	3 767
Övriga sociala kostnader	8 125	7 736
Summa	38 803	37 585

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	2019	2018
Värme	20 777	21 626
El	12 012	11 163
Vatten	7 630	7 256
Sophantering	3 801	3 458
Bredband och TV	2 525	2 508
Skötsel	26 468	25 361
Reparationer	9 827	9 596
Servicecenter	5 239	5 131
Försäkringar	1 275	1 160
Fastighetsskatt och -avgift	6 168	7 378
Övriga driftskostnader	719	922
Summa	96 440	95 559

Not 6 Avskrivningar fastighetsförvaltning

tkr	2019	2018
Byggnader	40 638	32 798
Fastighetsinventarier	1 445	803
Markanläggningar	5 479	3 678
Uppskrivning	960	960
Summa	48 522	38 240

Not 7 Övriga rörelseintäkter och -kostnader

Övriga rörelsekostnader år 2019 avser utrangering del av fastigheten Paragrafen 1 på grund av rivning.

Not 8 Övriga administrationskostnader

tkr	2019	2018
Företagsgemensamma kostnader	9 062	8 927
IT	8 630	8 252
Ekonomi / HR	11 961	12 184
Uthyrning	1 359	1 467
Extern kommunikation	1 906	2 110
Summa	32 917	32 939

Arvodet till revisorn, EY, uppgår till 215 tkr [217]. Därtill har revisionsbyrån sålt konsulttjänster för 40 tkr [25].

Not 9 Avskrivningar, övrigt

tkr	2019	2018
Maskiner och inventarier	2 670	2 986
Summa	2 670	2 986

Not 10 Finansiella intäkter

tkr	2019	2018
Ränteintäkter	23	187
Summa	23	187

Not 11 Finansiella kostnader

tkr	2019	2018
Räntekostnader	14 438	17 033
Övriga finansiella kostnader	186	176
Summa	14 623	17 209

Not 12 Bokslutsdispositioner

tkr	2019	2018
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-2 605	696
Summa	-2 605	696

Not 13 Skatt

tkr	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Uppskjutna skatt avseende:		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	-2 565	-1 611
Uppskrivningar av byggnader	24	17
Underskottsavdrag	440	2 633
Aktuell skatt	4 908	0
Redovisad skattekostnad	2 807	1 038

tkr	19-12-31	18-12-31
Avsättningar		
Uppskjutna skatteskulder		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	43 111	45 676
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	0	-440
Uppskrivningar av byggnader	155	131
Uppskjutna skatteskuld, netto	43 266	45 367

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

Not 14 Byggnader och mark

tkr	19-12-31	18-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 409 060	1 360 280
Årets investeringar	665 647	49 415
Anskaffningsvärde på försäljningar / utrangeringar	-45 402	-635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 029 304	1 409 060
Ingående avskrivningar	-569 055	-532 124
Ack avskrivningar på försäljningar / utrangeringar	24 731	349
Årets avskrivningar	-47 562	-37 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-591 886	-569 055
Ingående uppskrivningar	9 600	10 560
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-960	-960
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	8 640	9 600
Utgående planenligt restvärde	1 446 058	849 605

Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgår till 2 938 943 tkr [2 673 255], varav byggnader 1 794 112 tkr [1 741 773]. För nyproduktion som tagits i bruk under 2019 erhålls taxeringsvärden först 2020.

Not 15 Maskiner och inventarier

tkr	19-12-31	18-12-31
Ingående anskaffningsvärde	46 588	45 678
Årets investeringar	3 183	2 664
Anskaffningsvärde på försäljningar / utrangeringar	-1 953	-1 753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 818	46 588
Ingående avskrivningar	-37 230	-35 915
Ack avskrivningar på försäljningar / utrangeringar	1 696	1 666
Årets avskrivningar	-2 662	-2 981
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 196	-37 230
Utgående planenligt restvärde	9 621	9 358

Not 16 Pågående nyanläggningar

tkr	19-12-31	18-12-31
Ingående balans	503 626	104 959
Årets anskaffningar	209 453	448 470
Omklassificering / aktivering	-661 996	-49 803
Utgående balans	51 083	503 626

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	19-12-31	18-12-31
Förutbetalda försäkringar	1 385	1 086
Upplupen parkeringsintäkt	267	345
Förutbetald hyra	826	812
Förutbetald bredband och TV	739	744
Övrigt	759	795
Summa	3 976	3 782

Not 19 Förändring av eget kapital

tkr	Grundfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 218	677 718	17 231
Disposition under 2019	190	17 041	-17 231
Årets resultat			8 833
Utgående balans	14 408	694 759	8 833

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	19-12-31	18-12-31
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	10 759	8 154
Summa	10 759	8 154
Uppskjuten skatt hänförbar till obeskattade reserver, 20,6 %	2 216	1 680

Not 21 Checkräkningskredit

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

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	19-12-31	18-12-31
Förutbetalda hyror	25 955	19 425
Upplupna räntekostnader	805	827
Löner och lönerelaterade kostnader	3 924	3 909
Upplupna värmekostnader	2 865	3 236
Upplupna elkostnader	963	986
Övrigt	11 108	10 260
Summa	45 620	38 643

Not 23 Ställda säkerheter och förfallotid skulder

tkr	19-12-31	18-12-31
Skuld till kreditinstitut	720 352	535 062
Förfaller till betalning:		
Inom ett år	200 000	200 062
Mellan ett till fem år	520 352	335 000
Senare än fem år	0	0
Ställda säkerheter, inklusive för checkräkningskredit: <p>Fastighetsinteckningar</p>	767 194	652 194

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	19-12-31	18-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	501	499
Garantiförbindelse AF Borgen AB	10 000	10 000
Summa	10 501	10 499

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 2019.

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 2019 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 2019.

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 stiftelse-lagen 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 ersättnings-skyldighet 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 ersättnings-skyldighet 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 23 mars 2020

Fredrik Borg Jasmine Kitzing
Auktoriserad revisor Sakrevisor

Femårsöversikt

Resultat

tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	275 104	252 139	256 375	270 471	264 827
Driftskostnader	-96 440	-95 559	-94 337	-104 454	-98 614
Underhåll	-33 643	-35 983	-40 053	-39 175	-49 937
Administration fastighet	-7 307	-8 367	-8 342	-8 259	-6 956
Administration förvaltning	-4 405	-3 470	-3 719	-3 481	-3 631
Avskrivningar fastighetsförvaltning	-48 522	-38 240	-36 866	-39 596	-36 978
Bruttoresultat	84 787	70 520	73 059	75 506	68 711
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-20 355	0	342 709	971	5 855
Övriga administrationskostnader	-32 917	-32 939	-32 157	-32 939	-37 645
Avskrivningar, övrigt	-2 670	-2 986	-3 070	-2 911	-2 660
Rörelseresultat	28 845	34 595	380 541	40 627	34 261
Finansnetto	-14 601	-17 022	-16 826	-17 635	-15 122
Resultat efter finansiella poster	14 245	17 574	363 715	22 991	19 137
Bokslutsdispositioner	-2 605	696	1 112	705	652
Skatt på årets resultat	-2 807	-1 038	-3 409	-5 475	-5 628
Årets resultat	8 833	17 231	361 418	18 221	14 161

Balans

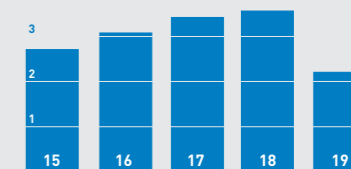
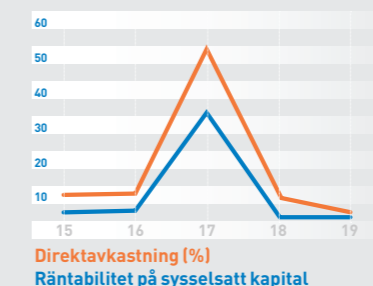
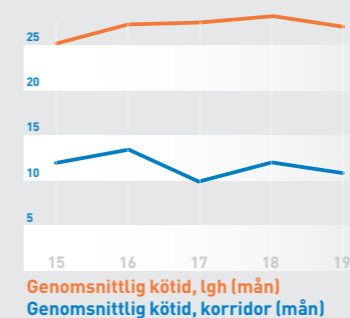
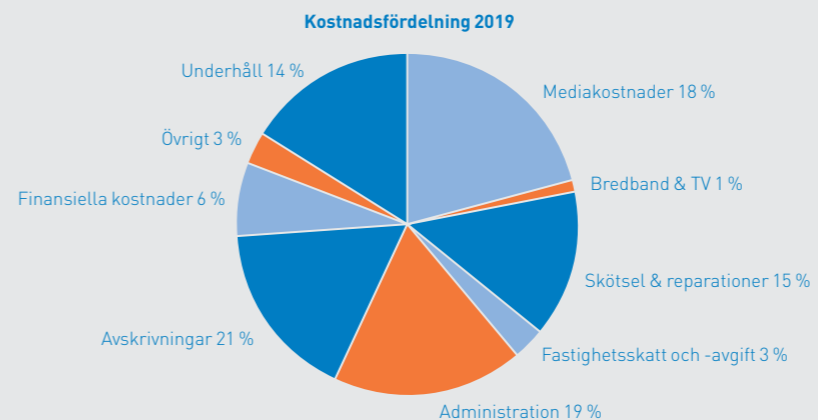
tkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar	1 506 803	1 362 629	953 478	904 200	909 697
Omsättningstillgångar	67 425	24 189	306 918	87 234	59 115
Summa tillgångar	1 574 228	1 386 818	1 260 396	991 435	968 812
Eget kapital	718 000	709 167	691 936	330 518	312 297
Obeskattade reserver	10 759	8 154	8 849	9 961	10 666
Avsättningar (uppskjuten skatt)	43 266	45 367	44 329	40 920	35 445
Långfristiga skulder	720 352	535 062	431 043	555 000	555 000
Kortfristiga skulder	81 852	89 069	84 239	55 036	55 404
Summa eget kapital och skulder	1 574 228	1 386 818	1 260 396	991 435	968 812



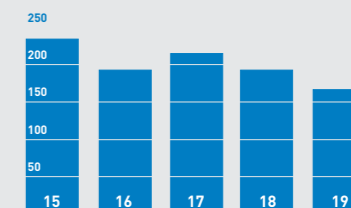
Femårsöversikt

Nyckeltal

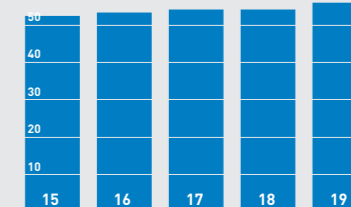
	2019	2018	2017	2016	2015
Bokfört värde/m ²	6 523 kr	4 126 kr	4 072 kr	3 818 kr	3 484 kr
Underhållskostnad/m ²	164 kr	189 kr	211 kr	188 kr	234 kr
Likviditet	82,4 %	27,2 %	363,5 %	158,5 %	106,7 %
Soliditet	46,1 %	51,6 %	55,4 %	34,1 %	33,1 %
Skuldsättningsgrad	1,0	0,7	0,6	1,6	1,7
Räntabilitet på sysselsatt kapital	2,1 %	2,8 %	36,5 %	4,4 %	3,8 %
Räntabilitet på eget kapital	2,0 %	2,5 %	70,2 %	7,0 %	6,1 %
Direktavkastning	6,0 %	9,7 %	54,3 %	10,5 %	9,9 %
Nettomarginal	5,2 %	7,0 %	141,9 %	8,5 %	7,2 %
Underhållsgrad	15,8 %	18,1 %	19,6 %	18,4 %	22,5 %
Genomsnittlig räntenivå	2,2 %	3,5 %	3,4 %	3,1 %	2,7 %
Avskrivningsgrad	28,4 %	39,3 %	37,9 %	36,5 %	37,7 %
Omflyttningsfrekvens	57 %	55 %	55 %	54 %	53 %
Medelantalet anställda	58	59	61	63	62



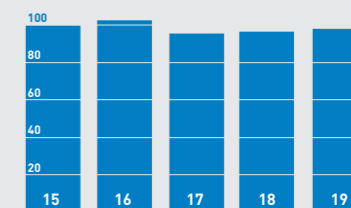
Genomsnittlig räntenivå (%)



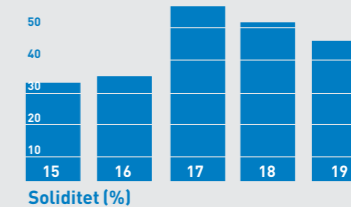
Underhållskostnad (kr/m²)



Omflyttningsfrekvens (%)



Driftskostnader (Mkr)



Soliditet (%)

Bokförda värden och taxeringsvärden (tkr)

Område	Bokförda värden			Taxeringsvärden		
	Anskaffningsvärde	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört restvärde	Byggnad	Mark	Totalt
Studentlyckan	51 182	12 639	38 543	97 000	67 000	164 000
Ulrikedal	94 836	54 669	40 167	211 579	152 523	364 102
Parentesen	35 069	19 379	15 690	65 000	51 000	116 000
Gylleholm	29 052	3 643	25 409	13 600	7 400	21 000
Vildanden	154 294	73 023	81 271	202 000	142 723	344 723
Magasinet	130 330	41 930	88 400	110 800	66 752	177 552
Kämnärsrätten	193 402	106 376	87 026	391 600	216 404	608 004
Tomegapsgården	14 234	7 323	6 911	20 400	15 400	35 800
Sparta	58 934	38 861	20 073	126 000	89 000	215 000
Delphi	251 809	122 126	129 683	369 000	197 570	566 570
Klosterängen	51 554	7 544	44 010	40 000	13 400	53 400
Dammhagen	101 248	11 536	89 712	72 000	26 000	98 000
Vegalyckan	83 441	8 101	75 340	64 000	23 600	87 600
Summa	1 249 385	507 150	742 235	1 782 979	1 068 772	2 851 751

Nyproduktion som tagits i bruk 2019 exkluderas eftersom dessa fastigheter inte har fastställda taxeringsvärden.

Definitioner

Bokfört värde/m²

Bokfört värde fastigheter / total yta fastigheter per 31/12

Underhållskostnad/m²

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



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