

Årsredovisning

2022



 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.

2022 i korthet

Ny hyra i linje med tidigare år

Trots kraftigt ökade kostnader har AF Bostäder med hjälp av omprioriteringar kunnat se till att hyrorna höjs med endast 2 % från den 1 januari 2023 (1,9 % 2022).

Rivning av fyrklöverhus inleder en ny epok

AF Bostäder har i etapper rivit fyrklöverhusen på Kämnärsrätten för att bygga totalt 1 500 nya studentbostäder. Rivningen är nu klar, och en byggstart återstår.

Sveriges cykelvänligaste arbetsplats

AF Bostäder har utsetts till Sveriges cykelvänligaste arbetsplats i kategorin mellanstora företag, i Cykelfrämjandets tävling.

Lyckad energisparkkampanj – studenterna sänkte sin förbrukning

Under en riktad energisparkkampanj sänkte hyresgästerna sin elförbrukning från oktober till december med 5,9 % jämfört med föregående år.

Bättre dialog med ny kundenkät

Från 2022 mäts kundnöjdheten löpande i stället för en gång per år, vilket möjliggör snabbare åtgärder och bättre dialog.

Fortsatta satsningar på friskvård för hälsa och gemenskap

Under 2022 har AF Bostäder bjudit in studenterna till bland annat Marathon marathon samt seriespel i olika sporter i samarbete med LUGI Motion.

Hälften av stambytena på Delphi klara

Mellan 2020–2026 ska AF Bostäder renovera 850 badrum inklusive stambyte på Delphi. Helt enligt plan har projektet nått halvvägs.

Fler bostäder till novischer

Under 2022 fördelades totalt 1 151 bostäder till nyantagna med hemort utanför Skåne i AF Bostäders novischlotteri, 197 fler än föregående år.

Årets Lundakarneval en sedvanlig succé!

AF Bostäder har en återhållsam sponsringspolicy men ser stort värde i att stödja Lunds studentliv och bidrog 2022 bland annat till Sveriges bästa karneval.

Innehåll

- 4 VD har ordet
- 6 Följ vår policy: Gå på karneval!
- 7 Ny kundenkät ger bättre dialog och snabbare åtgärder
- 8 Fjärrvärme – trygg bas i en hållbar energimix
- 9 Nysatsning på arbetsglädje och gemenskap
- 10 425 av 850 badrum på Delphi renoverade och klara
- 11 Trots kostnadsökningar: Ny hyra i linje med tidigare år
- 12 Slutet på en epok inleder en ny hållbar tid
- 13 Rhodos – ett kolossalt klimatvänligt studentboende
- 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

Studentbostäder som gjorda för en bättre framtid



Fjolåret bjöd på dunkla skyar i form av Rysslands invasion i Ukraina, stigande inflation, högre kostnader för räntor, material och energi samt inledningen på en lågkonjunktur. Under såväl goda som svåra år är det vår uppgift att erbjuda trygga, trivsamma och prisvärda hem åt Lunds studenter. Det klarar vi genom varsamt finansierade satsningar på långsiktigt hållbara studentbostäder, noga utformade för en bättre framtid.

En långsiktig samhällsbyggare

AF Bostäder har till uppgift att erbjuda bra och prisvärda bostäder åt aktiva Lundastudenter. Vi driver verksamheten utifrån ett samhällsbyggarperspektiv där vi utvecklar studentbostäder som är trivsamma, långsiktigt hållbara och som bidrar till Lunds attraktivitet som universitetsstad.

Våra bostäder ska finnas på bra lägen nära studentlivet. De ska vara rena, snygga och trygga att komma hem till, och vara utformade så att de tål att 3 000 studenter flyttar in och ut varje år. Därtill ska vi förverkliga visioner för alla aspekter av hållbarhet, från klimatberäkningar, energieffektivisering och sunda material till fysisk och psykisk hälsa.

Att klara allt detta till en prislapp som matchar studenternas plånböcker ställer krav på att vi är solida och har god beredskap för plötsliga förändringar i

vår omvärld. Därför präglas hela vår verksamhet av en försiktighetsprincip med bland annat låg belåning och prissäkrade avtal för räntor och energi. Vi har också ett ambitiöst program för löpande fastighetsunderhåll för att upprätthålla god standard och funktionalitet, och minimera risken för kostsamma överraskningar. Likaså arbetar vi målinriktat med energieffektivisering och fortlöpande modernisering av våra värme- och ventilationssystem, med stora besparingar som följd.

Studentvänliga hyror

Det är vår ambition att studenterna ska ha en så jämn hyresutveckling som möjligt. Trots att vi drabbats av kostnader som inte längre står i relation till våra intäkter, har vi kunnat se till att hyresgästerna även 2023 får en hyresavi i linje med tidigare år, med en höjning om endast 2 %. För att undvika en större höjning, har vi genomfört omprioriteringar i verksamheten och sänkt

ambitionsnivån för 2023, bland annat genom en översyn av kostnaderna för skötsel av gemensamma utrymmen och utemiljö, samt en tidsbegränsad neddragning av underhåll. Om dagens höga inflation fortsätter finns det risk för högre hyreshöjningar framöver.

Fortsatt expansion

Våra övergripande målsättningar är oförändrade. Vi ska fortsätta vår strävan att erbjuda Sveriges bästa studentbostäder, genomföra planerade renoveringar av vårt äldre bestånd och fullfölja våra planer för nybyggnation. På Kämnärrätten driver vi en av Sveriges största satsningar på långsiktigt hållbara studentbostäder. Äldre kvarter med fyrklöverhus, som blivit alltför dyra att driva både sett till förvaltningskostnader och energiförbrukning, ersätts av en modern och långsiktigt hållbar campusmiljö med 1 500 nya studentbostäder, dubbelt så många som tidigare, med halverad energiförbrukning. Rivning och byggnation

har pågått i etapper sedan 2016 och nu står Bokkompakt, Proto, Sagoeken och Hippocampus klara, Pireus närmar sig invigning, Rhodos är påbörjat och 2023 startar vi bygget av Troja på områdets sista tomt.

Rivning i samband med nybyggnation innebär stora direktavskrivningar och perioder med minskade hyresintäkter. Därför har etapperna till övervägande del planerats och genomförts under gynnsamma år. Under samma period har vi också avyttrat ett antal fastigheter med stora renoveringsbehov. Sammantaget har åtgärderna inneburit minskad belåning, reducerade underhållskostnader och stärkt soliditet. Ett projekt av motsvarande omfattning hade varit svårt att lansera idag. Tack vare god timing har vi sedan 2012 kunnat bygga totalt 1 200 nya lägenheter med plats för cirka 1 600 studenter, med bibehållen stabil ekonomi och fortsatt utrymme för pågående och kommande satsningar.

Kommunal konkurrens

Marknaden för studentbostäder ser allt ljusare ut i Lund. Därför är det oroande, av två skäl, att stadens politiker motionerar om att Lunds kommunala bostadsbolag, LKF, ska bygga studentbostäder.

För det första används en bostadsbrist som inte finns som argument för byggnationen. Fakta är att nya studenter som är beredda att ta första bästa lediga bostad kan få ett korridorrum i princip redan vid inskrivningen. De flesta nya

studenter som söker bostad hos oss kan flytta in inom några månader efter terminsstart. Vår kö är förvisso lång, men i den står många äldre studenter som redan har bostad men av olika skäl vill byta till något annat. Debattörer anför gärna att det också finns ett behov av billiga studentbostäder. Detta stämmer givetvis, men nyproducerade lägenheter, oavsett vem som bygger dem, kan aldrig bli billiga jämfört med det äldre beståndet.

För det andra är det sedan urminnes tider tradition i Lund att AF Bostäder, studenternas eget bostadsföretag, och studentnationerna är de huvudsakliga aktörerna på studentbostadsmarknaden, medan kommunen prioriterar vanliga hyreslägenheter. I dagsläget har AF Bostäder och nationerna cirka 8 000 studentbostäder tillsammans. Om vi ska konkurrera med kommunens bostadsbolag kan det innebära att vi får stora vakanser och inte längre vågar fatta beslut om byggprojekt. För närvarande utreds ärendet av tekniska nämnden och byggnadsnämnden. Parallellt driver vi ett intensivt arbete med att kontakta och informera alla berörda parter om hur marknaden i Lund fungerar.

Energi i fokus

Under 2022 drabbades Sverige av kraftigt stigande elpriser och risk för elbrist, och det blev extra viktigt att hjälpas åt att spara el av ekonomiska och solidariska skäl. Under hösten lanserade vi en kampanj för att uppmuntra studenterna att hushålla med

elen under parollen "You have the power to save". Kampanjen tipsade bland annat om att byta till LED-lampor, stänga av utrustning som inte används, koka vatten med vattenkokare och alltid fylla tvättmaskinen. Från oktober till december 2022 sänkte hyresgästerna sin elförbrukning med 5,9 % jämfört med föregående år. Även om vi vet sedan tidigare att studenterna är motiverade och engagerade när det kommer till hållbarhet, var resultatet glädjande. Inte minst kan liknande gemensamma sparåtgärder utgöra en viktig beståndsdel i en framtida jämn och låg hyresutveckling.

Jag vill passa på att tacka alla våra kunder, mina medarbetare och vår styrelse för ett inspirerande 2022. Trots årets stora utmaningar har vi gemensamt tagit flera stora och viktiga steg i AF Bostäders utveckling, och jag ser fram emot att få fortsätta utforma framtidens studentbostäder tillsammans med er. Mest glädjande under året var de dunkla skyarnas motsats, nämligen Lundakarnevalens återkomst. Gemenskapen i Lunds studentliv är unik, och det är tack vare alla er kreativa och fantastiska studenter som Lund är och förblir Sveriges bästa studentstad.


Henrik Krantz
VD, AF Bostäder

Följ vår policy: Gå på karneval!

Som studenternas eget bostadsföretag har AF Bostäder ett stort ansvar att förvalta sina medel med försiktighet. Företaget är generellt återhållsamt med sponsring, men ser ett stort värde i att stödja studentlivets aktiviteter och inte minst Lundakarnevalen. Gemenskapen i Lunds studentliv är unik i Sverige, och satsningarna bidrar till att stärka Lund som universitetsstad.

AF Bostäder har en lång tradition av att stödja olika händelser och verksamheter som är betydelsefulla för Lunds studenter. Som exempel bidrar företaget årligen till Akademiska Föreningens verksamhets- och investeringsfond, där studentlivets föreningar kan söka medel. Akademiska Föreningen fattar beslut om hur pengarna ska fördelas. Sedan 2014 sponsrar AF Bostäder även Lundakarnevalen, sannolikt det roligaste som finns i svenskt studentliv.

– Att läsa vid Lunds universitet innebär så mycket mer än studier, säger Henrik Krantz, VD på AF Bostäder. De som söker sig hit har självfallet sikten inställt på ett av världens bästa universitet, men minst lika betydelsefullt för valet av studieort är studentgemenskapen – och i Lund är den unik.

Studentlivet i Lund är organiserat kring studentkårer, nationer och AF-familjen – en treenighet som tillsammans bildar Studentlund. Kårerna är knutna till institutionerna, med den primära uppgiften att bevaka utbildningarnas kvalitet. Nationerna erbjuder boende och driver det sociala livet vid sidan av studierna. AF-familjen består av Akademiska Föreningen som har en

omfattande kulturverksamhet, AF-borgen – studenternas eget hus – som på bästa läge mitt i Lundagård hyser Akademiska Föreningens verksamheter samt café, restaurang, scener, fest och mycket mer, och så AF Bostäder som är studenternas eget bostadsföretag med en mångårig och nära relation till Lunds studenter.

– Genom Studentlund får studenterna tillgång till hela Lunds studentliv – nöjen, samlingsplatser och boende – i ett enda medlemskap, säger Henrik Krantz. När du läser i Lund blir du del av ett rikt socialt liv fyllt av aktiviteter, kulturyttringar, traditioner och upptåg med obegränsad kreativitet. Här är det lätt att finna vänner för livet, och ha roligt under tiden. Ingen annan studieort i Sverige kan matcha ett sådant erbjudande.

Sedan 1894 är Lundakarnevalen en central del av studentlivet. Karnevalen arrangeras av Lunds universitets studentkårer, LUS, genom karnevalsorganet och karnevalskommittén. Enligt LUS stadgar ska karnevalen genomföras vart fjärde år, och i lundsisk och karnevalistisk anda roa studenter och allmänhet i Lund.

Verksamheten ska vara ideell och icke-kommersiell.

– När arbetsuppgifterna ska delas ut bildas en lång kö av frivilliga, ofta dagar före, utanför AF-borgen, säger Henrik Krantz. Under 2022 deltog nästan 7 500 karnevalister som organiserade, skapade, byggde, serverade och roade. Alla är med för första gången och lyckas ändå skapa underhållning av högsta kvalitet. Miljön är kreativ, inspirerande, öppen och välkomnande, och har i alla tider fungerat som plantskola för Lunds humorister. Årets tema var Katastrofalkarneval som en hyllning till missförstånd, fadäser och klavertramp.

– En Lundakarneval drar cirka 400 000 besökare över tre dagar och när karnevalståget går samlas 200 000 personer i centrala Lund. Både det sociala värdet, och marknadsföringsvärdet, är oslagbart. Som studenternas eget bostadsföretag är det självklart att vi ska stödja Sveriges bästa studentliv, och Sveriges bästa studentkarneval. Nu räknar vi ner till den 22 maj 2026, klockan 13.00, för då drar det i gång igen. Hoppas vi ses, säger Henrik Krantz.



Ny kundenkät ger bättre dialog och snabbare åtgärder

AF Bostäders vision är att vara Sveriges bästa studentbostadsföretag. Verksamheten har ett starkt kundfokus, och kundundersökningar med frågor om bland annat bostaden, trygghet och hållbarhet ligger till grund för löpande satsningar på boendekvalitet.

Företagets tidigare enkät gick ut en gång per år till ett urval av kunder. Den nya – Nöjd Studbo live – går ut tio gånger per år vilket möjliggör bättre dialog och snabbare åtgärder. AF Bostäder eftersträvar så hög svarsfrekvens som möjligt och uppmuntrar hyresgästerna att delta, bland annat genom att lotta ut en gratis hyra vid varje enkätstillfälle.

Svaren från Nöjd Studbo live analyseras för respektive bostadsområde och avdelning. Samtliga fritextkommentarer går igenom noga och det stora flertalet får personlig återkoppling. De flesta studentbostadsföretag i landet använder Nöjd Studbo live, vilket ger möjlighet att jämföra sig med andra aktörer.

Fjärrvärme – trygg bas i en hållbar energimix

AF Bostäder värmer nästan uteslutande både radiator- och varmvatten i sina fastigheter med fjärrvärme. Fjärrvärme är en lokalproducerad, lättskött, driftsäker, resurseffektiv och kostnadseffektiv uppvärmningsform. Den är dessutom miljövänlig – hela 99,8 % av fjärrvärmerna i Lund består av förnybar, återvunnen värme.

– Fjärrvärme är den vanligaste uppvärmningsformen i Sverige och värmer ungefär hälften av landets alla bostäder och lokaler, säger Staffan Jacobsson, drift- och underhållsansvarig på AF Bostäder. Namnet till trots är fjärrvärme lokalt producerad och i Lund kommer värmen till största delen från Örtoftaverket som ligger utanför Eslöv.

I Örtoftaverket värms fjärrvärmevatten till cirka 80 grader för att sedan pumpas via nedgrävda ledningar till ett stort antal flerfamiljshus och villor i regionen. Vattnet leds in i var och en av fastigheterna, där det passerar en enkel värmväxlare som överför värmen från fjärrvärmevattnet till husets varmvatten och radiatorvatten. När fjärrvärmevattnet leds ut igen har det svalnat och pumpas tillbaka till Örtoftaverket för att värmas upp på nytt.

– Vi har cirka 6 000 studentbostäder i Lund, fördelade på 20 centrala bostadsområden runt om i staden, säger Staffan Jacobsson. Förutom Bokompakt på Kämnärsrätten, som i princip är självförsörjande på värme tack vare solceller och återvunnen spillvärme, så värms samtliga av våra hus med fjärrvärme.

Tekniken är både enkel och praktisk. Allt som behövs i fastigheten är en fjärrvärmecentral med en värmväxlare, en installation som är liten, tyst och mycket driftsäker eftersom den inte har så många komponenter som kan gå sönder. I några fastigheter har vi även kompletterat med frånluftsvärmepumpar som återvinner inomhusvärmen i ventilationssystemen.

Örtoftaverket, som ägs och drivs av Krafringen, är ett så kallat kraftvärmeverk, vilket innebär att det producerar både värme och el. Varje år levererar anläggningen 500 GWh värme till Lund, Eslöv och Lomma, en mängd som motsvarar förbrukningen i cirka 25 000 villor. Parallellt producerar verket 220 GWh el, vilket är ungefär lika mycket som Eslövs elanvändning. Anläggningen är en av Sveriges modernaste och drivs helt och hållet med förnybart biobränsle från lokala och regionala markägare i Skåne och södra Småland.

– I Krafringen har vi, och andra fastighetsägare i regionen, en bra energipartner med höga hållbarhetsambitioner, säger Staffan Jacobsson. All energiproduktion från bolaget är

fossilfri. I Örtoftaverket består bränslet av trärester som toppar, grenar och annat som blir över vid pappersmasse-tillverkning, och returträ som kan bestå av rivningsvirke eller gamla lastpallar. I fjärrvärmensätets bränslemix finns även biolja, flis, halm och värme som kommer från geotermiskt vatten, avloppsvatten, fjärrkyleproduktion och akvifär. Dessutom tar Krafringen vara på överskottsvärme från till exempel industrin, och låter företag som genererar överskott av värme i sina verksamheter koppla upp sig till fjärrvärmensätet.

– Fjärrvärmerna i Eslöv, Lomma och Lund – och i våra studentbostäder – består till 99,8 % av förnybar, återvunnen värme med ett direkt koldioxidutsläpp på noll kg per MWh, och en klimatpåverkan på 10,7 kg CO₂e per levererad MWh. I studenternas bostäder mäter vi dessutom ute- och innetemperaturer, och styr våra värmesystem så att vi kompenserar för bland annat värmestrålning från fönster, människor och elektronik. Det ger en totalt sett mycket effektiv och hållbar energianvändning, säger Staffan Jacobsson.



Foto: Petter Duvander / Krafringen

Nysatsning på arbetsglädje och gemenskap

Före pandemin hade AF Bostäder en stark företagskultur som underhölls med bland annat personaldagar och ett gediget introduktionsprogram för nyanställda. De långvariga restriktionerna, då del av medarbetarna arbetade hemma, fick stor påverkan på gemenskap och välmående.

Efter pandemin uppmuntrar AF Bostäder återigen alla medarbetare att vara på sin arbetsplats för att hitta tillbaka till arbetssätt där det är naturligt att samarbeta och inspirera varandra. Företaget har också gjort ett omtag för att lyfta arbetsglädjen, stärka företagskulturen och hitta tillbaka till gemenskapen.

Under 2022 har AF Bostäder bland annat arrangerat olika efter-jobbet-aktiviteter, startat samarbete med Sila Snacket (ett initiativ grundat i byggbranschen för att förändra jargonger och förbättra beteenden), förberett för att återgå till regelbundna personaldagar samt utöka möjligheten till samtalsstöd från företagshälsovården.

425 av 850 badrum på Delphi renoverade och klara

I ett omfattande renoveringsprojekt byter AF Bostäder samtliga avloppsstammar i 850 korridorbstäder på Delphi. Även badrum, bostäder, ventilation, bredband och korridorinredning får ett lyft. Arbetet följer ett snillrikt system där alla hyresgäster undviker störningar genom att flytta till en nyrenoverad korridor – med bibehållen hyra.

Delphi är ett av AF Bostäders största bostadsområden, ritat av Hans Westman och byggt 1969. Här finns fler än 1 300 studentbostäder, varav 1 000 är korridorboenden.

– Många av våra studentbostäder härstammar från miljonprogrammet, säger Rickard Wallin, teknisk förvaltare och projektledare på AF Bostäder. För att säkra att bostäderna fortsätter erbjuda god standard, bra funktionalitet och hög trivsel, har vi ett kontinuerligt och ambitiöst program för fastighetsunderhåll. Långsiktighet och grundlig metodik är modellen, alltid med kundens bästa för ögonen.

Enligt tumregeln ska avloppsstammar renoveras med 40–50 års mellanrum, men hållbarhet och slitage kan skilja mellan olika fastigheter. Varje fall bedöms utifrån rörens ursprungliga material och kvalitet, hur de är sammanfogade och om de är förgrenade enbart för kök respektive bad, eller för både och. Ibland räcker det att renovera med hjälp av relining, ibland måste rören bytas helt.

– På Delphi måste samtliga avloppsstammar bytas, vilket är ett omfattande arbete med många praktiska utmaningar

och även påfrestningar för hyresgästerna, i de fall de måste bo kvar, säger Rickard Wallin. Tack vare ett fantastiskt engagemang från ett stort antal av våra medarbetare, har vi lyckats skapa en projektordning lika effektiv och smidig – som kundvänlig. Nyckeln till framgång har varit att förena kollegor och idéer från alla berörda delar av verksamheten – kommunikation, ekonomi, uthyrning, förvaltning, fastighetsutveckling och IT – och planera och driva arbetet gemensamt.

Efter genomgång av förutsättningarna i samtliga byggnader på Delphi, kom arbetsgruppen fram till en snillrik lösning där husen inte renoveras i den ordning de ligger, utan i storleksordning så att de största korridorerna kommer först och de minsta sist.

– Lösningen gör att hyresgästerna kan flytta enligt ett system där de går från sin gamla korridor till en nyrenoverad – med bibehållen hyra, säger Therese Månsson, projektledare på AF Bostäder. Alla som vill flyttar tillsammans och får på så sätt behålla sina korridorkompisar och en gemenskap som har stort värde för studenterna. Hyresgästerna kontaktas i god tid före flytten så alla hinner förbereda

sig i lugn och ro. När tiden är inne bjuder vi på flytthjälp i form av vagnar, kärror, kartonger, bidrag till kostnaden för adressändring och flyttpizza såklart. Vi är också noga med att informera och svara på frågor under hela processen.

I samband med stambytena får badrummen inte bara ny inredning och nya ytskikt utan också handduktorkar. Dessutom görs en uppfräschning av bostäderna med målningsarbeten, dörrbyte och nya hatthyllor. Inomhusklimatet förbättras tack vare ny ventilationsteknik och bredbandet uppgraderas med snabbare kablar. Själva korridoren får nytt och läckert utseende enligt fyra teman – jord, skog, hav och vind.

– Tidplanen bygger på minutiös timing och daglig, nära kontakt med våra entreprenörer på området. Mellan 2020–2026 ska vi renovera 850 korridorrum och totalt är det ett tjugotal arbetsmoment som ska genomföras på varje korridor. Helt enligt plan har vi redan nått drygt halvvägs med arbetet eftersom den sista etappen till stor del handlar om garanti-besiktningar, säger Rickard Wallin.



Trots kostnadsökningar: Ny hyra i linje med tidigare år

Förberedelserna inför årets hyresförhandling präglades av stor osäkerhet till följd av konjunkturläget. Trots att AF Bostäder drabbats av kostnader som inte längre står i relation till intäkterna, har företaget kunnat se till att hyrorna höjs med endast 2 % från den 1 januari 2023 (1,9 % 2022).

AF Bostäder har som ambition att studenterna ska ha en så jämn hyresutveckling som möjligt, dels för att kunna planera verksamheten, dels för att studenterna ska ha förutsägbara kostnader. Den nya hyran har möjliggjorts genom omprioriteringar i den löpande verksamheten.

För att undvika en större höjning, har AF Bostäder sänkt ambitionsnivån för 2023, bland annat genom en översyn av kostnaderna för skötsel av gemensamma utrymmen och utemiljö, samt en tidsbegränsad neddragning av underhåll. Om dagens höga inflation fortsätter finns det risk för högre hyreshöjningar framöver.

Slutet på en epok inleder en ny hållbar tid

När Kämnärrätten uppfördes på sextioalet fick Hans Westmans innovativa fyrklöverhus en betydande roll, och totalt byggdes 1 000 fyrklöverbostäder. Många studenter bär på minnen från de speciella små husen som, bortsett från kvarteret på Gylleholm, idag är just ett minne blott. Sedan 2016 har AF Bostäder rivit fyrklöverhusen och inlett en av Sveriges största satsningar på långsiktig hållbara studentbostäder.

På 50- och 60-talet strömmar studenter till de svenska universiteten, och Lunds universitet växer explosionsartat. Som svar på en eskalerande bostadsbrist bygger AF Bostäder nya studentbostadsområden, och Lundaarkitekten Hans Westman blir upphovsman till hela sju stycken: Tomegapsgården, Studentlyckan, Ulrikedal, Parentesen, Gylleholm, Delphi och Kämnärrätten.

– Vid den här tiden får Westman en idé till en ny sorts studentbostäder, säger Martin Jacobsson, fastighetsutvecklingschef på AF Bostäder. Runt en prefabricerad betongkärna med fyra badrum och pentryn, placerar han fyra enkla studentlägenheter i formen av ett grekiskt kors – eller en fyrklöver. Med enkel grundläggning och utanpåliggande trappor är fyrklöverhusen tänkta att kunna byggas, plockas ner och flyttas snabbt och billigt, allt efter marknadens svängningar. Westman får gehör för sin idé och AF Bostäder bygger 1 000 bostäder av fyrklövermodell på Gylleholm, Delphi och Kämnärrätten.

Fyrklöverhusen var en sinnrik lösning på vad som bedömdes vara en temporär bostadsbrist, men behovet blev bestående och husen fick stå kvar. Dessvärre

var de inte konstruerade för långsiktig förvaltning, och med tiden uppstod problem med bland annat läckage och fukt. Utformningen, med små pentryn, ansågs snart omodern och energiförbrukningen var mer än dubbelt så hög som i dagens nybyggda hus.

– Fyrklöverhusen på Delphi togs bort på nittiotalet medan husen på Gylleholm – som var de mest lyckade – bevarades som byggnadsminne, säger Martin Jacobsson. Vid en utredning 2010 dömdes de återstående 711 bostäderna på Kämnärrätten ut som alltför kostsamma att hålla i skick. Därför beslutade vi att riva dem och ge plats för en ny stadsdel med moderna och hållbara studentbostäder.

Från att detaljplanen blev klar 2016 har AF Bostäder rivit och byggt i etapper, och nu är samtliga fyrklöverhus på Kämnärrätten borta. Tack vare husens enkla konstruktion har rivningsarbetet löpt bekymmersfritt. En stor del av materialet har tagits om hand, bland annat till löpande underhåll men också till ett orangeri i ett av de nya kvarteren. Hyresgästerna i fyrklöverhusen har fått god tid på sig att välja en annan bostad i AF Bostäders bestånd.

– Det är självfallet utmanande med stora direktavskrivningar och perioder med minskade hyresintäkter, men AF Bostäder har en solid ekonomi, vi har varit väl förberedda och vi har genomfört rivningen under gynnsamma år, säger Martin Jacobsson. Nu växer det fram dubbelt så många och högt efterfrågade studentbostäder – med halverad energiförbrukning.

Nya Kämnärrätten blir en trivsam och långsiktigt hållbar stadsdel med sju varierade kvarter, alla längs ett grönskande aktivitetsstråk utformat för uteliv och samvaro. Expansionen tar hänsyn till befintlig bebyggelse, träd och vegetation, energiförbrukning och dagvattenhantering, avfallshantering och källsortering, biologisk mångfald och framför allt – trivsel och samvaro.

– Vi har bland annat använt oss av klimatberäkningar, satt upp höga klimatmål och haft ambitionen att varje nytt kvarter ska vara mer hållbart än det föregående. Bokompakt, Proto, Sagoeken och Hippocampus står klara, Pireus närmar sig invigning, Rhodos är påbörjat och 2023 startar vi bygget av Troja, säger Martin Jacobsson.



Rhodos – ett kolossalt klimatvänligt studentboende

På Kämnärrätten driver AF Bostäder en av Sveriges största satsningar på långsiktig hållbara studentbostäder. Tre kvarter står klara, ett närmar sig invigning och under 2022 inleddes bygget av Rhodos – ett område som utgör summan av AF Bostäders samlade kunskaper om hållbara studentbostäder.

Rhodos ska bestå av ett punkthus, en större vinkelbyggnad, två sammanflätade loftgångshus samt en trivsamt inramad gård. Här förenas en arkitektur som gynnar trivsel med en grönskande utemiljö som främjar dagvattenhantering och biologisk mångfald. Energiförbrukningen motsvarar hälften av nybyggnadskraven.

Med hjälp av tidigare klimatberäkningar avseende grund, stomme och klimatskärm, har AF Bostäder optimerat alla delar av byggprocessen och nått ett klimatmål för byggnationen på under 200 kilo koldioxidkivalenter per kvadratmeter (A_{temp}). Inflyttning är planerad till sommaren 2024. Då ska 186 lägenheter ge plats för 260 studenter.

AF Bostäders ledning

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



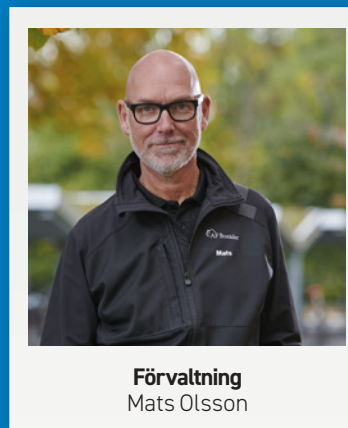
VD ansvarar fullt ut för verksamheten inför styrelsen. En av de viktigaste uppgifterna är att se till att AF Bostäder fungerar optimalt så att våra kunder blir nöjda. Det handlar om att vi utnyttjar vår personal på rätt sätt och att personalen har rätt verktyg för att kunna utföra sina arbetsuppgifter.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



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



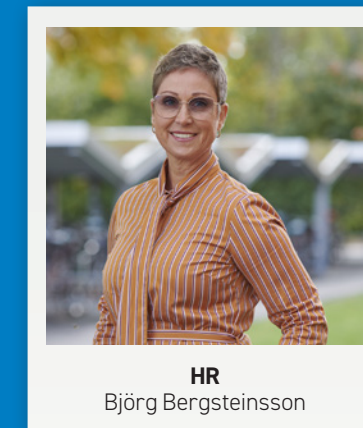
Fastighetsutveckling ansvarar för AF Bostäders nybyggnation och ser till att vi har ett bra utbud av studentbostäder även i framtiden. Vi tänker långsiktigt och hanterar vårt fastighetsbestånd med omsorg när vi vårdar och vidareutvecklar den yttre och inre miljön.



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



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



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



Finansiering

Finanspolicy

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 2022-12-31 till 1 075 Mkr (945). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna uppgick till 16,9 Mkr (14,2) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 1,7 % (1,6).

Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswapar på 580 Mkr (610). Portföljen hade en genomsnittlig räntesats på 2,5 % (1,4) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindningstid om 3,6 år (4,3).

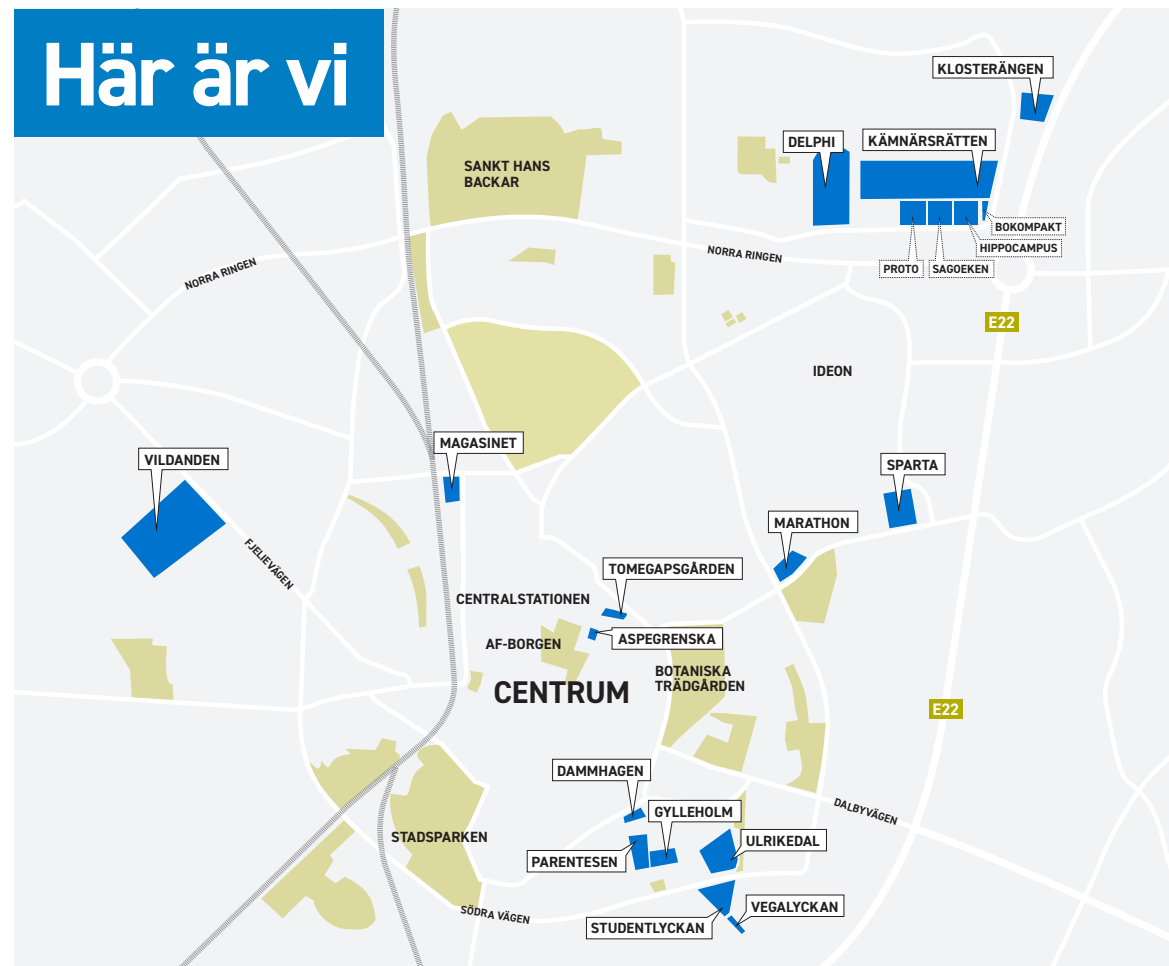
Räntebindningstid

Löptid	Mkr
Inom 1 år	495
1-2 år	50
2-3 år	0
3-4 år	50
4-5 år	0
5-6 år	130
6-7 år	100
7-8 år	100
8-9 år	100
9-10 år	50

Känslighetsanalys

Effekt på resultatet i Mkr	
Ökning av vakansgraden för bostäder med 1 procentenhet	-3,1
Förändring av värmepriset med 10 %	± 2,3
Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt	± 2,7
Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt	± 4,1

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 kompiss- och parboenden på 2-4 rum. Supercentral vardagslyx.



Tomtegapsgården

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



Delphi

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



Kämnärsrätten

Kämnärsrätten i nordöstra Lund är älskat för utemiljön, aktivitetsmöjligheterna och områdets fina service. Här finns 120 korridorrum och hela 1 008 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 113 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

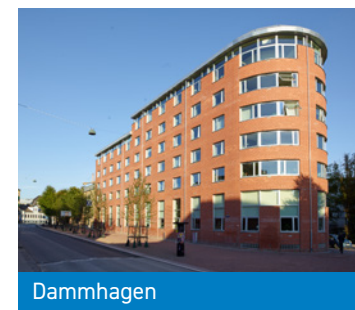
Gylleholm ligger centralt i en av Lunds studenttätaste stadsdelar. Gylleholm består av två mindre fyrklöverhus med en behaglig innergård. Här rymmer 48 enrummare med pentry. Personligt och mysigt med cityliv runt knuten.

Område	Produktionsår		Antal bostäder			Yta, m ²		
	Byggnadsår	Ombyggt Helt/Delvis	Korridorrum	Lägenheter	Totalt	Bostäder	Lokaler	Totalt
Delphi	1968, 1995	1983, 2000, 2007	1 001	349	1 350	40 156	4 455	44 611
Kämnärsrätten	1968, 1994, 2014, 2019, 2021	1986-98, 2004	120	1 008	1 128	50 586	1 653	52 239
Sparta	1970	-	539	16	555	14 404	-	14 404
Vildanden	1964, 1997	2002, 2011	469	305	774	20 524	527	21 051
Magasinet	1916, 2011	1990	64	94	158	6 353	782	7 135
Tomtegapsgården	1951	1988	34	17	51	1 551	70	1 621
Ulrikedal	1962	1980, 2005, 2018	370	302	672	22 242	839	23 081
Studentlyckan	1960	2005	-	184	184	9 667	-	9 667
Parentesen	1963	-	305	1	306	7 384	970	8 354
Gylleholm	1966	-	-	48	48	1 080	-	1 080
Klosterängen	2004	-	-	113	113	2 508	-	2 508
Dammhagen	2014	-	-	95	95	3 840	-	3 840
Vegalyckan	2015	-	-	110	110	3 348	-	3 348
Marathon	2019	-	-	256	256	8 300	671	8 971
Aspegrenska	1947	-	-	-	-	-	512	512
Totalt			2 902	2 898	5 800	191 943	10 479	202 422



Studentlyckan

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



Dammhagen

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



Vegalyckan

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



Marathon

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

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.



MAX LUNDBERG
Ledamot, sekreterare
Bostadsombudsman.



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



JOHN GREN-VINGSTEDT
Ledamot
Verkställande sekr. på Terminräknings-
föreningen. Ekonomikandidat vid Ekonomi-
högskolan. Tidigare Bostadsombudsman.



ALEXANDRA GÄDDNÄS
Ledamot
Ordförande för Kuratorskollegiet samt
tidigare qurator vid Blekingeska nationen.
Filosofiekandidat vid HT-fakulteten.



JOHAN TOLLGERDT
Ledamot, juridisk sakkunnig
Advokat vid Lindahl Advokatbyrå.



FABIAN SOLBERG
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 2022.

Verksamheten

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

Akademiska Föreningens Överstyrelse /AF Bostäders styrelse

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

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

August Lindberg innehade posten som bostadsombudsman fram till och med den 30 juni 2022 då han ersattes av Max Lundberg.

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

Under 2022 genomfördes inte någon styrelse- och VD-utvärdering. Skälet för detta var att en majoritet av styrelsemedlemmarna var nya och att det inte var meningsfullt att genomföra en utvärde-

ring under sådana förutsättningar. 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.

Händelser under året

Efterfrågan på både korridorrum och studentlägenheter ökade något under 2022, möjligen till följd av pandemins avtagande, att klassningen av covid-19 som allmän- och samhällsfarlig sjukdom togs bort samt att relaterade smittskyddslagar och restriktioner upphörde att gälla. Vi mäter den genomsnittliga kötiden, vilken påverkas av studenternas specifika önskemål om boende. För korridorrum låg kötiden 2022 i genomsnitt på 6,9 månader, vilket ska jämföras med 7,5 månader ett år tidigare. Kötiden för en studentlägenhet låg på i genomsnitt 26,1 månader 2022 vilket ska jämföras med 24,8 föregående år.

De nya studenter som vid antagningen har sin hemvist utanför Skåne kallar vi internt för novischer. Vid vår- respektive höstterminsstart reserverar vi ett antal lediga bostäder för novischer i syfte att underlätta för långväga bostads-sökande att få en bostad direkt vid terminsstart, så att de kan inleda sina studier. I januari 2022 reserverade vi 285 bostäder och i september 866 bostäder till novischer, vilket är betydligt fler än föregående år. Vi hoppas att vi genom ökningen kunnat tillgodose de flesta i denna grupp. Våra bostäder har varit fullt utnyttade med undantag för vakanser i samband med stamrenovering (Delphi), rivning (Kämnärsrätten 6) och andra underhålls-åtgärder. Omflyttningstakten var cirka 59 %.

Vid första styrelsemötet 2022 beslutade styrelsen om byggstart för Rhodos. Projektet består av tre byggnader med totalt 186 lägenheter varav 133 är ettor. Resterande är tvåor och treor. Totalt inryms cirka 250 boende. Rhodos, som blir vårt femte nybyggnadsprojekt på Kämnärsrätten, har en tydlig hållbarhetsprofil med ett klimatmål som anger hur stor klimatpåverkan byggprocessen får ha. Vårt klimatmål ligger på högst 200 kg CO₂e/m² och baseras på erfarenheter från tidigare projekt där vi har mätt klimatpåverkan. Målet skall uppnås genom optimering av betonganvändningen och med större inslag av trä, bland annat i fasader. Geoenergi, solceller och bra isolering gör att energianvändningen kan beräknas till under 56 % av nybyggnadskravet. Tyvärr drogs det statliga investeringsbidraget in vid årsskiftet vilket innebär att vi troligen inte får något statligt stöd för projektet.

Styrelsen fattade också beslut under våren att riva de sista återstående fyrklöverhusen på Kämnärsrätten 6. Vi har tagit fram en programhandling för hur en nybyggnation skulle kunna se ut. Det handlar om vårt största projekt hittills på Kämnärsrätten med cirka 300 lägenheter fördelat på ettor, tvåor och treor. Vi strävar efter att

projektet ska få en egen identitet med mycket träd, grönska och tydlig hållbarhetsprofil. I slutet av året beslutades att ta fram en systemhandling tillsammans med Nimab som vi har jobbat tillsammans med tidigare.

Ett annat projekt som ligger en bit in i framtiden är Ulrikedal. Vi har sedan lång tid identifierat en plats vid infarten till området som lämpar sig för bebyggelse. Platsen består dels av vår egen parkering, dels av kommunal mark. Vi har nu kommit så långt att vi har gjort en detaljplaneansökan och fått en markanvisning som ger oss möjlighet att köpa mark från kommunen om detaljplanen går igenom. Vi vill bygga ett punkthus på 12 våningar på platsen.

Den största händelsen i omvärlden under året var givetvis Rysslands invasion av grannlandet Ukraina. Den efterföljande flyktingvågen till Sverige gjorde att vi undersökte vilka möjligheter vi hade att hysa ukrainska flyktingar. Under någon månad hade vi täta kontakter med kommunen och Migrationsverket om att utnyttja de återstående fyrklöverhusen under en övergångsperiod som flyktingbostäder. Våra bostäder behövde dock aldrig tas i bruk.

Kriget i Ukraina ledde också till en energikris på grund av minskade gasleveranser från Ryssland. Därefter tog inflationen fart och vi fick kostnadsökningar inom de flesta branscher. Naturligtvis drabbades även AF Bostäder. Tack vare våra räntesäkringar, långsiktiga energiupphandlingar och det förhållande att vi har fjärrvärme på de allra flesta fastigheter klarade vi oss ändå förhållandevis bra. När elpriserna var som högst under augusti /september lanserade vi en besparingskampanj för el under namnet "You have the power to save!". Efter mätningar gjorde vi bedömningen att kampanjen tillsammans med den allmänna stämningen i samhället bidrog till att vår elförbrukning tydligt minskade under hösten.

Den stora frågan under hösten blev annars den kommande hyreshöjningen. Vi bestämde oss ganska tidigt för att vi ville fortsätta med en jämn

hyresutveckling på cirka 2 %. Höjningen motsvarade inte våra kostnadsökningar men möjliggjordes genom omprioriteringar inför 2023 då omsorgen genom våra kunder fick komma i första hand.

Vi har länge dragits med höga uppvärmningskostnader på Klosterängen och Gylleholm. Den nya lagstiftningen om individuell mätning och debitering för flerbostadshus (IMD) gör därför att det finns risk för att vi kommer tvingas mäta och debitera förbrukningen individuellt på dessa fastigheter. Eftersom vår ambition är att allting ska ingå i hyran är detta inte någon önskvärd utveckling. På Gylleholm har vi lyckats komplettera nuvarande fjärrvärme med en frånluftsanläggning och på så vis minskat uppvärmningskostnaderna. På Klosterängen var ambitionen att bygga en geoenergianläggning. De höga elpriserna har dock medfört att detta inte längre blir lönsamt. Projektet på Klosterängen har därför pausats och vi kommer även här försöka hitta en lösning inom den befintliga fjärrvärmeanläggningen. Ett annat projekt som vi har tvingats pausa under året är upphandlingen av fönsterbyte på Sparta. Sparta har över 2 000 fönster som tyvärr är illa medfarna och dessutom infästa i fogmassa som innehåller PCB. Dispensen för att byta ut fogarna håller på att löpa ut och vi måste därför genomföra fönsterbytet under de närmaste åren. Projektets omfattning är dock mycket stor och det gäller att hitta rätt prisbild.

Vårt affärssystem Diremo driftsattes i april 2016. Systemet är unikt för AF Bostäder och är helt avgörande för att vi ska hantera vår stora årliga omsättning av bostäder. Vi utför årligen refactoring vilket innebär att vi städar upp och effektiviserar kod och struktur så att systemet blir mer tillgängligt och enklare att förvalta. Detta måste göras löpande annars blir systemet till slut ostrukturerat och "tungt". Förutom årlig refactoring behöver vi med ett visst intervall göra en större insats för att upprätthålla god kvalitet i systemet. Under 2022 påbörjade vi ett sådant större arbete, Diremo 2.0. Arbetet med Diremo 2.0 sammanfaller med ett

antal andra uppdateringar och anpassningar av vår IT-miljö.

AF Bostäder har under flera år satsat extra på att bli en cykelvänlig arbetsplats. Syftet med denna satsning är dels att minska bilåkandet, dels att våra medarbetare ska kunna få vardagsmotion på ett enkelt sätt. Vi har blivit utsedda till Lunds cykelvänligaste arbetsplats flera gånger och under 2022 blev vi utsedda till Sveriges cykelvänligaste arbetsplats bland mellanstora företaget. Vi har alltså nu också fått en nationell utmärkelse för vårt arbete med en cykelvänlig arbetsplats. Givetvis fortgår arbetet med friskvård även inom andra områden som konditionsträning, gymträning, padel, klättring, kanot och mycket annat.

Höstens strategiseminarium för styrelse och ledning genomfördes i september på temat "fortsatta investeringar i en föränderlig tid". Efter långa diskussioner enades styrelse och ledning om att AF Bostäder måste fortsätta satsningen med hög renoveringstakt och stabil nyproduktion även om vi går in i en lågkonjunktur. Vi har en stabil grundekonomi och behovet av studentbostäder ser inte ut att minska. Lågkonjunkturen medför dessutom en ökad konkurrens på byggmarknaden vilket är positivt för våra upphandlingar av bygg- och renoveringstjänster.

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

Resultatöversikt

AF Bostäders resultat efter finansiella poster uppgår till 20 942 tkr (26 485). Nettoomsättningen ökade med 4,8 % till 318 127 tkr. Den generella hyreshöjningen för bostäder 2022 var 1,9 %. I övrigt bestod ökningen i huvudsak av inflyttad nyproduktion. AF Bostäders drifts- och räntekostnader har ökat på grund av prisökningar. Underhållskostnaderna är något lägre jämfört med föregående år och i enlighet med vår långsiktiga underhållsplan.

Investeringar

De totala investeringarna uppgick under året till 261 889 tkr (205 550). Av investeringarna avsåg 260 407 tkr (204 433) byggnader och mark, medan 1 482 tkr (1 118) avsåg maskiner och inventarier.

Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till -25 515 tkr (36 012). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 106 558 tkr (116 749).

Likviditet och soliditet

Likviditeten uppgick per 2022-12-31 till 72,0 % (100,3). AF Bostäders soliditet, inklusive eget kapital i obeskattade reserver, uppgick till 39,5 % (41,6).

Finansiering

AF Bostäders kapitalbehov säkerställs genom ett aktivt och professionellt upplåningsförfarande i enlighet med finanspolicy. I enlighet med finanspolicyn tillämpas räntederivat för att anpassa räntebindningstiden och för att försäkra oss om en viss räntenivå. Den totala låneportföljen uppgick 2022-12-31 till 1 075 Mkr (945). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna uppgick till 16,9 Mkr (14,2) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 1,7 % (1,6). Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswapar på 580 Mkr (610). Portföljen hade per 2022-12-31 en genomsnittlig räntesats på 2,5 % (1,4) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindningstid om 3,6 år (4,3).

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 - 3,1 Mkr Förändring av värmepriiset med 10 % +/- 2,3 Mkr Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt +/- 2,7 Mkr Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt +/- 4,1 Mkr

Utsikter för 2023

Under oktober träffade AF Bostäder en överenskommelse som innebar att hyrorna höjdes med 2,0 % från och med den 1 januari 2023. Höjningen motsvarar inte de ökade kostnaderna inom i stort sett alla områden. Vi tycker dock det är angeläget att vi kan hålla en jämn hyresutveckling i nivå med tidigare år och väljer därför en förhållandevis låg hyreshöjning sett till marknaden i övrigt. Vi kommer dock tvingas dra ner på underhåll och skötsel under 2023. Förhoppningsvis kommer inflationen minska så att vi kan fortsätta hålla låga hyreshöjningar under kommande år.

Nästa års nyproduktion sker 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.

Vinstdisposition

Årets vinst uppgår till 16 503 306 kronor. Till grundfonden avsätts 50 000 kr. Resterande 16 453 306 kr balanseras i ny räkning.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	318 127	303 549	298 170	275 104	252 139
Driftnetto (tkr) ¹⁾	188 511	174 810	169 960	154 779	130 318
Resultat efter finansiella poster (tkr)	20 942	26 485	35 924	14 245	17 574
Balansomslutning (tkr)	2 005 484	1 863 534	1 699 638	1 574 228	1 386 818
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder (%) ²⁾	99,1	99,2	99,3	99,7	99,4
Synlig soliditet (%)	39,5	41,6	44,4	46,1	51,6
Justerad soliditet (%) ³⁾	71,0	73,1	75,8	77,1	79,2

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

^[2] Hyresintäkter bostäder minus outhyrat 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	2022	2021
Nettoomsättning (not 2)	318 127	303 549
Kostnader i förvaltningen (not 3, 4)		
Driftskostnader (not 5)	-114 730	-109 767
Underhållskostnader	-25 446	-29 716
Administration fastighet	-7 594	-7 929
Administration förvaltning	-6 101	-5 123
Avskrivningar fastighetsförvaltning (not 6)	-68 195	-62 747
Summa kostnader i förvaltningen	-222 067	-215 282
Bruttoresultat	96 060	88 267
Övriga rörelseintäkter och -kostnader (not 7)	-19 041	-10 386
Övriga administrationskostnader (not 8)	-35 803	-33 967
Avskrivningar, övrigt (not 9)	-3 183	-3 053
Rörelseresultat	38 034	40 860
Finansiella intäkter (not 10)	33	26
Finansiella kostnader (not 11)	-17 124	-14 402
Finansnetto	-17 091	-14 375
Resultat efter finansiella poster	20 942	26 485
Bokslutsdispositioner (not 12)	208	89
Skatt på årets resultat (not 13)	-4 647	-5 610
Årets resultat	16 503	20 965

KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	20 942	26 485
Avskrivningar av anläggningstillgångar	71 378	65 801
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	19 941	10 882
Betald skatt	-8 261	-8 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	104 000	94 595
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	3 290	1 171
Förändring av kortfristiga skulder	-732	20 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten	106 558	116 749
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-260 407	-204 433
Investeringar i maskiner och inventarier	-1 482	-1 118
Försäljning av anläggningstillgångar	-184	-187
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-262 073	-205 737
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	130 000	125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	130 000	125 000
Årets kassaflöde	-25 515	36 012
Likvida medel vid årets början	84 289	48 277
Likvida medel vid årets slut	58 774	84 289

BALANSRÄKNING (not 1)

Tillgångar – tkr	22-12-31	21-12-31
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (not 14)	1 645 743	1 668 228
Maskiner och inventarier (not 15)	4 693	6 434
Pågående nyanläggningar (not 16)	288 440	93 460
Summa materiella anläggningstillgångar	1 938 876	1 768 122
Finansiella anläggningstillgångar (not 17)	40	40
Summa anläggningstillgångar	1 938 916	1 768 162
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Hyres- och kundfordringar	438	472
Övriga fordringar	1 961	5 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 18)	5 394	5 343
Summa kortfristiga fordringar	7 793	11 083
Kassa och bank (not 21)	58 774	84 289
Summa omsättningstillgångar	66 567	95 372
Summa tillgångar	2 005 484	1 863 534

Eget kapital och skulder – tkr	22-12-31	21-12-31
Eget kapital (not 19)		
Grundfond	23 924	21 390
Balanserat resultat	742 814	724 384
Årets resultat	16 503	20 965
Summa eget kapital	783 242	766 738
Obeskattade reserver (not 20)	11 010	11 217
Avsättningar		
Uppskjuten skatt (not 13)	43 406	45 181
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 23)	750 000	750 352
Summa långfristiga skulder	750 000	750 352
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 23)	325 352	195 000
Leverantörsskulder	31 123	45 464
Skatteskulder	1 097	2 936
Övriga skulder	991	1 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 22)	59 264	45 381
Summa kortfristiga skulder	417 826	290 047
Summa eget kapital och skulder	2 005 484	1 863 534

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

AF Bostäders fastighetsbestånd ligger i Lund och är i värderingen indelat i 13 områden med totalt 5 800 bostäder (5 953). Fastighetsbeståndet omfattade 29 juridiska fastigheter (29). Alla fastigheter som innehades per sista december 2022 värderades. Värderingen har i sin helhet utförts av AF Bostäder.

AF Bostäders kontor i Lund

AF Bostäder verkar för studenterna och deras boendemiljö i Lund. Det finns inset vinstsyfte utöver att bibehålla en stark finansiell ställning på kort och lång sikt. Det är en hög efterfrågan på studentbostäder i Lund och AF Bostäder har inga vakanser. Kötiden för ett korridorrum är i genomsnitt cirka 7 månader och för lägenhet cirka 26 månader. Hyresnivån och andra hyresvillkor är konkurrenskraftiga jämfört med övrig hyresmarknad i Lund.

AF Bostäders kontor 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 kontor i Lund

Det bokförda värdet på förvaltningsfastigheterna är 1 646 Mkr (1 668). 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 4 398 Mkr (4 414). Taxeringsvärdet för det samlade beståndet uppgick till 4 692 Mkr (3 331) vid årsskiftet. Jämförbart taxeringsvärde motsvarar 102 % (79) av det bedömda marknadsvärdet. Vid jämförelse mellan marknadsvärde och taxeringsvärde har taxeringsvärde för pågående nyproduktion och fastigheter rivna under året exkluderats.

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 markinventerier	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 kontor i Lund

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

AF Bostäders kontor i Lund

Ränterisken hanteras löpande och med hjälp av räntebindningen som skall vara ett flexibelt nyckeltal, där den kortaste, respektive längsta tillåtna räntebindningen, regleras i finanspolicyn. Räntebindningen, det viktigaste nyckeltalet, belyser generellt hur lång tid det tar innan en ränteförändring får fullt genomslag i räntekostnaderna. Ränteriskhanteringen skall syfta till att minska riskerna och genomföras med en konservativ grundsyn, där långsiktig stabilitet, men med full flexibilitet, skall vara ett av huvudmålen. Syftet med ränteriskhanteringen skall därmed inte vara någon "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 för tida avslut av ränteswapavtal förekomma vilket är en naturlig del i hanteringen.

AF Bostäders kontor 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 580 Mkr fördelat på 7 kontrakt samt en forwardswap på 50 Mkr med start 2024-09-02. Låneportföljen uppgick till 1 075 Mkr. Kvarvarande räntebindningstid var 3,6 år. Ränteswaparna har ett marknadsvärde per balansdagen uppgående till 68,2 Mkr. Värdeförändring för swaparna vid en ränteuppgång med 1 % är 28,3 Mkr.

AF Bostäders kontor i Lund

Operationell leasing

Leasingavtal där AF Bostäder är leasetagare

AF Bostäder hyr en kontorslokal och ett antal mindre lokaler i Lund. Avtalet för kontors-lokalen förfaller om 4 år. Avtalen för övriga lokaler förfaller inom 1 - 2 år. I övrigt finns det ett antal operationella leasingavtal av ringa omfattning vilka avser kontorsutrustning. Betalningar kostnadsförs i resultaträkningen över hyresperioden. I bokslutet 2022 redovisas en kostnad på 3 384 tkr avseende operationell leasing.

tkr	2022	2021
Operationella leasingavtal		
Inom ett år	3 955	3 606
1-5 år	13 744	4 232
>5 år	0	0
Summa	17 699	7 838

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	2022	2021
Inom ett år	7 133	6 587
1-5 år	16 709	17 642
>5 år	0	3 500
Summa	23 842	27 729

AF Bostäders kontor i Lund

Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid för hyresgästen om 1 månad för korridorrum och 2 månader för lägenheter. Normalt tecknas kommersiella hyres-kontrakt 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 kontor i Lund

AF Bostäders kontor 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	2022	2021
Hyresintäkter		
Bostäder	309 405	295 295
Lokaler	7 012	6 412
Parkering	3 552	3 595
Övriga förvaltningsintäkter		
Skade- och städersättning ar	817	873
Övriga intäkter	175	122
Bruttoomsättning	320 961	306 297
Outhyrt bostäder	-65	-31
Avställda för renovering	-2 769	-2 366
Hyresreduktioner	0	-351
Summa	318 127	303 549

AF Bostäders kontor i Lund

Not 3 Personal och löner

Medelantalet anställda	2022	2021
Kvinnor	22 (41%)	25 (43%)
Män	32 (59%)	33 (57%)
Summa	54	58
Löner, ersättningar och sociala kostnader, tkr		
Löner och andra ersättningar till VD	1 544	1 513
Löner och andra ersättningar till styrelse	229	226
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	26 010	27 434
Pensionskostnader (varav VD 557 (549))	3 675	4 252
Övriga sociala kostnader	8 293	8 745
Summa	39 751	42 170

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	2022	2021
Värme	22 775	22 279
El	15 791	12 471
Vatten	8 633	8 440
Sophantering	4 419	4 607
Bredband och TV	2 670	2 656
Skötsel	34 304	33 674
Reparationer	10 085	10 322
Servicecenter	4 841	5 346
Försäkringar	1 455	1 463
Fastighets skatt och -avgift	8 163	7 231
Övriga driftskostnader	1 594	1 279
Summa	114 730	109 767

Not 6 Avskrivningar fastighetsförvaltning

tkr	2022	2021
Byggnader	55 430	51 963
Fastighetsinventarier	2 609	2 320
Markanläggningar	9 196	7 504
Uppskrivning	960	960
Summa	68 195	62 747

Not 7 Övriga rörelseintäkter och -kostnader

Övriga rörelsekostnader år 2022 avser utrantering Kämnärsrätten 6 och år 2021 utrantering del av fastigheten Notarien 1. Utrangeringarna sker på grund av rivning.

Not 8 Övriga administrationskostnader

tkr	2022	2021
Företagsgemensamma kostnader	8 049	7 473
IT	11 365	9 425
Ekonomi / HR	12 818	13 266
Uthyrning	1 586	1 864
Extern kommunikation	1 984	1 938
Summa	35 803	33 967

Arvodet till revisorn, EY, uppgår till 220 tkr (223). Därtill har revisionsbyrån sålt konsulttjänster för 0 tkr (0).

Not 9 Avskrivningar, övrigt

tkr	2022	2021
Maskiner och inventarier	3 183	3 053
Summa	3 183	3 053

Not 10 Finansiella intäkter

tkr	2022	2021
Ränteintäkter	33	26
Summa	33	26

Not 11 Finansiella kostnader

tkr	2022	2021
Räntekostnader	16 941	14 234
Övriga finansiella kostnader	184	168
Summa	17 124	14 402

Not 12 Bokslutsdispositioner

tkr	2022	2021
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	208	89
Summa	208	89

Not 13 Skatt

tkr	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt avseende:		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	-1 799	-97
Uppskrivningar av byggnader	24	24
Aktuell skatt	6 422	5 683
Redovisad skattekostnad	4 647	5 610

tkr	22-12-31	21-12-31
Avsättningar		
Uppskjutna skatteskulder		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	43 180	44 979
Uppskjutna skattefordringar		
Uppskrivningar av byggnader	226	202
Uppskjuten skatteskuld, netto	43 406	45 181

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

Not 14 Byggnader och mark

tkr	22-12-31	21-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 360 631	2 107 234
Årets investeringar / omklassificeringar	65 427	275 734
Anskaffningsvärde på försäljningar / utranteringar	-60 425	-22 336
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 365 633	2 360 631
Ingående avskrivningar	-699 123	-649 025
Ack avskrivningar på försäljningar / utranteringar	40 708	11 689
Årets avskrivningar	-67 235	-61 787
Utgående ackumulerade avskrivningar	-725 650	-699 123
Ingående uppskrivningar	6 720	7 680
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-960	-960
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	5 760	6 720
Utgående planenligt restvärde	1 645 743	1 668 228

Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgår till 4 691 868 tkr (3 331 410), varav byggnader 3 083 280 tkr (2 153 979).

Not 15 Maskiner och inventarier

tkr	22-12-31	21-12-31
Ingående anskaffningsvärde	47 499	46 702
Årets investeringar / omklassificeringar	1 482	1 118
Anskaffningsvärde på försäljningar / utranteringar	-1 079	-321
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 902	47 499
Ingående avskrivningar	-41 064	-38 284
Ack avskrivningar på försäljningar / utranteringar	1 039	273
Årets avskrivningar	-3 183	-3 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 208	-41 064
Utgående planenligt restvärde	4 693	6 434

Not 16 Pågående nyanläggningar

tkr	22-12-31	21-12-31
Ingående balans	93 460	164 761
Årets anskaffningar	258 621	201 498
Omklassificering / aktivering	-63 641	-272 799
Utgående balans	288 440	93 460

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	22-12-31	21-12-31
Förutbetalda försäkringar	1 564	1 231
Upplupen parkeringsintäkt	481	507
Förutbetalda hyra	955	868
Förutbetalda bredband och TV	788	792
Övrigt	1 606	1 945
Summa	5 394	5 343

Not 19 Förändring av eget kapital

tkr	Grundfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 390	724 384	20 965
Disposition under 2022	2 534	18 431	-20 965
Årets resultat			16 503
Utgående balans	23 924	742 814	16 503

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	22-12-31	21-12-31
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	11 010	11 217
Summa	11 010	11 217
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver, 20,6 %	2 268	2 311

Not 21 Checkräkningskredit

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

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	22-12-31	21-12-31
Förutbetalda hyror	26 271	27 031
Upplupna räntekostnader	638	984
Löner och lönerelaterade kostnader	4 053	5 066
Upplupna värmekostnader	3 253	3 457
Upplupna elkostnader	2 011	1 267
Upplupna projektkostnader	18 257	0
Övrigt	4 781	7 576
Summa	59 264	45 381

Not 23 Ställda säkerheter och förfallotid skulder

tkr	22-12-31	21-12-31
Skuld till kreditinstitut	1 075 352	945 352
Förfaller till betalning:		
Inom ett år	325 352	195 000
Mellan ett till fem år	750 000	750 352
Senare än fem år	0	0
Ställda säkerheter, inklusive för checkräkningskredit: Fastighetsinteckningar	1 135 353	1 024 992

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

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

Not 24 Eventualförpliktelser

tkr	22-12-31	21-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	565	535
Summa	565	535



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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stiftelsen AF Bostäder för år 2022.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende: • företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande. • på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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

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

Lund den 21 mars 2023

Ernst & Young AB

Fredrik Borg August Lindberg
Auktoriserad revisor Sakrevisor

Femårsöversikt

Resultat

tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	318 127	303 549	298 170	275 104	252 139
Driftskostnader	-114 730	-109 767	-101 943	-96 440	-95 559
Underhåll	-25 446	-29 716	-37 251	-33 643	-35 983
Administration fastighet	-7 594	-7 929	-7 538	-7 307	-8 367
Administration förvaltning	-6 101	-5 123	-4 531	-4 405	-3 470
Avskrivningar fastighetsförvaltning	-68 195	-62 747	-59 652	-48 522	-38 240
Bruttoresultat	96 060	88 267	87 254	84 787	70 520
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-19 041	-10 386	0	-20 355	0
Övriga administrationskostnader	-35 803	-33 967	-33 647	-32 917	-32 939
Avskrivningar, övrigt	-3 183	-3 053	-2 959	-2 670	-2 986
Rörelseresultat	38 034	40 860	50 648	28 845	34 595
Finansnetto	-17 091	-14 375	-14 725	-14 601	-17 022
Resultat efter finansiella poster	20 942	26 485	35 924	14 245	17 574
Bokslutsdispositioner	208	89	-548	-2 605	696
Skatt på årets resultat	-4 647	-5 610	-7 602	-2 807	-1 038
Årets resultat	16 503	20 965	27 774	8 833	17 231

Balans

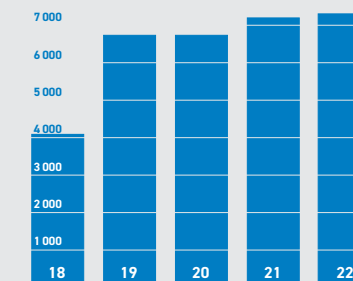
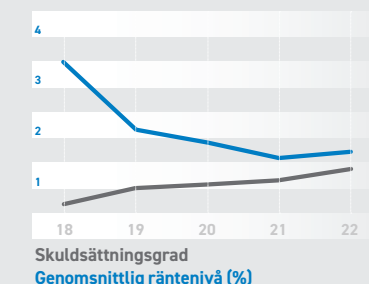
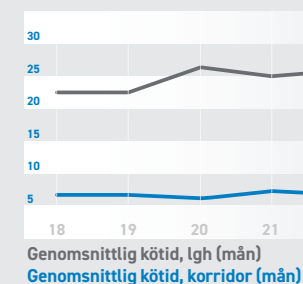
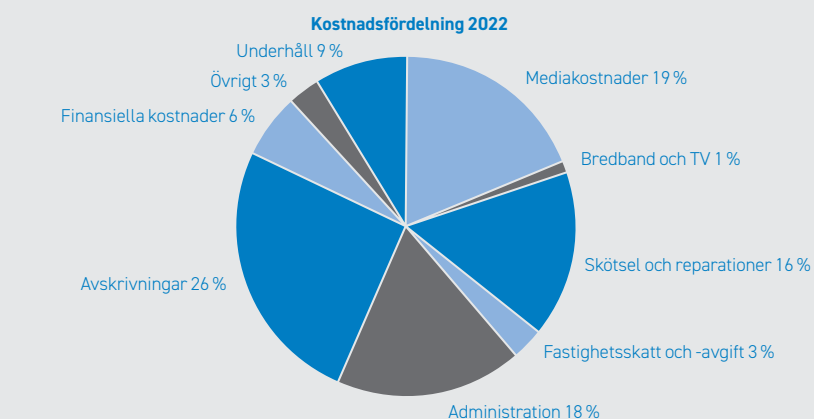
tkr	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar	1 938 916	1 768 162	1 639 107	1 506 803	1 362 629
Omsättningstillgångar	66 567	95 372	60 531	67 425	24 189
Summa tillgångar	2 005 484	1 863 534	1 699 638	1 574 228	1 386 818
Eget kapital	783 242	766 738	745 774	718 000	709 167
Obeskattade reserver	11 010	11 217	11 307	10 759	8 154
Avsättningar (uppskjuten skatt)	43 406	45 181	45 254	43 266	45 367
Långfristiga skulder	750 000	750 352	685 352	520 352	335 000
Kortfristiga skulder	417 826	290 047	211 951	281 852	289 131
Summa eget kapital och skulder	2 005 484	1 863 534	1 699 638	1 574 228	1 386 818



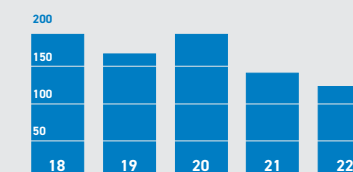
Femårsöversikt

Nyckeltal

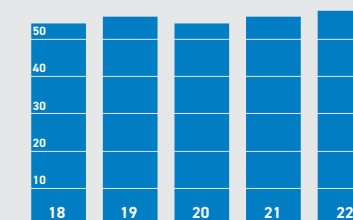
	2022	2021	2020	2019	2018
Bokfört värde/m ²	7 320 kr	7 244 kr	6 512 kr	6 523 kr	4 126 kr
Underhållskostnad/m ²	126 kr	144 kr	182 kr	164 kr	189 kr
Likviditet	72,0 %	100,3 %	78,7 %	82,4 %	27,2 %
Soliditet	39,5 %	41,6 %	44,4 %	46,1 %	51,6 %
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,4	1,2	1,1	1,0	0,7
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,2	2,8	3,4	2,0	2,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital	2,5 %	2,4 %	3,2 %	2,1 %	2,8 %
Räntabilitet på eget kapital	2,7 %	3,5 %	4,8 %	2,0 %	2,5 %
Direktavkastning	7,4 %	7,1 %	8,5 %	6,0 %	9,7 %
Nettomarginal	6,6 %	8,7 %	12,0 %	5,2 %	7,0 %
Underhållsgrad	11,2 %	13,2 %	15,8 %	15,8 %	18,1 %
Genomsnittlig räntenivå	1,7 %	1,6 %	1,9 %	2,2 %	3,5 %
Avskrivningsgrad	30,1 %	28,9 %	30,1 %	28,4 %	39,3 %
Omflyttningsfrekvens	59 %	57 %	55 %	57 %	55 %
Medelantalet anställda	54	58	59	58	59



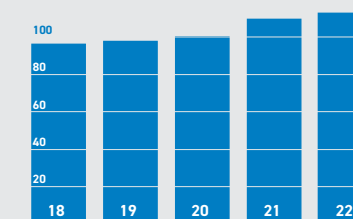
Bokfört värde/m² (kr)



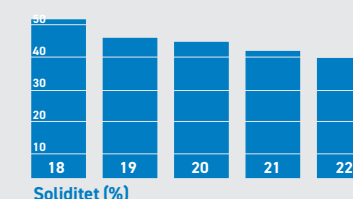
Underhållskostnad (kr/m²)



Omflyttningsfrekvens (%)



Driftskostnader (Mkr)



Soliditet (%)

Bokförda värden och taxeringsvärden (tkr)

Område	Bokförda värden			Taxeringsvärden		
	Anskaffningsvärde	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört restvärde	Byggnad	Mark	Totalt
Studentlyckan	69 562	20 429	49 133	140 000	101 000	241 000
Ulrikedal	102 729	64 994	37 735	291 614	227 283	518 897
Parentesen	38 041	23 322	14 719	84 000	77 000	161 000
Gylleholm	29 052	6 436	22 616	25 000	11 200	36 200
Vildanden	155 788	86 842	68 946	281 000	214 104	495 104
Magasinet	133 322	51 807	81 515	144 200	94 564	238 764
Kämmnärstråten	669 823	117 497	552 326	911 500	377 644	1 289 144
Tomegapsgården	22 143	8 925	13 218	24 400	22 400	46 800
Sparta	61 447	44 434	17 013	197 000	89 000	286 000
Delphi	329 532	144 585	184 947	486 400	226 729	713 129
Klosterängen	51 611	10 081	41 530	50 000	15 400	65 400
Dammhagen	101 708	18 488	83 220	107 000	40 000	147 000
Vegalyckan	83 441	14 177	69 264	94 000	35 000	129 000
Marathon	254 783	20 621	234 162	245 400	75 737	321 137
Aspegrenska	11 351	80	11 271	1 766	1 527	3 293
Summa	2 114 333	632 718	1 481 615	3 083 280	1 608 588	4 691 868

Definitioner

Bokfört värde/m²

Bokfört värde fastigheter / total yta fastigheter per 31/12

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat + finansiella intäkter / finansiella kostnader

Underhållsgrad

Underhålls- och reparationskostnader i % av nettoomsättningen

Underhållskostnad/m²

Underhållskostnad / genomsnittlig total yta

Räntabilitet sysselsatt kapital

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

Genomsnittlig räntekostnad

Räntekostnad i % av genomsnittliga räntebärande skulder

Likviditet

Omsättningstillgångar i % av kortfristiga skulder

Räntabilitet eget kapital

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

Avskrivningsgrad

Akkumulerade avskrivningar fastighetsförvaltning / anskaffningsvärde byggnader och markanläggning

Soliditet

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

Direktavkastning

Rörelseresultat före avskrivningar i % av bokfört värde fastigheter

Omflyttningsfrekvens

Antal omflyttningar i % av totalt bestånd

Skuldsättningsgrad

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

Nettomarginal

Rörelseresultat - finansnetto i % av nettoomsättningen

Medelantal anställda

Genomsnittligt antal helårsanställda

afbostader.se/arsredovisning



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