

# #2014

afbostader.se



 AF Bostäder



## Sveriges bästa studentbostäder. Om vi får bestämma.

Vår vision är att vara det bästa studentbostadsföretaget i landet. En inspirerande målsättning som driver oss att alltid söka förbättringar för våra kunder.

Studenterna är unga, vetgiriga, optimistiska och på väg ut i livet. Vår uppgift är att erbjuda dem bra och billiga bostäder i en miljö där de kan må bra och känna sig trygga, där de har utrymme för umgänge med grannar och vänner och där de kan prestera i sina studier.

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

# 2014 i korthet

## Huvudsponsor för karnevalen

AF Bostäder har varit huvudsponsor för Lundakarnevalen 2014. Ett ärofyllt uppdrag och en bra möjlighet att stödja Lunds attraktiva studentliv.

## Uppmärksammade invigningar

De färdigställda områdena Bokkompakt och Dammhagen invigdes i oktober 2014 och januari 2015. Cirka 230 studenter har flyttat in i nybyggda bostäder.

## Ny webb anpassad för mobila kunder

AF Bostäder har utvecklat en ny webbplats med tydligare tjänster och total anpassning för mobila användare – enligt studenternas önskemål.

## Energieffektivisering inledd

AF Bostäder har startat en översyn av energianvändningen i hela fastighetsbeståndet. Kommande år ska energiförbrukning och miljöpåverkan minskas avsevärt.

## Byggrätt på Vildanden såld

En byggrätt mellan Vildanden och Klosters Fälad har avyttrats och möjliggjort en önskad förtätning av området. AF Bostäder fokuserar på andra platser för sin nybyggnation.

## Detaljplan för Torna-Tuna

Under 2014 har arbetet med detaljplanen för fastigheten i korsningen Tunavägen-Tornavägen intensifierats. Bostäder för cirka 300 studenter ska uppföras.

## Fortsatt låga hyror

AF Bostäders hyresnivå är lägre än riksgenomsnittet för studentbostadsföretag. Hyreshöjningen för 2014 blev 2,1 %.

## Underhållsplanen reviderad

Planen för underhåll av fastigheterna har omarbetats med större fokus på detaljer. Avsikten är att ännu bättre kunna planera åtgärder och förutse kostnader.

## God soliditet

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

## Innehåll

- 4 VD har ordet
- 6 Karnevalens huvudsponsor – ett företag mitt i studentlivet
- 7 Bättre service när kunden själv får välja
- 8 Ny webb för supermobila kunder
- 9 Mer mys i tvättstugorna!
- 10 Nya kök med extra matglädje
- 11 Såld byggrätt lyfter Vildanden och Klosters Fälad
- 12 Satsning på energieffektivisering ger bättre klimat både inne och ute
- 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

Under 2014 har verksamheten fortsatt att utvecklas i positiv riktning. En allt mer aktiv fastighetsutveckling gör avtryck i fastighetsbeståndet. Vi har intensifierat vårt miljöfokus. Och framför allt har vi fortsatt fördjupa relationen till studenterna – nyckeln till vår framgång. AF Bostäder är ett företag i ständig förändring – ett naturligt tillstånd för den som vill vara bäst i Sverige på studentbostäder.

## Lundastudenternas eget bostadsföretag ska vara Sveriges bästa

När AF Bostäders första moderna studentbostadshus uppfördes 1952 var det nog få som gissade att vi idag skulle ha bredband för datatrafik på 1 Gbit/s som standard. Våra kunder, studenterna, ligger hela tiden längst fram och det gäller att hänga med. Att driva ett studentbostadsföretag med ambitionen att vara det bästa alternativet som finns, innebär höga krav på kontinuerlig utveckling.

Under 2014 har ledning och styrelse förnyat verksamhetens strategi och uppdaterat våra mål. Vår vision står fast, vi ska vara Sveriges bästa studentbostadsföretag. För att nå dit har vi tre övergripande strategier som går ut på att vi ska fortsätta utveckla vår relation till studenterna, vi ska fortsätta utveckla vårt fastighetsbestånd och vi ska fortsätta utveckla vårt miljöarbete.

### Studenterna är nyckeln

AF Bostäder är en fri och obunden aktör som står till 100 % på studenternas sida. Detta särskiljer oss och är det viktigaste

i vår identitet. Bostadsbristen lockar nya aktörer att bygga studentbostäder. Detta är inget vi motsätter oss, vi behöver fler studentbostäder, och syftet är självfallet gott. Men när stora ambitioner landar i slutprodukter som är kortsiktiga i sitt utförande, ibland rentav undermåliga, då gynnar det inte studenterna. Många investerare saknar studentrelationen i sin kärnverksamhet, och därmed förståelsen

för studentlivets förutsättningar. AF Bostäder lever ihop med studenterna. De är våra uppdragsgivare. Med vår långa erfarenhet och vår ständiga dialog med studentvärlden kan vi utveckla, bygga och driva studentbostäder på ett sätt som håller högsta kvalitet i alla led. Våra bostäder får aldrig vara enklast möjliga yta till minsta möjliga insats. De ska vara genomtänkta, hela vägen från studentens trivsel och arbetsmiljö till hur vi använder våra resurser så effektivt som möjligt, hur våra relationer till omvärlden

ser ut och hur vi kan påverka samhälle och miljö på ett positivt sätt. Därför ska vi fortsätta värna, och fördjupa, samarbetet med Studentlund och AF-familjen. Bara så kan vi vara Sveriges bästa studentbostadsföretag – i ordens rätta bemärkelse.

### Ett fastighetsbestånd under utveckling

Vi ska fortsätta utveckla vårt bestånd för att åstadkomma fler studentbostäder – och ännu bättre studentbostäder – till hyror som passar studenternas plånböcker. Vi har beslutat att nybyggnation är den bästa vägen att gå, i alla avseenden ett bättre och mer långsiktigt alternativ än att köpa befintliga fastigheter. När vi bygger kan vi utveckla bostäder på våra villkor, bostäder som anpassas för våra kunders behov, för en kostnadseffektiv skötsel, för smidigt underhåll, för stora omflyttningar med mera. Vi kan också se till att marken, och värdet av marken, utnyttjas maximalt. Framöver kommer vi att prioritera nybyggnation i egen regi därför att vi bedömer att vi bättre än någon annan behåller dessa förutsättningar. Under 2014 slutförde vi försäljningen av Spartas kommersiella lokaler, till en aktör som kommer att



utveckla dessa bättre än vi hade kunnat. Under samma period som avyttringen av Sparta genomfördes startade vi i egen regi bygget av Dammhagen och Vegalyckan, två stora fastigheter med plats för cirka 400 studenter. Dessa affärer innebär en enorm utveckling av vårt bestånd, vilken dessutom genomförts med oförändrad lånebelastning och med ett oförändrat driftnetto. Vi har också ersatt en stor och kostsam post framtida underhåll, med långsiktigt effektiva och lättskötta studentbostäder. Genom att vidga begreppet fastighetsutveckling, betrakta vår verksamhet ur ett större perspektiv och dra nytta av vårt stora kunnande, räknar vi med att fortsätta förbättra våra möjligheter till expansion.

### Miljöfrågorna tar större plats

Vi har de senaste åren förnyat och förstärkt vår miljöorganisation. Miljöfrågorna har nu en naturlig plats i hela företaget och såväl personal som hyresgäster engageras allt mer. Våra satsningar innefattar både miljöpåverkan i verksamheten och att inspirera våra hyresgäster till en mer miljövänlig vardag. Under 2014 har vi bland annat inlett ett stort projekt i syfte att minska vår energianvändning i hela fastighetsbeståndet. Vi köper idag energi för 30 miljoner kronor per år, ett oacceptabelt högt belopp. De stora energikostnaderna beror till viss del på att marknaden för fjärrvärme inte är konkurrensutsatt på samma sätt som marknaderna för el och gas. Kraftringen som är vår fjärrvärmeleverantör håller hög prisnivå jämfört med andra kraftbolag. Men den främsta orsaken till kostnaderna är att de flesta av våra fastigheter är byggda på 60- och 70-talet. Med modern teknik och detaljstyrning av fastigheternas värme-system hoppas vi nu avsevärt minska vår

förbrukning, och samtidigt vår miljöpåverkan, de kommande åren. På köpet får studenterna ett jämnare och mer behagligt inomhusklimat.

### Underhållsplanen revideras

Sedan många år följer vi en central underhållsplan och investerar kontinuerligt i förbättringar av våra fastigheter. Verksamheten är komplex och för att våra underhållsätgärder ska vara så effektiva som möjligt, har vi nu utarbetat en betydligt mer detaljerad plan. Som exempel kommer vi framöver att punktmarkera äldre vatten-, avlopps- och radiatorstammar vilka kan orsaka stora och kostsamma följdskador om de inte åtgärdas under kontrollerade former. Vi kommer också att mer frekvent än tidigare uppdatera och förnya underhållsplanen i relation till utvecklingen i vårt bestånd.

### Här är alla välkomna!

Vi befinner oss i en tid när världsnyheterna alltmer handlar om allvarliga konflikter och en växande misstro människor emellan. Det kan tyckas självklart att sådant inte ska beröra vår verksamhet men vi har över 6 000 kunder från världens alla hörn, med en mängd olika verkligheter i bagaget. Därför vill jag gärna betona att i studentlivet och här hos AF Bostäder är det självklart att vi välkomnar och möter alla sorters människor på lika villkor, sida vid sida.

### Så mycket att fira

Under året har vi tillsammans med våra studenter kunnat glädjas åt två stora premiärer. Den ena är Bokompakt, vårt

uppmärksammade utvecklingsprojekt vid Kämnärsrätten. Där har 30 studenter tagit plats i innovativa bostäder med Sveriges minsta, och mest resurssnåla, ytor

i syfte att lära oss mer om att bygga bättre och billigare bostäder. Den andra är Dammhagen, en riktig citypärla med plats för nästan 200 studenter – ett av de högsta och häftigaste bostadsområden vi skapat. Under året har vi arrangerat spadtag och mottagningar, invigningar

och pressträffar och till och med en kvartersfest. Många har firat med oss och det har varit väldigt trevligt. Men bäst av allt är att få se de nya hyresgästerna flytta in, att få möta livsglädjen och nyfikenheten hos studenter som kånkar på möbler och blomkrukor. Det är därför vi finns.

Som vanligt vill jag tacka styrelsen och vår personal för allt arbete och engagemang ni lagt ner under 2014. Det är er förtjänst att AF Bostäder är Sveriges bästa studentbostadsföretag.

  
Henrik Krantz  
VD, AF Bostäder



Vart fjärde år är det karneval i Lund, en folkfest utan motsvarighet som drar lyckliga besökare från hela regionen, och ett givet inslag i Lunds fantastiska studentliv. I fjol fick AF Bostäder äran att stå bakom karnevalen i rollen som huvudsponsor. Ett rent nöje för ett bostadsföretag mitt i studentlivet.

# Karnevalens huvudsponsor – ett företag mitt i studentlivet

Studentlivet i Lund kretsar kring AF-familjen som består av Akademiska föreningen, AF-borgen och AF Bostäder – samt studentnationer, kårer och den samordnande föreningen Studentlund.

– Alla som bor hos oss är studenter vid Lunds universitet och medlemmar i Studentlund och Akademiska föreningen, säger Henrik Krantz, VD på AF Bostäder. AF Bostäder är någonting unikt i Sverige – vi är studenternas eget bostadsföretag. Vi står fria och obundna på bostadsmarknaden och agerar alltid till 100 % för studenternas bästa.

Lund erbjuder ett förstklassigt, internationellt universitet men också en spännande miljö runtomkring. I Lund, Malmö och Köpenhamn finns stora möjligheter till utbyte med lärosäten och näringsliv, här finns forskningsbyn Ideon Science Park och nya Max IV-laboratoriet. Nätverks- och utvecklingsmöjligheterna för den som studerar här är enorma. Dessutom är Lunds studentliv känt som det bästa och roligaste i landet.

– Studentlund är kreativt, inspirerande, öppet och välkomnande, säger Henrik Krantz. Här finns massor av aktivitetsmöjligheter och den som är ny i staden kliver

rakt in och deltar. Universitetet ligger mitt i stadsmiljön, hela centrala Lund är som ett campus, och studenterna betraktas sedan hundratals år som en självklar del av stadens kultur. Och så har vi bra väder.

Inför karnevalen 2014 blev AF Bostäder tillfrågat om att agera huvudsponsor. Företaget tackade ja direkt. Att vara huvudsponsor innebär mycket positiv uppmärksamhet och exponering i en mängd olika sammanhang. Men först och främst såg AF Bostäder en möjlighet att stödja någonting som företaget är en del av.

– För AF Bostäder ska det vara naturligt att stå universitetlivet nära och ha en stark relation till studenterna, säger Henrik Krantz. Vi finns till för studenterna, de är våra uppdragsgivare och utan ett attraktivt studentliv är vi ingenting. Självfallet ska ett bostadsföretag mitt i studentlivet stå bakom Sveriges bästa studentkarneval.

Sponsringen av Lundakarnevalen har också varit ett rent nöje och på flera sätt fört organisationen närmare Studentlund. Personalen har besökt karnevalen gemensamt och även fått uppleva Karnevalsrevyn på specialinbjudan till genrep, där det bland annat bjöds på sångnummer om AF Bostäder.

– Vi har ingen formulerad policy eller strategi för vår sponsring, säger Henrik Krantz. Vi stödjer i flera sammanhang, men alltid med en koppling till vår målgrupp. Ibland ekonomiskt, ibland genom att vi lånar ut lokaler, material eller andra resurser. Vi kan också bidra med vårt kunnande. Vi gör bedömningar från fall till fall, det viktiga är att det vi gör kommer hela studentlivet till godo.

Att lära sig så mycket som möjligt om hur studenternas liv ser ut och vad de behöver, är en förutsättning för att kunna fortsätta leverera bra produkter och tjänster. AF Bostäder utökar hela tiden sina kontaktytor till studentlivet.

– Vi träffar dagligen våra hyresgäster på ett naturligt sätt, säger Henrik Krantz. Vi samarbetar återkommande med studenterna i olika projekt och alltmer i miljöfrågor. Dessutom jobbar flera aktiva studenter i vårt servicecenter, något som förbättrat vår service avsevärt, ökat vår kunskap om våra kunder och dessutom gjort att vi har ännu roligare på jobbet.



## Bättre service när kunden själv får välja

Med inspiration från andra branschers möten med unga kunder har AF Bostäders Servicecenter valt att tänka nytt. Här är det hyresgästerna som bestämmer hur kommunikationen ska gå till. Därför möter AF Bostäder sina kunder där kunderna själva föredrar – till exempel på chatten, i mailen och på facebook – och på tider som passar studenterna. Servicecenter har öppet till klockan 21 varje vardagskväll, och på sommaren även på helgerna. För att öka tillgängligheten, men också kundförståelsen, arbetar dessutom tio studenter med AF Bostäders kundservice – såväl dagtid som kvällstid. Tillsammans med den fasta personalen möter de kompisarnas servicebehov när, var och hur det behövs som bäst.

AF Bostäder är något av en pionjär vad gäller bostadsuthyrning på nätet och sedan många år är företagets uthyrning och tjänsteutbud i princip 100 % digitalt. Nu har webbplatsen fått ett välkommet lyft, med tydligare tjänster och total anpassning för mobila användare – allt enligt studenternas önskemål.

# Ny webb för supermobila kunder

AF Bostäder jobbar sedan mer än 15 år tillbaka strategiskt med företagets it-tjänster och webbplatsen är företagets viktigaste marknadsförings- och kommunikationskanal.

– Studenter ligger alltid långt fram i sina krav på teknik, säger Monika Frank, projektledare på AF Bostäder. Därför har vi en it-strategi som säkrar både Sveriges bästa bredband i bostäderna och att alla våra administrativa tjänster är tillgängliga på nätet. All bostadsuthyrning och kontraktsskrivning är digital och vi ökar hela tiden vårt serviceutbud på nätet.

Det är välkänt att AF Bostäders kunder vill göra sina ärenden online – snabbt och enkelt. De vill inte ringa, de vill inte hälsa på, de vill surfa och de vill göra det på tider som passar deras dygnsrytm. Innan den nya webbplatsen togs fram gjordes kompletterande undersökningar.

– Genom våra analysverktyg vet vi att smarta telefoner och surfplattor har förändrat beteendet hos våra kunder, säger Monika Frank. Förr surfade kunderna hemma vid sina datorer. Nu gör de sina ärenden på nätet så fort de har tid, i busskön, i affären eller när de väntar på

en föreläsning. Idag surfar majoriteten av våra återkommande besökare från en mobil enhet, och antalet ökar.

Genom företaget som byggde webbplatsen har AF Bostäder gjort en enkät där hyresgäster fick svara på frågor om hur de använder webbplatsen. Det har också gjorts djupintervjuer med befintliga och blivande kunder. Kunderna har även fått enkla uppdrag att utföra på den gamla webbplatsen i syfte att studera hur de resonerar för att hitta rätt.

– Studenterna vill komma snabbt fram till service och till de funktioner de använder ofta, i första hand tvättstugebokning och felanmälan, säger Monika Frank. Det ska vara lätt att hitta och det måste gå fort – kunderna ställer höga krav på navigeringen.

– På den nya webbplatsen följer vi kundernas beteende och prioriterar innehållet efter deras behov. Vi har också studerat hur företag i mer serviceorienterade branscher bygger sina webbplatser, och där har vi hämtat mycket inspiration. Ett exempel är att studenterna kan chatta med vårt servicecenter direkt på sajten.

AF Bostäder har valt bort att använda appar för sina tjänster, och istället byggt hela webbplatsen så att den passar mobila enheter. Företaget vill att kunderna ska hitta allt de behöver på en och samma plats.

– Nu har vi lanserat den webbplats som studenterna har efterfrågat, säger Monika Frank. Vi har också baserat den på vår nya grafiska profil och kommunikation, så att vi slår an samma ton överallt där studenterna möter oss. Dessutom har vi skapat en plattform för att engagera både servicepersonal och studenter mer i den fortsatta utvecklingen av webbplatsen. Nu eftersträvar vi kontinuerlig förbättring.

– Den nya webbplatsen har publicerats på en ny domän med vårt fullständiga företagsnamn – afbostader.se, säger Monika Frank. Samtidigt har vi ändrat alla våra e-postadresser till namn@afbostader.se. Den tidigare adressen afb.se kommer fortfarande att peka kunderna rätt, men vi väljer att inte kommunicera den eftersom vi ibland blir förväxlade med organisationer som har liknande förkortningar. Framöver kommunicerar vi enbart vårt fullständiga namn.



## Mer mys i tvättstugorna!

Hur studenterna upplever entré, trapphus, korridorer, kök, vardagsrum och tvättstugor har stor betydelse för trivseln. AF Bostäder arbetar kontinuerligt med ordnings- och trygghetsfrågor och de gemensamma ytorna får bra betyg av hyresgästerna. För något år sedan gjordes ett test med

extra inredning i några tvättstugor och den positiva feedbacken signalerade att ännu mer kunde göras för trivseln.

Efter en allmän översyn får nu alla tvättstugor nya tvåspråkiga trivselregler, och tvättanvisningar, som berättar hur maskinerna fungerar, hur man tvättar så miljövänligt som möjligt och hur man är en

bra tvättstugekompis. Det blir bättre plats för ytterkläder och en liten läshörna utrustas med sittplats, tidningsställ och väggur. Alla inredningsdetaljer märks med vänliga budskap om var de hör hemma.

Den nya inredningen ser likadan ut överallt, den är enkel att underhålla och bovärdarna möter positiva reaktioner.

På miljonprogrammets tid åt studenterna gärna sina måltider på krogen. Då ansågs små pentrykök, avsedda för tekokning, som fullgod standard. Dagens studenter gillar att laga mat och umgås gärna kring grytorna på spisen. Sedan 2009 har AF Bostäder renoverat över 300 pentryrum och förvandlat dem till matlagingsvänliga ettor med kök.

# Nya kök med extra matglädje

– Det är en myt att studenter bara äter snabbnudlar med ketchup, säger Martin Jacobsson, projektledare på AF Bostäder. Så var det kanske förr i tiden men dagens studenter använder sina kök på ett helt annat sätt. Många storhandlar och nästan alla lagar sin egen mat. Köket är också en viktig del av studenternas umgänge – man lagar mat många tillsammans – och då krävs större ytor och bättre utrustning.

Sedan 2009 har AF Bostäder renoverat 327 av pentryrummen i företagets fastighetsbestånd. Pentryrummens fysiska begränsningar har inneburit stora utmaningar men genom att tänka utanför själva köket har AF Bostäder skapat utrymme för en attraktiv lösning.

– De gamla pentryköken var inte bara små, de var också utrustade på ett sådant sätt att de inte längre gick att underhålla, säger Martin Jacobsson. Vid tiden för miljonprogrammet användes till exempel bänkspisar eller 40 centimeter smala golvspisar. Många av dessa går inte att få tag i längre, och om så skulle vara fallet matchar de inte kraven vi ställer idag.

För att kunna ersätta trånga utrymmen och underdimensionerade vitvaror med nya ytor och högre standard har AF Bostäder ritat om bostäderna. I den nya planlösningen har entrén förenats med köket på ett sätt som skapar större ytor. Man kan säga att bostäderna har byggts om från pentryrum till ettor med kök.

– Planlösningen är riktigt lyckad och de nya köken har utrustats med slitstarka material som klinkergolv och bänkskivor i sten, säger Martin Jacobsson. Utrustningen är modern och praktisk med kyl/frys, fläktkåpa och utrymme för mikrovågsugn. Vi har även moderniserat el och övriga installationer.

Renoveringarna har gjorts på dagtid under terminstid, vilket också är studenternas arbetstid. En viktig del av projektet har varit att minimera störningar för de boende.

– För våra hyresgäster är hemmet också arbetsplats, säger Martin Jacobsson. Därför är vi noga med planeringen av arbetet, att vi håller tider och deadlines och att våra hantverkare är införstådda med hyregäs-

ternas vardag. Samtidigt har vi sett till att ingen behövt uppleva renoveringen av sin egen bostad. Istället har alla hyresgäster fått flytta till färdiga bostäder enligt ett smart system.

AF Bostäder har använt en omplaceringsmodell och tomt 8–10 lägenheter i taget. Hyresgästerna har fått flytta till närliggande och redan färdigrenoverade bostäder. För hyresgästerna har det inneburit en tidsresa – från sjuttioalet till en 40 år modernare lägenhet – på en dag. Många har blivit positivt överraskade.

– Det kan verka enklare att evakuera samtliga hyresgäster under sommaren och jobba i större etapper, säger Martin Jacobsson. Men vår erfarenhet säger att när man gör mycket samtidigt i den här sortens projekt blir det mer komplicerat och det uppstår fler fel. Under sommartid är det dessutom svårare att komma i kontakt med rätt personer. Vi har istället lärt oss att jobba i små etapper. Det blir större fokus på kvalitet, vi får ett bättre resultat och det är mer trivsamt för alla inblandade.



## Såld byggrätt lyfter Vildanden och Klosters Fälad

AF Bostäder har sålt en byggrätt belägen mellan Vildanden och Klosters Fälad. Fastigheten består idag av parkeringsplatser som nu ska ersättas med moderna bostadsrätter. AF Bostäder har fokus på andra platser för sin nybyggnation och genom försäljningen möjliggörs en efterfrågad förtätning av området. Intilliggande ytor fördelas om så att parkeringsbehovet tillgodoses på ett bra sätt.

Under 2014 har AF Bostäders nya miljöorganisation etablerat sig och arbetet med de nya miljömålen har intensifierats. I en av företagets större satsningar effektiviseras energianvändningen i hela fastighetsbeståndet. Med avancerad teknik ska AF Bostäder minska sin förbrukning och sin miljöpåverkan avsevärt de kommande åren. På köpet får studenterna skönare inomhusklimat.

## Satsning på energieffektivisering ger bättre klimat både inne och ute

AF Bostäders fastighetsbestånd domineeras av byggnader uppförda under 60- och 70-talet. Den tidens byggnadsteknik möter inte dagens energikrav. Att effektivisera samtliga fastigheter är en stor utmaning. Arbetet inleds i liten skala för att på sikt innefatta hela fastighetsbeståndet.

– Under 2014 startade vi en inventering där samtliga fjärrvärmeundercentraler undersöktes, säger Dag Oredsson, miljöansvarig på AF Bostäder. Vi kontrollerade skicket på värmeväxlare, pumpar och ventiler för att kartlägga vilka möjligheter vi har och vad som behöver åtgärdas. Därefter har vi uppgraderat centralerna så att de går att styra för optimal energi-användning.

Efter inventeringen har några fastigheter valts ut till ”piloter” och dessa har fått nya toppmoderna styr- och reglersystem. Hjärtat i styrsystemen är ett stort antal temperaturgivare som placeras på strategiska platser i fastigheterna. Medan äldre system har enstaka temperaturgivare på utsidan av fastigheterna sitter de nya givarna inomhus och ger en exakt bild av hur värmen fördelar sig i byggnadens utrymnen.

– Nu kan vi bättre följa vad som händer i fastigheterna, göra detaljerade analyser och ställa in korrekt temperatur för olika förhållanden, säger Dag Oredsson. När systemet larmar om avvikelser kan vi agera direkt i enlighet med vår värme-policy. Vi har två medarbetare som arbetar dedikerat med energieffektiviseringen och kontinuerligt justerar systemen i våra pilotområden.

Om utvärderingen slår väl ut är ambitionen att motsvarande system installeras i hela beståndet, vilket innebär stora energibesparingar på sikt. Men också ökad trivsel!

– Projektet innebär inte bara minskad miljöpåverkan och besparingar i kronor och ören, säger Dag Oredsson. Tack vare det nya systemet kommer hyresgästerna också att få betydligt jämnare och behagligare inomhusklimat, oberoende av vädrets skiftningar.

Under 2014 har AF Bostäders nya miljöorganisation kommit på plats. Miljöfrågorna är nu både självklara och centrala i organisationen. Under året har företaget bland annat investerat i tio tjänstecyklar

som dagligen rullar genom Lund, införskaffat biogasdrivna bilar, testat en nytu-vecklad och miljövänlig metod för ogräsbekämpning, placerat ut nya pantkärl på områdena i samarbete med Naturskyddsföreningen och jobbat stenhårt med källsortering i organisationen. Framöver kommer företaget allt mer att sikta in sig på samarbeten med studenterna.

– Hela 2014 har vi haft stort miljöfokus och nu har vi lagt grunden för att kunna jobba koncentrerat med miljöfrågor över tid, säger Dag Oredsson. Nu vill vi ta det här vidare och engagera våra hyresgäster i utvecklingen. Vår miljösamordnare har redan varit ute och träffat våra studenter vilket lett till en mängd nya idéer, och flera utvecklande samarbeten i form av uppsatser och examensarbeten.



# 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 tre huvudprocesser: Boutveckling, Försäljning och Fastighetsutveckling. Till deras hjälp finns dessutom fyra stödprocesser med specialkompetens inom Marknad, IT, Ekonomi /Finans och Personal.



**Marknad**  
Dag Oredsson

Marknadsutvecklingsprocessen har till uppgift att stödja verksamheten i alla marknadsfrågor och utgår i detta arbete från en kommunikationsstrategi. Exempel på konkreta aktiviteter är löpande marknadsundersökningar, hemsidans utveckling och övrig information till nuvarande och blivande kunder. Marknadsutvecklingsprocessen har också det övergripande ansvaret för AF Bostäders miljöarbete.



**IT**  
Per Olof Stener

IT är idag ett självklart hjälpmedel för alla medarbetare och för våra kunder. Med IT förbättrar och effektiviserar vi vårt sätt att arbeta i hela företaget. Våra kunder är unga och det är naturligt att IT används mycket i kommunikationen med dem. Ett exempel är uthyrningen som i dag sköts helt automatiskt på vår webbplats, bland annat med digitala signaturer. IT ansvarar även för bredbandsnät och TV.



**Boutveckling**  
Rose-Marie Stolpe

Våra kunder ska komma till en miljö där de trivs, mår bra och kan prestera i sina studier. Boutveckling ansvarar för all praktisk service under kundernas boendetid. Bland annat tar vi hand om felanmälan, besiktningar, skötselfrågor och löpande underhåll för att boendet ska bli trivsamt och tryggt. God service och ett bra bemötande i alla kundmöten ser vi som en av våra viktigaste uppgifter.



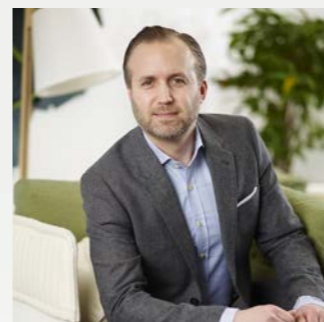
**Försäljning**  
Claes Hjortronsteen

Försäljningsprocessen 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. För de kommersiella kunderna ingår dessutom ansvar för löpande kundkontakt och service under hyrestiden.



**Fastighetsutveckling**  
Magnus Cederberg

På AF Bostäder tänker vi alltid långsiktigt och hanterar vårt fastighetsbestånd med omsorg. Det handlar om att vårda och vidareutveckla både den yttre och inre miljön. Så kostnadseffektivt som möjligt ser vi till att våra hyresgäster trivs och har bostäder med rätt funktionalitet. Inom Fastighetsutveckling ligger också ansvaret för AF Bostäders nybyggnation och att se till att vi har ett bra utbud av studentbostäder även i framtiden.



**Ekonomi & Finans**  
Mats Rudenschöld

Processen ansvarar för företagsövergripande för alla frågor som rör ekonomistyrning och finansiering av verksamheten. Bland annat ingår ansvar för budget, redovisning, internkontroll, bokslut, analyser och investeringskalkyler.



**Personal**  
Björg Bergsteinsson

I personalprocessen finns ansvaret för alla de företagsövergripande frågor som ger en väl fungerande organisation med kompetenta medarbetare som trivs i sitt arbete. Exempel på frågor som finns här är rekrytering, löner och anställningsvillkor, kompetensutveckling och friskvård.





## Finansiering

### Finanspolicy

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

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

Merparten av vårt finansieringsbehov är säkrat via långsiktiga ramavtal med tre olika banker. Avtalen upphandlades under 2006 och gäller i tio år.

### Lånestruktur

Den totala låneportföljen uppgick 2014-12-31 till 555 Mkr (555). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna minskade till 14,1 Mkr (14,9) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 2,5 procent (2,7).

Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindingstiden genom ränteswapar på 410 Mkr (310). Portföljen hade en genomsnittlig räntesats på 2,6 procent (2,6) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindingstid om 5,5 år (4,4).

Det är vår bedömning att räntorna för 2015 kommer att fortsätta vara, relativt sett, låga.

## Räntebindingstid

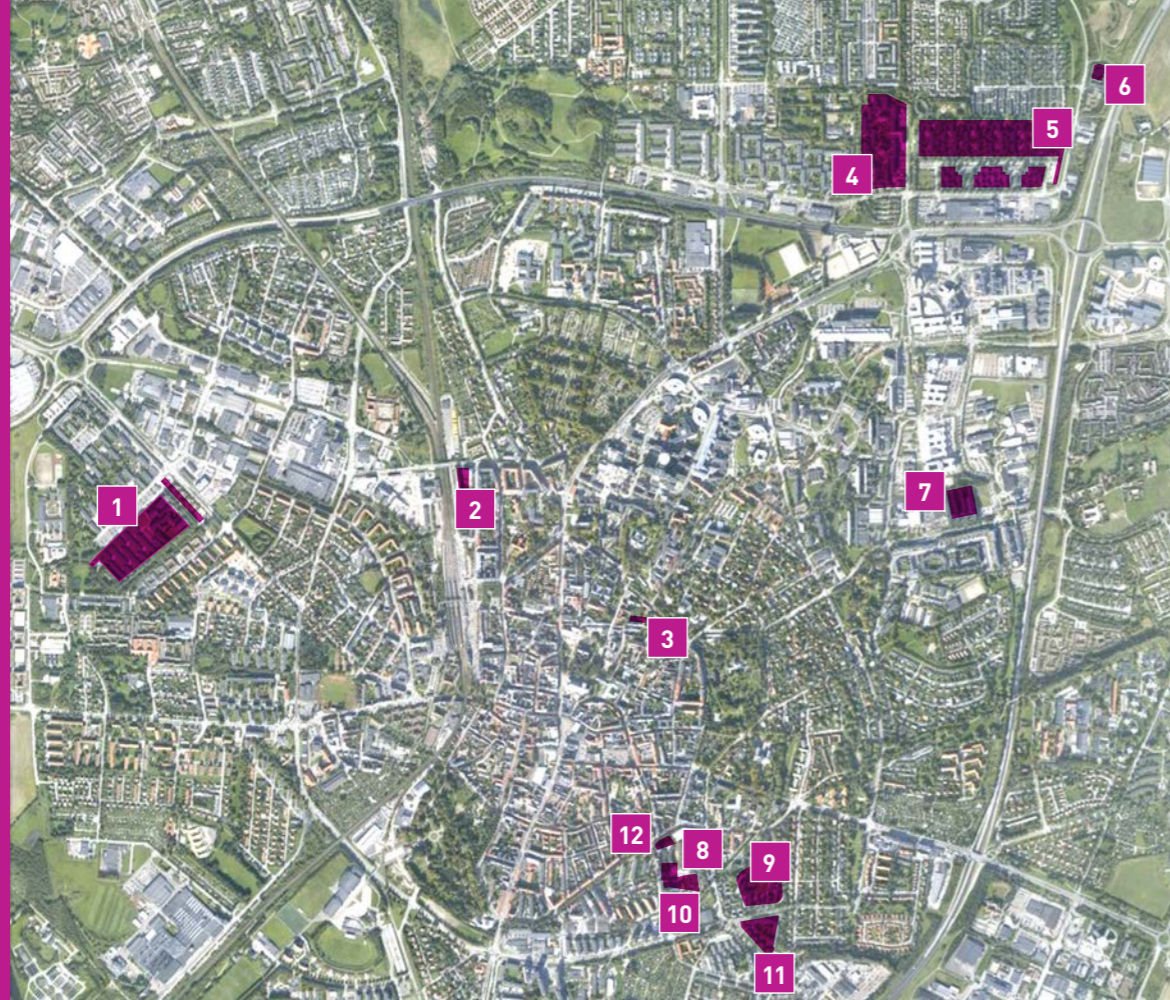
Löptid	Mkr
Rörliga	145
2020	50
2021	130
2022	130
2024	100

## Känslighetsanalys

Effekt på resultatet i Mkr	
Ökning av vakansgraden för bostäder med 1 procentenhet	-2,4
Förändring av värmepriset med 10 %	± 2,8
Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt	± 1,1
Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt	± 1,7

# Våra områden

AF Bostäders fastighetsbestånd är indelat i tolv områden med närmare 6 000 bostäder. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 210 374 m<sup>2</sup>. Studentbostäderna ligger centralt i Lund med närhet till universitetet, affärer och serviceinrättningar.



1 Vildanden

Vildanden ligger i västra Lund, omtyckt bland annat för sin inbjudande utemiljö och bra närservice med förskola och lekplats. Här finns 469 korridorrum och 618 lägenheter på 1–4 rum. Frihet och grönska med plats för både stora och små



2 Magasinet

Magasinet erbjuder högklassigt cityliv med såväl genuin charm från 1916 som nyuppförda bostäder. Samtliga bostäder är modernt utrustade. Här finns 64 korridorrum och 94 lägenheter, varav 77 kompis- och parboenden på 2–4 rum. Supercentral vardagslyx.



3 Tomegapsgården

Tomegapsgården ligger i kulturkvarteren, 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



4 Delphi

Delphi ligger i det nordöstra hörnet av Lund. Området är grönt, varierat och erbjuder utmärkt närservice. Här finns 1 001 korridorrum och 356 lägenheter på mellan 1–4 rum. Lummigt, levande och en smula studentikost.



5 Kämnärrätten

Kämnärrätten i nordöstra Lund är älskad för utemiljön, aktivitetsmöjligheterna och områdets fina service. Här finns 120 korridorrum och hela 1 222 lägenheter i varierande storlekar från 1–4 rum. Alla trivs i Lunds skönaste campusmiljö.



6 Klosterängen

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



7 Sparta

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



8 Parentesen

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



9 Ulrikedal

Ulrikedal är ett av våra mest centrala områden och erbjuder stora grönytor och bra service, inklusive förskola och lekplats. Bostadsutbudet är varierat, 370 korridorrum och 291 lägenheter från 1–4 rum. Klassiskt, älskat och med läge för umgänge.



10 Gylleholm

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



11 Studentlyckan

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



12 Dammhagen

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

Område	Produktionsår		Antal enheter		Yta, m <sup>2</sup>			
	Byggnadsår	Ombyggt Helt/Delvis	Korridorrum	Lägenheter	Totalt	Bostäder	Lokaler	Totalt
Delphi	1969, 95-97	1982-83, 2000, 2007	1 001	356	1 357	40 578	4 455	45 033
Kämnärrätten	1969, 1994	1986-98, 2004	120	1 222	1 342	52 603	1 653	54 256
Sparta	1970	-	539	16	555	14 404	-	14 404
Vildanden	1966, 1997	2002/2011	469	618	1 087	38 513	527	39 040
Magasinet	1916/2012	1990	64	94	158	6 353	782	7 135
Tomegapsgården	1951	1987-88	34	17	51	1 555	70	1 625
Ulrikedal	1963	1980, 2005	370	291	661	21 677	1 369	23 046
Studentlyckan	1960	2005	-	184	184	9 667	386	10 053
Parentesen	1964	-	305	1	306	7 384	970	8 354
Gylleholm	1966	-	-	48	48	1 080	-	1 080
Klosterängen	2004	-	-	112	112	2 464	44	2 508
Dammhagen	2014	-	-	95	95	3 840	-	3 840
<b>Totalt</b>			<b>2 902</b>	<b>3 054</b>	<b>5 956</b>	<b>200 118</b>	<b>10 256</b>	<b>210 374</b>

# Styrelsen



**ANDERS DELLSON**  
Ordförande, Ekonomisk sakkunnig  
Civilingenjör, fil. kand.  
VD för Teknopol AB



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



**RAGNVI MELIN**  
Ledamot  
Studerar till arkitekt.  
Tidigare kommunikationschef  
i Akademiska Föreningen



**PIERRE ANDERSSON**  
Ledamot, sekreterare  
Bostadsombudsman  
Studerar nationalekonomi inriktning finans



**SANDRA SELANDER**  
Ledamot  
Studerar miljövetenskap med inriktning  
strategiskt miljöarbete. Tidigare ordförande  
i Kuratorskollegiet



**ARON KLINGBERG**  
Ledamot  
Verksamhetschef Akademiska Föreningen  
Studerar juridik



**JOHAN GRANEHULT**  
Ledamot, juridiskt sakkunnig  
Advokat vid Mannheimer  
Swartling Advokatbyrå



**PATRIK LUNDBERG**  
Ledamot  
Civilingenjör lantmäteri  
Fastighetskonsult, Niras



**MARGARETHA AHLQVIST**  
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 2014.

### Verksamheten

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

### AF Bostäders styrelse

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

Under 2014 har styrelsen fattat beslut om att minska sin storlek. Förändringen innebär att VD, den kommunala representanten och samtliga suppleanter har lämnat styrelsen. Styrelsen har därmed minskat, från totalt 16 ledamöter och suppleanter, till 9 ledamöter. Styrelsen har även ansökt och fått beviljat permutation av stiftelsens stadgar i detta hänseende.

Under året har styrelsen även fattat beslut om att behålla nuvarande vision som lyder; "AF Bostäder skall vara Sveriges bästa studentbostadsföretag". Styrelsen har även beslutat om nya strategiska vägval för att nå våra uppsatta mål.

Anders Dellson och Eva Leire har varit ordförande respektive vice ordförande i styrelsen under 2014. Båda har valts om för 2015.

Robin Heed innehade posten som bostadsombudsman fram till och med 2014-06-30 då han ersattes av Pierre Andersson.

Henrik Krantz har varit och är VD för AF Bostäder.

AF Bostäder är en del av AF familjen. Tillsammans med AF och AF Borgen AB har vi ett heltäckande erbjudande för Lunds studenter som inte finns på någon annan studieort i Sverige. De aktiviteter som bedrivs i AF:s regi och i AF Borgens lokaler har stor betydelse för 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 detta sammanhang blir också våra satsningar på nyproduktion viktiga eftersom alla tillskott på studentbostadsmarknaden i Lund underlättar för nya studenter att snabbt få bostad.

### Händelser under året

Efterfrågan på studentbostäder har fortsatt att vara mycket hög. En student som skall börja läsa i Lund kan med stöd av sitt antagningsbesked ställa sig i AF Bostäders bostadskö. Kötiden för ett korridorrum har under året legat på i genomsnitt 12 månader och för en lägenhet i genomsnitt 24 månader. Tendensen under året har varit att kötiden till både korridorrum och lägenheter ökar. De studenter som har

sin hemvist utanför Skåne har förtur till lediga bostäder i samband med vår- respektive höstterminsstart. Bostäderna har således varit fullt uthyrda med undantag för vakanser betingade av förvaltningsmässiga skäl såsom ombyggnader, saneringar och liknande. Omflyttningstakten var 46 % vilket ligger på ungefär samma nivå jämfört med föregående år.

Under 2013 tecknade AF Bostäder och Kungälv AB avtal om överlåtelse av en 3D-fastighet innehållande de kommersiella delarna av Sparta. Den 9 juni 2014 blev fastighetsbildningen klar och affären kunde slutföras. Vid detta tillfälle skedde också slutavräkning varvid resterande köpeskilling erlades. Försäljningen av Sparta innebär inte bara en förbättrad balansräkning utan de ekonomiska och personella resurser som tidigare har lagts på utveckling av lokalerna på Sparta kan nu frigöras så att AF Bostäder i större utsträckning kan fokusera på sin huvuduppgift att bygga billiga och ändamålsenliga studentbostäder. Försäljningen av Sparta medför att vårt lokalbestånd minskar till cirka 35 % av sin ursprungliga omfattning. De kvarvarande lokalerna är framförallt belägna på Delphi där Actic är den dominerande hyresgästen men det finns mindre lokaler i merparten av våra fastighetsområden. Samtliga kvarvarande lokaler har varit fullt uthyrda.

Under året har vi genomfört några förändringar av vår organisation. Magnus Cederberg har tagit över personalansvaret för strategisk fastighetsutveckling och processen har ändrat namn till fastighetsutveckling. Inom processen finns nu enheterna nyproduktion och projektkontor. Inom boutvecklingsprocessen har fastighetscenter tagits bort och istället ersatts av en enhet som vi kallar för drift och underhåll. Syftet med

samtliga förändringar har varit att få en tydligare organisation och en bättre ansvarsfördelning.

AF Bostäder genomförde under 2014 det tolfte året av det långsiktiga underhålls- och renoveringsprogrammet enligt den så kallade UFFÄ-planen. Nuvarande plan avser perioden 2010-2019 och innehåller bland annat fasadrenoveringar. I övrigt omfattar planen utvecklings- och upprustningsåtgärder för bostäder.

Under 2014 har vi börjat jobba med en ersättning till UFFÄ-planen som rätt och slätt kommer att kallas "Underhållsplanen". Skillnaden mot UFFÄ-planen är att den nya planen är mer detaljerad och har ett större fokus på de tekniska delarna elnät, ventilation och värme-, vatten och avloppssystem. Kopplingen till en finansiell plan kommer dock att finnas kvar. Planen kan förhoppningsvis bli färdig för samtliga fastigheter under 2015.

Vårt miljö- och hållbarhetsarbete fortsätter med oförminskad styrka. Vi är inne i en spännande tid då mycket händer på energifronten. AF Bostäder har gjort en stor strategisk satsning på att energieffektivisera vårt befintliga fastighetsbestånd. Med smartare verktyg och bättre tekniska lösningar kan vi öka komforten för hyresgästerna samtidigt som vi tar ett ansvar för vår miljöpåverkan. Arbetet med energieffektivisering är egentligen inte något nytt men det är först på senare år som vi har samordnat resurserna. Nu är det ett eget område inom vår förvaltning.

Under hösten färdigställde AF Bostäder 22 lägenheter i kompakt format på Kämnärsrätten. Det handlar om Bokompakt som är ett försöksprojekt som syftar till att vi skall lära oss att bygga bättre och billigare bostäder. Den 29 oktober hade vi invigning för hyresgäster och andra inbjudna. Projektet är kopplat till ett forsk-

ningsprojekt om själva boendet som bedrivs i samarbete med Lunds Universitet. Så här långt trivs alla de boende mycket bra.

Även om inflyttningen skedde först i januari 2015 stod Dammhagen färdigt med bostäder till 197 studenter redan i december. Huset är spännande – genom utformning, läge och utseende. Det kallas redan kärleksfullt för "Strykjärnet" och vissa tror nog att vi har fått storhetsvansinne när vi vill skapa New York-arkitektur i centrala Lund. Det är dock tomten som har bestämt formen på huset. Den bästa kommentaren vi fick var från en blivande hyresgäst som sa att "Detta överträffar mina högt ställda förväntningar".

Erfarenheterna från det första året med vårt supersnabba bredband på 1 Gbit per sekund är mycket goda. Tjänsten är extremt enkel att hantera för hyresgästerna eftersom bredbandet ingår i hyran och ser lika ut för alla. Det är bara att sticka en ethernetkabel i uttaget och börja surfa. Ingen administration behövs.

Under sommaren sa AF Bostäder upp TV-avtalet med ComHem för att istället fokusera på nya moderna lösningar. Bakgrunden till detta var att vi under flera år har undersökt hyresgästernas TV-vanor och märkt av ett betydligt minskat intresse för traditionell tablå-TV till förmån för strömmande media, det vill säga film- och musiktjänster på nätet. Detta är ett område där vi verkligen vill ligga i framkant. Vi kommer därför att göra en fördjupad undersökning av studenternas förväntningar på framtidens utbud. Under hösten kopplade vi dock in en digital kabel-TV lösning från ComHem i korridorköken eftersom ett TV-utbud bidrar till den sociala samvaron på korridorerna. Vi håller också på att förbättra möjligheterna till trådlös internet uppkoppling i korridorköken.

I slutet av året tog vi vår nya hemsida i drift. Hemsidan är vårt ansikte utåt och det första som möter nya kunder. Även de befintliga kunderna har anledning att besöka hemsidan regelbundet, bland annat för att boka tvättider eller göra en felanmälan. Den nya hemsidan kommer bli enklare och mer överskådlig och underlätta väsentligt för våra kunder. Arbetet med den nya hemsidan har varit omfattande eftersom merparten av våra IT-system är kopplade till den. Det här ställer också höga krav på IT-avdelningen som huvudsakligen lägger sin tid på utveckling av verksamhetsstöd. Principen är att vi strävar efter att anpassa systemen efter vår verksamhet istället för motsatsen.

Inom AF Bostäder hålls visionen att "AF Bostäder ska vara det bästa studentbostadsföretaget i Sverige" levande i hela företaget. Vår NKI-undersökning har stor betydelse i detta sammanhang och förändringen sedan mätningarna påbörjades är remarkabel. Våra kunders omdömen är viktiga för oss, inte minst när vi jämför med de andra stora studentbostadsföretagen i Sverige. I år nådde vi vårt mål som var 4,2 av fem möjliga. Vårt mål för 2015 är att bibehålla denna nivå vilket kommer att bli en utmaning med hänsyn till hur högt vi ligger i undersökningen för 2014.

### Resultatöversikt

AF Bostäders resultat efter finansiella poster uppgår till 10 222 tkr [94 150]. Nettoomsättningen minskade med 1,9 % till 257 968 tkr. Minskningen beror på försäljning av kommersiella ytor. Den generella hyreshöjningen för bostäder 2014 var 2,1 %. AF Bostäders räntekostnader ligger kvar på en relativt låg nivå. Underhållskostnaderna är lägre jämfört med föregående år men i nivå med vår långsiktiga underhållsplan.

### Investeringar

De totala investeringarna uppgick under året till 151 138 tkr (61 686). Av investeringarna avsåg 149 484 tkr (58 592) byggnader och 1 654 tkr (3 094) avsåg maskiner och inventarier.

### Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till 806 tkr (41 673). Investeringsvolymen för nyproduktion av bostäder är väsentligen högre jämfört med föregående år. Försäljningen av de kommersiella ytorna på Sparta har medfört ett betydande likviditetstillskott under 2013 och 2014 och starkt bidragit till ett positivt kassaflöde trots hög investeringstakt och oförändrad lånevolym.

### Likviditet och soliditet

Likviditeten uppgick per 2014-12-31 till 99,7 % (192,8). AF Bostäders soliditet, inklusive eget kapital i obeskattade reserver, uppgick till 31,7 % (30,6).

### Finansiering

Räntekostnaderna utgör en väsentlig post i resultaträkningen. Således är det nödvändigt att förvalta skuldportföljen på ett effektivt sätt och med kontrollerad ränteriskexponering. AF Bostäders finanspolicy fastställer ramarna för hur skuldförvaltningen skall ske och under

vilka förutsättningar strategin kan omprövas. I enlighet med policyn tillämpas räntederivat för att anpassa räntebindningstiden och för att försäkra oss om en viss räntenivå.

AF Bostäder säkerställer, i enlighet med policyn, finansieringsbehovet via långsiktiga ramavtal med minst tre kreditgivare. Den totala låneportföljen uppgick 2014-12-31 till 555 Mkr (555). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna minskade till 14,1 Mkr (14,9) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 2,5 procent (2,7).

Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswapar på 410 Mkr (310). Portföljen hade en genomsnittlig kvarstående räntebindningstid om 5,5 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 – 2,4 Mkr Förändring av värmepriiset med 10 % +/- 2,8 Mkr Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt +/- 1,1 Mkr

Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt +/- 1,7 Mkr

### Utsikter för 2015

Den genomsnittliga hyresökningen för 2015 uppgår till 2,0 %. Uthyrningsläget är gott. Räntorna beräknas fortsätta ligga på en låg nivå.

Underhåll och renovering kommer att fortgå enligt planerna. Stort fokus kommer också att läggas på att tillskapa fler studentbostäder.

Under 2015 kommer vi att färdigställa bostäder åt nästan 400 studenter (inkl Dammhagen). Vi har tillgång till byggbar mark och ekonomiska förutsättningar att fortsätta vår expansion under förutsättning att det finns efterfrågan. Samtidigt måste nyproduktionen balanseras mot det stora underhållsbehovet av våra äldre fastigheter.

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

### Vinstdisposition

Årets vinst uppgår till 9 371 059 kronor. Stiftelsens grundfond kräver ingen avsättning i år. Årets vinst balanseras i ny räkning.

Flerårsöversikt <sup>1)</sup>	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tkr)	257 968	262 948	255 824	243 643	236 403
Driftnetto (tkr) <sup>2)</sup>	121 322	117 326	106 884	101 100	100 649
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10 222	94 150	14 168	14 660	15 529
Balansomslutning (tkr)	966 932	976 399	845 702	836 786	770 051
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder (%) <sup>3)</sup>	99,8	99,7	99,6	99,6	99,8
Synlig soliditet (%)	31,7	30,6	23,3	21,5	22,1
Justerad soliditet (%) <sup>4)</sup>	80,0				

<sup>1)</sup> Jämförelsetalen för år 2010-2012 har inte räknats om vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3)

<sup>2)</sup> Hyresintäkter minus media- och underhållskostnader, skötsel, reparationer samt fastighetsskatt och -avgift

<sup>3)</sup> Hyresintäkter bostäder minus outhyr och avställda för renovering i förhållande till hyresintäkter bostäder

<sup>4)</sup> Redovisat eget kapital plus bedömt övervärde i förhållande till justerad balansomslutning

## RESULTATRÄKNING (not 1)

tkr	2014	2013
<b>Nettoomsättning</b> (not 2)	<b>257 968</b>	<b>262 948</b>
<b>Kostnader i förvaltningen</b> (not 3, 4)		
Driftskostnader (not 5)	-98 077	-106 570
Underhållskostnader	-47 949	-51 685
Administration fastighetsutveckling	-6 332	-5 987
Administration boutveckling	-3 252	-3 362
Avskrivningar fastighetsförvaltning (not 6)	-34 753	-37 855
<b>Summa kostnader i förvaltningen</b>	<b>-190 363</b>	<b>-205 459</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>67 605</b>	<b>57 489</b>
Övriga rörelseintäkter och -kostnader (not 7)	-5 719	80 843
Övriga administrationskostnader (not 8)	-34 629	-26 154
Avskrivningar, övrigt (not 9)	-3 252	-3 275
<b>Rörelseresultat</b>	<b>24 005</b>	<b>108 903</b>
Finansiella intäkter (not 10)	532	301
Finansiella kostnader (not 11)	-14 314	-15 052
<b>Finansnetto</b>	<b>-13 782</b>	<b>-14 751</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>10 222</b>	<b>94 150</b>
Bokslutsdispositioner (not 12)	1 884	623
Skatt på årets resultat (not 13)	-2 735	7 094
<b>Årets resultat</b>	<b>9 371</b>	<b>101 867</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2014	2013
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	10 222	94 150
Avskrivningar av anläggningstillgångar	38 005	41 130
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-14 036	-86 496
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>34 191</b>	<b>48 784</b>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	27	-2 838
Förändring av kortfristiga skulder	11 343	5 514
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>45 561</b>	<b>51 459</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttringar av dotterbolag	106 383	51 900
Investeringar i byggnader och mark	-149 484	-58 592
Investeringar i maskiner och inventarier	-1 654	-3 094
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-44 755</b>	<b>-9 787</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>806</b>	<b>41 673</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>63 612</b>	<b>21 939</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>64 418</b>	<b>63 612</b>

I övriga ej likviditetspåverkande poster 2013 ingår bland annat realisationsresultat vid avyttring av lokalytor på Sparta uppgående till 80 843 tkr.

## BALANSRÄKNING (not 1)

Tillgångar – tkr	14-12-31	13-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark (not 14)	696 366	733 148
Maskiner och inventarier (not 15)	14 598	16 847
Pågående nyanläggningar (not 16)	183 471	48 303
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>894 435</b>	<b>798 298</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b> (not 17)	40	40
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>894 475</b>	<b>798 338</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Hyses- och kundfordringar	1 166	1 199
Skattefordringar	864	1 111
Övriga fordringar (not 7)	1 480	107 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 18)	4 528	5 122
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>8 038</b>	<b>114 448</b>
<b>Kassa och bank</b> (not 21)	<b>64 418</b>	<b>63 612</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>72 457</b>	<b>178 061</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>966 932</b>	<b>976 399</b>

Eget kapital och skulder – tkr	14-12-31	13-12-31
<b>Eget kapital</b> (not 19)		
Grundfond	12 510	12 253
Balanserat resultat	276 255	174 645
Årets resultat	9 371	101 867
<b>Summa eget kapital</b>	<b>298 136</b>	<b>288 765</b>
<b>Obeskattade reserver</b> (not 20)	<b>11 317</b>	<b>13 201</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjutet skatt (not 13)	29 817	27 082
<b>Summa avsättningar</b>	<b>29 817</b>	<b>27 082</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut (not 23)	555 000	555 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>555 000</b>	<b>555 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	42 791	29 840
Övriga skulder (not 7)	1 181	31 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 22)	28 690	30 555
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>72 661</b>	<b>92 351</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>966 932</b>	<b>976 399</b>
Ställda pantar (not 23)	582 194	582 194
Ansvarförbindelser (not 24)	450	429

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

**Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)**

Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 (K3). För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga belopp i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret i enlighet med K3 reglerna.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har redovisningsprinciperna avseende redovisning av förvaltningsfastigheter ändrats, då komponentansats tillämpas. Övergången till K3 har inte påverkat ingångsbalanserna men jämförelsetalen avseende 2013 har påverkats.

tkr	Grundfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Enligt årsredovisningen 2013	12 253	174 645	105 647
Omräkning jämförelsetal 2013			
Avskrivning byggnader			-4 846
Uppskjuten skatt avskrivning byggnader			1 066
Omräknad balans 2013-12-31	12 253	174 645	101 867

**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 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 indelat i 11 områden med totalt 5 956 bostäder. Fastighetsbeståndet omfattade 31 juridiska fastigheter. Alla fastigheter som innehades per sista december 2014 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 det genomsnittliga utfallet för de senaste tre åren. Underhållskostnaderna har justerats till en nivå som bedömts som marknadsmässig.

Det bokförda värdet på förvaltningsfastigheterna är 696 Mkr (733). Inga fastigheter har ett marknadsväde som bedöms understiga det bokförda värdet. Marknadsvärdet beräknas som driftnettot genom direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet har bedömts till 4 %. Det sammanlagda marknadsvärdet för hela beståndet, uppskattat som summan av de enskilda områdenas marknadsvärden, bedöms i värderingen till

3 024 Mkr. Taxeringsvärdet för det samlade beståndet uppgick till 2 462 Mkr vid årsskiftet vilket motsvarar 81 % av det bedömda marknadsvärdet.

**Komponentavskrivning**

AF Bostäder innehar anläggningsstillgångar 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.

Vid övergång till K3 och vid upprättandet av ingångsbalansräkningen för materiella tillgångar och indelningen på komponenter sker ingen omräkning retroaktivt. Det redovisade värdet fördelat per komponent börjar gälla vid tidpunkten för övergång. I ingångsbalansen har det bokförda värdet fördelats ut på respektive komponent.

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

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

**Finansiella instrument**

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

AF Bostäder innehar finansiering via upplåning från olika banker. Ränterisken definieras i företagets finanspolicy. Den ränteriskexponering som AF Bostäder har i sin balans- och resultaträkning och som påverkas av ränteförändringar har vi valt att löpande hantera med hjälp av ränteswapar. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalingar från fast till rörlig räntesats och vice versa. Tillåten löptid för en ränteswap enligt finansplicity 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 finanspolicyen. 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 finanspolicyen. Räntebindningen, det viktigaste nyckeltalet, belyser generellt hur lång tid det tar innan en ränteförändring får fullt genomslag i räntekostnaderna. Ränteriskhanteringen skall syfta till att minska riskerna och genomföras med en konservativ grundsyn, där långsiktig stabilitet, men med full flexibilitet, skall vara ett av huvudmålen. Syftet med ränteriskhanteringen skall därmed inte vara någon ”tradingverksamhet”, men med en aktiv ränteriskhantering, kan det innebära ett mindre antal nya eller stängda ränteswapar per år. Detta speciellt om swapportföljens riskprofil behöver förändras, eller om förutsättningarna på kapitalmarknaden

förändras radikalt under en kortare tidsrymd. Som ett led i den aktiva hanteringen av ränteriskerna kan därmed för tidiga 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 upp-satta ränteriskmål.

Per balansdagen hade AF Bostäder ränteswapar om 410 Mkr fördelat på 21 kontrakt. Låneportföljen uppgick till 555 Mkr. Kvarvarande räntebindningstid var 5,5 år. Ränteswaparna har ett marknadsvärde per balansdagen uppgående till -49,8 Mkr. Värdeförändring för swaparna vid en ränteuppgång med 1 % är 29,4 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 9 år. Avtalen för övriga lokaler förfaller inom 1 - 4 år. I övrigt finns det ett antal operationella leasingavtal av ringa omfattning vilka avser datorer samt kontors- och konferensutrustning. Betalningar kostnadsförs i resultaträkning- en över hyresperioden. I bokslutet 2014 redovisas en kostnad på 1 945 tkr avseende operationell leasing.

tkr	2014
Operationella leasingavtal	
Inom ett år	2 962
1-5 år	10 684
>5 år	9 500
Summa	23 146

**Leasingavtal där AF Bostäder är leasegivare**

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

tkr	2014
Bostäder, parkering (inom ett år)	32 826
Kommersiella lokaler	
Inom ett år	2 655
1-5 år	25 484
>5 år	0
Summa	60 965

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.

**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	2014	2013
<b>Hyesintäkter</b>		
Bostäder	239 947	235 051
Lokaler	14 572	24 196
Parkering	2 875	3 733
<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Skade- och städersättninga	671	660
Övriga intäkter	370	146
<b>Bruttoomsättning</b>	<b>258 435</b>	<b>263 786</b>
Outhyrt bostäder	-30	-38
Avställda för renovering	-377	-566
Hyesreduktioner	-60	-234
Summa	257 968	262 948

## Not 3 Personal och löner

Medelantalet anställda	2014	2013
Kvinnor	24 (38%)	25 (39%)
Män	38 (62%)	39 (61%)
Summa	62	64
<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader, tkr</b>		
Löner och andra ersättningar till VD	1 093	1 027
Löner och andra ersättningar till styrelse	0	0
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	22 617	22 296
Pensionskostnader (varav VD 379 (351))	2 388	2 347
Övriga sociala kostnader	6 666	6 484
Summa	32 764	32 154

## 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	2014	2013
Värme	28 148	30 459
El	11 035	11 967
Vatten	6 807	6 573
Sophantering	3 583	3 569
Bredband och TV	3 353	5 589
Skötsel	22 289	23 561
Reparationer	9 597	10 004
Servicecenter	3 952	4 153
Arrende och hyra	443	615
Försäkringar	1 416	1 369
Fastighetsskatt och -avgift	7 238	7 804
Övriga driftskostnader	216	907
<b>Summa</b>	<b>98 077</b>	<b>106 570</b>

## Not 6 Avskrivningar fastighetsförvaltning

tkr	2014	2013
Byggnader	28 926	31 613
Fastighetsinventarier	291	705
Markanläggningar	4 576	4 577
Uppskrivning	960	960
<b>Summa</b>	<b>34 753</b>	<b>37 855</b>

## Not 7 Övriga rörelseintäkter och -kostnader

Övriga rörelseintäkter år 2013 avser försäljning av kommersiella ytor på Sparta. Avyttringen har skett genom en bolagsaffär. En 3D-delning har genomförts och lokalytorna har sålts in till ett nybildat dotterbolag, Themsen Fastigheter i Lund AB, org nr 556928-0729, som sedan har avyttrats till Kungälv. Fastighetsregleringen har skett först under 2014 men då aktieöverlåtelsen genomförts 2013 så redovisar AF Bostäder den beräknade effekten av hela affären 2013. Avtalat marknadsvärde uppgår till 173,0 Mkr. Bokfört värde på lokalytorna före värdejustering i samband med införsäljning till dotterbolaget uppgår till 71,0 Mkr. Transaktionskostnader inklusive stämpelskatt och rabatt för uppskjuten skatt uppgår till 21,1 Mkr. Försäljningen ger ett bokfört resultat på 80,8 Mkr. I övriga fordringar och övriga skulder ingår poster hänförliga till transaktionen med 106,4 Mkr respektive 31,0 Mkr.

Övriga rörelsekostnader år 2014 är hänförliga till regleringen av försäljningen av kommersiella ytor på Sparta i samband med tillträdet. Fastighetsregleringen skedde den 9 juni 2014.

## Not 8 Övriga administrationskostnader

tkr	2014	2013
Företagsgemensamma kostnader	8 834	5 948
IT	7 448	7 036
Ekonomi/ Personal	8 008	7 958
Försäljning	1 610	1 988
Marknad	8 729	3 224
<b>Summa</b>	<b>34 629</b>	<b>26 154</b>

Arvodet till revisorn, Ernst & Young, uppgår till 235 kkr (220). Därtill har revisionsbyrån sålt konsulttjänster för 312 kkr (335).

## Not 9 Avskrivningar, övrigt

tkr	2014	2013
Maskiner och inventarier	3 252	3 275
<b>Summa</b>	<b>3 252</b>	<b>3 275</b>

## Not 10 Finansiella intäkter

tkr	2014	2013
Ränteintäkter	532	301
<b>Summa</b>	<b>532</b>	<b>301</b>

## Not 11 Finansiella kostnader

tkr	2014	2013
Räntekostnader	14 134	14 863
Övriga finansiella kostnader	180	189
<b>Summa</b>	<b>14 314</b>	<b>15 052</b>

## Not 12 Bokslutsdispositioner

tkr	2014	2013
Skilnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	1 884	-623
<b>Summa</b>	<b>1 884</b>	<b>-623</b>

## Not 13 Skatt

tkr	2014	2013
<b>Skatt på årets resultat</b>		
<b>Uppskjuten skatt avseende:</b>		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	1 664	-4 746
Uppskrivningar av byggnader	25	25
Underskottsavdrag	1 045	-2 373
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>2 735</b>	<b>-7 094</b>

tkr	14-12-31	13-12-31
<b>Avsättningar</b>		
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	45 925	44 261
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Underskottsavdrag	-16 146	-17 191
Uppskrivningar av byggnader	38	12
<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>29 817</b>	<b>27 082</b>

## Not 14 Byggnader och mark

tkr	14-12-31	13-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 219 306	1 193 560
Årets investeringar	14 316	27 785
Anskaffningsvärde på försäljningar / utrangeringar	-84 609	-2 040
Omklassificering	2 498	0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 151 511	1 219 306
Ingående avskrivningar	-460 597	-425 501
Ack avskrivningar på försäljningar / utrangeringar	28 271	1 794
Årets avskrivningar	-33 761	-36 891
Omklassificering	-2 498	0

Utgående ackumulerade avskrivningar	-468 584	-460 597
Ingående uppskrivningar	14 400	15 360
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-960	-960

Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	13 440	14 400
Ingående nedskrivningar	-39 960	0
Återförd nedskrivning	39 960	0
Årets nedskrivningar	0	-39 960

Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-39 960
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>696 366</b>	<b>733 148</b>

Nedskrivning 2013 avser bokfört värde för lokaler på Sparta i samband med införsäljning till dotterbolag. Nedskrivning gjordes till avtalat införsäljningspris. Nedskrivningen återfördes i samband med fastighetsregleringsdagen den 9 juni 2014.

Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgår till 2 461 871 tkr (2 583 014), varav byggnader 1 752 526 tkr (1 845 433).

Marknadsvärdet av fastigheterna beräknas till 3 024 053 tkr.

## Not 15 Maskiner och inventarier

tkr	14-12-31	13-12-31
Ingående anskaffningsvärde	48 654	53 951
Årets investeringar	1 654	3 094
Anskaffningsvärde på försäljningar / utrangeringar	-1 606	-8 392
Omklassificering	-2 498	0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 204	48 654
Ingående avskrivningar	-31 807	-36 370
Ack avskrivningar på försäljningar / utrangeringar	954	7 845
Årets avskrivningar	-3 251	-3 282
Omklassificering	2 498	0

Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 606	-31 807
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>14 598</b>	<b>16 847</b>

## Not 16 Pågående nyanläggningar

tkr	14-12-31	13-12-31
Ingående balans	48 303	17 496
Årets anskaffningar	149 640	60 677
Omklassificering / aktivering	-14 473	-29 871

Utgående balans	183 471	48 303
-----------------	---------	--------

## Not 17 Finansiella anläggningstillgångar

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

## Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	14-12-31	13-12-31
Förutbetalda försäkringar	1 382	1 435
Upplupna ränteintäkter	0	822
Upplupen parkeringsintäkt	153	229
Upplupna lokalhyresintäkter	697	295
Förutbetald hyra	783	263
Förutbetald bredband och TV	703	364
Övrigt	810	1 714
<b>Summa</b>	<b>4 528</b>	<b>5 122</b>

## Not 19 Förändring av eget kapital

tkr	Grundfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång (omräknat enl. K3)	12 253	174 645	101 867
Disposition under 2014	257	101 610	-101 867
Årets resultat			9 371
<b>Utgående balans</b>	<b>12 510</b>	<b>276 255</b>	<b>9 371</b>

Enligt stadgarna skall till grundfonden årligen avsättas uppkommande överskott av AF Bostädernas verksamhet, intill dess densamma uppgår till en procent av fastigheternas ackumulerade anskaffningsvärde.

## Not 20 Obeskattade reserver

tkr	14-12-31	13-12-31
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	11 317	13 201
<b>Summa</b>	<b>11 317</b>	<b>13 201</b>
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver, 22 %	2 490	2 904

## Not 21 Checkräkningskredit

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

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	14-12-31	13-12-31
Förutbetalda hyror	17 198	15 363
Upplupna räntekostnader	1 228	983
Löner och lönerelaterade kostnader	3 133	2 993
Upplupna värmekostnader	3 934	3 975
Upplupna elkostnader	960	976
Övrigt	2 236	6 265
<b>Summa</b>	<b>28 690</b>	<b>30 555</b>

## Not 23 Ställda säkerheter och förfallotid skulder

tkr	14-12-31	13-12-31
Skuld till kreditinstitut	555 000	555 000
Förfaller till betalning:		
Inom ett år	0	0
Mellan ett till fem år	555 000	555 000
Senare än fem år	0	0
Ställda säkerheter, inklusive för checkräkningskredit:		
Fastighetsinteckningar	582 194	582 194

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

## Not 24 Ansvarsförbindelser

tkr	14-12-31	13-12-31
Ansvarsförbindelser Fastigo	450	429

## Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen AF Bostäder, Org.nr 845000-6435

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen AF Bostäder för år 2014.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen

som är relevanta för hur stiftelsen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i stiftelsens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalande

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stiftelsen AF Bostäder för år 2014.

### Styrelsens ansvar

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

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om förvaltningen har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande. Vi har även granskat om någon på annat sätt har handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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

### Uttalande

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

Lund den 24 mars 2015

Fredrik Borg                      Nikolas Pieta Theofanous  
Aukt. revisor                      Sakrevisor



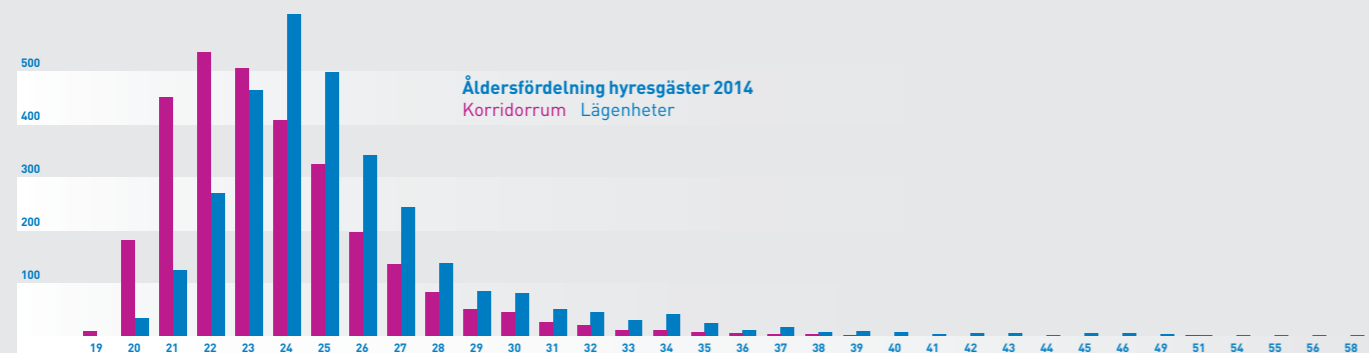
## Femårsöversikt

### Resultat

tkr	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	257 968	262 948	255 824	243 643	236 403
Driftskostnader	-98 077	-106 570	-104 383	-99 387	-102 976
Underhåll	-47 949	-51 685	-57 131	-54 926	-46 496
Administration fastighetsutveckling	-6 332	-5 987	-5 701	-5 289	-4 611
Administration boutveckling	-3 252	-3 362	-3 158	-2 719	-2 131
Avskrivningar fastighetsförvaltning	-34 753	-37 855	-31 835	-27 941	-26 773
<b>Bruttoresultat</b>	<b>67 605</b>	<b>57 489</b>	<b>53 616</b>	<b>53 381</b>	<b>53 416</b>
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-5 719	80 843	209	2 799	1 828
Övriga administrationskostnader	-34 629	-26 154	-22 908	-22 415	-24 869
Avskrivningar, övrigt	-3 252	-3 275	-3 822	-4 429	-5 233
<b>Rörelseresultat</b>	<b>24 005</b>	<b>108 903</b>	<b>27 095</b>	<b>29 336</b>	<b>25 142</b>
Finansnetto	-13 782	-14 751	-12 927	-14 675	-9 613
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>10 222</b>	<b>94 150</b>	<b>14 168</b>	<b>14 660</b>	<b>15 529</b>
Bokslutsdispositioner	1 884	623	-1 736	-2 272	-467
Skatt på årets resultat	-2 735	7 094	3 583	-3 344	-4 002
<b>Årets resultat</b>	<b>9 371</b>	<b>101 867</b>	<b>16 015</b>	<b>9 045</b>	<b>11 060</b>

### Balans

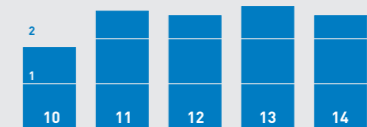
tkr	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Anläggningstillgångar	894 475	798 338	818 536	827 181	749 996
Omsättningstillgångar	72 457	178 061	27 166	9 605	20 055
<b>Summa tillgångar</b>	<b>966 932</b>	<b>976 399</b>	<b>845 702</b>	<b>836 786</b>	<b>770 051</b>
Eget kapital	298 136	288 765	186 898	170 882	162 662
Obeskattade reserver	11 317	13 201	13 824	12 088	9 817
Avsättningar (uppskjuten skatt)	29 817	27 082	34 176	37 760	34 710
Långfristiga skulder	555 000	555 000	555 000	555 000	505 000
Kortfristiga skulder	72 661	92 351	55 804	61 055	57 861
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>966 932</b>	<b>976 399</b>	<b>845 702</b>	<b>836 786</b>	<b>770 051</b>



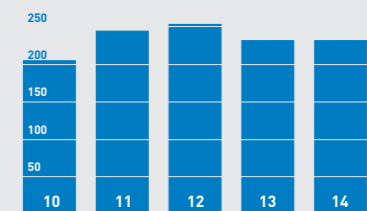
## Femårsöversikt

### Nyckeltal

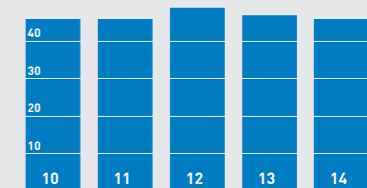
	2014	2013	2012	2011	2010
Bokfört värde/m <sup>2</sup>	3 065 kr	3 006 kr	3 207 kr	2 876 kr	2 783 kr
Underhållskostnad/m <sup>2</sup>	228 kr	230 kr	254 kr	245 kr	209 kr
Likviditet	99,7%	192,8%	48,7%	15,7%	34,7%
Soliditet	31,7%	30,6%	23,3%	21,5%	22,1%
Skuldsättningsgrad	1,8	1,9	2,8	3,1	3,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital	2,7%	13,3%	3,5%	4,0%	3,6%
Räntabilitet på eget kapital	3,4%	37,9%	7,5%	8,4%	9,5%
Direktavkastning	15,4%	23,3%	8,7%	9,5%	9,2%
Nettomarginal	4,0%	35,8%	5,5%	6,0%	6,6%
Underhållsgrad	22,3%	23,5%	25,9%	26,7%	23,7%
Genomsnittlig räntenivå	2,5%	2,7%	2,5%	2,6%	1,8%
Avskrivningsgrad	38,6%	35,0%	33,1%	33,9%	33,1%
Omflyttningsfrekvens	46%	47%	49%	46%	46%
Medelantalet anställda	62	64	63	59	60



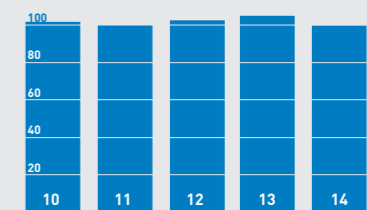
Genomsnittlig räntenivå (%)



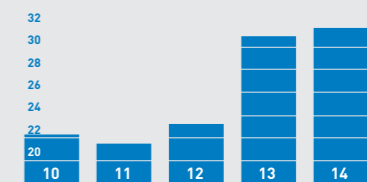
Underhållskostnad (kr/m<sup>2</sup>)



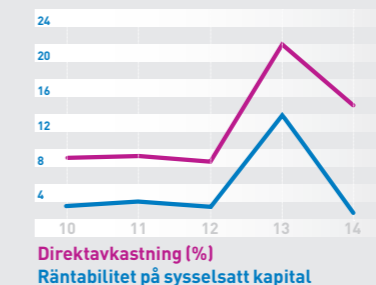
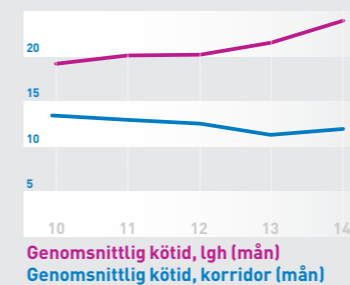
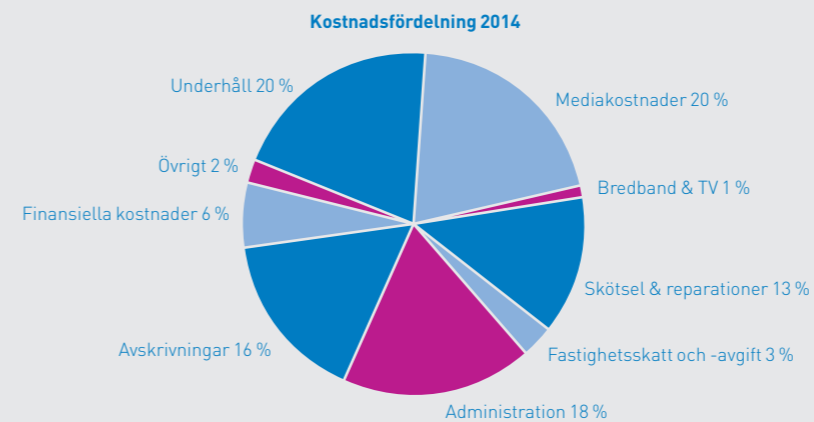
Omflyttningsfrekvens (%)



Driftskostnader (tkr)



Soliditet (%)



## Bokförda värden och taxeringsvärden (tkr)

Område	Bokförda värden			Taxeringsvärden		
	Anskaffningsvärde	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört restvärde	Byggnad	Mark	Totalt
Studentlyckan	18 553	9 005	9 548	97 391	58 940	156 331
Ulrikedal	81 820	39 021	42 799	205 000	98 283	303 283
Parentesen	35 028	13 911	21 117	62 000	33 000	95 000
Gylleholm	2 466	1 666	800	12 800	4 860	17 660
Vildanden	176 115	65 985	110 130	341 396	173 304	514 700
Magasinet	129 128	27 326	101 802	98 800	38 826	137 626
Kämnärsrätten	248 597	116 400	132 197	431 701	134 082	565 783
Tomegapsgården	11 984	5 945	6 039	18 200	8 800	27 000
Sparta	58 785	27 987	30 798	121 238	53 762	175 000
Delphi	236 566	91 241	145 325	329 000	98 888	427 888
Klosterängen	47 995	3 732	44 263	35 000	6 600	41 600
<b>Summa</b>	<b>1 047 037</b>	<b>402 219</b>	<b>644 818</b>	<b>1 752 526</b>	<b>709 345</b>	<b>2 461 871</b>

## Definitioner

### Bokfört värde/m<sup>2</sup>

Bokfört värde fastigheter / totalyta egna fastigheter per 31/12

### Underhållskostnad/m<sup>2</sup>

Underhållskostnad / genomsnittlig total yta

### Likviditet

Omsättningstillgångar i % av kortfristiga skulder

### Soliditet

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

### Skuldsättningsgrad

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

### Räntabilitet sysselsatt kapital

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

### Räntabilitet eget kapital

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

### Direktavkastning

Rörelseresultat före avskrivningar i % av bokfört värde fastigheter

### Nettomarginal

Rörelseresultat - finansnetto i % av nettoomsättningen

### Underhållsgrad

Underhålls- och reparationskostnader i % av nettoomsättningen

### Genomsnittlig räntekostnad

Räntekostnad i % av genomsnittliga räntebärande skulder

### Avskrivningsgrad

Akkumulerade avskrivningar fastighetsförvaltning / anskaffningsvärde byggnader och markanläggning

### Omflyttningsfrekvens

Antal omflyttningar i % av totalt bestånd

### Medelantal anställda

Genomsnittligt antal helårsanställda

# Vi ses på Facebook och Twitter!

@afbostader

#afbostader

afbostader.se



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