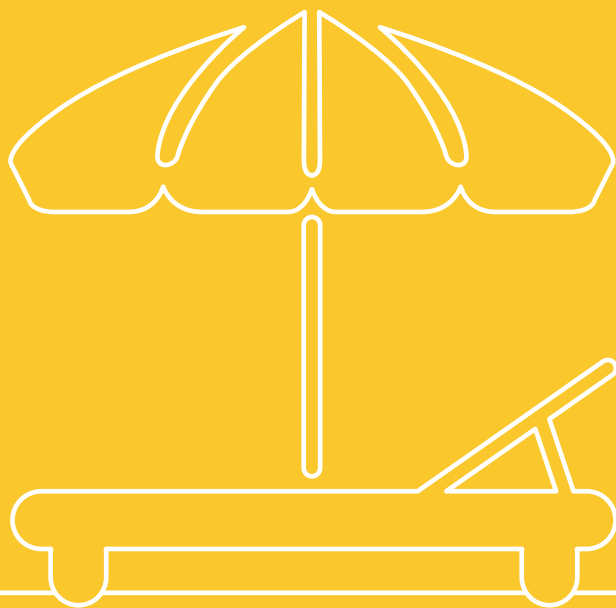
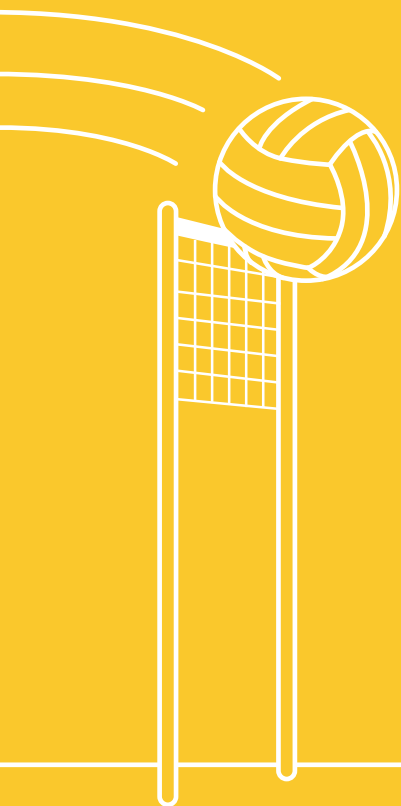


Årsredovisning

2021



 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, prisvärda och långsiktigt hållbara bostäder i en miljö där de kan må bra och känna sig trygga, där de har utrymme för umgänge med grannar och vänner och där de kan prestera i sina studier.

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

2021 i korthet

Fortsatt stabil efterfrågan

Under 2021 har söktrycket till Lunds universitet varit fortsatt högt. Den genomsnittliga kötiden för studentbostäder har varit oförändrad.

Inflyttning på Hippocampus och byggstart för Pireus

Nybyggnationen vid Kämnärsrätten följer plan. I september stod Hippocampus klart för inflyttning och under året inleddes byggnationen av Pireus.

Samsyn med Hyresgästföreningen gällande hyresutveckling

Inför 2021 strandade förhandlingarna med Hyresgästföreningen, men senare under året konstaterades att den planerade höjningen var rimlig.

Postboxar breddar serviceutbudet

Under 2021 har tiotalet bostadsområden fått paketboxar från PostNord, vilket underlättar leveranser och minskar antalet transporter.

Bättre uteliv på Ulrikedal

Från 2020 har AF Bostäder förnyat Ulrikedals utemiljö. Studenterna har bland annat fått nya aktivitetsytor och planteringar, numrerade cykelställ och tryggare belysning.

Tredje vinsten i ”Cykelvänlig arbetsplats”

De cykelfrämjande insatserna fortsätter. AF Bostäder har än en gång utnämnts till Lunds mest cykelvänliga arbetsplats.

Utsläppsmål för nybyggnation

AF Bostäder har satt upp som internt mål att utsläppen vid nästa byggprojekt inte får överstiga 200 kilo koldioxidekvivalenter per kvadratmeter.

Ny strategi för social hållbarhet

En ny social hållbarhetsstrategi, med fokus på medarbetare och hyresgäster, ska se till att de sociala insatserna blir mer målinriktade.

Förbättrad brandsäkerhet i äldre fastigheter

Efter tillsyn av Räddningstjänsten har AF Bostäder inlett en ombyggnad av äldre fastigheter där köken inte är egna brandceller. Ombyggnaderna ska vara klara 2023.

Innehåll

- 4 VD har ordet
- 6 Rent och snyggt – en konstform med kunden i fokus
- 7 Sponsring med studentikosa förtecken
- 8 Ulrikedal fick bästa tänkbara uteliv
- 9 Utegym och postboxar breddar serviceutbudet
- 10 En sund hyresutveckling tryggar framtida bostäder
- 11 Bomben är studenternas egen bostadsombudsman
- 12 Ny stadsdel bygger kunskap om hållbara studentbostäder
- 13 Nytt, snyggt och inbjudande på servicecenter
- 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

Med människors bästa för ögonen



Studenter från hela världen kommer till Lund och till AF Bostäder för att följa sina drömmar. Våra medarbetare går till jobbet för att se till att studenterna får bästa tänkbara studentliv. De har gemensamt att nyckeln till en bra dag stavas trygghet, trivsel och gemenskap. Det är värden som vi gärna satsar på.

Hållbara studentbostäder

AF Bostäder utvecklar bostäder och bostadsområden enligt ett samhällsbyggarperspektiv. Bostäderna ska vara prisvärda, trivsamma, av hög kvalitet, långsiktigt hållbara och bidra både till Lunds utveckling och till en levande stadsbild. Ibland utmanas vår modell med frågor som "Varför bygger ni inte billigare?" eller "Varför höjer ni hyran varje år?". Det är bra frågor, som för-tjänar bra svar.

Trygghet, trivsel och gemenskap

Visst skulle det kunna vara möjligt att bygga enkelt utformade bostäder, i lägen långt från universitetet för att nå en ännu lägre hyra. Problemet är att det blir ett tillfälligt boende på vägen till något annat. Ett hållbart och hälsosamt boende av hög kvalitet, där människor trivs, finner vänner, mår bra och klarar sina studier, måste bestå av mer än tak över huvudet. Ett centralt läge, trygghet, omsorgsfull

förvaltning, säkra cykelparkeringar, en trivsam utemiljö, vackra rabatter, trevliga grillplatser, biologisk mångfald, stöd vid psykisk ohälsa, studierum, grön el och bra bredband är synliga exempel, medan service, administration och förvaltning anpassade för studentliv och hög omflyttning är nödvändigheter i kulisserna.

Att bostadens standard och kvalitet har stor betydelse bekräftas av studenternas önskemål. De vill ha ett boende som upplevs nytt och fräscht, gärna centralt, med ett bra kök och med plats för umgänge. I vårt utbud är de billigaste bostäderna lättast att få, medan kön är betydligt längre till de nybyggda.

Samsyn kring hyresutveckling

Frågan om årliga prishöjningar blev påtagligt konkret inför 2021. Förhandlingarna med Hyresgästföreningen strandade till följd av ekonomisk oro relaterad till pandemin, vilket ledde till en serie debattinlägg

från delar av studentlivet. AF Bostäder och Hyresgästföreningen har en mångårig samsyn gällande studenternas behov, pris-sättning och vilken årlig intäktsökning som är nödvändig. Senare under 2021 konstaterades att den planerade höjningen var rimlig.

AF Bostäders hyresutveckling på cirka två procent per år står i en direkt och öppet redovisad relation till förväntade kostnadsökningar för exempelvis el, värme, vatten och inköpta tjänster. Verksamheten är transparent och studenterna har stort inflytande. Akademiska Föreningen utser både styrelsen och studenternas bostadsombudsman. Alla hyror som betalas in stannar i stiftelsen.

Kundernas synpunkter är alltid viktiga för oss, och från 2022 kommer vi att mäta kundnöjdheten varje månad. Vi uppskattar kritik men den ska såklart vara realistisk. Kortsiktiga krav på lägre

hyror måste vägas mot de långsiktiga krav som omvärlden och studentlivet ställer på stiftelsen. AF Bostäder ska ha en solid ekonomi så att vi kan hantera kommande utmaningar och även i framtiden erbjuda hållbara studentbostäder utformade med människors bästa för ögonen.

Nystart för vår företagskultur

Sedan pandemin tog fart har ungefär två tredjedelar av våra medarbetare jobbat hemifrån och på kort tid anpassat sig till ett arbetsliv med enbart digitala möten. Även för de som befunnit sig på jobbet har avstånd varit en del av vardagen, både i mötet med kunderna och i vårt eget lunchrum.

Våra medarbetare har gjort ett fantastiskt jobb, och det är glädjande att se hur alla inspirerar, stöttar och fångar upp varandra. Verksamheten har upprätthållits med bibehållen servicenivå och inte minst med fortsatt fastighetsutveckling. Vi har till och med använt lärdomar från pandemin till konkreta förbättringar, exempelvis i utformningen av servicecenter, i relationen till våra kunder och i vår syn på en flexibel arbetsplats.

Dessvärre blev pandemin ett farthinder i arbetet med vår företagskultur. Genom åren har just förmågan att bygga en

gemensam kultur varit en av våra styrkor, och en viktig anledning till våra framgångar.

Många erfar nu att återkomsten till jobbet inte är lika enkel som efter en vanlig sommaresemester. Nu måste vi återigen, hur märkligt det än kan låta, lära oss att umgås med varandra, att arbeta nära varandra och att lyssna på andra för att förbättra oss själva. AF Bostäder ska vara en inspirerande och rolig arbetsplats där människor möts, byter tankar och idéer, bygger gemenskap och utvecklar verksamheten tillsammans. Detta är väl förankrat och ses som en självklarhet på våra arbetsplatser. Därför ska vi se till att vår fina gemenskap får en bra nystart, så att både etablerade och nytillkomna medarbetare får möjlighet att uppleva kraften i det som vi på AF Bostäder kan skapa tillsammans – för och med våra hyresgäster.

En möjlighet att hjälpa

Under inledningen av 2022 har vi tvingats följa Rysslands skoningslösa invasion av Ukraina, och vi vill uttrycka vårt odelade stöd till alla som drabbas av kriget. Människor i behov av både hjälp och bostad tar sig nu till Sverige, och vi har haft möjlighet att bistå Lunds kommun och Migrationsverket med ett antal lägenheter som inte kan hyras ut till studenter.

Vi vet ännu inte om det blir aktuellt, hur många flyktingar det handlar om eller hur länge, men de är varmt välkomna.

Vårt främsta fokus i den rådande situationen är att våra hyresgäster har en lugn och trygg hemmiljö. Den som känner sig ensam eller orolig kan hitta bra kontaktvägar till någon att prata med på vår Hjälp-sida. Vi erbjuder även stöd med praktiska frågor via vårt servicecenter. Vi har fler än 6 000 kunder från världens alla hörn, alla med olika upplevelser och erfarenheter i bagaget, och jag vill betona att vi alltid möter alla nationaliteter på lika villkor, sida vid sida.

Vi ses!

Till sist vill jag rikta ett varmt tack till styrelse, kunder, samarbetspartners och medarbetare för ett väl genomfört 2021. Trots årets stora utmaningar och långvarig isolering har ni oförtrutet fortsatt att inspirera och glädja varandra. Det är extra roligt att se alla på jobbet igen, nu är vi förhoppningsvis här för att stanna.

Välkomna tillbaka!


Henrik Krantz
VD, AF Bostäder

Rent och snyggt – en konstform med kunden i fokus

Varje år flyttar cirka 3 000 studenter in hos AF Bostäder, och alla ska känna att de kommer till en fin bostad. Med så hög omflyttningstakt krävs det minutiös planering, målmedvetenhet, rätt digitala verktyg och en hundraprocentig kundrelation för att allting ska klaffa på inflyttningdagen. AF Bostäders bovärdar håller i trådarna.

AF Bostäder äger och förvaltar 6 000 studentbostäder i Lund, fördelade på ett flertal bostadsområden. Kundperspektivet är centralt i verksamheten, och i kundundersökningarna är ett återkommande önskemål att studenterna vill flytta in i en bostad som upplevs så fräsch som möjligt.

– Det låter som en enkel sak men våra hyresgäster är en rörlig kundgrupp som kan byta utbildning, delkurser, studieort och studieland flera gånger på 3–4 år, säger Anna Malmström, förvaltningschef på AF Bostäder. Därför byter ungefär hälften av våra bostäder hyresgäst varje år. Det innebär dels ett större slitage på väggar, yt-skikt och inredning, och dels en betydande administration relaterad till alla omflyttningar. Trots den stora omflyttningen är det viktigt att vi är noga vid varje enskilt byte av hyresgäst. Då säkerställer vi inte bara att våra kunder är nöjda, utan också att våra bostäder håller en bra nivå över tid.

På AF Bostäder är den första i varje månad något av en högtid – speciellt vid terminsstarter. Den 1 september varje år byter upp till 700 bostäder hyresgäst inom loppet av två timmar. På den tiden ska en mängd åtgärder genomföras som säkerställer att nästa hyresgäst får en bra upplevelse av sin inflyttning.

– Vårt tempo är unikt i fastighetsbranschen, möjligen finns det motsvarigheter hos de stora resebolagen, säger Anna Malmström. Mellan klockan 12.00–14.00 ska vi göra alla avflyttningsbesikningar, säkerställa att städning är utförd enligt konstens alla regler, bedöma och åtgärda enklare underhållsbehov i bostaden, eventuellt planera större åtgärder, kanske finna kreativa lösningar på oväntade problem och se till att hundratals uppsättningar nycklar byter ägare.

Bovärdarna ansvarar för budget, bemanning och planering av flytt dagen – ett intensivt skeende som förbereds veckor i förväg. I förvaltningssystemet har bovärdarna full koll på alla bostadsbyten och i god tid före flytt dagarna bokas tider för besikningar, och resurser fördelas mellan AF Bostäders bostadsområden. På flytt dagen är reparations-kit, verktyg och material noga förberett. Inhyrda städbolag cirkulerar på bostadsområdena, bemannade utifrån hur många omflyttningar som ska ske det aktuella månadsskiftet.

– Korridorrum och lägenheter besiktigas i en strid ström, säger Anna Malmström. Vi säkerställer att bostäderna är i bra skick och välstädade. Även teknik och trygghet ses över, som fungerande ventilation,

hela eluttag, kontroll av brandvarnare, spis, lås, fönster med mera. Om städningen inte håller måttet rycker städföretaget in direkt. Enklare underhåll åtgärder bovärdarna på plats, och eventuellt större åtgärder planeras in med detsamma så att nästa hyresgäst får tydlig information om vad som måste göras, och när.

– Upptäcker vi större bekymmer ser vi till att en del av bostaden blir tillgänglig så att den som flyttar in kan få sina saker på plats, eller löser i allra värsta fall ett tillfälligt boende. All administration och information sker digitalt i vårt eget system. Bovärden ansvarar för att uppdatera status och detaljer, och servicecenter får besked när allting är klart. Så snart bostaden är tillgänglig och klar för inflytt lämnas nycklarna ut, och nästa student kan flytta in i en bostad som är ren, fräsch och redo för bästa tänkbara studentliv, säger Anna Malmström.



Sponsring med studentikosa förtecken

Som studenternas eget bostadsföretag har AF Bostäder ett stort ansvar att förvalta stiftelsens medel med försiktighet. Företaget är generellt återhållsamt med sponsring men bidrar årligen till händelser och verksamheter som är betydelsefulla för studentlivet.

Traditionellt stödjer AF Bostäder Akademiska Föreningens aktiviteter, och från 2014 har företaget sponsrat Lundakarnevalen, en folkfest med nationellt genomslag som också är en viktig kulturbärare för Lunds studenter och starkt bidragande till universitetets attraktivitet.

En nyhet är att merparten av övriga medel för sponsring från 2021 samordnats i ett gemensamt årligt stöd om 50 000 kronor till Akademiska Föreningens verksamhets- och investeringsfond. Här kan studentlivets föreningar söka bidrag, och Akademiska Föreningen fattar beslut om hur pengarna ska fördelas.

Ulrikedal fick bästa tänkbara uteliv

I en två år lång satsning har AF Bostäder renoverat och förnyat utemiljön på Ulrikedal. Förutom tekniskt underhåll och förbättrat avfallssystem har satsningen inneburit att studenterna har fått trygga, belysta cykelparkeringar och härliga trivselytor där gräs och äng samsas med grillplatser, boulebana, utegym och mycket mer.

Ulrikedal är ett av AF Bostäders största och mest omtyckta bostadsområden, beläget mitt i Lunds centrala studentstråk, gränne till Studentlyckan, Gylleholm och Parentesen. Området är byggt 1964, ritat av Hans Westman och välkänt för sin gröna och luftigt gestaltade utemiljö.

– Arkitektur och landskapsdesign har stor påverkan på vår trivsel och hur vi mår, säger Peter Molin, byggprojektledare på AF Bostäder. Förr sågs kanske gångar och gräsmattor i första hand som någonting funktionellt. Nu planerar vi hellre med social och miljömässig hållbarhet i åtanke, så att utemiljön tillför ett mervärde till både hyresgäster och omvärld. Ulrikedal har stora kulturella värden och vissa delar har vi valt att bevara, till exempel de stora träden och gräspartier som anlagts i nivåer, men i övrigt har området fått ett rejält lyft.

Efter en inledande förstudie 2018 genomfördes projektet i två etapper med start 2020. Strax efter nyår 2021 stod allting klart. Arbetet har präglats av ett dynamiskt arbetssätt där idéer från landskapsarkitekt och entreprenör har parats med bovärdarnas erfarenheter och studenternas önskemål.

– I våra kundundersökningar framgår att studenterna gärna vill ha egna, numrerade cykelparkeringar, säger Peter Molin. Sociala utrymmen står också högt på önskelistan, inte minst för de som bor i lägenhet utan gemensamma ytor, och det är något som vi gärna bejakar. Här möts människor från hela världen, och att det upplevs enkelt att lära känna varandra är inte bara en viktig del av studentlivet, det är också betydelsefullt för hur vi mår.

Den nya utemiljön är indelad i olika trivselytor. Här finns bland annat grillplatser, nyanlagda boulebana, en beachvolleyplan som rustats upp och fått en ny läktare samt solsängar – med USB-uttag. Studenterna har också fått nya träd, buskar och rabatter, tryggare belysning och så självfallet de högt efterfrågade, personliga cykelparkeringarna – en per boende, med bra ljus och med fast monterade låsvajrar.

– De nya grönytorna består till stor del av äng och vi väljer själva vilka delar vi vill klippa ner till kort gräs och vilka ytor vi vill låta växa till sig, säger Peter Molin. Vilda, oklippta partier bidrar till biologisk mångfald och lockar till sig insekter och fåglar.

Under projektet har AF Bostäder även genomfört underliggande markarbeten, rustat upp dagvattenledningar och brunnar, samt förbättrat avrinningssystem. Parallellt har gamla skjul och förråd för avfall ersatts av en stilren, underjordisk avfallsstation (UWS) och en ny, smakfull byggnad för grovavfall – Gröna rummet.

– På UWS-stationen är alla behållarna för avfallssortering under marken, säger Peter Molin. Allt som syns ovan jord är diskreta, brevlådeliknande inkast. Systemet är rent och snyggt och möjliggör en öppen och luftig boendemiljö. UWS:erna töms med hjälp av en tystgående, eldriven kran, direkt upp på ett flak och sätts tillbaka med detsamma. Det innebär färre tunga transporter på området, och mindre nedskräpning. Dessutom bidrar UWS:erna till att källsorteringen ökar.

– Gröna rummet är namnet på våra snyggt designade stationer för grovavfall. Där finns även den populära återbrukshyllan där studenterna kan lämna hela och rena saker, och ta något användbart med sig hem, säger Peter Molin.



Utegyms och postboxar breddar serviceutbudet

AF Bostäder söker ständigt lösningar för att förbättra boendeupplevelsen och serviceutbudet för hyresgästerna. Genom samarbeten med olika partners kan företaget finna bra idéer till tjänster som passar studenterna – en kundgrupp med delvis specifika förutsättningar och intressen. Som exempel har de sin arbetsplats hemma, och är sällan bilburna.

Sedan något år har Actic en omtyckt gymbox på Delphi – en fullt rustad utomhusarena i mikroformat, där all utrustning ryms i en specialdesignad fraktcontainer. Här kan studenterna boka olika typer av träningspass för kondition och styrka.

Sedan 2021 har tioalet bostadsområden fått paketboxar från PostNord. Nu kan hyres-

gästerna ta emot paket och försändelser i anslutning till hemmet, dygnet runt och utomhus utan trängsel. Boxarna öppnas enkelt med hjälp av PostNords app i telefonen. Systemet är inte bara smidigt utan minskar också antalet transporter till och från bostadsområdet.

En sund hyresutveckling tryggar framtida bostäder

AF Bostäders hyressättning utgår från en hyresmodell som baseras på studenternas önskemål, och den årliga hyresutvecklingen förhandlas med Hyresgästföreningen. Eftersom AF Bostäder är en stiftelse stannar intäkterna oavkortat kvar i verksamheten där de används till underhåll och långsiktiga investeringar.

AF Bostäder erbjuder ett brett och varierat utbud av studentbostäder, från korridorrum i äldre fastigheter till modernt utformade lägenheter för 1–3 personer i nybyggda hus. Genomgående gäller att bostäderna ska vara prisvärda, erbjuda hög kvalitet och vara anpassade för studenter.

– Hyrorna kan variera inom beståndet, beroende på bostädernas ålder, storlek, läge och utrustning, säger Claes Hjortronsteen, uthyrningschef på AF Bostäder. Vad den enskilda bostaden kostar beror enkelt förklarar på två saker: först själva hyressättningen som utgår från vår hyresmodell, och sedan den årliga hyresutvecklingen som är relaterad till inflation och ökade omkostnader.

I Sverige tillämpas en mängd olika hyresmodeller eftersom krav och värderingar skiljer sig åt mellan städer, områden, bostadstyper och kunder. Som exempel värdesätter barnfamiljer och studenter helt olika saker.

– Vår hyresmodell är utformad specifikt för studentbostäder i Lund och baserad på hur våra kunder värderar egenskaper i sitt boende, säger Claes Hjortronsteen. Tack vare olika undersökningar har vi en bra

bild av vad studenterna vill ha. Högt på önskelistan står en fräsch bostad, gärna ett bra kök och inte minst en hyra som inkluderar även värme, el, vatten och bredband. Det kan vara svårt att jämföra våra hyror med andras eftersom olika aktörer utgår från olika hyresmodeller. All-inclusive-perspektivet är ett bra exempel, liksom att många av våra bostäder bara har nio månaders hyra. Den som vill jämföra oss med en privat aktör får sannolikt ta hänsyn till antalet månadshyror, och räkna in kostnader för el och bredband.

Den årliga hyresutvecklingen förhandlas med Hyresgästföreningen. Vid förhandlingen diskuteras vilka kommande satsningar som är planerade och hur stora kostnadsökningar som förväntas för till exempel el, värme, vatten och inköpta tjänster. Även fjolårets insatser följs upp i relation till föregående förhandling.

– AF Bostäder och Hyresgästföreningen har en mångårig samsyn gällande vilka behov studenterna har, hur bostäderna ska prissättas och vilken årlig intäktsökning som är nödvändig, säger Claes Hjortronsteen. Inför 2021 påverkades förhandlingarna av en stigande samhälls-ekonomisk oro relaterad till pandemin,

men över tid konstaterades att oron var obefogad och att en normal hyresutveckling var rimlig.

– Normalt stiger hyran med cirka två procent per år, säger Claes Hjortronsteen. Om hyran i ett enskilt boende vid något tillfälle skulle förändras mer än så är det som regel i samband med en större upprustning som höjer bostadens standard. I sådana fall låter vi inte priset förändringen slå igenom förrän bostaden byter hyresgäst. Ett vanligt missförstånd är att hyreshöjningar finansierar nyproduktion, men så är det inte. Varje nytt byggprojekt ska bära sig själv, med egen budget och egen hyressättning.

– AF Bostäder är en stiftelse, och studenterna – som står för merparten av våra intäkter – har stort inflytande i verksamheten. Som exempel utser Akademiska Föreningen både styrelseledamöter och studenternas bostadsombudsman. Här finns inga ägare som ställer krav på utdelning eller ersättningar, eller påverkar oss på annat sätt. Hyrorna går oavkortat till underhåll, löpande utgifter och ett överskott som försäkrar att verksamheten är långsiktigt solid med utrymme för investeringar, säger Claes Hjortronsteen.



Bomben är studenternas egen bostadsombudsman

AF Bostäder är en stiftelse med uppgift att tillhandahålla bostäder för studenter vid Lunds universitet. Verksamheten är nära knuten till studentlivet och studenterna har stort inflytande. Akademiska Föreningen utser såväl styrelsen som studenternas egen bostadsombudsman – Bomben.

Bomben utses en gång per läsår och arbetar heltid på AF Bostäder med ansvar för studenternas inflytande i boendefrågor. Bomben är del av företagets ledning, styrelse och bostadsnämnd och har parallellt en motsvarande roll i studentvärlden som del av Akademiska Föreningens presidium och styrelse, där med uppgift att följa upp och rapportera kring AF Bostäders arbete.

För hösten 2021 och våren 2022 har uppgiften gått till August Lindberg. Studenterna kan vända sig direkt till August, via AF Bostäders webb, gällande alla sorters boendefrågor (som inte är direkta serviceärenden), till exempel förslag gällande boendemiljön eller sociala frågor.

Ny stadsdel bygger kunskap om hållbara studentbostäder

Vid Kämnärrätten driver AF Bostäder en av Sveriges största satsningar på studentbostäder. Planerna omfattar sex nya kvarter, och företaget befinner sig på en målmedveten utvecklingsresa, där varje nybyggnation blir mer nyskapande och hållbar än den förra. Det senaste kvarteret är det i särklass bästa – och nästa ska bli ännu bättre.

AF Bostäder inledde nybyggnationen vid Kämnärrätten 2017. Området, som tidigare bestod av fyrklöverhus från sextiotalet, förvandlas steg för steg till en välplanerad stadsdel där hållbar stadsbyggnad och trivsamt studentliv står i fokus. De nya kvarteren flätas ihop längs ett sammanhållande promenad- och cykelstråk med grönska, aktivitetsytor och platser för umgänge.

– Hela satsningen präglas av ett samhällsbyggarperspektiv, där vi främjar en hållbar utveckling ur alla aspekter; sociala, miljömässiga och ekonomiska, säger Magnus Cederberg, fastighetsutvecklingschef på AF Bostäder. Tre kvarter är färdigställda, två är påbörjade, och när det sjätte och sista står klart om några år har vi fördubblat antalet studentbostäder längs Kämnärsvägen, halverat energiförbrukningen, minskat klimatpåverkan kopplad till produktion och transporter och skapat en långsiktigt hållbar stadsdel där studenter och Lunda-bor kan gå en bra framtid till mötes.

Bostadsområdena har sina egna identiteter, med egna målsättningar och lösningar. Samtidigt utgör de var för sig en möjlighet att prova idéer och skaffa erfarenheter

som blir till förbättringar i nästa projekt. För varje kvarter som byggs utvecklas och finslipas allt ifrån boendemiljö, energilösningar och klimatpåverkan till förvaltning, källsortering, biologisk mångfald – och byggmetoder. De senaste åren har AF Bostäder bland annat testat att bygga enligt certifieringar som Miljöbyggnad och Svanen. Företaget har också satt upp egna standarder och tagit fram lösningar med olika typer av material och byggnadstekniker.

– Klimatpåverkan, upplevelser, hälsa, mångfald och totalekonomi kan hela tiden justeras och förbättras, säger Magnus Cederberg. Därför sysslar vi inte med serieproduktion, eller med att utveckla en homogen idealmodell som vi repeterar flera år framåt. I stället tar vi med oss vad vi lär oss och startar varje byggprojekt från noll. Utvecklingen går så fort att vi har stora möjligheter att göra framsteg från ett bygge till ett annat. Då är det vårt ansvar att göra det.

Ett betydelsefullt kliv är att AF Bostäder sedan 2020 klimatberäknar all nybyggnation, något som är lagstadgat från 2022, för att kartlägga och minska nyproduk-

tionens påverkan på klimatet. Hittills har företaget klimatberäknat det färdigställda Hippocampus och det pågående Pireus. Beräkningarna har fokuserat på i första hand stomme och fasader, eftersom dessa orsakar de största utsläppen vid nybyggnation, bland annat under tillverkning och transport. Resultaten har kommit till stor nytta i utformningen av Rhodos som blir nästa byggprojekt.

– Rhodos blir allt vi vågat drömma om de senaste åren – en smakfull och trivsam arkitektur, bra lösningar för livet med cykel, en grönskande utemiljö som främjar biologisk mångfald, ett orangeri uppvärmt med spillvärme, och en energiförbrukning så låg som hälften av nybyggnadskraven. Samtidigt har klimatberäkningarna lett till en genomtänkt konstruktion där utsläppen kopplade till produktionen stannar på under 200 kilo koldioxidekvivalenter per kvadratmeter – en minskning med 25 % jämfört med genomsnittet på Hippocampus och Pireus. Rhodos representerar summan av våra erfarenheter och blir hållbarhetsmässigt det bästa vi någonsin gjort. Åtminstone tills vi sätter spaden i jorden nästa gång, säger Magnus Cederberg.



Nytt, snyggt och inbjudande på servicecenter

AF Bostäders servicecenter ligger på Sparta, i direkt anslutning till företagets huvudkontor. Hit vänder sig studenterna med alla tänkbara frågor om sitt boende. Servicecenter sköter även rutiner för nycklar i samband med flytt.

Nu har servicecenter fått ett lyft i form av förnyad inredning och ett helt nydesignat entréparti i linje med AF Bostäders övriga kommunikation. Den nya entrén gör det enklare för studenterna att hitta rätt och förbättrar servicen på plats.

Plats för blanketter, nyckelskåp och tvättstugebokning har integrerats i miljön och blivit mer tillgängliga för att underlätta för besökarna, och entrén har fått en behaglig bänk för de som väntar. Allt i AF Bostäders varma och glada färgsättning. Välkommen!

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 2021-12-31 till 945 Mkr (820). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna uppgick till 14,2 Mkr (14,6) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 1,6 % (1,9).

Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswapar på 610 Mkr (510). Portföljen hade en genomsnittlig räntesats på 1,4 % (1,7) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindningstid om 4,3 år (4,4).

Det är vår bedömning att räntorna för 2022 kommer att fortsätta vara, relativt sett, låga

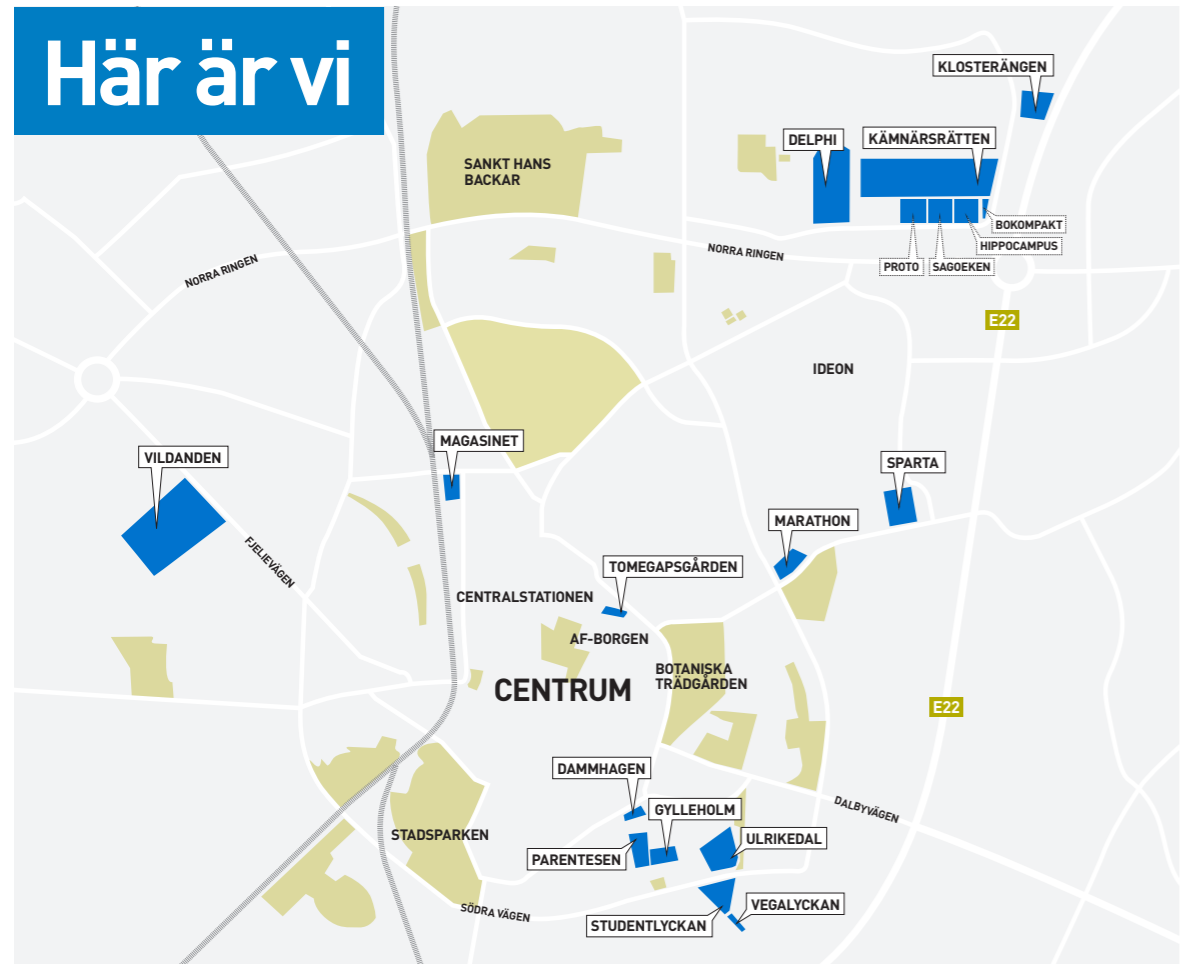
Räntebindningstid

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 värmepriset med 10 %	± 2,2
Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt	± 2,0
Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt	± 3,0

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



Delphi

Delphi ligger i det nordöstra hörnet av Lund. Området är grönt, varierat och erbjuder utmärkt närservice. Här finns 1 001 korridorrum och 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 1 157 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	Totalt
Delphi	1968, 1995	1983, 2000, 2007	1 001	354	1 355	40 456	4 455	44 911
Kämnärrätten	1968, 1994, 2014, 2019, 2021	1986-98, 2004	120	1 157	1 277	55 604	1 653	57 257
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	3 051	5 953	197 217	9 726	206 943



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 tvårmmare 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. Grönnska, 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.



AUGUST LINDBERG
Ledamot, sekreterare
Bostadsombudsman



AMANDA FORSLUND
Ledamot
Studerar till civilingenjör i Lantmäteri med inriktning mot fastighetsekonomi. Aktiv i AF Borgen.



JOHN GREN-VINGSTEDT
Ledamot
Verkställande sekr. på Terminsräkningsföreningen. Studerar ekon.kand., Ekonomi-högskolan. Tidigare Bostadsombudsman.



ALEXANDRA GÄDDNÄS
Ledamot
Ordförande för Kuratorskollegiet samt tidigare quinator vid Blekingeska nationen. Filosofie kandidat vid HT-fakulteten.



JOHAN TOLLGERDT
Ledamot, juridisk sakkunnig
Advokat vid Lindahl Advokatbyrå.



OLIVER SÄRNEHED
Ledamot
Verksamhetschef på Akademiska Föreningen.



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 2021.

Verksamheten

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

Maria Sander innehade posten som bostadsombudsman fram till och med den 30 juni 2021 då hon ersattes av August Lindberg.

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

Under 2021 genomfördes en styrelse- och VD-utvärdering. 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 kan vi erbjuda Lunds studenter ett heltäckande paket som inte finns på någon annan studieort i Sverige. De aktiviteter som bedrivs i AF:s regi och i AF-borgens lokaler har stor betydelse för studentlivet och därmed för trivseln under studietiden. För en student finns det många olika aspekter på valet av utbildning och studieort. Självklart betyder utbildningen och universitetet väldigt mycket men studentlivet på orten och möjligheten att skaffa bostad till en rimlig kostnad har blivit allt viktigare. Vi fortsätter därför vårt arbete för ett bättre studentliv i samarbete med nationerna och våra vänner i AF-familjen. I början av året låg de flesta aktiviteter nere men under hösten har studentlivet så sakta börjat komma i gång på nytt.

Händelser under året

Efterfrågan på korridorrum har under 2021 varit ganska stabil. Kötiden låg i genomsnitt på 11,8 månader, vilket ska jämföras med 9,8 månader föregående år. Kötiden för en studentlägenhet låg 2021 på i genomsnitt 27,6 månader vilket skall jämföras med 30,4 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 släppte vi 250 bostäder och i september 704 bostäder till novischer, vilket är ungefär samma antal som

föregående år. Bostäderna har varit fullt uthyrd med undantag för vakanser i samband med stamrenovering (Delphi), rivning (Notarien 6) och andra underhållsåtgärder. Omflyttningstakten var cirka 57 % vilket återigen är något högre än normalt vilket troligen hänger ihop med coronapandemin.

Även 2021 har till stor del präglats av coronapandemin. I takt med att vaccinationen kom i gång framåt våren lättade restriktionerna successivt och studentlivet kunde försiktigt öppnas upp. Terminsstarten i september förlöpte nästan som vanligt. I november fick vi bekanta oss med en ny mutation av coronaviruset, som döptes till Omikron. Omikron visades sig vara extremt smittsamt och följaktligen stängde Sverige ner i slutet av året och många människor fick fira jul i isolering. Studenterna i Lund kunde dock slutföra höstterminens studier under någorlunda kontrollerade former.

Likt föregående år har studenterna under 2021 vistats hemma i sina lägenheter i stor utsträckning. Nationernas sociala verksamhet har begränsats vilket medfört att studenterna haft fester hemma i stället, vilket orsakat stora kostnader för utökad väktarbevakning. Vår efterfrågan på bostäder har dock varit stabil och till skillnad från många av våra kollegor runt om i landet har vi inte haft några vakanser. Vår största kommersiella hyresgäst, Actic, har haft lägre omsättning än normalt vilket påverkat oss eftersom de betalar hyra i relation till sin omsättning.

Under våren har Räddningstjänsten gjort tillsyn i våra fastigheter med korridorsboende. Överlag var de nöjda med vår säkerhet och hur vi förvaltar våra fastigheter. Vi fick dock föreläggande, dels om att bygga ut utrymningslarmen i de fastigheter där de gemensamma korridorsköken inte är egna brandceller, dels om att avskilja städskrubbutrymmen som ligger i korridorerna så att dessa blir egna brandceller. Åtgärderna

innebär ändring av förhållanden som gällt sedan husen byggdes. Byggregler gäller inte retroaktivt men Räddningstjänsten stödjer i stället sina förelägganden på ”Lagen om skydd mot olyckor” som har ett större tolkningsutrymme. Vi har anlitat sakkunniga och konstaterat att kraven är skäliga. Ombyggnadsåtgärderna inleddes under hösten och kommer vara avslutade i början av 2023. Eventuella bränder är något som vi tar på stort allvar och en av de största riskerna i vår verksamhet. Vi välkomnar därför inspektioner av Räddningstjänsten, även om åtgärderna i vissa fall kan bli kostsamma.

En konsekvens av pandemin är att studenter liksom andra handlar på nätet i större omfattning än tidigare. För att underlätta paketleveranser har vi därför inlett ett samarbete med Postnord som innebär att hyresgästerna på sex av våra bostadsområden kan hämta ut sina paket på det egna området. Lösningen är en ny typ av självservicebox och AF Bostäder är bland de första att kunna erbjuda tjänsten i bostadsmiljö.

I övrigt har vår verksamhet även detta år påverkats på en mängd olika sätt. Tjänstemännen har fortsatt att jobba hemma i stor utsträckning och vi har försökt isolera våra områdeskontor för att minska smittspridning. I oktober kunde vi för första gången på ett och ett halvt år samla hela personalen för en personaldag. Kort därefter slog Omikron till och vi fick därför ställa in vårt sedvanliga julkaffe.

I september kunde nya hyresgäster flytta in på Hippocampus, som är det senaste i raden av färdigställda projekt. Invigningen genomfördes tillsammans med inbjudna gäster och det bjöds på högtidstal och lägenhetsvisning. Vårt nästa projekt i ordningen, Pireus, har under året hunnit komma ganska långt. Tyvärr kommer Pireus försenas något på grund av att en underentreprenör till vår totalentreprenör Wästbygg gick i konkurs under sommaren. I och med konkursen uteblev leveransen av de betongelement som huset skulle

byggas av. Konsekvensen blev att bygget stod stilla under några månader efter sommaren. Wästbygg har hittat en ny leverantör och bygget är sedan november i full gång, men förseningen kommer leda till att vi får skjuta några månader på inflyttningen i två av byggnaderna. Vi bedömer dock att tidsförskjutningen ligger inom den ”erforderliga förlängning” som entreprenören under omständigheterna har rätt till. Under hösten har vi fortsatt projekteringen av vårt nästa nybyggnadsprojekt som kommer kallas Rhodos. Bland annat mot bakgrund av kraftigt ökade byggkostnader har vi beslutat oss för att söka det statliga investeringsstödet för Rhodos. Efter regeringsbildningen i december plockades investeringsstödet bort eftersom oppositionens budget vann. Vi har dock sökt stödet inom den stipulerade tiden och hoppas att det finns medel kvar när vårt projekt blir färdigt.

Inom vår detaljplan på Kämnärsrätten har vi färdigställt, eller påbörjat, byggnationen av samtliga fastigheter utom en. Det handlar om Kämnärsrätten 6 som fortfarande består av fyra klöverhus. Med målsättningen om en byggstart våren 2023 behöver kvarteret evakueras till sommaren 2022 så att husen kan rivas under hösten 2022. Styrelsen fattade i juni beslut om evakuering av fastigheten till den siste augusti 2022 inför kommande rivning och nyproduktion. Våra övriga renoverings- och förnyelseprojekt har under 2021 fortgått enligt plan. Vid slutet av året blev till exempel den stora ombyggnaden av Ulrikedals utemiljö klar. Stamrenoveringen på Delphi pågår och vi har nu tagit oss igenom fyra etapper av totalt 19.

Eftersom vi inte lyckades nå en överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyrorna för 2021 valde vi att direktavisera hyrorna med en höjning på 2 % per den 1 januari 2021. Den årliga höjningen är viktig för oss och alla andra fastighetsaktörer som drabbas av kostnadsökningar. Vi eftersträvar en jämn hyresutveckling för att

kunna planera vår verksamhet samtidigt som studenterna får en förutsägbar hyresutveckling. Självklart är direktaviseringen inte en långsiktig lösning och vi har därför lagt ner stort arbete på att undersöka vilka andra möjligheter som finns att justera hyran. Redan i maj kunde vi emellertid återuppta förhandlingarna med Hyresgästföreningen och under hösten träffades en överenskommelse som innebar att vår höjning för 2021 fastställdes i efterhand. Vid samma tillfälle kom vi överens om en höjning på 1,9 % för 2022.

AF Bostäders styrelse har nio ledamöter varav tre är särskilda studentledamöter. Under hösten framkom att samtliga studentledamöter av olika skäl avböjde omval. Akademiska Föreningens överstyrelse, som väljer våra styrelseledamöter, var alltså tvungna att rösta fram tre nya ledamöter. Tack och lov fanns det goda kandidater och i skrivande stund har styrelsen förstärkts med tre nya ledamöter med kompetens inom olika områden. En lärdom för styrelsen och valberedningen blir att i god tid föra en diskussion med ledamöterna om deras planer så att successionen kan ske gradvis och styrelsen kan behålla sin kompetens.

Hållbarheten fortsätter att prägla vår verksamhet och vårt hållbarhetsarbete fortsätter med oförminskad styrka. Den sociala hållbarheten har fått ökat fokus under pandemin eftersom problemen med psykisk ohälsa har ökat. Vår personal kommer ofta i kontakt med studenter som mår dåligt. Vår uppgift är inte att vara kuratorer eller psykologer, men vi vill ha beredskap för att kunna uppmärksamma psykisk ohälsa, svara på frågor och hänvisa studenterna till rätt personer och institutioner för hjälp. Vi har därför under året tagit fram ett antal filmer där vi berättar om vilka signaler som är bra att vara uppmärksam på och var studenter, och andra som mår dåligt, kan söka hjälp.

Resultatöversikt

AF Bostäders resultat efter finansiella poster uppgår till 26 485 tkr (35 924). Nettoomsättningen ökade med 1,8 % till 303 549 tkr. Den generella hyreshöjningen för bostäder 2021 var 2,0 %. AF Bostäders räntekostnader låg 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 205 550 tkr (196 618). Av investeringarna avsåg 204 433 tkr (194 792) byggnader och mark, medan 1 118 tkr (1 826) avsåg maskiner och inventarier.

Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till 36 012 tkr (-6 814). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 116 749 tkr (89 636).

Likviditet och soliditet

Likviditeten uppgick per 2021-12-31 till 100,3 % (78,7). AF Bostäders soliditet, inklusive eget kapital i obeskattade reserver, uppgick till 41,6 % (44,4).

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	303 549	298 170	275 104	252 139	256 375
Driftnetto (tkr) ¹⁾	174 810	169 960	154 779	130 318	131 208
Resultat efter finansiella poster (tkr)	26 485	35 924	14 245	17 574	363 715
Balansomslutning (tkr)	1 863 534	1 699 638	1 574 228	1 386 818	1 260 396
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder (%) ²⁾	99,2	99,3	99,7	99,4	99,7
Synlig soliditet (%)	41,6	44,4	46,1	51,6	55,4
Justerad soliditet (%) ³⁾	73,1	75,8	77,1	79,2	81,8

Finansiering

AF Bostäders kapitalbehov säkerställs genom ett aktivt och professionellt upplåningsförfarande i enlighet med finanspolicy. I enlighet med finanspolicy:n tillämpas räntederivat för att anpassa räntebindningstiden och för att försäkra oss om en viss räntenivå. Den totala låneportföljen uppgick 2021-12-31 till 945 Mkr (820). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna uppgick till 14,2 Mkr (14,6) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 1,6 % (1,9). Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswapar på 610 Mkr (510). Portföljen hade per 2021-12-31 en genomsnittlig räntesats på 1,4 % (1,7) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindningstid om 4,3 år (4,4).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De största riskerna för verksamheten består i förändringar av efterfrågan, höjda energipriser samt räntehöjningar. En förändring av dessa parametrar påverkar resultatet i följande grad:

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

Förändring av värmepriiset med 10 % +/- 2,2 Mkr

Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt +/- 2,0 Mkr

Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt +/- 3,0 Mkr

Utsikter för 2022

I början av november träffade AF Bostäder en överenskommelse som innebar att hyrorna höjdes med 1,9 % från och med den 1 januari 2022. Nästa års och efterföljande års nyproduktion kommer huvudsakligen genomföras på Kämnärsrätten. Eftersom det snart inte finns fler byggrätter på Kämnärsrätten söker vi nya byggrätter i Lund men även i Malmö. Det viktiga för oss är att vi kan erbjuda bostäder till en rimlig kostnad med ett bra läge i förhållande till Lunds universitet.

Vi vill att våra kunder även fortsättningsvis är nöjda med den service vi erbjuder och kan rekommendera sitt boende till kommande hyresgäster. Nytt för 2022 blir att vi går över till att mäta kundnöjdhet kontinuerligt under året. Den nya undersökningen, som kallas ”Studbo live”, genomförs varje månad och blir ett viktigt verktyg för både ledning och styrelse. Vårt mål är att öka vårt index till SKI 82.

Vinstdisposition

Årets vinst uppgår till 20 964 552 kronor. Till grundfonden avsätts 2 534 000 kr. Resterande 18 430 552 kr balanseras i nyräkning.

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	2021	2020
Nettoomsättning (not 2)	303 549	298 170
Kostnader i förvaltningen (not 3, 4)		
Driftskostnader (not 5)	-109 767	-101 943
Underhållskostnader	-29 716	-37 251
Administration fastighet	-7 929	-7 538
Administration förvaltning	-5 123	-4 531
Avskrivningar fastighetsförvaltning (not 6)	-62 747	-59 652
Summa kostnader i förvaltningen	-215 282	-210 916
Bruttoresultat	88 267	87 254
Övriga rörelseintäkter och -kostnader (not 7)	-10 386	0
Övriga administrationskostnader (not 8)	-33 967	-33 647
Avskrivningar, övrigt (not 9)	-3 053	-2 959
Rörelseresultat	40 860	50 648
Finansiella intäkter (not 10)	26	30
Finansiella kostnader (not 11)	-14 402	-14 755
Finansnetto	-14 375	-14 725
Resultat efter finansiella poster	26 485	35 924
Bokslutsdispositioner (not 12)	89	-548
Skatt på årets resultat (not 13)	-5 610	-7 602
Årets resultat	20 965	27 774

KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	26 485	35 924
Avskrivningar av anläggningstillgångar	65 801	62 612
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	10 882	1 534
Betald skatt	-8 572	-3 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	94 595	96 998
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	1 171	80
Förändring av kortfristiga skulder	20 983	-7 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	116 749	89 635
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-204 433	-194 792
Investeringar i maskiner och inventarier	-1 118	-1 826
Försäljning av anläggningstillgångar	-187	168
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-205 737	-196 450
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	125 000	100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	125 000	100 000
Årets kassaflöde	36 012	-6 814
Likvida medel vid årets början	48 277	55 091
Likvida medel vid årets slut	84 289	48 277

BALANSRÄKNING (not 1)

Tillgångar – tkr	21-12-31	20-12-31
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (not 14)	1 668 228	1 465 888
Maskiner och inventarier (not 15)	6 434	8 418
Pågående nyanläggningar (not 16)	93 460	164 761
Summa materiella anläggningstillgångar	1 768 122	1 639 067
Finansiella anläggningstillgångar (not 17)	40	40
Summa anläggningstillgångar	1 768 162	1 639 107
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Hyses- och kundfordringar	472	425
Övriga fordringar	5 268	8 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 18)	5 343	3 513
Summa kortfristiga fordringar	11 083	12 254
Kassa och bank (not 21)	84 289	48 277
Summa omsättningstillgångar	95 372	60 531
Summa tillgångar	1 863 534	1 699 638

Eget kapital och skulder – tkr	21-12-31	20-12-31
Eget kapital (not 19)		
Grundfond	21 390	20 610
Balanserat resultat	724 384	697 390
Årets resultat	20 965	27 774
Summa eget kapital	766 738	745 774
Obeskattade reserver (not 20)	11 217	11 307
Avsättningar		
Uppskjuten skatt (not 13)	45 181	45 254
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 23)	945 352	820 352
Summa långfristiga skulder	945 352	820 352
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	45 464	31 112
Skatteskulder	2 936	5 825
Övriga skulder	1 266	1 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 22)	45 381	38 831
Summa kortfristiga skulder	95 046	76 951
Summa eget kapital och skulder	1 863 534	1 699 638

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 5 953 bostäder [5 992]. Fastighetsbeståndet omfattade 29 juridiska fastigheter (28). Alla fastigheter som innehades per sista december 2021 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 1 668 Mkr (1 466). 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 4 414 Mkr (4 237). Taxeringsvärdet för det samlade beståndet uppgick till 3 331 Mkr (3 352) vid årsskiftet vilket motsvarar 79 % (79) av det bedömda marknadsvärdet. Vid jämförelse mellan marknadsvärde och taxeringsvärde för 2021 har nyproduktion som togs i bruk under 2021 exkluderats eftersom denna fastighet 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. 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 ränterisikexponering som AF Bostäder har i sin balans- och resultaträkning och som påverkas av ränteförändringar har vi valt att löpande hantera med hjälp av ränteswapar. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar från fast till rörlig räntesats och vice versa. Tillåten löptid för en ränteswap enligt finanspolicy är 1-12 år. Ränterisikexponering hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter, ränteswapar och övriga ränterisikexponeringar. Hur denna hantering sköts och vilka regler, ramar och nyckeltal som gäller, styrs i sin helhet av finanspolicy:n. 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 finanspolicy:n. 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.

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 610 Mkr fördelat på 10 kontrakt samt en forwardswap på 100 Mkr med start 2022-12-21. Låneportföljen uppgick till 945 Mkr. Kvarvarande räntebindningstid var 4,3 år. Ränteswaparna har ett marknadsvärde per balansdagen uppgående till -6,8 Mkr. Värdeförändring för swaparna vid en ränteuppgång med 1 % är 35,8 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 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 2021 redovisas en kostnad på 3 241 tkr avseende operationell leasing.

tkr	2021	2020
Operationella leasingavtal		
Inom ett år	3 606	3 465
1-5 år	4 232	5 606
>5 år	0	0
Summa	7 838	9 071

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	2021	2020
Inom ett år	6 587	5 259
1-5 år	17 642	17 049
>5 år	3 500	7 000
Summa	27 729	29 308

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	2021	2020
Hyresintäkter		
Bostäder	295 295	289 583
Lokaler	6 412	6 781
Parkering	3 595	2 974
Övriga förvaltningsintäkter		
Skade- och städersättning	873	740
Övriga intäkter	122	238
Bruttoomsättning	306 297	300 317
Outhyrt bostäder	-31	-107
Avställda för renovering	-2 366	-2 039
Hyresreduktioner	-351	0
Summa	303 549	298 170

Not 3 Personal och löner

Medelantalet anställda	2021	2020
Kvinnor	25 (43 %)	26 (44 %)
Män	33 (57 %)	33 (56 %)
Summa	58	59
Löner, ersättningar och sociala kostnader, tkr		
Löner och andra ersättningar till VD	1 513	1 435
Löner och andra ersättningar till styrelse	226	225
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	27 434	26 218
Pensionskostnader (lvarav VD 549 [548])	4 252	3 419
Övriga sociala kostnader	8 745	8 351
Summa	42 170	39 648

Not 4 Avgångsvederlag

AF Bostäders 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	2021	2020
Värme	22 279	20 598
El	12 471	11 980
Vatten	8 440	8 506
Sophantering	4 607	4 249
Bredband och TV	2 656	2 589
Skötsel	33 674	29 284
Reparationer	10 322	9 771
Servicecenter	5 346	4 929
Försäkringar	1 463	1 390
Fastighetsskatt och -avgift	7 231	6 571
Övriga driftskostnader	1 279	2 076
Summa	109 767	101 943

Not 6 Avskrivningar fastighetsförvaltning

tkr	2021	2020
Byggnader	51 963	49 408
Fastighetsinventarier	2 320	2 150
Markanläggningar	7 504	7 135
Uppskrivning	960	960
Summa	62 747	59 652

Not 7 Övriga rörelseintäkter och -kostnader

Övriga rörelsekostnader år 2021 avser utrangering del av fastigheten Notarien 1 på grund av rivning.

Not 8 Övriga administrationskostnader

tkr	2021	2020
Företagsgemensamma kostnader	7 473	9 083
IT	9 425	9 429
Ekonomi / HR	13 266	12 221
Uthyrning	1 864	1 302
Extern kommunikation	1 938	1 612
Summa	33 967	33 647

Arvodet till revisorn, EY, uppgår till 220 tkr (220). Därtill har revisionsbyrån sålt konsulttjänster för 0 tkr (22).

Not 9 Avskrivningar, övrigt

tkr	2021	2020
Maskiner och inventarier	3 053	2 959
Summa	3 053	2 959

Not 10 Finansiella intäkter

tkr	2021	2020
Ränteintäkter	26	30
Summa	26	30

Not 11 Finansiella kostnader

tkr	2021	2020
Räntekostnader	14 234	14 583
Övriga finansiella kostnader	168	172
Summa	14 402	14 755

Not 12 Bokslutsdispositioner

tkr	2021	2020
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	89	-548
Summa	89	-548

Not 13 Skatt

tkr	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt avseende:		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	-97	1 965
Uppskrivningar av byggnader	24	24
Aktuell skatt	5 683	5 613
Redovisad skattekostnad	5 610	7 602

tkr	21-12-31	20-12-31
Avsättningar		
Uppskjutna skatteskulder		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	44 979	45 076
Uppskjutna skattefordringar		
Uppskrivningar av byggnader	202	179
Uppskjuten skatteskuld, netto	45 181	45 254

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

Not 14 Byggnader och mark

tkr	21-12-31	20-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 107 234	2 029 304
Årets investeringar / omklassificeringar	275 734	81 115
Anskaffningsvärde på försäljningar / utrangeringar	-22 336	-3 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 360 631	2 107 234
Ingående avskrivningar	-649 025	-591 886
Ack avskrivningar på försäljningar / utrangeringar	11 689	1 553
Årets avskrivningar	-61 787	-58 692
Utgående ackumulerade avskrivningar	-699 123	-649 025
Ingående uppskrivningar	7 680	8 640
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-960	-960
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	6 720	7 680
Utgående planenligt restvärde	1 668 228	1 465 888

Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgår till 3 331 410 tkr (3 352 010), varav byggnader 2 153 979 tkr (2 161 979).

Not 15 Maskiner och inventarier

tkr	21-12-31	20-12-31
Ingående anskaffningsvärde	46 702	47 818
Årets investeringar / omklassificeringar	1 118	1 826
Anskaffningsvärde på försäljningar / utrangeringar	-321	-2 942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 499	46 702
Ingående avskrivningar	-38 284	-38 196
Ack avskrivningar på försäljningar / utrangeringar	273	2 871
Årets avskrivningar	-3 053	-2 959
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 064	-38 284
Utgående planenligt restvärde	6 434	8 418

Not 16 Pågående nyanläggningar

tkr	21-12-31	20-12-31
Ingående balans	164 761	51 083
Årets anskaffningar	201 498	193 518
Omklassificering / aktivering	-272 799	-79 840
Utgående balans	93 460	164 761

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	21-12-31	20-12-31
Förutbetalda försäkringar	1 231	141
Upplupen parkeringsintäkt	507	219
Förutbetald hyra	868	829
Förutbetald bredband och TV	792	759
Övrigt	1 945	1 565
Summa	5 343	3 513

Not 19 Förändring av eget kapital

tkr	Grundfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 610	697 390	27 774
Disposition under 2021	780	26 994	-27 774
Årets resultat			20 965
Utgående balans	21 390	724 384	20 965

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	21-12-31	20-12-31
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	11 217	11 307
Summa	11 217	11 307
Uppskjuten skatt hänförbar till obeskattade reserver, 20,6 %	2 311	2 329

Not 21 Checkräkningskredit

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

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	21-12-31	20-12-31
Förutbetalda hyror	27 031	25 156
Upplupna räntekostnader	984	787
Löner och lönerelaterade kostnader	5 066	5 059
Upplupna värmekostnader	3 457	3 102
Upplupna elkostnader	1 267	1 193
Övrigt	7 576	3 534
Summa	45 381	38 831

Not 23 Ställda säkerheter och förfallotid skulder

tkr	21-12-31	20-12-31
Skuld till kreditinstitut	945 352	820 352
Förfaller till betalning:		
Inom ett år	195 000	135 000
Mellan ett till fem år	750 352	685 352
Senare än fem år	0	0
Ställda säkerheter, inklusive för checkräkningskredit: <p>Fastighetsinteckningar</p>	1 024 992	880 356

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	21-12-31	20-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	535	547
Summa	535	547

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 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upp-rättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella för året enligt årsredo-visningslagen. 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 av-snittet 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 till-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 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 ut-tala 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 an-vänder 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 bety-dande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsber-ättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhets-faktorn 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, där-ibland 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 2021.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 till-kommande 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 för-hållanden 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 24 mars 2022		
	Fredrik Borg	Jasmine Kitzing
	Auktoriserad revisor	Sakrevisor

Femårsöversikt Resultat

tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	303 549	298 170	275 104	252 139	256 375
Driftskostnader	-109 767	-101 943	-96 440	-95 559	-94 337
Underhåll	-29 716	-37 251	-33 643	-35 983	-40 053
Administration fastighet	-7 929	-7 538	-7 307	-8 367	-8 342
Administration förvaltning	-5 123	-4 531	-4 405	-3 470	-3 719
Avskrivningar fastighetsförvaltning	-62 747	-59 652	-48 522	-38 240	-36 866
Bruttoresultat	88 267	87 254	84 787	70 520	73 059
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-10 386	0	-20 355	0	342 709
Övriga administrationskostnader	-33 967	-33 647	-32 917	-32 939	-32 157
Avskrivningar, övrigt	-3 053	-2 959	-2 670	-2 986	-3 070
Rörelseresultat	40 860	50 648	28 845	34 595	380 541
Finansnetto	-14 375	-14 725	-14 601	-17 022	-16 826
Resultat efter finansiella poster	26 485	35 924	14 245	17 574	363 715
Bokslutsdispositioner	89	-548	-2 605	696	1 112
Skatt på årets resultat	-5 610	-7 602	-2 807	-1 038	-3 409
Årets resultat	20 965	27 774	8 833	17 231	361 418

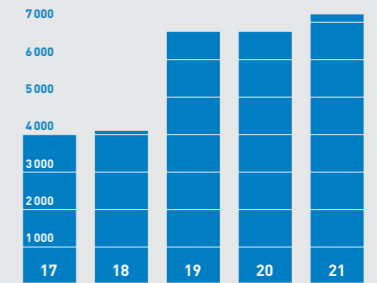
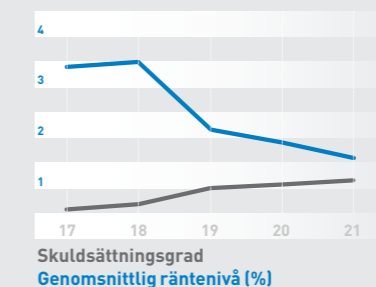
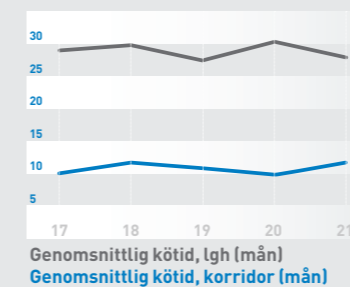
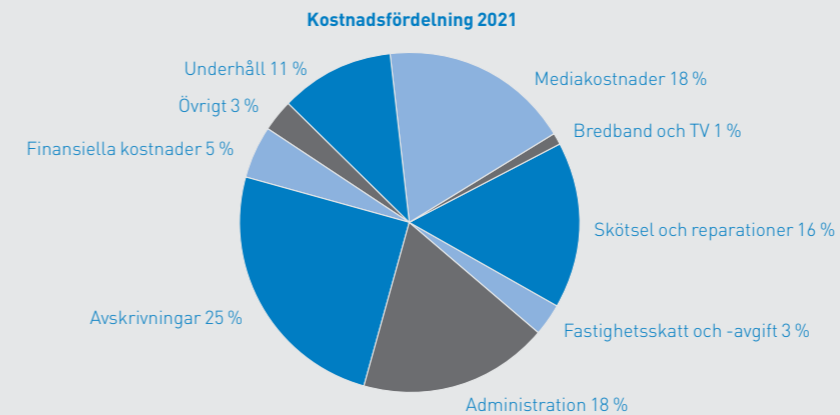
Balans

tkr	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar	1 768 162	1 639 107	1 506 803	1 362 629	953 478
Omsättningstillgångar	95 372	60 531	67 425	24 189	306 918
Summa tillgångar	1 863 534	1 699 638	1 574 228	1 386 818	1 260 396
Eget kapital	766 738	745 774	718 000	709 167	691 936
Obeskattade reserver	11 217	11 307	10 759	8 154	8 849
Avsättningar (uppskjuten skatt)	45 181	45 254	43 266	45 367	44 329
Långfristiga skulder	945 352	820 352	720 352	535 062	431 043
Kortfristiga skulder	95 046	76 951	81 852	89 069	84 239
Summa eget kapital och skulder	1 863 534	1 699 638	1 574 228	1 386 818	1 260 396

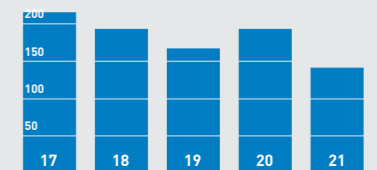


Femårsöversikt Nyckeltal

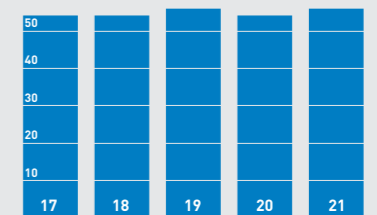
	2021	2020	2019	2018	2017
Bokfört värde/m ²	7 244 kr	6 512 kr	6 523 kr	4 126 kr	4 072 kr
Underhållskostnad/m ²	144 kr	182 kr	164 kr	189 kr	211 kr
Likviditet	100,3 %	78,7 %	82,4 %	27,2 %	363,5 %
Soliditet	41,6 %	44,4 %	46,1 %	51,6 %	55,4 %
Skuldsättningsgrad	1,2	1,1	1,0	0,7	0,6
Räntabilitet på sysselsatt kapital	2,4 %	3,2 %	2,1 %	2,8 %	36,5 %
Räntabilitet på eget kapital	3,5 %	4,8 %	2,0 %	2,5 %	70,2 %
Direktavkastning	7,1 %	8,5 %	6,0 %	9,7 %	54,3 %
Nettomarginal	8,7 %	12,0 %	5,2 %	7,0 %	141,9 %
Underhållsgrad	13,2 %	15,8 %	15,8 %	18,1 %	19,6 %
Genomsnittlig räntenivå	1,6 %	1,9 %	2,2 %	3,5 %	3,4 %
Avskrivningsgrad	28,9 %	30,1 %	28,4 %	39,3 %	37,9 %
Omflyttningsfrekvens	57 %	55 %	57 %	55 %	55 %
Medelantalet anställda	58	59	58	59	61



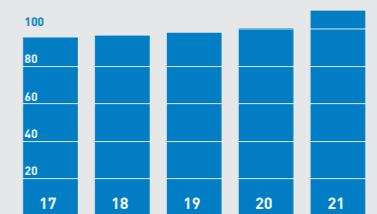
Bokfört värde/m² (kr)



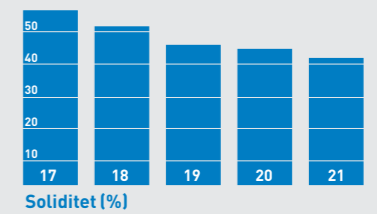
Underhållskostnad (kr/m²)



Omflyttningsfrekvens (%)



Driftskostnader (Mkr)



Soliditet (%)

Bokförda värden och taxeringsvärden (tkr)

Område	Bokförda värden			Taxeringsvärden		
	Anskaffningsvärde	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört restvärde	Byggnad	Mark	Totalt
Studentlyckan	69 351	17 748	51 603	97 000	67 000	164 000
Ulrikedal	97 213	61 551	35 662	211 579	152 523	364 102
Parentesen	37 529	22 000	15 529	65 000	51 000	116 000
Gylleholm	29 052	5 505	23 547	13 600	7 400	21 000
Vildanden	154 984	82 269	72 715	202 000	142 723	344 723
Magasinet	133 026	48 581	84 445	110 800	66 752	177 552
Kämnärsrätten	715 742	132 673	583 069	545 600	297 004	842 604
Tomegapsgården	22 143	8 226	13 917	20 400	15 400	35 800
Sparta	61 447	42 551	18 896	126 000	89 000	215 000
Delphi	295 914	136 644	159 270	369 000	197 570	566 570
Klosterängen	51 611	9 236	42 375	40 000	13 400	53 400
Dammhagen	101 708	16 169	85 539	72 000	26 000	98 000
Vegalyckan	83 441	12 152	71 289	64 000	23 600	87 600
Marathon	254 783	14 476	240 307	169 000	76 059	245 059
Summa	2 107 944	609 781	1 498 163	2 105 979	1 225 431	3 331 410

Definitioner

Bokfört värde/m²

Bokfört värde fastigheter / total yta fastigheter per 31/12

Underhållskostnad/m²

Underhållskostnad / genomsnittlig totalyta

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

