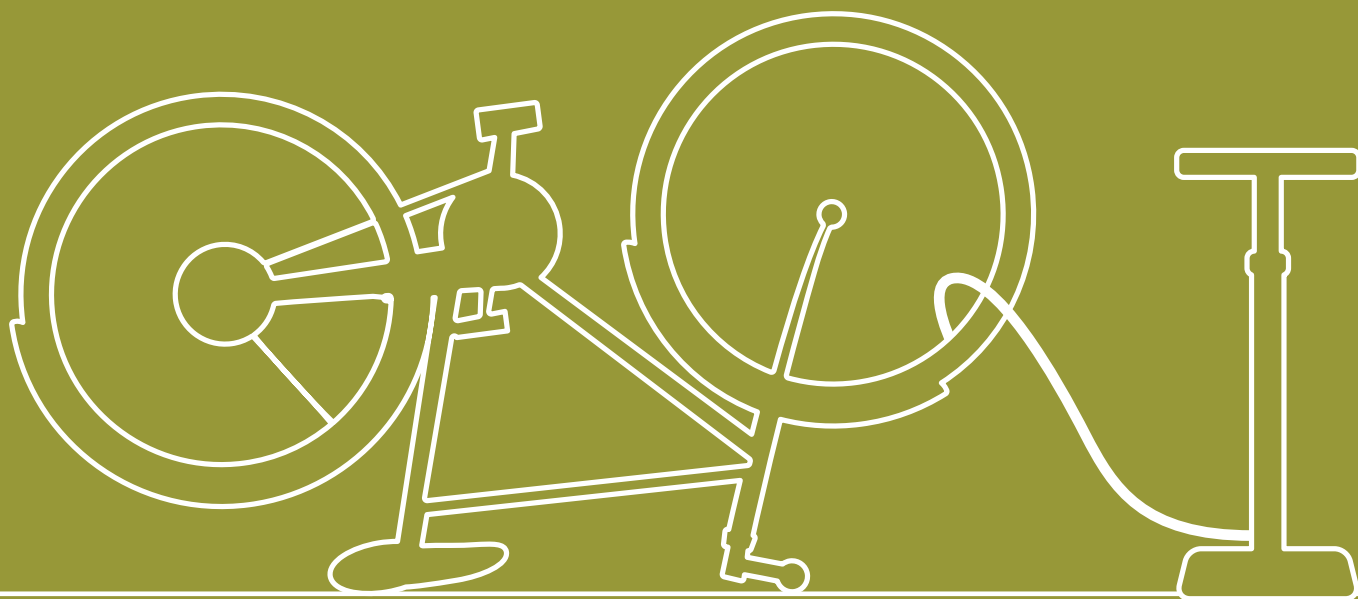


Årsredovisning

2020



 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 prisvärda 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.

2020 i korthet

Stabil efterfrågan

Trots pandemin har söktrycket till Lunds universitet varit högt, och efterfrågan på studentbostäder hos AF Bostäder i nivå med föregående år.

Studentlyckans renovering klar

Sedan 2017 har AF Bostäder renoverat Studentlyckan. Området har bland annat fått nya kök, ny ventilation, relinade avlopp och vidgjorda fasader.

Hippocampus är på gång

Byggnationen av Hippocampus på Kämnärsrätten följer plan och vid årsskiftet hade byggnaderna nått full höjd. Inflyttning är beräknad till höstterminen 2021.

Ny uppförandekod för samarbete kring hållbarhet

En ny uppförandekod, lanserad 2020, ska säkra att AF Bostäder och företagets samarbetspartners står enade i hållbarhetsfrågor.

Start för klimatberäkningar

AF Bostäder utför klimatberäkningar vid sina två pågående nybyggen. Syftet är att i framtiden kunna tillföra ett klimatmål som styrmedel vid nyproduktion.

Vinst i "Cykelvänlig arbetsplats 2020"

Tack vare de senaste årens satsningar på cykling stod AF Bostäder som vinnare i Lunds kommuns tävling Cykelvänlig arbetsplats. Satsningarna fortsätter 2021.

Hjälp – ett informationsprojekt mot psykisk ohälsa

Under 2020 lanserade AF Bostäder Hjälpen, en informationsinsats som uppmärksammar psykisk ohälsa och erbjuder rätt väg till hjälp snabbt.

Fortsatta investeringar i UWS:er

AF Bostäder har fortsatt att byta ut äldre avfallsstationer mot moderna, underjordiska UWS:er. Utemiljön blir snyggare och tryggare, och källsorteringen ökar.

AF-borgens renovering klar – AF Bostäder förvärvar Aspegrenska Huset

AF-borgen har genomfört en större renovering med hjälp av donationer från företag och privatpersoner. AF Bostäder har bidragit, bland annat genom att förvärva Aspegrenska huset. Aspegrenska Huset är ritat av Hans Westman och uppfört 1947 som Lunds första moderna studentboende.

Innehåll

- 4 VD har ordet
- 6 Gemensamma krafter bakom nystart i AF-borgen!
- 7 Hög efterfrågan även under pandemin
- 8 Hippocampus – en höjdare för 233 studenter
- 9 All inclusive – när kunden själv får välja
- 10 Stambyte som kunden vill ha det
- 11 Lycka är ett nyrenoverat Studentlyckan
- 12 Skönare boendemiljö med underjordisk återvinning
- 13 Studiekontroller frigör bostäder åt aktiva studenter
- 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

Framtiden tillhör Lunds studenter



Under pandemin har Lunds studentliv drabbats hårt och alla de studentikosa aktiviteter som brukar färga staden är nedstängda. Men det finns ett ljus bortom pandemin. Söktrycket till Lunds universitet är högre än någonsin, AF-borgen står nyrenoverad och redo att möta studenterna och AF Bostäder bygger nya studentbostäder för fullt. Sveriges bästa studentliv kommer att återuppstå.

Sveriges bästa studentliv

Före pandemin var det självklart för våra kunder att äta frukost med sina korridorkompisar, gå på föreläsningar med kurskamrater, hänga en stund i solen i Lundagård och laga mat med vänner på kvällen. Lika självklart var det att ägna sin fritid åt nationernas och AF:s många och färgskiftande förströelser, som pubar, baler, idrottsaktiviteter, karnevalsförberedelser och spexrepetitioner. Studentlivet i Lund var välkänt som Sveriges bästa, kanske det bästa i världen. Det om något var självklart.

Nya vanor

Sedan vårvintern 2020 är inget som vanligt. På AF Bostäder har en mängd praktiska saker förändrats. Bovärdarna har nya riktlinjer i sitt arbete, vår service sker huvudsakligen via nät och telefon, i fikaummet är varannan stol undanställd för att påminna oss om att hålla avstånd, våra möten sker i Teams, våra tjänstemän

jobbar hemma och sammankomster med medarbetarna är ett minne blott.

Studenterna tvingas i mångt och mycket avstå från allt det som ska vara den bästa tiden i livet – studentlivet. Föreläsningar och seminarier har ersatts med distansstudier, de tidigare så kreativa och sociala sammanhangen är begränsade och nöjeslivet är mer eller mindre borta.

Att den sociala saknaden är stor märktes under hösten, då nöjeslivets frånvaro ersattes av ett antal stora fester på våra områden med störningsanmälningar som följd. Vi påtalade det ohållbara med sammankomsterna, inklusive risken för smittspridning, samtidigt som vi ökade ronderingarna för vårt vaktbolag, och så småningom avtog festandet.

Ökat behov av kommunikation

Generellt har pandemin inneburit ett större fokus på kommunikation med

studenterna, gällande restriktioner och förändringar i våra servicerutiner, men också kring ensamhet och psykisk ohälsa. Vi har bland annat publicerat Hjälpen, en informationsinsats som uppmärksammar psykisk ohälsa och erbjuder rätt väg till hjälp snabbt. Detta har varit användbart under året.

Livet efter pandemin

Vi befinner oss alltså mitt uppe i pandemin och ovissheten är fortfarande stor. Vaccin och flockimmunitet skänker hopp om en återgång till ett normalt och vanligt liv. Frågan vi ställer oss nu är vad som blir det nya normala, vad som blir självklart efter covid-19?

Svaret är såklart att vi inte vet. Men några saker kan vi anta. Några av våra nya vanor är sannolikt här för att stanna, som möjligheten att träffas digitalt i stället för att flyga eller göra onödiga bilresor. Det är en alldeles utmärkt – och hållbar

– förändring. Studieformer kommer att utvecklas och förbättras utifrån de digitala erfarenheterna från pandemin. Fysiska föreläsningar blir inte alltid förstahandsvalet, utan praktiseras sannolikt främst när de verkligen gör nytta, vilket kan vara både praktiskt lämpligt och kostnads-effektivt.

Med säkerhet kan vi säga att Lunds studentliv kommer att återuppstå. Söktrycket till Lunds universitet ökade 2020, och väntas stiga även 2021. Glädjen i att göra saker tillsammans är beständig och att plugga i Lund är så mycket mer än böcker och tentamina och praktiska ting. Det är att flytta hemifrån, att starta någonting nytt, att växa som människa och att ha väldigt, väldigt roligt – tillsammans.

Lunds studentliv har ett exceptionellt starkt varumärke, något som tydliggjorts i samband med AF-borgens renovering. AF-borgen, som utgör hjärtat i Lunds studentliv, har på kort tid kunnat genomföra en betydande ombyggnad, tack vare ett stort antal generösa donationer från organisationer och allmänhet, alla väl insatta

i AF-borgens betydelse. AF Bostäder har självfallet också bidragit, bland annat genom förvärvet av Aspegrenska huset, och borgen står nu redo – mer praktfull än någonsin – att ta emot våra studenter.

En ljusnande framtid

Den som vill studera behöver självfallet också någonstans att bo och som studenternas eget bostadsföretag är det vår uppgift att bidra till Lunds varumärke som studentstad. Därför är det självklart för oss att fortsätta agera som samhällsbyggare och främja en hållbar utveckling där vi erbjuder studentbostäder som är attraktiva både för studenter och omvärld.

Pandemin till trots är efterfrågan bestående och vi fortsätter såväl upprustnings- som byggnadsprojekt i oförminskad takt. Ombyggnaden av Kämnärsrätten fortgår och våra nuvarande byggplaner sträcker sig fram till 2023. Parallellt tittar vi på hur vi därefter ska fortsätta utveckla Lunds studentboenden.

Hållbarheten står fortsatt i fokus, vilket bland annat märks i våra hållbara verksamhetsmål, vår nya uppförandekod (som

vänder sig både till oss själva och till våra samarbetspartners) samt vår hållbarhetsmanual för nybyggen. Vi har också inlett klimatberäkningar på våra pågående nybyggnadsprojekt, Hippocampus och Pireus, för att till kommande byggnation kunna använda oss av både ett ekonomiskt mål och ett klimatmål för att styra vårt arbete.

Avslutningsvis vill jag tacka alla våra kunder, medarbetare och samarbetspartners för ert tålamod och för att ni gjort detta speciella år så bra som varit möjligt. Nu blickar vi framåt tillsammans, mot en framtid där studenterna än en gång får uppleva Sveriges bästa studentliv på plats, och återigen får roa och underhålla varandra – och alla andra – med både gamla och nya traditioner.


Henrik Krantz
VD, AF Bostäder

Gemensamma krafter bakom nystart i AF-borgen!

Mitt i Lundagård ligger AF-borgen – hjärtat i AF-familjen och epicentret i Lunds studentliv. Nu har borgen moderniserats och renoverats och står redo att i ny skrud ge plats för studenternas kreativitet. Renoveringen har möjliggjorts genom en unik kraftsamling som har engagerat hela Lund, och självfallet också AF Bostäder.

AF-familjen, som består av Akademiska Föreningen, AF-borgen och AF Bostäder, är central i studenternas vardag. Akademiska Föreningen, kårerna och nationerna bildar tillsammans Studentlund, en förening som ger tillgång till hela Lunds studentliv i ett och samma medlemskap.

– När studenterna väljer studieort är studentlivet betydelsefullt, säger Henrik Krantz, VD på AF Bostäder. Lund erbjuder Sveriges bästa studentliv, med en fantastisk gemenskap. Medlemskapet i Studentlund är unikt och det finns ingen annan studieort som kan matcha ett sådant erbjudande.

AF-borgen byggdes 1851 och har sedan dess gett plats för studentverksamheter med en mängd inriktningar, exempelvis sport, radio, klädkammare, karneval, konst, skrivcirklar, debatt och självfallet spex. Huset rymmer också professionella verksamheter inom café, restaurang, fest, konferens och andra events.

– Genom åren har borgen vuxit till en arena inte bara för studenter, utan också för Lunds näringsliv och kulturliv, säger Stina Åkesson, VD på AF-borgen. Salarna och scenerna är berömda och många bär på oförglömliga minnen härifrån. På senare år har renoveringsbehovet vuxit sig

allt större. Nu har vi på relativt kort tid, med full verksamhet i lokalerna, genomfört en ombyggnad som inte borde vara möjlig, varken praktiskt eller ekonomiskt. Allt tack vare en unik kraftsamling från företag, organisationer och privatpersoner i Lund.

– Alfa Laval, Crafoordska stiftelsen, Grenspecialisten, Lunds universitet, Sparbanken Skåne genom Sparbanksstiftelsen Finn, Caroline och Paul Sverdrup, Tetra Laval och AF Bostäder har tillsammans donerat 66 miljoner kronor till ombyggnaden, säger Stina Åkesson. Lunds kommun har ställt upp med lån och därtill har privatpersoner samlat in ytterligare 2,2 miljoner kronor till scenutrustning, inredning och möblemang genom kampanjen #backaborgen. Engagemanget är överväldigande och det är tydligt vilken betydelse AF-borgen har för Lund och för alla som har fått vara en del av den.

– AF Bostäder är studenternas eget bostadsföretag och vi har en lång relation till Akademiska Föreningen, säger Henrik Krantz. För oss var det självklart att säkra borgens framtid och bidra till en modernisering av verksamheten. Borgen är studenternas arbetsplats, vardagsrum och nöjespalats. Den är varumärket Lund som studentstad.

– Utöver vår donation kunde vi stötta genom att förvärva Aspegrenska huset av AF-borgen, säger Henrik Krantz. Aspegrenska, som är ritat av Hans Westman, ligger i direkt anslutning till borgen och har från början varit ett studentboende. Det blev en bra och långsiktigt hållbar lösning att kunna bidra till renoveringen och samtidigt få möjlighet att vårda och utveckla en viktig del av studentlivets kulturarv.

AF-borgen har fått en ny scen, en ny entrétrappa, en uteplats mot Lundagård, en ny hiss och nya (och fler) toaletter samt en ansiktslyftning i Stora salen. Bakom kulisserna är tekniken förbättrad och AF-borgen är nu en ännu bättre och vackrare mötesplats än tidigare.

– Längtan är stor nu, hela Lunds studentliv har väntat på det här och står redo att ta plats i huset. Nu ser vi fram emot att pandemirestriktionerna ska lätta så att vi äntligen kan välkomna studenterna och testköra vår nya borg i full skala, säger Stina Åkesson.



Hög efterfrågan även under pandemin

Under 2020 har efterfrågan på studentbostäder i Lund varit oförändrad. Trots att många andra lärosäten noterat en minskad efterfrågan på bostäder under pandemin tycks Lund stå opåverkat. Däremot syns förändrade rörelsemönster hos hyresgästerna, sannolikt beroende på årets

restriktioner. Normalt flyttar färdiga studenter ut till sommaren varefter de lediga bostäderna fördelas till nya hyresgäster vid höstintagningen. Under 2020 startade utflyttningarna redan under mars/april, då sluttentorna genomfördes digitalt. De lediga bostäderna fördelades därför redan under

våren till köande studenter. Det i sin tur ledde till att nyantagna studenter, med rätt till förtur vid höstintagningen, tilldelades något färre bostäder, cirka 600 stycken mot normalt 750.

Hippocampus – en höjdare för 233 studenter

I en flerårig satsning förvandlar AF Bostäder äldre studentbostadskvarter på Kämnärrätten till en grön och långsiktigt hållbar stadsdel. Under 2021 färdigställs Hippocampus, ett varierat och trivsamt kvarter med plats för 233 Lundastudenter. Området bjuder bland annat på höjdreord och en av Lunds högsta utsiktspunkter.

Kämnärrätten har tidigare varit ett homogent 60-talsområde med bildominerade gator och enförmig byggnation. I AF Bostäders regi förändras stadsdelen steg för steg till en spännande campusmiljö med stort fokus på hållbarhet. Nya Kämnärrätten blir ett levande område som sätter cyklister och gående i centrum. Längs de nya kvarteren anläggs ett parkliknande aktivitetsstråk med bland annat sociala ytor, grönska och snygga lösningar för avfallshantering.

– Hippocampus blir det tredje studentbostadskvarteret av totalt sju nya kvarter på Kämnärrätten, säger Martin Jacobsson, byggprojektledare på AF Bostäder. Hippocampus består av fyra huskroppar i skiftande form och höjd – ett vinkelhus, ett lamellhus och två punkthus – som tillsammans ramar in den gröna gården. Kvarteret blir trivsamt med spännande formgivning. En av byggnaderna har ett stort långlutande sedumtak och två pampiga långsidor med tegel upp inock. Husen uppförs i betong men ger trots sin storlek och tyngd ett lätt intryck med ljusa sandfärgade fasader och inslag av turkosa och bruna accenter.

– Kvarteret är döpt efter ett område i det limbiska systemet i hjärnan, betydelsefullt för vår förmåga att minnas men också för vårt lokalsinne – inte minst när vi ska utforska ny mark, säger Martin Jacobsson. Det passar bra eftersom vi också slår höjdreord för AF Bostäder med vårt första hus på tio våningar. Dessutom ligger det på en höjd så det blir en fin utsiktsplats där studenter med framtidsvisioner kan blicka ut över Lund, Skåne och Öresund.

– Bygget följer vår hållbarhetsmanual och kraven i Miljöbyggnad Silver med bland annat sunda materialval, gröna ytor, lösningar för dagvattenhantering och lägre energiförbrukning än nybyggnadskraven, säger Martin Jacobsson. Som vanligt värnar vi också om livet med cykel. Alla hyresgäster får en egen cykelplats under tak och vi inreder en liten verkstad där hyresgästerna kan fixa med sina hojar.

Hippocampus erbjuder lägenheter på 1–4 rum. En nyhet är att alla kök utrustas med induktionsspis. Trerummarna får dessutom diskmaskin.

– För varje nytt område vi bygger försöker vi ta med oss erfarenheter från de tidigare, och åstadkomma förbättringar, säger Martin Jacobsson. Diskmaskiner är alltid högt efterfrågat och i de större lägenheterna gick det att räkna hem. Induktionsspisar är inte bara en standardhöjning utan också en säkerhetsförbättring eftersom induktionstekniken minskar risken för spisbränder.

På Hippocampus genomför AF Bostäder också för första gången klimatberäkningar i samband med uppförandet.

– Genom att klimatberäkna Hippocampus och det kommande bostadsområdet Pireus vill vi kartlägga källor till utsläpp i vår nyproduktion och på sikt minska vår klimatpåverkan, säger Martin Jacobsson. Det långsiktiga målet är att kunna arbeta med ett konkret klimatmål som vi kan förhålla oss till under projektering och byggnation.

– Alla husen på Hippocampus står nu klara till det yttre och vi håller på att inreda dem. På våren 2021 börjar vi utföra besiktningar, och Hippocampus kommer att stå klart för inflyttning till höstterminen 2021, säger Martin Jacobsson.



All inclusive – när kunden själv får välja

Det blir allt vanligare att fastighetsägare delar upp hyresavin i flera beståndsdelar. Vatten, värme, el, tv, bredband och så vidare specificeras – och mäts – separat. Baserat på kundernas önskemål väljer AF Bostäder att gå i motsatt riktning. Studenterna har begränsad inkomst och vill därför ha koll på den exakta boendekostnaden varje månad.

Eftersom de byter bostad ofta vill de också slippa krångel med avtal och abonnemang. Sedan tidigare ingår bredband, värme och vatten i AF Bostäders hyror, och från 2020 även grön el på Studentlyckan, Tomegapsgården och samtliga nybyggda områden. Motsvarande omläggning görs nu successivt område för område i resten av det äldre

beståndet. Bland fördelarna märks lägre kostnader för kunderna, mindre administration och möjligheten att centralt välja ursprungsmärkt el från förnyelsebara källor. Mätningar visar att hyresgästerna är lika sparsamma med elen som tidigare, även när den ingår i hyran.

Stambyte som kunden vill ha det

Med start 2020 ska samtliga badrum på Delphi renoveras och få nya avloppsstammar. Parallellt fräschas både bostäder och korridorer upp, och alla rum får snabbare bredband. För att ingen ska behöva uppleva renoveringen flyttas alla hyresgäster, enligt ett smart system, till bostäder med nyrenoverade badrum. Alla korridorkompisar får möjlighet att flytta tillsammans.

Delphi ligger i det nordöstra hörnet av Lund och är AF Bostäders mest studenttöta bostadsområde. Här finns fler än 1 300 studentbostäder, varav 1 000 är korridorboenden. Området är ritat av Lunds egen Hans Westman och är känt för sin starka sociala gemenskap.

– Med start hösten 2020 ska samtliga badrum i Delphis korridorboenden renoveras och få nya avloppsstammar, säger Rickard Wallin, teknisk förvaltare och projektledare på AF Bostäder. Badrummen får ny inredning, nya ytskikt och handdukstorkar. I samband med stambytet görs även en uppfräschning av bostäderna med målningensarbeten, dörrbyte och nya hatthyllor. Bredbandskablar byts till nya av snabbara modell och ventilationen förbättras. Även själva korridoren får ett utseendemässigt lyft med läcker hotellkänsla enligt fyra smakfulla teman – jord, skog, hav och vind – och även ny punktbelysning.

Att byta stammar kan låta som ett enbart tekniskt projekt. I själva verket berör det alla delar av företaget – marknadsföring, ekonomi, uthyrning, förvaltning, fastighetsutveckling och IT – och det är mycket

som ska klaffa. Eftersom alla ändå är involverade såg AF Bostäder en möjlighet att med en gemensam arbetsgrupp hitta ett sätt att utföra renoveringen så smidigt som möjligt för företagets kunder.

– I arbetsgruppen kom vi fram till att kunderna inte ska behöva bo kvar under renoveringen, säger Rickard Wallin. Istället flyttas alla boende – korridor för korridor – enligt ett system där varje flytt går från nuvarande korridor till en nyrenoverad. De som väljer att flytta till anvisad bostad får behålla sin gamla hyra. Grannar som bor i trapphus intill ett pågående projekt får en hyresreduktion för de veckor då störningen är som värst.

I samband med ombyggnaden och flytten kan det uppstå en mängd frågor kring allt från hyror och avtal till brandsäkerhet och praktiska ting. För att ingen ska behöva känna oro eller osäkerhet kring vad som gäller har AF Bostäder tillsatt en assisterande projektledare som arbetar dedikerat med att hjälpa kunderna till rätta.

– Det är min uppgift att göra flytten så enkel som möjligt för våra hyresgäster,

informerar om alla detaljer och vara tillgänglig för frågor, säger Therese Månsson, assisterande projektledare på AF Bostäder. Bland annat har vi varit noga med att vara ute i god tid så att inte flytten kommer som en överraskning. Vi kontaktar de berörda hyresgästerna cirka sex månader före renoveringen så att alla hinner förbereda sig i lugn och ro. När flytten närmar sig arrangerar vi en informationsträff, självfallet utomhus på ett coronasäkert sätt.

– En viktig del av korridorlivet är att bo tillsammans, säger Therese Månsson. Därför lägger vi stor vikt vid att så många som möjligt ska få behålla sin korridor-gemenskap. Kunderna får välja att antingen flytta med sina korridorkompisar eller flytta till ett annat boende. De flesta väljer gemenskapen och flyttar tillsammans. De som väljer att flytta till anvisad bostad får behålla sin köplats.

– När det är dags för renovering bjuder vi på flytt hjälp i form av flyttvagnar, kärror, flyttkartonger och bidrag till kostnaden för adressändring. Självklart delar vi också ut pizzakuponger, det blir ingen riktig flytt utan pizza, säger Therese Månsson.



Lycka är ett nyrenoverat Studentlyckan

Studentlyckan är ett av AF Bostäders mest omtyckta bostadsområden, uppfört 1960. Området är trivsamt med en parkliknande gårdsmiljö och välkänt för sina fasader med kaklade accenter i olika färger. Studentlyckan är ritat av Hans Westman och ligger på bekvämt gångavstånd från centrum. Sedan 2017 har AF Bostäder renoverat området i sin helhet. De 184 lägenheterna har fått nya kök, ny ventilation, ny el, relinade avlopp och nya värmerör. Fasaderna har reparerats och betongen har målats. Tack vare bra planering har varje lägenhet kunnat renoveras på bara tio dagar, med ett minimum av störningar. En mindre grupp hantverkare har utfört hela det invändiga arbetet enligt ett förutbestämt och effektivt schema, vilket har varit positivt för hyresgästerna och lett till ett bra slutresultat. Stort fokus har lagts på kommunikationen med studenterna som hela tiden haft möjlighet att prata direkt med AF Bostäders byggprojektledare.

Skönare boendemiljö med underjordisk återvinning

Område för område ersätter AF Bostäder samtliga av sina avfallsstationer med underjordiska stationer av UWS-modell. Initialt innebär det en stor investering men på sikt är vinsterna många. Källsorteringen ökar, förvaltningen blir mer kostnadseffektiv och framför allt får studenterna en boendemiljö som är ren, snygg och trygg.

UWS (Underground Waste System) är ett standardsystem som används av bland annat Lunds kommun. En UWS består av en 3–5 kubikmeter stor behållare som göms i en betongkasun under marken. Allt som syns ovan jord är ett stilrent, brevlåde-liknande inkast. På varje station placeras åtta eller fler behållare med inkast för glas, plast, metall, tidningar, pappersförpackningar, restavfall och matavfall.

– Traditionella avfallsstationer består ofta av containerlösningar som är skrymmande, inhägnade, svåråtkomliga och kan upplevas mörka och otrygga, säger Peter Molin, byggprojektledare på AF Bostäder. Därför övergår vi successivt till UWS:er på alla våra områden. Under 2020 har Ulrikedal och Delphi fått varsin station om vardera 14 UWS:er. Under 2021 anlägger vi den sista stationen på Delphi och då är samtliga av våra 28 avfallsstationer under jord.

AF Bostäder äger konstruktionen på plats medan kommunen sköter tömning och tvättning av anläggningen. Systemet är flexibelt och har en mängd fördelar.

– Bland annat har alla betongkasunerna som hyser de olika behållarna samma mått vilket gör att fraktionerna kan flyttas runt

eller bytas till en annan sort i efterhand, till exempel om behovet av en fraktion i framtiden skulle visa sig vara större än en annan, säger Peter Molin.

– De gamla containrarna hämtades med containerbil, tömdes på kommunens anläggning för att sedan köras tillbaka, en bullrig och omständlig hantering. De nya UWS:erna lyfts upp med en tystgående, eldriven kran, töms på flaket och sätts tillbaka med detsamma. Det innebär färre tunga transporter på området, och dessutom mindre nedskräpning eftersom behållarna alltid är på plats. Placeringen under jord innebär också att behållarna är svalare vilket minskar risken för dålig lukt.

Det nya systemet bidrar till att källsorteringen ökar, och att restavfallet minskar. Dessutom möjliggör UWS:erna en betydligt trivsammare boendemiljö för studenterna.

– Med UWS:erna kan vi skapa en öppen, ren och snygg miljö i anslutning till avfallshandlingen, säger Peter Molin. Vi planerar dessutom skiftet till de nya stationerna så att de genomförs i samband med en större uppfräschning av bostadsområdet, för ett bättre helhetsresultat.

– Som exempel fick Vildanden sina UWS:er samtidigt med nya cykelskjul, grillplatser med sittmöbler, nya planteringar, bättre utebelysning och en boulebana, säger Peter Molin. Och på Ulrikedal är satsningen del av en större ombyggnad där hela utemiljön görs om från grunden. Även där ordnar vi nya planteringar men också ett utegym och plats för solstolar.

I ett bredare hållbarhetsperspektiv får de nya UWS-stationerna sällskap av Gröna rummet som är AF Bostäders nydesignade stationer för grovavfall.

– I Gröna rummet lämnas batterier, elektronik, ljuskällor och skrymmande möbler. Där finns också återbrukshyllor där studenterna kan lämna saker som är hela och rena, och ta något annat med sig hem. Gröna rummet inreds ljust och trivsamt med tydlig skyltning och ska inspirera studenterna att minimera sitt avfall, öka sin återvinning och prova på återanvändning. På de områden där det är möjligt placeras Gröna rummet i direkt anslutning till UWS-stationen så att allting är samlat på ett och samma ställe, säger Peter Molin.



Studiekontroller frigör bostäder åt aktiva studenter

AF Bostäder är en stiftelse som ska erbjuda bostäder åt studenter som är antagna och aktiva vid Lunds universitet, och samtidigt medlemmar i föreningen Studentlund. Att vara "aktiv student" innebär att hyresgästen ska ta minst 15 högskolepoäng per termin

för att få behålla sin bostad eller köplats. Det är betydelsefullt att reglerna efterföljs. Genom regelbundna kontroller av studie- och medlemskraven kan AF Bostäder frigöra hundratals bostäder åt aktiva studenter varje år, och därtill reservera cirka 1 000 bostäder

per år åt nya studenter. Kontrollerna innebär mycket administration och kräver väl utvecklade IT-stöd. AF Bostäder utvecklar kontinuerligt sina system och har under 2020 tillfört resurser för att ytterligare effektivisera och förbättra kontrollerna.

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.



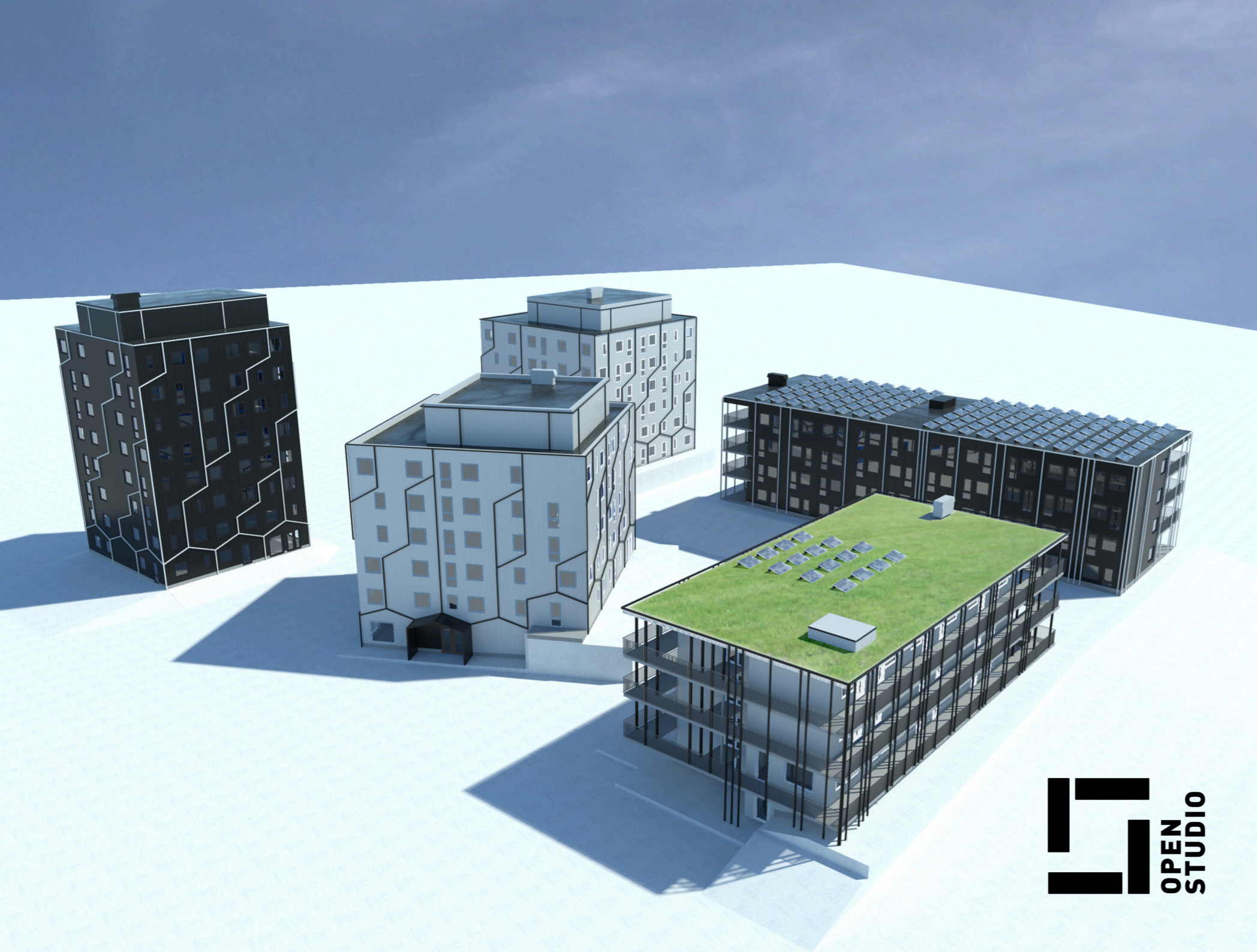
Ekonomi
Mats Rudenschöld

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

Lånestruktur

Den totala låneportföljen uppgick 2020-12-31 till 820 Mkr (720). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna uppgick till 14,6 Mkr (14,4) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 1,9 % (2,2).

Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswapar på 510 Mkr (425). Portföljen hade en genomsnittlig räntesats på 1,7 % (2,1) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindningstid om 4,4 år (4,2).

Det är vår bedömning att räntorna för 2021 kommer att fortsätta vara, relativt sett, låga.

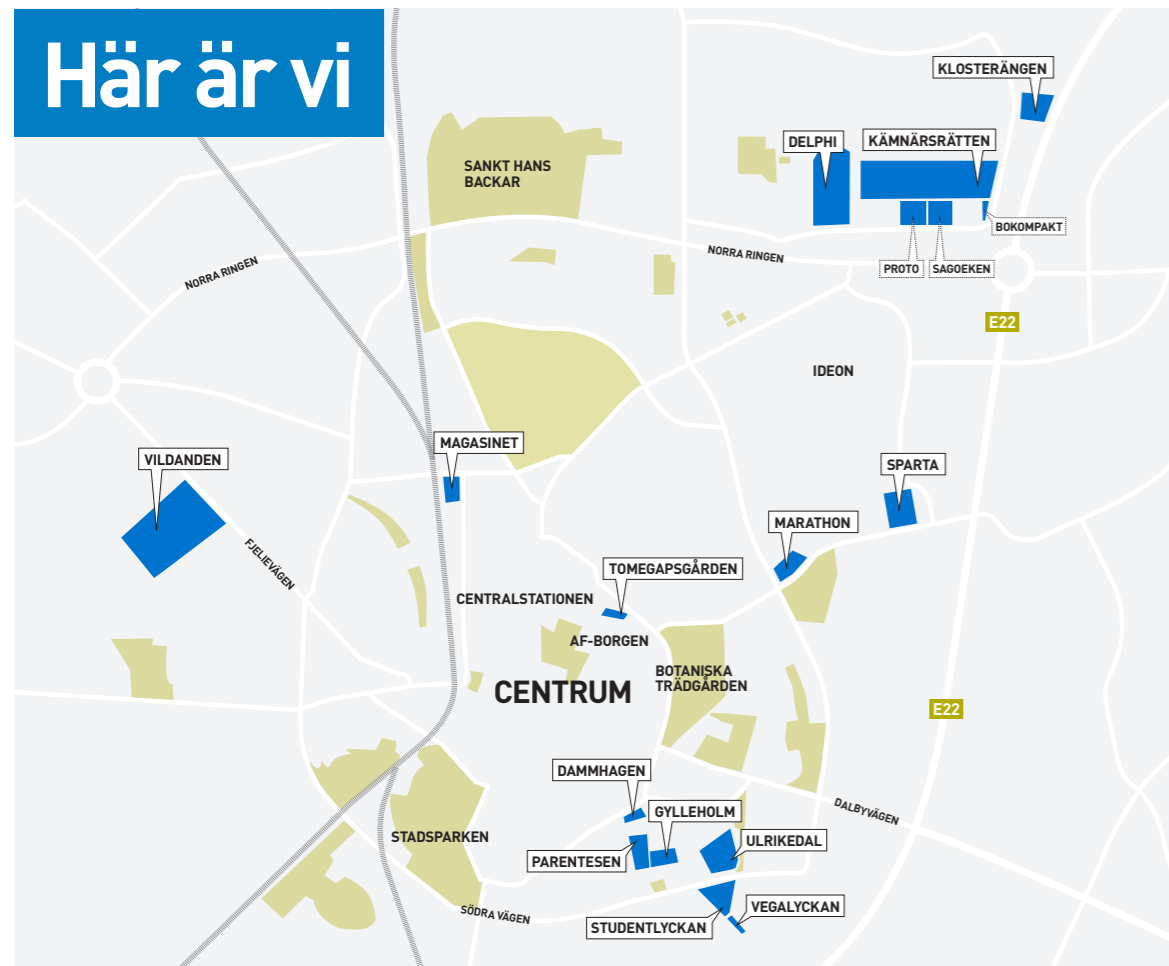
Räntebindningstid

Löptid	Mkr
Inom 1 år	310
1-2 år	30
2-3 år	0
3-4 år	100
4-5 år	0
5-6 år	50
6-7 år	0
7-8 år	130
8-9 år	100
9-10 år	100

Känslighetsanalys

Effekt på resultatet i Mkr	
Ökning av vakansgraden för bostäder med 1 procentenhet	-3,0
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



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.



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.



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.



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. Lummtigt, levande och en smula studentkost.



Kämnärrätten

Kämnärrätten 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.



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.



Sparta

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



Parentesen

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



Ulrikedal

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



Gylleholm

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

Område	Produktionsår	Antal bostäder			Yta, m ²			
		Byggnadsår	Ombyggt Helt/Delvis	Korridorrum	Lägenheter	Totalt	Bostäder	Lokaler
Delphi	1968, 1995	1983, 2000, 2007	1 001	354	1 355	40 456	4 455	44 911
Kämnärrätten	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



Studentlyckan

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



Dammhagen

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



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.



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.



MARIA SANDER
Ledamot, sekreterare
Bostadsombudsman



JOHAN ROGBERG
Ledamot
Studerar maskinteknik vid LTH och har tidigare varit husförman på Hallands Nation.



JULIA CARLDÉN
Ledamot
Kandidatexamen i service management med inriktning jämställdhet och mångfald. Studerar på ekonomihögskolan.



MATHILDA HELANDER
Ledamot
Verksamhetschef på Akademiska Föreningen. Studerar personal- och arbetslivsfrågor.



JOHAN TOLLGERDT
Ledamot, juridisk sakkunnig
Advokat vid Lindahl 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 2020.

Verksamheten

AF Bostäder har enligt stadgarna "... till uppgift att äga och förvalta byggnader, avsedda som billiga och ändamålsenliga bostäder åt aktiva studenter, tillika ledamöter i Akademiska Föreningen i Lund samt andra enskilda eller grupper varom styrelsen för stiftelsen bestämmer". AF Bostäders styrelse har under 2020 förenklats skrivningen för internt bruk enligt följande: "Vi äger och förvaltar prisvärda och ändamålsenliga bostäder åt aktiva studenter vid Lunds universitet".

Akademiska Föreningens överstyrelse /AF Bostäders styrelse

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

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

John Gren Vingstedt innehade posten som bostadsombudsman fram till och med den 30 juni 2020 då han ersattes av Maria Sander.

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

Under 2020 har inte någon styrelse- eller VD-utvärdering genomförts, bland annat på grund av att flera styrelseledamöter varit nya. Istället har

utvärderingen genomförts i början av 2021.

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

AF-familjen

AF Bostäder är en del av AF-familjen. Tillsammans med AF och AF Borgen AB har vi ett heltäckande erbjudande för Lunds studenter som inte finns på någon annan studieort i Sverige. Under året lyckades AF Borgen AB slutföra sin stora ombyggnad av AF-borgen. AF Bostäder har stöttat projektet ekonomiskt på olika sätt. I början av sommaren stod det klart att AF Borgen AB inte skulle klara att slutfinansiera projektet. AF Bostäder gick då in enligt tidigare avtalad garanti-förbindelse och köpte det så kallade "Aspegrenska Huset" för 10 Mkr. Huset, som ursprungligen byggdes som studentbostäder, består idag av kontor. AF Bostäder vill på sikt återställa huset till högprofilerade studentbostäder mitt i den absoluta stadskärnan.

De aktiviteter som bedrivs i AF:s regi och i AF-borgens lokaler har normalt sett stor betydelse för studentlivet och därmed för trivseln under studietiden. Under större delen av året har dock dessa aktiviteter legat nere på grund av risken för smittspridning.

Händelser under året

Efterfrågan på korridorrum har under 2020 varit ganska stabil. Kötiden låg 2020 i genomsnitt på 9,9 månader, vilket ska jämföras med 11,1 månader föregående år. Kötiden för en studentlägenhet låg 2020 på i genomsnitt 30,4 månader vilket ska jämföras

föras med 27,5 föregående år.

De studenter som vid antagningen har sin hemvist utanför Skåne kallar vi internt för novischer. Novischerna har förtur till lediga bostäder vid vår- respektive höstterminsstart. I januari 2020 släppte vi 275 bostäder och i september 2020 750 bostäder till novischer, vilket är ungefär samma nivå som föregående år. Bostäderna har varit fullt utnyttade med undantag för vakanser betingade av kommande ombyggnader, renoveringar eller rivningar. Omflyttningstakten var cirka 55 % vilket är något lägre än föregående år.

Året 2020 har till stor del präglats av Coronapandemin som bröt ut i början av året. Så snart vi fick klart för oss att det rörde sig om en pandemi aktiverade vi vår krisgrupp. I början av våren sammanträdde krisgruppen i stort sett varje dag för att hantera pandemins konsekvenser, såväl för kunder som för medarbetare. Under sommaren och början av höstterminen var tempot för krisgruppen något lugnare för att sedan öka rejält en bit in på hösten.

Våra hyresgästers vardag har påverkats i stor omfattning, dels genom att undervisningen i stor utsträckning har skett digitalt, dels genom att det traditionella studentlivet har varit obefintligt. Detta har lett till att studenterna vistats mer hemma i sina bostäder än normalt. Det sociala livet har flyttat ut i våra bostäder vilket har lett till mycket hemmafester som har skapat störningar och otrygghet. Vi har därför under perioder tvingats ha en utökad väktarbevakning över hela beståndet. Även den sociala hälsan har påverkats när studenterna har tillbringat nästan hela dygnet i sin bostad. Vi har haft fler störningsärenden än vanligt som har varit kopplade till social ohälsa.

AF Bostäders verksamhet har påverkats på många olika sätt. Tjänstemännen har till exempel fått jobba hemma i stor utsträckning. Tack vare effektiva IT-lösningar har vårt dagliga arbete

fungerat bra även om det har varit lite opraktiskt att inte kunna träffas och utbyta tankar och idéer. Våra bovärdar har av förklarliga skäl inte kunnat jobba hemma men även deras arbete har präglats av olika begränsningar för att minimera den sociala kontakten. Vi hade planerat en studie- och konferensresa för hela personalen under 2020. Först skulle vi åka till Hamburg och när det senare fick ställas in försökte vi istället med Åre. Tyvärr gick inte det heller att genomföra och nu väntar vi tills pandemin är under kontroll innan vi planerar för ny resa. Negativt är också att vi har fått ställa in alla gemensamma friskvårdsaktiviteter. Vi erbjuder visserligen träningsprogram via vårt intranät men det blir naturligtvis inte lika bra. Sammanfattningsvis kan vi konstatera att vi även under en pandemi kan bedriva vår verksamhet, även om det får ske med vissa begränsningar.

Rent ekonomiskt har AF Bostäders verksamhet inte påverkats i särskilt stor utsträckning. Vi har fortsatt god efterfrågan på våra bostäder och har inte haft några vakanser under året. Efter avyttringen av de kommersiella ytorna på Sparta för några år sedan har vi relativt få kommersiella hyresgäster. Vår största kommersiella hyresgäst är Actic (gym) på Delphi. Deras verksamhet har påverkats men omsättningen som utgör grund för vår hyresintäkt ligger i nivå med tidigare år. Intäkterna från parkering och övriga kommersiella hyresgäster har endast påverkats marginellt.

Vi fortsätter med nyproduktionen enligt våra verksamhetsmål vilket innebär en byggstart per år. Vid årets utgång hade Hippocampus kommit så långt att samtliga byggnader hade kommit upp i rätt höjd och två byggnader hade färdiga fasader. Byggprocessen har löpt på smidigt utan några större avvikelser och vi räknar med inflyttning under 2021. Vi har dessutom jobbat hårt med vårt nästa projekt i ordningen, nämligen Pireus. Glädjande nog har vi nu kommit så långt att vi har träffat avtal med Wästbygg som blir totalentreprenör för projektet. Eftersom vi inte tidigare har

jobbat med Wästbygg ska det bli spännande att se hur det fungerar. Det är gynnsamt för AF Bostäder och vårt projektkontor att få in fler entreprenörer. Byggstarten för projektet kommer ske under februari 2021.

Vi har vässat våra hållbarhetsambitioner rejält när det gäller nyproduktionen. Vi har tagit fram en uppförandekod som alla entreprenörer får skriva under. Det innebär att de accepterar och delar våra värderingar när det gäller hållbarhet i hela värdekedjan. Mottagandet från leverantörernas sida har överlag varit väldigt gott. Vi har också påbörjat ett arbete som går ut på att begränsa nyproduktionens klimateffekter. Vi vill helt enkelt sätta upp mål för att begränsa utsläppen för vår byggnation. Det ekonomiska målet har hittills varit styrande för att avgöra om vi ska bygga eller inte. Nu tar vi steget vidare till nästa dimension som blir miljömässig hållbarhet. Vi har inlett mätningar av klimatavtrycket uttryckt i koldioxidekvivalenter för våra två senaste projekt, Hippocampus och Pireus. Det är svårt att jämföra olika projekt, men vi har ändå skaffat oss viktig erfarenhet för att kunna gå vidare. Vi hoppas nu kunna sätta upp ett mål för klimatpåverkan i vårt nästa projekt. Det innebär att vi lämnar över ansvaret för att bygga klimatsnålt till huvudentreprenören som därmed förbinder sig till klimateffektiva lösningar.

Hållbarhet är viktigt även i vår förvaltning. Vi letar målmedvetet efter olika förbättringar som kan öka, framförallt den miljömässiga, hållbarheten. Ett stort och viktigt projekt har varit att successivt byta ut avfallsstationer med containers till moderna UWS-stationer. Under året har vi byggt två nya stationer och därmed har vi snart infört systemet vid alla våra fastigheter. Ett projekt som har fått stor uppmärksamhet under året är vår satsning på att vara en cykelvänlig arbetsplats. Detta arbete, som bland annat innebär en satsning på företagscyklar, cykelparkering och möjlighet att duscha och byta om på arbetsplatsen, ledde till

att vi utsågs till Lunds cykelvänligaste arbetsplats 2020.

Under hösten genomförde vi ett pilotprojekt på Delphi med stamrenovering. Vi hade tidigare tomställt cirka 50 bostäder som nu kunde byggas om i lugn och ro utan hyresgäster. Pilotprojektets utfall blev mycket positivt både i fråga om ekonomi och utförande. Vi fortsätter nu med resterande korridorer på Delphi enligt samma modell och har därför handlat upp en entreprenad som sträcker sig ända till 2026.

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. Under 2020 backade vi marginellt men vi ligger fortfarande kvar på en mycket hög nivå.

Resultatöversikt

AF Bostäders resultat efter finansiella poster uppgår till 35 924 tkr (14 245). Nettoomsättningen ökade med 8,4 % till 298 170 tkr. Den generella hyreshöjningen för bostäder 2020 var 2,1 %. AF Bostäders räntekostnader ligger kvar på en relativt låg nivå. Underhållskostnaderna är något högre jämfört med föregående år och i enlighet med vår långsiktiga underhållsplan.

Investeringar

De totala investeringarna uppgick under året till 196 618 tkr (216 287). Av investeringarna avsåg 194 792 tkr (213 104) byggnader och mark och 1 826 tkr (3 183) avsåg maskiner och inventarier.

Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till -6 814 tkr (41 832). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 89 636 tkr (72 490).

Likviditet och soliditet

Likviditeten uppgick per 2020-12-31 till 78,7 % (82,4). AF Bostäders soliditet, inklusive eget kapital i obeskattade reserver, uppgick till 44,4 % (46,1).

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 2020-12-31 till 820 Mkr (720). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna uppgick till 14,6 Mkr (14,4) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 1,9 % (2,2). Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswapar på 510 Mkr (425). Portföljen hade per 2020-12-31 en genomsnittlig räntesats på 1,7 % (2,1) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindningstid om 4,4 år (4,2).

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:

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	298 170	275 104	252 139	256 375	270 471
Driftnetto (tkr) ¹⁾	169 960	154 779	130 318	131 208	137 744
Resultat efter finansiella poster (tkr)	35 924	14 245	17 574	363 715	22 991
Balansomslutning (tkr)	1 699 638	1 574 228	1 386 818	1 260 396	991 345
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder (%) ²⁾	99,3	99,7	99,4	99,7	99,9
Synlig soliditet (%)	44,4	46,1	51,6	55,4	34,1
Justerad soliditet (%) ³⁾	75,8	77,1	79,2	81,8	77,6

Ökning av vakansgraden för bostäder med 1 procentenhet - 3,0 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 2021

I slutet av november stod det klart att AF Bostäder inte hade lyckats nå en överenskommelse med Hyresgästföreningen om nya hyror för 2021. Förhandlingarna strandades kort därefter vilket innebär att det kollektiva förhandlingssystemet sattes ur spel. AF Bostäder valde då istället att informera hyresgästerna om den uppkomna situationen och därefter avisera en höjning på 2 % från den 1 januari. Av informationen framgick att hyresgästerna kunde välja att acceptera höjningen genom att betala den nya hyran. Utfallet så här långt är gott. Över 95 % av hyresgästerna har betalat den nya hyran. De som inte har betalat den nya hyran och därmed inte accepterat höjningen kommer att bli kontaktade under våren i syfte att hitta en överenskommelse. Vissa prövningar kommer också ske i hyresnämnden.

Nästa års, och efterföljande års, nyproduktion kommer huvudsakligen genomföras på Kämnärrätten. Även om andra platser också kan bli aktuella så är det på Kämnärrätten vi räknar med att

nå vårt nybyggnadsmål. Efter färdigställande av tre stora projekt under 2019 planerar vi nu för en fortsatt utbyggnadstakt med en byggstart per år. Nyproduktionen kommer delvis att finansieras med bankupplåning.

Vi vill att våra kunder även fortsättningsvis blir nöjda med den servicen vi lämnar och kan rekommendera sitt boende till andra kommande hyresgäster. Målsättningen är att behålla vårt SKI index på en nivå över SKI 80.

Vinstdisposition

Årets vinst uppgår till 27 774 130 kronor. Till grundfonden avsätts 780 000 kr. Resterande 26 994 130 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	2020	2019
Nettoomsättning (not 2)	298 170	275 104
Kostnader i förvaltningen (not 3, 4)		
Driftskostnader (not 5)	-101 943	-96 440
Underhållskostnader	-37 251	-33 643
Administration fastighet	-7 538	-7 307
Administration förvaltning	-4 531	-4 405
Avskrivningar fastighetsförvaltning (not 6)	-59 652	-48 522
Summa kostnader i förvaltningen	-210 916	-190 317
Bruttoresultat	87 254	84 787
Övriga rörelseintäkter och -kostnader (not 7)	0	-20 355
Övriga administrationskostnader (not 8)	-33 647	-32 917
Avskrivningar, övrigt (not 9)	-2 959	-2 670
Rörelseresultat	50 648	28 845
Finansiella intäkter (not 10)	30	23
Finansiella kostnader (not 11)	-14 755	-14 623
Finansnetto	-14 725	-14 601
Resultat efter finansiella poster	35 924	14 245
Bokslutsdispositioner (not 12)	-548	-2 605
Skatt på årets resultat (not 13)	-7 602	-2 807
Årets resultat	27 774	8 833

KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	35 924	14 245
Avskrivningar av anläggningstillgångar	62 612	51 192
Övriga ej likviditetspåverkande poster	1 534	20 583
Betald skatt	-3 072	-362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96 998	85 657
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	80	-2 666
Förändring av kortfristiga skulder	-7 443	-10 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	89 635	72 490
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-194 792	-213 104
Investeringar i maskiner och inventarier	-1 826	-3 183
Försäljning av anläggningstillgångar	168	339
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-196 450	-215 948
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	100 000	185 290
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	100 000	185 290
Årets kassaflöde	-6 814	41 832
Likvida medel vid årets början	55 091	13 259
Likvida medel vid årets slut	48 277	55 091

BALANSRÄKNING (not 1)

Tillgångar – tkr	20-12-31	19-12-31
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (not 14)	1 465 888	1 446 058
Maskiner och inventarier (not 15)	8 418	9 621
Pågående nyanläggningar (not 16)	164 761	51 083
Summa materiella anläggningstillgångar	1 639 067	1 506 763
Finansiella anläggningstillgångar (not 17)	40	40
Summa anläggningstillgångar	1 639 107	1 506 803
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Hyres- och kundfordringar	425	433
Övriga fordringar	8 315	7 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 18)	3 513	3 976
Summa kortfristiga fordringar	12 254	12 334
Kassa och bank (not 21)	48 277	55 091
Summa omsättningstillgångar	60 531	67 425
Summa tillgångar	1 699 638	1 574 228

Eget kapital och skulder – tkr	20-12-31	19-12-31
Eget kapital (not 19)		
Grundfond	20 610	14 408
Balanserat resultat	697 390	694 759
Årets resultat	27 774	8 833
Summa eget kapital	745 774	718 000
Obeskattade reserver (not 20)	11 307	10 759
Avsättningar		
Uppskjuten skatt (not 13)	45 254	43 266
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 23)	820 352	720 352
Summa långfristiga skulder	820 352	720 352
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	31 112	31 672
Skatteskulder	5 825	3 284
Övriga skulder	1 183	1 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 22)	38 831	45 620
Summa kortfristiga skulder	76 951	81 852
Summa eget kapital och skulder	1 699 638	1 574 228

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 [5 992]. Fastighetsbeståndet omfattade 28 juridiska fastigheter [27]. Alla fastigheter som innehades per sista december 2020 värderades. Värderingen har i sin helhet utförts av AF Bostäder.

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

AF Bostäder verkar för studenterna och deras boendemiljö i Lund. Det finns inget vinstsyfte utöver att bibehålla en stark finansiell ställning på kort och lång sikt. Det är en hög efterfrågan på studentbostäder i Lund och AF Bostäder har inga vakanser. Kötiden för ett korridorrum är cirka 12 månader och för lägenhet cirka 24 månader. Hyresnivån och andra hyresvillkor är konkurrenskraftiga jämfört med övrig hyresmarknad i Lund.

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

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

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

Det bokförda värdet på förvaltningsfastigheterna är 1 466 Mkr [1 446]. 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 4 237 Mkr [4 132]. Taxeringsvärdet för det samlade beståndet uppgick till 3 352 Mkr [2 939] vid årsskiftet vilket motsvarar 79 % [89] av det bedömda marknadsvärdet. Vid jämförelse mellan marknadsvärde och taxeringsvärde för 2019 har nyproduktion som togs i bruk under 2019 exkluderats eftersom dessa fastigheter inte hade fastställda taxeringsvärden.

Komponentavskrivning

AF Bostäder innehar anläggningstillgångar i form av fastigheter (sk förvaltningsfastigheter) av väsentliga värden, mark och pågående nyanläggningar samt maskiner och inventarier.

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

Komponentavskrivning innebär att det redovisade värdet för varje byggnad delas upp i huvudbeståndsdelar (komponenter). Avskrivningar redovisas utifrån avskrivningsbart belopp och nyttjandeperiod bedöms för varje komponent.

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

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

Finansiella instrument

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

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

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

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

Ränterisken hanteras löpande och med hjälp av räntebindningen som skall vara ett flexibelt nyckeltal, där den kortaste, respektive längsta tillåtna räntebindningen, regleras i finanspolicyen. 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 ”trading-verksamhet”, 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.

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

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 510 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 820 Mkr. Kvarvarande räntebindningstid var 4,4 år. Ränteswaparna har ett marknadsvärde per balansdagen uppgående till -32,4 Mkr. Värdeförändring för swaparna vid en ränteuppgång med 1 % är 33,3 Mkr.

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

Operationell leasing

Leasingavtal där AF Bostäder är leasetagare

AF Bostäder hyr en kontorslokal och ett antal mindre lokaler i Lund. Avtalet för kontorslokalen förfaller om 3 år. Avtalen för övriga lokaler förfaller inom 1 - 3 år. I övrigt finns det ett antal operationella leasingavtal av ringa omfattning vilka avser kontorsutrustning. Betalningar kostnadsförs i resultaträkningen över hyresperioden. I bokslutet 2020 redovisas en kostnad på 3 183 tkr avseende operationell leasing.

tkr	2020	2019
Operationella leasingavtal		
Inom ett år	3 465	3 453
1-5 år	5 606	8 923
>5 år	0	0
Summa	9 071	12 376

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

Leasingavtal där AF Bostäder är leasegivare

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

tkr	2020	2019
Inom ett år	5 259	6 447
1-5 år	17 049	15 533
>5 år	7 000	10 500
Summa	29 308	32 480

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

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

Ny- och ombyggnationer

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

AF Bostäders fastighetsbestånd i Lund

Uppskjuten skatt

Skattelagstiftningen har ibland andra regler än vad som följer av god 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	2020	2019
Hyresintäkter		
Bostäder	289 583	265 543
Lokaler	6 781	6 484
Parkering	2 974	2 988
Övriga förvaltningsintäkter		
Skade- och städersättning	740	850
Övriga intäkter	238	93
Bruttoomsättning	300 317	275 958
Outhyrt bostäder	-107	-28
Avställda för renovering	-2 039	-826
Summa	298 170	275 104

Not 3 Personal och löner

Medelantalet anställda	2020	2019
Kvinnor	26 [44%]	26 [45%]
Män	33 [56%]	32 [55%]
Summa	59	58
Löner, ersättningar och sociala kostnader, tkr		
Löner och andra ersättningar till VD	1 435	1 348
Löner och andra ersättningar till styrelse	225	93
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	26 218	25 441
Pensionskostnader (varav VD 548 [543])	3 419	3 796
Övriga sociala kostnader	8 351	8 125
Summa	39 648	38 803

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	2020	2019
Värme	20 598	20 777
El	11 980	12 012
Vatten	8 506	7 630
Sophantering	4 249	3 801
Bredband och TV	2 589	2 525
Skötsel	29 284	26 468
Reparationer	9 771	9 827
Servicecenter	4 929	5 239
Försäkringar	1 390	1 275
Fastighetsskatt och -avgift	6 571	6 168
Övriga driftskostnader	2 076	719
Summa	101 943	96 440

Not 6 Avskrivningar fastighetsförvaltning

tkr	2020	2019
Byggnader	49 408	40 638
Fastighetsinventarier	2 150	1 445
Markanläggningar	7 135	5 479
Uppskrivning	960	960
Summa	59 652	48 522

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	2020	2019
Företagsgemensamma kostnader	9 083	9 062
IT	9 429	8 630
Ekonomi / HR	12 221	11 961
Uthyrning	1 302	1 359
Extern kommunikation	1 612	1 906
Summa	33 647	32 917

Arvodet till revisorn, EY, uppgår till 220 tkr (215). Därtill har revisionsbyråen sålt konsulttjänster för 22 tkr (40).

Not 9 Avskrivningar, övrigt

tkr	2020	2019
Maskiner och inventarier	2 959	2 670
Summa	2 959	2 670

Not 10 Finansiella intäkter

tkr	2020	2019
Ränteintäkter	30	23
Summa	30	23

Not 11 Finansiella kostnader

tkr	2020	2019
Räntekostnader	14 583	14 438
Övriga finansiella kostnader	172	186
Summa	14 755	14 623

Not 12 Bokslutsdispositioner

tkr	2020	2019
Skilnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-548	-2 605
Summa	-548	-2 605

Not 13 Skatt

tkr	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt avseende:		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	1 965	-2 565
Uppskrivningar av byggnader	24	24
Underskottsavdrag	0	440
Aktuell skatt	5 613	4 908
Redovisad skattekostnad	7 602	2 807

tkr	20-12-31	19-12-31
Avsättningar		
Uppskjutna skatteskulder		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	45 076	43 111
Uppskjutna skattefordringar		
Uppskrivningar av byggnader	179	155
Uppskjuten skatteskuld, netto	45 254	43 266

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

Not 14 Byggnader och mark

tkr	20-12-31	19-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 029 304	1 409 060
Årets investeringar	81 115	665 647
Anskaffningsvärde på försäljningar / utrangeringar	-3 185	-45 402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 107 234	2 029 304
Ingående avskrivningar	-591 886	-569 055
Ack avskrivningar på försäljningar / utrangeringar	1 553	24 731
Årets avskrivningar	-58 692	-47 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	-649 025	-591 886
Ingående uppskrivningar	8 640	9 600
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-960	-960
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	7 680	8 640
Utgående planenligt restvärde	1 465 888	1 446 058

Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgår till 3 352 010 tkr (2 938 942), varav byggnader 2 161 979 tkr (1 794 112).

Not 15 Maskiner och inventarier

tkr	20-12-31	19-12-31
Ingående anskaffningsvärde	47 818	46 588
Årets investeringar	1 826	3 183
Anskaffningsvärde på försäljningar / utrangeringar	-2 942	-1 953
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 702	47 818
Ingående avskrivningar	-38 196	-37 230
Ack avskrivningar på försäljningar / utrangeringar	2 871	1 696
Årets avskrivningar	-2 959	-2 662
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 284	-38 196
Utgående planenligt restvärde	8 418	9 621

Not 16 Pågående nyanläggningar

tkr	20-12-31	19-12-31
Ingående balans	51 083	503 626
Årets anskaffningar	193 518	209 453
Omklassificering / aktivering	-79 840	-661 996
Utgående balans	164 761	51 083

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	20-12-31	19-12-31
Förutbetalda försäkringar	141	1 385
Upplupen parkeringsintäkt	219	267
Förutbetalda hyra	829	826
Förutbetalda bredband och TV	759	739
Övrigt	1 565	759
Summa	3 513	3 976

Not 19 Förändring av eget kapital

tkr	Grundfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 408	694 759	8 833
Disposition under 2020	6 202	2 631	-8 833
Årets resultat			27 774
Utgående balans	20 610	697 390	27 774

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	20-12-31	19-12-31
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	11 307	10 759
Summa	11 307	10 759
Uppskjuten skatt hänföbar till obeskattade reserver, 20,6 %	2 329	2 216

Not 21 Checkräkningskredit

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

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	20-12-31	19-12-31
Förutbetalda hyror	25 156	25 955
Upplupna räntekostnader	787	805
Löner och lönerelaterade kostnader	5 059	3 924
Upplupna värmekostnader	3 102	2 865
Upplupna elkostnader	1 193	963
Övrigt	3 534	11 108
Summa	38 831	45 620

Not 23 Ställda säkerheter och förfallotid skulder

tkr	20-12-31	19-12-31
Skuld till kreditinstitut	820 352	720 352
Förfaller till betalning:		
Inom ett år	135 000	200 000
Mellan ett till fem år	685 352	520 352
Senare än fem år	0	0
Ställda säkerheter, inklusive för checkräkningskredit: <p>Fastighetsinteckningar</p>	880 356	767 194

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	20-12-31	19-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	547	501
Garantiförbindelse AF Borgen AB	0	10 000
Summa	547	10 501

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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upp-rättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftel-sens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredo-visningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt an-svar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnit-tet 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 årsredovi-sningen 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 til-lämpligt, 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 oegent-ligheter 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 felak-tighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsent-liga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för-väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi pro-fessionellt 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 uppskatt-ningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättan-det 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 revisionsberät-telsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfak-torn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut-satser 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, däri-bland 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 2020.

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 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 revisions-sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldig-het 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 pro-fessionella 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 över-trädelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra för-hållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Lund den 22 mars 2021		
	Fredrik Borg	Jasmine Kitzing
	Auktoriserad revisor	Sakrevisor

Femårsöversikt Resultat

tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	298 170	275 104	252 139	256 375	270 471
Driftskostnader	-101 943	-96 440	-95 559	-94 337	-104 454
Underhåll	-37 251	-33 643	-35 983	-40 053	-39 175
Administration fastighet	-7 538	-7 307	-8 367	-8 342	-8 259
Administration förvaltning	-4 531	-4 405	-3 470	-3 719	-3 481
Avskrivningar fastighetsförvaltning	-59 652	-48 522	-38 240	-36 866	-39 596
Bruttoresultat	87 254	84 787	70 520	73 059	75 506
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	0	-20 355	0	342 709	971
Övriga administrationskostnader	-33 647	-32 917	-32 939	-32 157	-32 939
Avskrivningar, övrigt	-2 959	-2 670	-2 986	-3 070	-2 911
Rörelseresultat	50 648	28 845	34 595	380 541	40 627
Finansnetto	-14 725	-14 601	-17 022	-16 826	-17 635
Resultat efter finansiella poster	35 924	14 245	17 574	363 715	22 991
Bokslutsdispositioner	-548	-2 605	696	1 112	705
Skatt på årets resultat	-7 602	-2 807	-1 038	-3 409	-5 475
Årets resultat	27 774	8 833	17 231	361 418	18 221

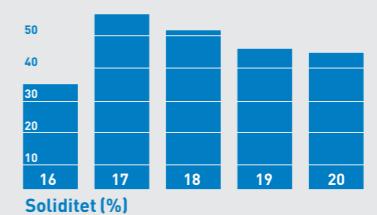
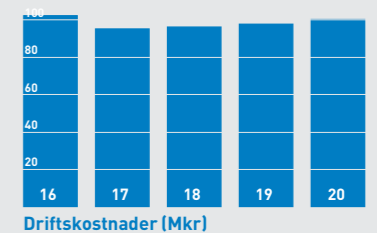
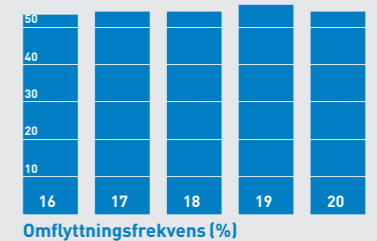
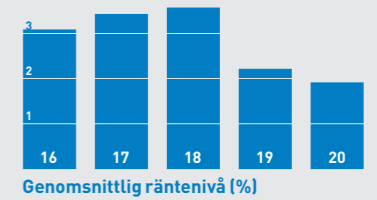
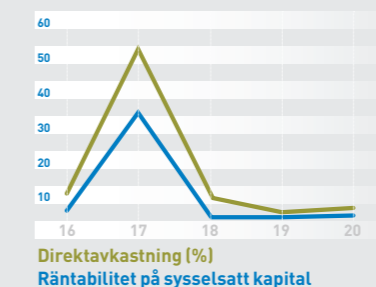
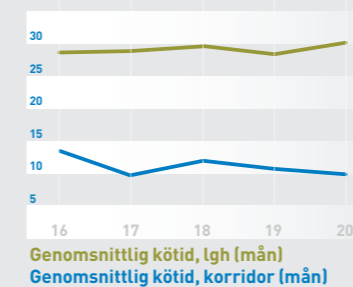
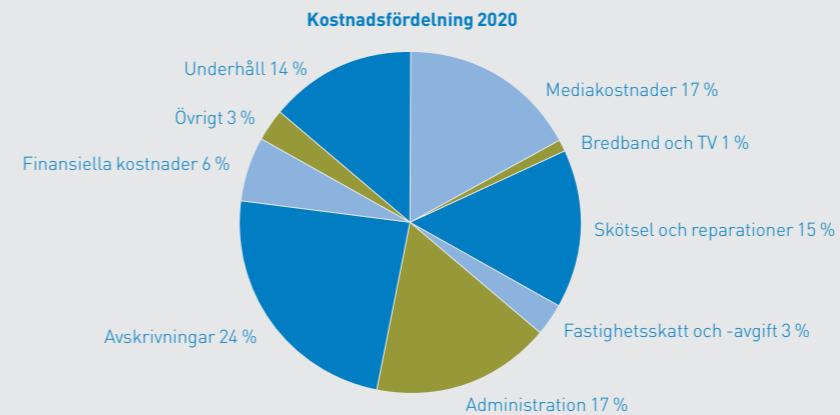
Balans

tkr	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar	1 639 107	1 506 803	1 362 629	953 478	904 200
Omsättningstillgångar	60 531	67 425	24 189	306 918	87 234
Summa tillgångar	1 699 638	1 574 228	1 386 818	1 260 396	991 435
Eget kapital	745 774	718 000	709 167	691 936	330 518
Obeskattade reserver	11 307	10 759	8 154	8 849	9 961
Avsättningar (uppskjuten skatt)	45 254	43 266	45 367	44 329	40 920
Långfristiga skulder	820 352	720 352	535 062	431 043	555 000
Kortfristiga skulder	76 951	81 852	89 069	84 239	55 036
Summa eget kapital och skulder	1 699 638	1 574 228	1 386 818	1 260 396	991 435



Femårsöversikt Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Bokfört värde/m ²	6 512 kr	6 523 kr	4 126 kr	4 072 kr	3 818 kr
Underhållskostnad/m ²	182 kr	164 kr	189 kr	211 kr	188 kr
Likviditet	78,7 %	82,4 %	27,2 %	363,5 %	158,5 %
Soliditet	44,4 %	46,1 %	51,6 %	55,4 %	34,1 %
Skuldsättningsgrad	1,1	1,0	0,7	0,6	1,6
Räntabilitet på sysselsatt kapital	3,2 %	2,1 %	2,8 %	36,5 %	4,4 %
Räntabilitet på eget kapital	4,8 %	2,0 %	2,5 %	70,2 %	7,0 %
Direktavkastning	8,5 %	6,0 %	9,7 %	54,3 %	10,5 %
Nettomarginal	12,0 %	5,2 %	7,0 %	141,9 %	8,5 %
Underhållsgrad	15,8 %	15,8 %	18,1 %	19,6 %	18,4 %
Genomsnittlig räntenivå	1,9 %	2,2 %	3,5 %	3,4 %	3,1 %
Avskrivningsgrad	30,1 %	28,4 %	39,3 %	37,9 %	36,5 %
Omflyttningsfrekvens	55 %	57 %	55 %	55 %	54 %
Medelantalet anställda	59	58	59	61	63



Bokförda värden och taxeringsvärden (tkr)

Område	Bokförda värden			Taxeringsvärden		
	Anskaffningsvärde	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört restvärde	Byggnad	Mark	Totalt
Studentlyckan	68 278	15 067	53 211	97 000	67 000	164 000
Ulrikedal	95 569	58 098	37 471	211 579	152 523	364 102
Parentesen	37 086	20 658	16 428	65 000	51 000	116 000
Gylleholm	29 052	4 574	24 478	13 600	7 400	21 000
Vildanden	154 294	77 651	76 643	202 000	142 723	344 723
Magasinet	130 566	45 220	85 346	110 800	66 752	177 552
Kämnärsrätten	544 652	124 437	420 215	593 600	269 604	863 204
Tomegapsgården	18 329	7 660	10 669	20 400	15 400	35 800
Sparta	59 248	40 703	18 545	126 000	89 000	215 000
Delphi	255 439	128 523	126 916	369 000	197 570	566 570
Klosterängen	51 611	8 390	43 221	40 000	13 400	53 400
Dammhagen	101 708	13 850	87 858	72 000	26 000	98 000
Vegalyckan	83 441	10 127	73 314	64 000	23 600	87 600
Marathon	255 473	8 332	247 141	169 000	76 059	245 059
Summa	1 884 746	563 290	1 321 456	2 153 979	1 198 031	3 352 010

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 + 78,6 % av obeskattade reserver i % av balansomslutningen

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder - räntebärande tillgångar i relation till eget kapital + 78,6 % 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 + 78,6 % 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