

#2015

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.

2015 i korthet

Inflyttning på Vegalyckan

I november invigde AF Bostäder och Lundafastigheter Vegalyckan. Den nya fastigheten har delats tredimensionellt och rymmer såväl för- och grundskola som studentbostäder för upp till 172 studenter.

Diremo – nytt affärssystem i egen design

AF Bostäder har utvecklat ett nytt affärssystem med egen databas. Systemet är skräddarsytt för AF Bostäders kundprocesser och förberett för ett växande bestånd.

Provboring för geotermi

I juni 2015 genomfördes en probborring för geotermisk energi på Kämnärrätten. Tester visar goda förutsättningar för en fullskalig anläggning.

Stor nytta med energieffektiviseringsprojektet

Sedan 2014 pågår ett pilotprojekt med övervakning och styrning av fastigheters energisystem. Det långsiktiga målet är minskad energiförbrukning men systemet används också till att förebygga akuta problem.

Vildandens yttre renovering klar

Upprustningen av de yttre delarna på Vildanden är klar. Arbetet har pågått i etapper sedan 2003. Stor omsorg har lagts om att bevara Vildandens originalitet.

Detaljplaner för Kämnärrätten och Marathon

Arbetet med detaljplaner för Kämnärrätten och Marathon (tidigare kallat TornaTuna) har fortsatt. Planen för Kämnärrätten beräknas klar 2016. Planen för Marathon blev klar 2015 men har överklagats av grannar.

Fortsatt låga hyror

AF Bostäders hyresnivå är lägre än riksgenomsnittet för studentbostadsföretag. Hyreshöjningen för 2015 blev 2,0 %, inklusive en särskild uppräknings på 1 % för utökade underhållsåtgärder.

God soliditet

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

Bokompakt "Årets solcellsanläggning"

Bokompakt fortsätter röna uppmärksamhet. AF Bostäder och Bokompakt har tilldelats "Skåne Solar Award 2015" i klassen "Årets solcellsanläggning".

Innehåll

- 4 VD har ordet
- 6 I våran kö går störst inte först
- 7 Ny inredning underlättar städning och källsortering
- 8 Egendesignat kundsystem gör livet lättare för studenterna
- 10 Vilken lycka!
- 11 Varsam renovering av Vildanden klar!
- 12 Grönare och skönare med ny teknik
- 13 Grattis Bokompakt – "Årets solcellsanläggning" 2015!
- 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

AF Bostäder ska vara Sveriges bästa studentbostadsföretag. För att förtjäna den platsen ska vi utveckla relationen till studenterna, utveckla vårt fastighetsbestånd och utveckla vårt miljöarbete. Med de strategierna i ryggen kan vi fatta välriktade beslut som gör vardagen bättre för studenterna. Berättelsen om 2015 är inspirerande och bjuder bland annat på invigning med ballonger, större utrymme för novischer och glädjeämnen på miljöområdet. AF Bostäder är en allt starkare rörelse – För Lundastudenten i tiden.

För Lundastudenten i tiden

Lunds studentliv är något alldeles extra. Ett förstklassigt, internationellt topp-100-universitet. En campusmiljö som mixar cityliv och studentliv, där allt finns inom cykelavstånd. Och fantastiska möjligheter till utbyten med Öresundsregionens lärosäten och näringsliv.

Vi finns till för studenterna

AF-familjen – som består av Akademiska Föreningen, AF-borgen och AF Bostäder – är vårt viktigaste samarbetsorgan. Tillsammans har vi ett unikt erbjudande som syftar till att bibehålla och förstärka Lund som den främsta studentstaden i Sverige.

Akademiska Föreningens utskott arrangerar roliga och lärorika aktiviteter för alla. AF-borgen är ett aktivitetscentrum och en självklar samlingsplats för Lunds studenter och våra hyresgäster. AF Bostäder är studenternas eget bostadsföretag. Tack vare vår långa relation till AF-familjen förstår vi studentlivets utmaningar och förutsättningar bättre än någon aktör på byggmarknaden.

Alla våra hyresgäster, och alla som står i vår bostadskö, ska vara antagna vid Lunds universitet. Genom årliga studiekontroller frigör vi ett stort antal bostäder åt aktiva studenter. Under 2015 kunde vi öka antalet bostäder som vi reserverar för novischer

– och vi hoppas kunna öka ytterligare framöver. Förturen för novischer är viktig eftersom möjligheten att omgående få en bostad är en förutsättning för de gymnasieungdomar som ska välja utbildningsort.

Vi ska fortsätta växa

I september arrangerade vi ett seminarium för bostadsministern och representanter för de fem största studentbostadsföretagen i Sverige. Vi diskuterade förutsättningar och villkor för investeringar i studentbostäder. Regelverken är fortsatt oförändrade men regeringen har kommit med förslag till subventioner. Idag behövs 20 000 nya studentbostäder i Sverige. De stora bristorterna är Stockholm, Uppsala, Göteborg och Lund.

Vårt mål är att växa med minst 125 nya bostäder per år. Vi har en strategi som innebär att vi bygger helt i egen regi. Vi har stor erfarenhet och kan utforma våra studentbostäder på ett optimalt sätt. Då vet vi att morgondagens studenter får en produkt som är hållbar, håller hög kvalitet och erbjuder trygg ekonomi.

I november firade skolbarn och studenter tillsammans invigningen av Vegalyckan – en fastighet som innebär ett nytänkande när det gäller studentbostäder. Vegalyckan är byggd i samarbete med Lundafastigheter



och fastigheten har delats tredimensionellt. Nedre våningen rymmer en för- och grundskola 1–3 medan de övre planen rymmer studentbostäder för upp till 172 studenter.

Arbetet med de stora detaljplanerna för Kämnärrätten och Marathon (tidigare kallat TornaTuna) fortsätter. Vi beräknar att projekten sammantaget ger plats för över 1 000 nya hyresgäster. Planen för Kämnärrätten beräknas vara klar sommaren 2016. Planen för Marathon är färdig men har nu överklagats av grannar i närområdet.

Vi fortsätter att utmana oss själva och vår omvärld för att hitta nya lösningar för nybyggnation och förtätning av vårt bestånd. Med låg belåning, stark balansräkning och förnyade kreditvillkor får vi en stabil finansiell plattform för kommande investeringar.

Framsteg i miljöarbetet

I vårt hållbarhetsarbete är den största utmaningen vårt äldre bestånd, där vi har som initialt mål att minska energiförbrukningen med 15 % till 2019. För att nå målet

har vi påbörjat ett stort antal åtgärder av skiftande slag. Vi kan nu se resultat av dessa åtgärder även om vi har långt kvar till målet.

Våra fastigheter värms i stort sett uteslutande med fjärrvärme. Fjärrvärmens har många fördelar men kostar förhållandevis mycket. I juni genomförde vi därför en provborrning för geotermisk energi på Kämnärrätten. Provborrningen var mycket framgångsrik och nu diskuterar vi möjligheterna till en fortsättning med berörda myndigheter och entreprenörer.

Under 2015 har vi också fortsatt att engagera studenterna i miljöarbetet. Vi har bland annat förbättrat vår miljökommunikation, effektiviserat källsortering och sophantering och genomfört en textilinsamling i ett nystartat samarbete med Human Bridge. Hela åtta ton textilier har lämnats in av engagerade studenter och medarbetare.

Fortsatta satsningar på underhåll

De senaste åren har det blivit allt tydligare att vi måste få fram en ny underhållsplan. Vi befinner oss i slutfasen av ett antal stora och kostnadskrävande projekt med tyngdpunkt på yttre underhåll. Nu är det dags att blicka framåt och långsiktigt planera underhållet av framförallt våra äldre fastigheter. Vår ambition var att färdigställa den nya planen 2015 men bland annat brist på personal har medfört förseningar. Nu har vi anställt en ny teknisk förvaltare, samt projektanställt en person som enbart ska jobba med att ta fram den nya underhålls-

planen. Förhoppningen är därmed att vi blir färdiga 2016.

Bättre service med satsningar på IT

Vi har genomfört omfattande – och efterlängtda – satsningar på våra IT-system. Vi driftsatte ett nytt intranät under 2015 som avsevärt effektiviserar vår interna kommunikation. Men framför allt har vi utvecklat ett helt nytt affärssystem med egen databas som bygger på tidigare lösningar. Anledningen till att vi har valt att utveckla själva, istället för att köpa ett system, är bland annat att vi har processer och flöden som inte går att anpassa till de standardiserade verktyg som finns på marknaden. Antalet kundärenden är dessutom mångdubbelt större hos oss än hos andra hyresvärdar. Vårt eget system är kraftfullt, lättanvänt och förberett för ett växande bestånd. Systemet lanseras 2016 och blir en kraftfull sprängbräda för bättre service i våra kundprocesser.

Ljusglimtar i svåra tider

I fjol blev konsekvenserna av det ansträngda läget i vår omvärld smärtsamt tydliga. Återigen känns det angeläget att betona att AF-familjen välkomnar och möter alla sorters människor på lika villkor, och att AF Bostäder ser mångfald bland kunder, medarbetare och partners som någonting självklart. Under hösten beslutade vi att starta en bovärdsskola i samarbete med Arbetsförmedlingen. Vi hoppas på så vis öka intresset för bovärdyrket och på sikt få fler ungdomar att söka sig till AF Bostäder. Vi har också undersökt möjligheterna att ta emot flyktingar på arbetsplatsträning

men vi har ännu inte hittat rätt koncept. Under fjolåret beslutade styrelsen om ett projekteringsstöd till en ombyggnad av Stora Salen i AF-borgen. Stora Salen och AF-borgens verksamheter är inte bara centrala för våra hyresgäster. Borgen är också en stark bastion för öppenhet, frihet och demokrati. Vi lovar att stå först i kön på nypremiären.

När vi nu tar sikte på 2016 vill jag tacka styrelsen och vår personal för allt arbete och engagemang ni lagt ner under 2015. Det är tack vare er som AF Bostäder är Sveriges bästa studentbostadsföretag.

Henrik Krantz
VD, AF Bostäder



AF Bostäder är en stiftelse med uppgift att tillhandahålla bostäder åt Lundastudenter. För att stå i AF Bostäders kö ska du vara antagen vid Lunds universitet, och så länge du bor kvar ska du studera aktivt (och helst flitigt). De årliga studiekontrollerna frigör ett stort antal bostäder åt aktiva studenter.

I våran kö går störst inte först

AF Bostäders stadgar säger: "Stiftelsen har 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."

– Hela vår verksamhet kretsar kring Lundastudentens bästa, säger Claes Hjortronsteen, försäljningschef på AF Bostäder. Vi bygger bostäder, vi förvaltar bostäder och vi hyr ut bostäder för de som kommer till Lunds universitet för att studera. Alla som bor här har en aktiv relation till Lunds universitet.

Hyresvärdar ger ibland förtur baserad på boendetid. Sådana regelverk gynnar redan etablerade hyresgäster. Ibland prioriterar man kunder på andra sätt, via poängsystem.

– I Lund tillämpar vi istället en rak kö där alla som väntar på sin tur behandlas lika, säger Claes Hjortronsteen. Här gäller att bostadssökande och hyresgäster ska vara

aktiva universitets- eller högskolestuderande i Lund och medlemmar i Akademiska Föreningen. Ingen får extrapoäng för senioritet, medlemskap eller liknande.

Att vara "aktiv student" innebär att du ska ta motsvarande minst 15 högskolepoäng per termin för att få behålla din bostad eller köplats. Varje år kontrollerar AF Bostäder att samtliga hyresgäster antingen är nyantagna eller tar tillräckligt många av sina studiepoäng för att betraktas som aktiva studenter. Kontrollerna görs i samarbete med studiedokumentationssystemet Ladok. Varje år frigörs flera hundra bostäder som återigen kan erbjudas till aktiva studenter, eller till studenter som är på väg in.

– Vi är väldigt tydliga med vad som gäller redan när man tecknar hyresavtal hos oss, säger Claes Hjortronsteen. Och våra hyresgäster har stenkoll på reglerna. Alla vet att när man är klar med sina studier i Lund, då säger man upp sin bostad och släpper sin köplats.

En av Lunds universitets framgångsfaktorer är förmågan att locka långväga studenter. AF Bostäder ger extra stöd åt nyantagna, så kallade novischer, som bor utanför pendlingsavstånd, det vill säga utanför Skåne.

– Utomskånska novischer är beroende av en bostad för att kunna påbörja sina studier, säger Claes Hjortronsteen. Samtidigt har de svårast att slå sig in på bostadsmarknaden i Lund. Söktrycket från den här gruppen är stort.

– Historiskt har vi öronmärkt cirka 500 bostäder per år åt dessa novischer och 2015 höjde vi till 720 bostäder med lyckat resultat, säger Claes Hjortronsteen. Normalt får du en köplats som baseras på tidpunkten för din registrering. Men när det gäller prioriterade novischer samlar vi ihop alla ansökningar till en och samma tidpunkt – sedan lottar vi ut köplatserna. På så vis har alla samma chans att få ett hyresavtal till terminsstarten, vilket är uppskattat.



Ny inredning underlättar städning och källsortering

Sedan 2005 driver AF Bostäder projektet Rent och snyggt – en ambitiös satsning för att hålla trivseln i korridorboendena på toppnivå.

Bostadsområdenas avfallsstationer erbjuder fina möjligheter till källsortering. Antalet fraktioner ökar ständigt och för att underlätta sorteringen har studenterna börjat konstruera egna lösningar i korridorköken.

Platsbrist i köksskåp och städskrubbar gör att de har jobbat i motvind.

AF Bostäder har därför inventerat behovet i cirka 100 korridorer på Delphi, med målet att både underlätta källsorteringen och förenkla städningen.

Nu har städskrubbarna fått helt ny inredning. Här ryms både smart och platsbesparande

förvaring för samtliga städredskap, och behållare för totalt sju fraktioner. Återvinningskärnen är väl avvägda så att de är lagom lätta att bära när det är dags att tömma dem vid avfallsstationen. Studenterna har fått bättre ordning i de gemensamma utrymmena, och det har blivit enklare än någonsin att städa. Projektet fortsätter under 2016.

Hos AF Bostäder byter 3 000 lägenheter och korridorrum hyresgäst varje år – de flesta vid terminsstarterna. Med så stor och intensiv administration krävs marknadens bästa teknik för att kunna erbjuda studenterna bästa tänkbara service. Nu lanserar AF Bostäder ett 100 % studentanpassat ärende- och servicesystem, framtaget av en expert på området – AF Bostäder själva.

Egendesignat kundsystem gör livet lättare för studenterna

Samtliga hyresgäster hos AF Bostäder är aktiva studenter. Studietiden är mer spontan och varierad än många kanske tror. Studenterna varvar studier i Lund med studier på annan ort eller utomlands, många flyttar ihop och flyttar isär, en del tar sabbatsår för att sedan återuppta studierna igen. Exempelen är många och antalet in- och utflyttningar är avsevärt högre än hos andra hyresvärdar. Varje tvåårsperiod omsätter AF Bostäder lika många hyresgäster som företaget har studentbostäder.

– När en bostad byter hyresgäst ska en mängd ärenden hanteras, berättar Maria Parnstedt, ansvarig för verksamhetsutveckling på AF Bostäder. Först letar studenten bostad på vår webb och får en köplats. Sedan ska uppgifter samlas in, avtal skrivas, nycklar hämtas och hyresaviseringar skickas ut. Och för studenten som flyttar ut ska uppsägning, flyttstädning, besiktning, nyckelinlämning och avflyttning göras inom loppet av en till två månaders uppsägningstid. Större delen av omflyttningarna sker dessutom på samma tidpunkter, vid årets två stora antagningar.

För att klara hanteringen och samtidigt erbjuda en förstklassig service har AF Bostäder sedan länge tagit hjälp av tekniken.

I stort sett alla ärenden är digitaliserade, från bostadsletande och avtalsskrivning till tvättstugebokning och slutbesiktning.

– Vi har utvecklat processer och flöden som är unika för oss, och som syftar till att alla delar av verksamheten ska vara till nytta för våra hyresgäster, säger Maria Parnstedt. Hittills har det inte gått att anpassa våra flöden till de standardiserade fastighets- och kundsystem som finns på marknaden. Dessutom är de svårarbetade och omständliga. Om vi kommer på en smart arbetsbesparande åtgärd kan den ta årtal att genomföra eftersom den måste gå igenom konsultationer och godkännande av andra företag som använder systemet. Ibland tvingas vi göra uppdateringar precis vid antagningstopparna när vi är som mest beroende av vårt system.

AF Bostäder beslutade att designa ett eget, kraftfullt och lättanvänt system – byggt helt utifrån studenternas behov – ett system framtaget specifikt för studentbostadsföretag. Under 2016 introducerar företaget Diremo.

– Diremo är vårt nya hjärta, ett system som på ett naturligt sätt knyter ihop verksamhet, bostäder och kunder, och

som är byggt utifrån händelser, möten och ärenden i vår vardag. På sikt kommer Diremo att stödja våra flöden ner i minsta detalj, säger Maria Parnstedt.

Systemet är helt egendesignat och stora resurser har lagts på att nå högsta kvalitet i slutresultatet. Ett stort antal medarbetare har involverats i kartläggning och inventering av arbetssätt, kravbild och behov.

– Nu kan vi anpassa ärendehantering och vidareutveckling efter kundernas önskemål och efter våra egna idéer. Alla förbättringar kan initieras på en eftermiddag istället för efter flera månader av programmering. Och vi kan garantera stabilitet vid våra antagningar och omflyttningar.

– Diremo är också förberett för ett växande bestånd och ett ökande flöde av ärenden. Gränssnittet är webbaserat och intuitivt. Den som jobbar med studentbostäder behöver bara en enkel genomgång för att förstå hur det fungerar. Och våra kunder kan i framtiden räkna med ännu bättre service, större tillgänglighet och enklare ärendehantering.



Det behövs 20 000 nya studentbostäder i Sverige. För att åstadkomma bra och hållbara studentbostäder med hyror som studenterna har råd med, krävs lösningar som hämtas utanför boxen. I november invigde AF Bostäder Vegalyckan, ett resultat av klokt och finurligt samarbete med Lundafastigheter. Här samsas förskola och grundskola med nya bostäder för upp till 172 studenter – i samma byggnad. Och alla stormtrivs!

Vilken lycka!

Bara 1 kilometer från Lunds centrum ligger Vegalyckan, alldeles intill det omtyckta området Studentlyckan. Miljön är som gjord för ett studentboende, avskilt och lugnt, lummigt och grönt med en park alldeles intill.

– Kommunen behövde en ny skola och vi behövde studentbostäder, säger Magnus Cederberg, ansvarig för fastighetsutveckling på AF Bostäder. Genom att slå samman kommunens tomt med en outnyttjad del av Studentlyckans tomt och dela fastigheten tredimensionellt, fick vi en riktigt lyckad förtätning där vi slog två flugor i en smäll.

Vegalyckan har en mjukt välvd huskropp i tre och ett halvt plan. Nedre våningen hyser förskola och grundskola, och de övre våningarna studentbostäder. Skolan har entréer och lektytor mot parken. Studentboendet har entréer, angöringsplatser och en skyddad uteplats på gatusidan. Ljudisolering mellan fastigheterna ser till att barn och studenter inte stör varandra.

Projektet har fokuserat på att hålla nere produktionskostnaderna utan att ge avkall på kvalitet. Som exempel är samtliga 110 badrum prefabricerade i Finland.

– Badrum är kvalitetsmässigt en känslig byggdel, säger Magnus Cederberg. Många moment ska utföras av flera personer på liten yta. Här läggs ofta stora resurser i slusket och badrummen blir lätt en flaskhals. Prefabricering är vanligt på hotell och båtar och de färdiga badrummen levereras kvalitetsgranskade och plomberade. De sätts enkelt på plats innan vatten och el kopplas in. Det känns tryggt att veta att en finsk robot monterat kakelplattorna i lugn och ro.

Än viktigare är att det färdiga boendet blir trivsamt och att den framtida förvaltningen fungerar effektivt, något som ibland glöms bort i samband med nybyggen.

– Det är viktigt att vi som driver byggprojekt hela tiden utgår ifrån att fastigheten en dag övergår till att bli förvaltningsobjekt, säger Magnus Cederberg. Fastighetens egentliga startpunkt är ju när studenterna flyttar in. Att bygga får inte vara att stapla tegelstenar. Vegalyckan är inte en produkt utan en funktion som andra ska använda och vårda under mycket lång tid. Därför ser vi alltid till att dra nytta av synpunkter från bovärdar och hyresgäster från tidigare projekt och äldre områden.

Skolverksamheterna och studenterna har helt skilda behov, men allt har gått som planerat och vardagen är fri från kulturkrockar.

– Jag tycker allting fungerar väldigt bra, säger Johan Hägglöf, bovärd på Vegalyckan. Huset är väl ljudisolerat, både mellan lägenheterna och mellan fastigheterna så att alla får studiero. Tvättstugorna är rena och snygga tack vare våra automatiska system för tvättmedelsdosering. Här finns fina funktioner för källsortering och alla har egen cykelparkering med rejäla stolpar och låsbyglar så man får behålla sin cykel.

En välkommen innovation är det nya utrymmesbesparande sopsystemet UWS – Underground Waste System – som döljer samtliga sopkärl under jord.

– Med traditionell sophantering kör sophämtarna iväg för att tömma varje container. På den stunden hinner det ofta bli skräpigt i sopotrymmet. Den underjordiska containern lyfts upp och töms direkt i lastbilen och placeras tillbaka med detsamma. På så vis får vi bättre ordning och högre trivsel. Vi slipper lastbilar som kör omkring på området och dessutom är det snyggt. Allt som syns ovan jord är stilrena, brev-lädeliknande inkast för olika fraktioner.



Varsam renovering av Vildanden klar!

Vildanden är ett av AF Bostäders största och mest omtyckta bostadsområden, uppfört 1966. Området ritades av Lundaarkitekten Bengt Edman och har belönats med Kasper Salinpriset. Arkitekturen är känd för sina palissadklädda loftgångar och för sin utemiljö med avenbokshäckar, kastanjeträd och

fria grönytor. Sedan 2003 har AF Bostäder i olika etapper arbetat med att rusta upp de yttre delarna av Vildanden. De handfasta åtgärderna – renovering av murverk, lagning av tegelfogar, byte av belysning, fönsterrenovering, målning, betonglagning och pcb-sanering – har utförts med varsam

hand, i dialog med stadsbyggnadskontoret. Tack vare stor hantverksmässig omsorg och ett stort engagemang från samtliga projektdeltagare har Vildandens originalitet kunnat bevaras i detaljerna. Vildanden står nu lika stolt som förr, redo att charma många kommande generationer studenter.

Under 2015 har AF Bostäders hållbarhetsarbete bjudit på bland annat bättre kommunikation med studenterna, nya lösningar för källsortering och en smått fantastisk textilinsamling. Högsta prio har effektiviseringen av fastighetsbeståndets energisystem och målen är högt satta. Med nya styrsystem och en lyckosam provborrning för geotermisk energi, ser framtiden allt grönare ut.

Grönare och skönare med ny teknik

På Kämnärrätten pågår sedan 2014 ett pilotprojekt med detaljerad övervakning och styrning av fastigheters energisystem. I pilotfastigheterna har AF Bostäder upgraderat värmeväxlare, pumpar, kopplingar och ventiler, installerat temperaturgivare, väderstationer och ljusrelän samt driftsatt ett webbaserat övervakningssystem.

– Sedan 2014 pågår ett intensivt analysarbete och fastigheterna lär oss hela tiden mer och mer om hur vi kan styra vår energiförbrukning och samtidigt erbjuda ett perfekt inomhusklimat, säger Bengt Persson, ansvarig för energieffektiviseringsprojektet på AF Bostäder. Styrsystemet hjälper oss också att lokalisera akuta problem snabbare, vilket innebär bättre information till våra hyresgäster men också omfattande besparingar eftersom vi kan förebygga kostsamma skador. Det har vi haft stor glädje av vid ett flertal tillfällen 2015.

– Under året har vi också minskat våra elkostnader genom en inventering där vi lokaliserat ett stort antal överdimensionerade elavtal. Vi byter också löpande ut fastighetsbeståndets 600 ventilationsfläktar till modeller som är energisnåla och Euroventcertifierade.

AF Bostäders fastigheter värms till övervägande del med fjärrvärme. Kostnaderna för fjärrvärme är relativt höga och möjligheterna att aktivt minska sin miljöpåverkan är begränsade eftersom fjärrvärme-producenten styr valet av energikälla.

– I juni 2015 genomförde vi en provborrning för geotermisk energi på Kämnärrätten, berättar Bengt Persson. Geotermi innebär att energi hämtas ur markens jord- och berglager, en både kostnadseffektiv och ren energiform. Marken i Lund är på många håll erkänt lämpad för geotermi och våra tester visar att Kämnärrätten har goda förutsättningar för en fullskalig anläggning. Nu diskuterar vi en tänkbar fortsättning med myndigheter och entreprenörer.

I de senaste årens nysatsning på miljö och hållbarhet ingår att alltmer engagera hyresgäster, personal och andra intressenter i det vardagliga miljöarbetet.

– Vi vill inspirera kunder och medarbetare att hela tiden tänka hållbart, säger Dag Oredsson, miljöansvarig på AF Bostäder. En viktig uppgift är att skapa engagemang men också förutsättningar. Fjolåret har handlat mycket om bättre miljökommunikation, diskussioner i sociala medier,

korridorkontaktmöten och studiebesök samt förenklad avfallshantering och källsortering.

Ett bra exempel på att alla kan göra skillnad, är årets textilinsamling.

– Textilinsamling har länge efterfrågats av både hyresgäster och personal, säger Dag Oredsson. Tidigare försök har inte fungerat men nu har vi ett nytt container-system från Human Bridge som fungerar perfekt. Human Bridge arbetar med materialbistånd som sjukvårds- och handikapputrustning. Kläder och textilier skickas som bistånd till länder i Afrika och Östeuropa, eller säljs för att finansiera biståndsinsatser. Totalt landade vi på åtta ton kläder, lakan, skor och gosedjur som får göra ny nytta i andra delar av världen.

– Textilinsamling är hållbarhetsarbete i sin finaste form, säger Dag Oredsson. Det sparar jordens resurser i form av stora mängder vatten och energi, och minskar kemikalieanvändningen avsevärt. Det känns riktigt bra att vi har fått det här att fungera, inte minst för att intresset är så stort bland våra fantastiska hyresgäster. Vi lovar att det kommer fler initiativ som hjälper våra kunder att vara klimatsmarta.



Grattis Bokompakt – "Årets solcellsanläggning" 2015!

AF Bostäder och Bokompakt har tilldelats "Skåne Solar Award 2015" i klassen "Årets solcellsanläggning". Bokompakt får priset för "ett spännande designkoncept" med "takintegrerade solceller med bra exponering i stadsbilden" och "ett starkt symbolvärde för målgruppen". Bokompakt fortsätter att röna stor uppmärksamhet i svensk och

internationell press, och studiebesöken är många. AF Bostäder har byggt Bokompakt – Sveriges minsta studentbostäder – för att utmana dagens byggregler och finna nya sätt att uppföra studentbostäder av hög kvalitet, med låga boendekostnader och hållbara energilösningar. Bokompakt är självförsörjande vad gäller uppvärmning,

bland annat tack vare solceller och återvinning av spillvattenvärme. Priset delas ut av Solar Region Skåne – en förening startad av Malmö stad, Energikontoret Skåne och Lunds tekniska högskola – i samarbete med E.ON Värme och Serviceförvaltningen i Malmö stad. Tusen tack!

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 tre stödprocesser med specialkompetens inom Marknad, Ekonomi och Personal.



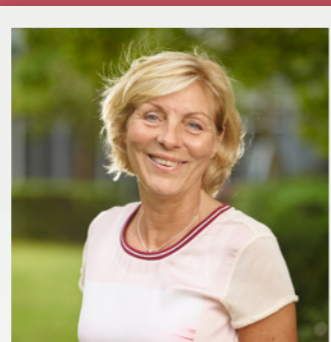
VD
Henrik Krantz

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



Marknad
Dag Oredsson

Marknadsprocessen har till uppgift att stödja verksamheten i alla marknadsfrågor och utgår i detta arbete från en kommunikationsstrategi. Marknadsprocessen har också det övergripande ansvaret för AF Bostäders miljöarbete.



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
Mats Rudenschöld

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



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 räntebindningstiden och för att försäkra oss om en viss räntenivå.

Lånestruktur

Den totala låneportföljen uppgick 2015-12-31 till 555 Mkr (555). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna ökade till 15,0 Mkr (14,1) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 2,7 procent (2,5).

Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswapar på 410 Mkr (410). Portföljen hade en genomsnittlig räntesats på 2,8 procent (2,6) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindningstid om 4,8 år (5,5).

Det är vår bedömning att räntorna för 2016 kommer att fortsätta vara, relativt sett, låga.

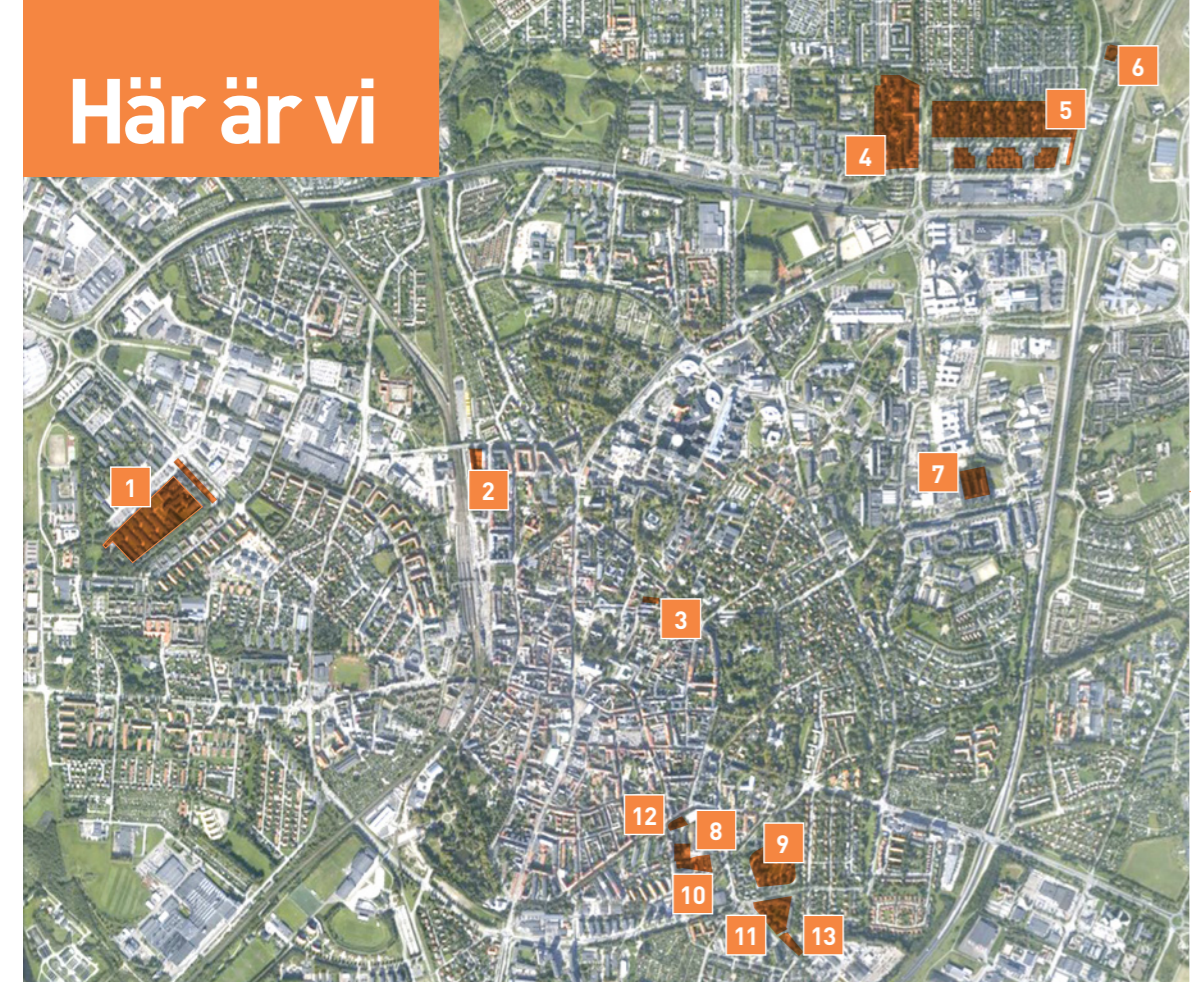
Räntebindningstid

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	-2,5
Förändring av värmepriiset med 10 %	± 2,9
Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt	± 1,4
Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt	± 2,1

Här är vi



1 Vildanden

Vildanden ligger i västra Lund, omtyckt bland annat för sin inbjudande utemiljö och bra närservice med förskola och lekplats. Här finns 469 korridorrum och 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, omgiven av historisk stadsmiljö, bara en kort promenad från Lundagård. I två gathus erbjuds en särpräglad boendemiljö med plats för 17 enrummare och 34 korridorrum. Urbant, sofistikerat och mitt i smeten.



4 Delphi

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



5 Kämnärrätten

Kämnärrätten i nordöstra Lund är älskat 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 trerumslägenhet. En oas mitt i studentlivet.



9 Ulrikedal

Ulrikedal är ett av våra mest centrala områden och erbjuder stora grönytor och bra service, inklusive förskola och lekplats. Bostadsutbudet är varierat, 370 korridorrum och 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.

Område	Produktionsår		Antal bostäder			Yta, m ²		
	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
Vegalyckan	2015	-	-	110	110	3 348	-	3 348
Totalt			2 902	3 164	6 066	203 466	10 256	213 722



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.



13 Vegalyckan

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

Styrelsen



PEHR ANDERSSON
Ordförande, Ekonomisk sakkunnig
Näringslivsdirektör, Malmö stad



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



JASMINE KITZING
Ledamot, sekreterare
Bostadsombudsman
Fil. kand. i samhällsplanering



SANDRA SELANDER
Ledamot
Miljökonsult och projektledare.
Tidigare ordförande i Kuratorskollegiet.



JULIA BORG
Ledamot
Verksamhetschef Akademiska Föreningen
Studerar medicin



JOHAN GRANEHULT
Ledamot, juridiskt sakkunnig
Advokat vid Mannheimer
Swartling Advokatbyrå



PATRIK LUNDBERG
Ledamot
Civilingenjör lantmäteri
Fastighetskonsult, Niras



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 2015.

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.

Styrelsen har sedan 2014 nio ledamöter och inga suppleanter. Anders Dellson och Eva Leire har varit ordförande respektive vice ordförande i styrelsen under 2015. Anders Dellson har dock aviserat sin avgång som ordförande och ledamot inför 2016. Han lämnar styrelsen den 29 februari 2016 då Pehr Andersson tar över.

Pierre Andersson innehade posten som bostadsombudsman fram till och med 2015-06-30 då han ersattes av Jasmine Kitzing.

Henrik Krantz har varit och är VD för AF Bostäder.

AF familjen

AF Bostäder är en del av AF familjen. Tillsammans med AF och AF Borgen AB har vi ett hel- täckande erbjudande för Lunds studenter som

inte finns på någon annan studieort i Sverige. De aktiviteter som bedrivs i AF:s regi och i AF Borgens lokaler har stor betydelse för studentlivet och därmed för trivseln under studietiden. För en student finns det många olika aspekter på valet av utbildning och studieort. Självklart betyder utbildningen och universitetet väldigt mycket men studentlivet på orten och möjligheten att skaffa bostad till en rimlig kostnad har blivit allt viktigare. Vi fortsätter därför vårt arbete för ett bättre studentliv i samarbete med nationerna och våra vänner i AF familjen.

Händelser under året

Efterfrågan på studentbostäder har fortsatt att vara mycket hög. Kötiden för ett korridorrum har under året legat på i genomsnitt 12 månader och för en lägenhet i genomsnitt 25 månader. De nya studenter som har sin hemvist utanför Skåne har förtur till lediga bostäder i samband med vår- respektive höstterminsstart. I september släppte vi över 700 bostäder till novischer, vilket är fler än någonsin tidigare. Bostäderna har kunnat friställas bland annat till följd av vår nyproduktion och därmed ökande flyttkedjor. Bostäderna har varit fullt utnyttade med undantag för vakanser betingade av förvaltningsmässiga skäl såsom ombyggnader, saneringar och liknande. Omflyttningstakten var cirka 52 % vilket är en liten ökning jämfört med föregående år.

I slutet av året har vi genomfört två viktiga förändringar av vår organisation. För det första har vi utökat antalet förvaltningsområden från två till tre. Skälet till förändringen var att det gamla förvaltningsområde 2 hade två förvaltningskontor och stor geografisk spridning mellan fastigheterna. Områdeschefen hade helt enkelt svårt att vara på alla ställen samtidigt vilket medförde svårigheter både för personal och för områdeschef i det dagliga arbetet. I och med delningen får vi en ordning där varje områdeschef utgår från

ett av våra tre områdeskontor och därmed blir närvarande på ett bättre sätt. För det andra har ansvaret för IT-verksamheten förts över till ekonomiprocessen. Driften av IT är sedan lång tid utlokaliserad till AddPro och avtalet förnyades under 2015. Den ständigt pågående verksamhetsutvecklingen under IT kan hanteras av befintlig personal och med stöd av vår samarbetspartner BDD. Vid en helhetsbedömning anser vi att chefskapet över IT-verksamheten också skall kunna hanteras under ekonomiprocessen. Förändringen sammanfaller med att Per Olof Stener går i pension.

Den 20 november invigde vi Vegalyckan tillsammans med Lunds kommun. Byggnaden är delad i två fastigheter med olika ägare; kommunens skola i bottenplan och AF Bostäders studentbostäder i planen ovanför. Denna tredimensionella fastighetsbildning har varit en förutsättning för att projektet skulle kunna genomföras. Den mark som tillhörde AF Bostäder var för liten för ett bostadshus och kommunens mark var för liten för skolan. Genom att slå ihop marken och bygga ett gemensamt hus kunde däremot båda parter få sina behov tillgodosedda. För AF Bostäder innebär projektet ett tillskott på 110 studentlägenheter med boende för cirka 170 studenter i olika lägenhetstyper.

Under 2015 färdigställdes "Vildupp" som är samlingsnamnet för utvändigt upprustning av Vildanden. Projektet är en del av UFFÄ-planen och har pågått i olika delar ända sedan 2003 då de första utredningarna påbörjades. De huvudsakliga delarna av projektet har bestått av tegel- och betonglagningar, PCB-sanering, markarbeten och fönsterlagningar. Den sista etappen, som har omfattat höghusdelen, påbörjades 2010 med ett pilotprojekt på hus 9 och avslutades 2015 med hus 1.

Arbetet med vår övergripande underhållsplan har försenats något och vi har inte blivit färdiga

under 2015. Vi har därför tillsatt nya resurser för att vi så snart som möjligt skall bli klara med planen. Planen är viktig för vår framtida planering av fastighetsunderhållet och ersätter nuvarande UFFÅ-plan.

Vårt miljö- och hållbarhetsarbete fortsätter med oförminskad styrka. Vi har till exempel under året börjat samla in begagnade kläder från våra kunder till förmån för behövande. Totalt sett har vi på elva behållare samlat in över åtta ton kläder. Vidare har vi provborrat för geoenergi på Kämnärsrätten. Det har visat sig att de geologiska förutsättningarna är utmärkta för att satsa på geoenergi i större skala. Beräkningarna som har gjorts visar att energi- och kostnadsbesparingarna kan bli mycket stora och investeringarna får därmed en kort återbetalningstid. Nästa steg är att besluta om att starta ett pilotprojekt. Våra satsningar på energieffektivisering av de befintliga fastighetsbestånden fortsätter också som planerat.

Våra ramavtal avseende krediter med Nordea, SEB och SHB löper ut i juni 2016. Under hösten påbörjades arbetet med upphandling av nya krediter. Efter utvärdering och framtagande av en affärsmodell beslutade styrelsen att genomföra kreditomläggningen i två steg. Första steget togs redan i början av 2016 och andra steget vid den ordinarie förfallodagen. Kreditomläggningen innebär att vi inledningsvis endast kommer samarbeta med två banker, SEB och Nordea.

2015 blev det första året i drift med vår nya hemsida. Erfarenheterna är mycket goda och en av de stora fördelarna är att det är mycket enklare än tidigare att ändra eller byta innehåll på hemsidan. Som en naturlig fortsättning på hemsideprojektet fortsatte vi under året med utvecklingen av ett nytt intranät. Även intranätet är utformat i responsiv design vilket innebär att

det är lätt för vår personal att komma åt det via mobilen eller andra enheter. Det nya intranätet ger oss möjlighet att samla företagsgemensam information på ett tydligt och enkelt sätt. Det innebär i sin tur att vi kan hantera vårt nyhetsflöde utan att behöva skicka mail.

Under året har vi storsatsat på att ta fram ett nytt affärssystem för AF Bostäder. Nuvarande system bygger på det gamla Vertex fastighet med en egenutvecklad del som kallas Diremo. I och med att Vitec som äger Vertex fastighet valde att upphöra med allt underhåll av systemet ställdes vi inför ett val. Antingen anpassa verksamheten efter ett standardiserat system som finns på marknaden, eller fortsätta utvecklingen av Diremo med egen databas som grund. Valet blev att fortsätta med ett eget affärssystem och i början av 2016 kommer vi driftsätta vårt nya affärssystem Diremo. Principen är att vi strävar efter att anpassa systemen efter vår verksamhet istället för motsatsen. Nya Diremo är ett modernt verktyg som stöder våra kundprocesser och allt som hör därtill som uthyrning, inflyttning, avflyttning, uppsägningar, dispenser, aviseringar, betalning av hyra, felanmälningar, besiktningar m.m. Det nya systemet innebär att vi får ett system som är byggt med utgångspunkt från vår verksamhet och fungerar optimalt med vår nya hemsida. Vi kommer att kunna förenkla flera processer vilket frigör resurser och förbättrar vår service till kunderna ytterligare.

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. Vårt mål för 2015 var att bibehålla samma nivå som 2014, nämligen 4,20. Vi nådde hela 4,23 och var återigen bäst av de stora studentbostadsföretagen i Sverige. Inför 2016 har vi inte satt något nytt mål eftersom undersökningen kommer att förändras något såvitt gäller innehåll och omfattning. Vår förhoppning är dock att vi genom den nya undersökningen åter skall befästa vår position som Sveriges bästa studentbostadsföretag.

Resultatöversikt

AF Bostäders resultat efter finansiella poster uppgår till 19 137 tkr (10 222). Nettoomsättningen ökade med 2,7 % till 264 827 tkr. Försäljning av kommersiella ytor har minskat hyresintäkterna för lokaler medan nyproduktion medför högre hyresintäkter för bostäder. Den generella hyreshöjningen för bostäder 2015 var 2,0 %. AF Bostäders räntekostnader ligger kvar på en relativt låg nivå. Underhållskostnaderna är högre jämfört med föregående år men i nivå med vår långsiktiga underhållsplan.

Investeringar

De totala investeringarna uppgick under året till 54 893 tkr (151 138). Av investeringarna avsåg 54 365 tkr (149 484) byggnader och mark och 528 tkr (1 654) avsåg maskiner och inventarier.

Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till -13 225 tkr (806). Försäljningen av de kommersiella ytorna på Sparta medförde ett betydande likviditetstillskott under 2013 och 2014. Under 2015 har löpande verksamhet samt nyproduktion finansierats med egna medel varmed årets kassaflöde är negativt.

Likviditet och soliditet

Likviditeten uppgick per 2015-12-31 till 106,7 % (99,7). AF Bostäders soliditet, inklusive eget kapital i obeskattade reserver, uppgick till 33,1 % (31,7).

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 2015-12-31 till 555 Mkr (555). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna ökade till 15,0 Mkr (14,1) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 2,7 % (2,5).

Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswapar på 410 Mkr (410). Portföljen hade per 2015-12-31 en genom-

snittlig räntesats på 2,8 % (2,6) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindningstid om 4,8 år (5,5).

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 – 2,5 Mkr Förändring av värmepriaset med 10 % +/- 2,9 Mkr Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt +/- 1,4 Mkr Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt +/- 2,1 Mkr

Utsikter för 2016

Den genomsnittliga hyresökningen för 2016 uppgår till 1,8 %. Uthyrningsläget är gott. Vi har säkrat hela vår upplåning med spridda förfalldagar från ett till fyra år.

Underhållsarbetet kommer att fortsätta som tidigare men vi vill bli ännu bättre på att planera våra åtgärder i god tid. Vi kommer därför öka vårt fokus på att planera underhåll flera år framåt i tiden.

Under 2016 kommer sannolikt våra detaljplaner för uppemot 1 800 nya studentbostäder vinna laga kraft. Det innebär att det öppnas upp stora möjligheter att komma igång med nyproduktion redan under slutet av året. Det stora antalet byggrätter innebär att vi står inför en historisk möjlighet att på kort tid starta flera nybyggnadsprojekt.

Samtidigt får vi aldrig tappa fokus från att ta hand om våra befintliga kunder. Tidigare satsningar på hemsida och affärssystem kommer under året att gå i full drift. Dessa förbättringar är betydelsefulla för att vi skall kunna bibehålla och förbättra kundnöjdheten. AF Bostäder står och faller med att våra kunder är nöjda med våra bostäder, vårt bemötande och den servicen vi lämnar.

Vinstdisposition

Årets vinst uppgår till 14 161 317 kronor. Till grundfonden avsätts 700 000 kr. Resterande 13 461 317 kr balanseras i ny räkning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	264 827	257 968	262 948	255 824	243 643
Driftnetto (tkr) ¹⁾	124 992	121 322	117 326	106 884	101 100
Resultat efter finansiella poster (tkr)	19 137	10 222	94 150	14 168	14 660
Balansomslutning (tkr)	968 812	966 932	976 399	845 702	836 786
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder (%) ²⁾	99,9	99,8	99,7	99,6	99,6
Synlig soliditet (%)	33,1	31,7	30,6	23,3	21,5
Justerad soliditet (%) ³⁾	82,3	80,0			

^[1] Hyresintäkter minus media- och underhållskostnader, skötsel, reparationer samt fastighetsskatt och -avgift

^[2] Hyresintäkter bostäder minus outhyrt och avställda för renovering i förhållande till hyresintäkter bostäder

^[3] Redovisat eget kapital plus bedömt övervärde i förhållande till justerad balansomslutning

RESULTATRÄKNING (not 1)

tkr	2015	2014
Nettoomsättning (not 2)	264 827	257 968
Kostnader i förvaltningen (not 3, 4)		
Driftskostnader (not 5)	-98 614	-98 077
Underhållskostnader	-49 937	-47 949
Administration fastighetsutveckling	-6 956	-6 332
Administration boutveckling	-3 631	-3 252
Avskrivningar fastighetsförvaltning (not 6)	-36 978	-34 753
Summa kostnader i förvaltningen	-196 116	-190 363
Bruttoresultat	68 711	67 605
Övriga rörelseintäkter och -kostnader (not 7)	5 855	-5 719
Övriga administrationskostnader (not 8)	-37 645	-34 629
Avskrivningar, övrigt (not 9)	-2 660	-3 252
Rörelseresultat	34 261	24 005
Finansiella intäkter (not 10)	83	532
Finansiella kostnader (not 11)	-15 205	-14 314
Finansnetto	-15 122	-13 782
Resultat efter finansiella poster	19 137	10 222
Bokslutsdispositioner (not 12)	652	1 884
Skatt på årets resultat (not 13)	-5 628	-2 735
Årets resultat	14 161	9 371

KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	19 137	10 222
Avskrivningar av anläggningstillgångar	39 638	38 005
Övriga ej likviditetspåverkande poster	34	-14 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	58 809	34 191
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	115	27
Förändring av kortfristiga skulder	-17 257	11 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41 667	45 561
Investeringsverksamheten		
Avyttringar av dotterbolag	0	106 383
Investeringar i byggnader och mark	-54 365	-149 484
Investeringar i maskiner och inventarier	-528	-1 654
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-54 893	-44 755
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-13 226	806
Likvida medel vid årets början	64 418	63 612
Likvida medel vid årets slut	51 192	64 418

BALANSRÄKNING (not 1)

Tillgångar – tkr	15-12-31	14-12-31
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (not 14)	797 204	696 366
Maskiner och inventarier (not 15)	12 432	14 598
Pågående nyanläggningar (not 16)	100 022	183 471
Summa materiella anläggningstillgångar	909 657	894 435
Finansiella anläggningstillgångar (not 17)	40	40
Summa anläggningstillgångar	909 697	894 475
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Hyses- och kundfordringar	741	1 166
Skattefordringar	2 022	864
Övriga fordringar	1 384	1 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 18)	3 777	4 528
Summa kortfristiga fordringar	7 923	8 038
Kassa och bank (not 21)	51 192	64 418
Summa omsättningstillgångar	59 115	72 457
Summa tillgångar	968 812	966 932

Eget kapital och skulder – tkr	15-12-31	14-12-31
Eget kapital (not 19)		
Grundfond	12 510	12 510
Balanserat resultat	285 626	276 255
Årets resultat	14 161	9 371
Summa eget kapital	312 297	298 136
Obeskattade reserver (not 20)	10 666	11 317
Avsättningar		
Uppskjuten skatt (not 13)	35 445	29 817
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 23)	555 000	555 000
Summa långfristiga skulder	555 000	555 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	24 160	42 791
Övriga skulder	943	1 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 22)	30 301	28 690
Summa kortfristiga skulder	55 404	72 661
Summa eget kapital och skulder	968 812	966 932
Ställda panter (not 23)	582 194	582 194
Ansvarförbindelser (not 24)	464	450

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

AF Bostäders fastighetsbestånd ligger i Lund och är i värderingen indelat i 13 områden med totalt 6 066 bostäder (5 956). Fastighetsbeståndet omfattade 31 juridiska fastigheter (31). Alla fastigheter som innehades per sista december 2015 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 797 Mkr (69%). Inga fastigheter har ett marknadsväde 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 3 488 Mkr (3 024). Taxeringsvärdet för det samlade beståndet uppgick till 2 577 Mkr (2 462) vid årsskiftet vilket motsvarar 74 % (81) av det bedömda marknadsvärdet.

Komponentavskrivning

AF Bostäder innehar anläggningstillgångar i form av fastigheter (sk förvaltnings-fastigheter) av väsentliga värden, mark och pågående nyanläggningar samt maskiner och inventarier. Komponentavskrivning innebär att det redovisade värdet för varje byggnad delas upp i huvudbeståndsdelar (komponenter). Avskrivningar redovisas utifrån avskrivningsbart belopp och nyttjandeperiod bedöms för varje komponent.

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

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

Finansiella instrument

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

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

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 swapport-följens riskprofil behöver förändras, eller om förutsättningarna på kapitalmarknaden förändras radikalt under en kortare tidsrymd. Som ett led i den aktiva hanteringen av ränteriskerna kan därmed förtida avslut av ränteswapavtal förekomma vilket är en naturlig del i hanteringen.

Alla beslut avseende ränteriskhanteringen där swapavtal skall tecknas eller förändras, skall grundas på en förändrad ränterisk, där omvärldsanalyser, strategier, riskprofil, förändrade investeringsbehov, eller räntekostnadssimuleringar ligger till grund för besluten. Några kortsiktiga spekulativa inslag i ränteriskhanteringen skall inte förekomma. Om riskerna på kapitalmarknaden visar tecken på att öka kraftigt så kan det dock vara nödvändigt med kortsiktiga stora förändringar i swapportföljen. Detta för att förändra räntebindningen i defensivt syfte. Räntekostnadssimuleringar över minst innevarande och nästkommande verksamhetsår genomförs med jämna mellanrum för att kontrollera att valda strategier och ränteriskskydd uppfyller uppsatta ränteriskmål.

Per balansdagen hade AF Bostäder ränteswapar om 410 Mkr fördelat på 19 kontrakt. Låneportföljen uppgick till 555 Mkr. Kvarvarande räntebindningstid var 4,8 år. Ränteswaparna har ett marknadsvärde per balansdagen uppgående till -38,2 Mkr. Värdeförändring för swaparna vid en ränteuppgång med 1 % är 25,7 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 8 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 2015 redovisas en kostnad på 3 159 tkr avseende operationell leasing.

tkr	2015	2014
Operationella leasingavtal		
Inom ett år	3 259	2 962
1-5 år	10 289	10 684
>5 år	7 125	9 500
Summa	20 673	23 146

Leasingavtal där AF Bostäder är leasegivare

AF Bostäder hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal.

De framtida leasingbetalningarna är som följer:

tkr	2015	2014
Inom ett år	7 338	2 655
1-5 år	20 132	25 484
>5 år	25 440	0
Summa	52 910	28 139

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

Ny- och ombyggnationer

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

Uppskjuten skatt

Skattelagstiftningen har ibland andra regler än vad som följer av god redovisningssed vad gäller tidpunkt för beskattning. Dessa tidsskillnader kallas för temporära och ger upphov till uppskjutna skattefordringar eller -skulder. Uppskjutna skattefordringar utgörs förutom av dessa temporära skillnader, av skattemässiga underskottsavdrag, som leder till att framtida skatter reduceras. Uppskjutna skatteskulder utgörs av temporära skillnader som leder till framtida skatteutbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

tkr	2015	2014
Hyresintäkter		
Bostäder	253 572	239 947
Lokaler	8 359	14 572
Parkering	2 395	2 875
Övriga förvaltningsintäkter		
Skade- och städersättninga	664	671
Övriga intäkter	112	370
Bruttoomsättning	265 102	258 435
Outhyrt bostäder	-25	-30
Avställda för renovering	-210	-377
Hyresreduktioner	-40	-60
Summa	264 827	257 968

Not 3 Personal och löner

Medelantalet anställda	2015	2014
Kvinnor	24 (38%)	24 (38%)
Män	38 (62%)	38 (62%)
Summa	62	62
Löner, ersättningar och sociala kostnader, tkr		
Löner och andra ersättningar till VD	1 102	1 093
Löner och andra ersättningar till styrelse	0	0
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	22 625	22 617
Pensionskostnader (varav VD 457 (379))	2 766	2 388
Övriga sociala kostnader	6 783	6 666
Summa	33 276	32 764

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	2015	2014
Värme	28 611	28 148
El	9 750	11 035
Vatten	7 415	6 807
Sophantering	3 809	3 583
Bredband och TV	2 576	3 353
Skötsel	23 333	22 289
Reparationer	10 087	9 597
Servicecenter	4 203	3 952
Arrende och hyra	335	443
Försäkringar	1 424	1 416
Fastighetsskatt och -avgift	6 893	7 238
Övriga driftskostnader	178	216
Summa	98 614	98 077

Not 6 Avskrivningar fastighetsförvaltning

tkr	2015	2014
Byggnader	30 823	28 926
Fastighetsinventarier	481	291
Markanläggningar	4 714	4 576
Uppskrivning	960	960
Summa	36 978	34 753

Not 7 Övriga rörelseintäkter och -kostnader

Övriga rörelseintäkter år 2015 avser köp och försäljning av mark (byggrätter) på Vildanden med avdrag för kostnader hänförliga till transaktionerna.

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	2015	2014
Företagsgemensamma kostnader	7 438	8 834
IT	14 273	7 448
Ekonomi / Personal	8 353	8 008
Försäljning	1 433	1 610
Marknad	6 148	8 729
Summa	37 645	34 629

Arvodet till revisorn, EY, uppgår till 220 tkr (235). Därtill har revisionsbyrån sålt konsulttjänster för 151 tkr (312).

Not 9 Avskrivningar, övrigt

tkr	2015	2014
Maskiner och inventarier	2 660	3 252
Summa	2 660	3 252

Not 10 Finansiella intäkter

tkr	2015	2014
Ränteintäkter	83	532
Summa	83	532

Not 11 Finansiella kostnader

tkr	2015	2014
Räntekostnader	15 038	14 134
Övriga finansiella kostnader	167	180
Summa	15 205	14 314

Not 12 Bokslutsdispositioner

tkr	2015	2014
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	652	1 884
Summa	652	1 884

Not 13 Skatt

tkr	2015	2014
Skatt på årets resultat		
Uppskjutna skatt avseende:		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	2 054	1 664
Uppskrivningar av byggnader	25	25
Underskottsavdrag	3 548	1 045
Redovisad skattekostnad	5 628	2 735

tkr	15-12-31	14-12-31
Avsättningar		
Uppskjutna skatteskulder		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	47 979	45 925
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	-12 598	-16 146
Uppskrivningar av byggnader	63	38
Uppskjutna skatteskuld, netto	35 445	29 817

Not 14 Byggnader och mark

tkr	15-12-31	14-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 151 511	1 219 306
Årets investeringar	137 815	14 316
Anskaffningsvärde på försäljningar / utrangeringar	0	-84 609
Omklassificering	0	2 498

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 289 326	1 151 511
Ingående avskrivningar	-468 584	-460 597
Ack avskrivningar på försäljningar / utrangeringar	0	28 271
Årets avskrivningar	-36 017	-33 761
Omklassificering	0	-2 498

Utgående ackumulerade avskrivningar	-504 601	-468 584
Ingående uppskrivningar	13 440	14 400
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-960	-960

Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	12 480	13 440
Ingående nedskrivningar	0	-39 960
Återförd nedskrivning	0	39 960
Årets nedskrivningar	0	0

Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående planenligt restvärde	797 204	696 366

Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgår till 2 577 250 tkr (2 461 871), varav byggnader 1 856 467 tkr (1 752 526).

Marknadsvärdet av fastigheterna beräknas till 3 487 505 tkr.

Not 15 Maskiner och inventarier

tkr	15-12-31	14-12-31
Ingående anskaffningsvärde	46 204	48 654
Årets investeringar	528	1 654
Anskaffningsvärde på försäljningar / utrangeringar	-2 787	-1 606
Omklassificering	0	-2 498

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 944	46 204
Ingående avskrivningar	-31 606	-31 807
Ack avskrivningar på försäljningar / utrangeringar	2 750	954
Årets avskrivningar	-2 656	-3 251
Omklassificering	0	2 498

Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 513	-31 606
Utgående planenligt restvärde	12 432	14 598

Not 16 Pågående nyanläggningar

tkr	15-12-31	14-12-31
Ingående balans	183 471	48 303
Årets anskaffningar	54 555	149 640
Omklassificering / aktivering	-138 005	-14 473
Utgående balans	100 022	183 471

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	15-12-31	14-12-31
Förutbetalda försäkringar	1 065	1 382
Upplupen parkeringsintäkt	163	153
Upplupna lokalhyresintäkter	402	697
Förutbetald hyra	871	783
Förutbetald bredband och TV	705	703
Övrigt	571	810
Summa	3 777	4 528

Not 19 Förändring av eget kapital

tkr	Grundfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 510	276 255	9 371
Disposition under 2015		9 371	-9 371
Årets resultat			14 161
Utgående balans	12 510	285 626	14 161

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	15-12-31	14-12-31
Skilnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	10 666	11 317
Summa	10 666	11 317
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver, 22 %	2 346	2 490

Not 21 Checkräkningskredit

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

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	15-12-31	14-12-31
Förutbetalda hyror	18 606	17 198
Upplupna räntekostnader	1 272	1 228
Löner och lönerelaterade kostnader	3 551	3 133
Upplupna värmekostnader	3 784	3 934
Upplupna elkostnader	707	960
Övrigt	2 381	2 236
Summa	30 301	28 690

Not 23 Ställda säkerheter och förfallotid skulder

tkr	15-12-31	14-12-31
Skuld till kreditinstitut	555 000	555 000
Förfaller till betalning:		
Inom ett år	555 000	0
Mellan ett till fem år	0	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	15-12-31	14-12-31
Ansvarsförbindelser Fastigo	464	450

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 2015.

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 2015 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 2015.

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 ersättningskyldig 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 31 mars 2016

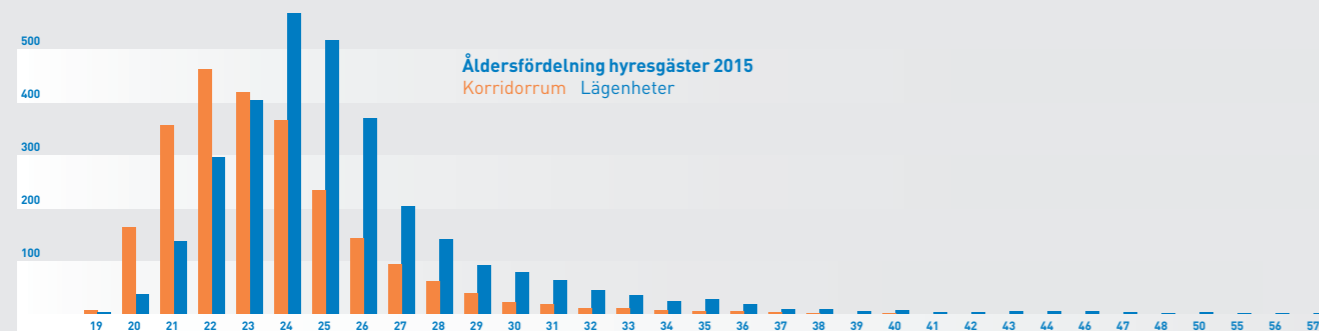
Fredrik Borg Nikolas Pieta Theofanous
Aukt. revisor Sakrevisor

Femårsöversikt Resultat

tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	264 827	257 968	262 948	255 824	243 643
Driftskostnader	-98 614	-98 077	-106 570	-104 383	-99 387
Underhåll	-49 937	-47 949	-51 685	-57 131	-54 926
Administration fastighetsutveckling	-6 956	-6 332	-5 987	-5 701	-5 289
Administration boutveckling	-3 631	-3 252	-3 362	-3 158	-2 719
Avskrivningar fastighetsförvaltning	-36 978	-34 753	-37 855	-31 835	-27 941
Bruttoresultat	68 711	67 605	57 489	53 616	53 381
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	5 855	-5 719	80 843	209	2 799
Övriga administrationskostnader	-37 645	-34 629	-26 154	-22 908	-22 415
Avskrivningar, övrigt	-2 660	-3 252	-3 275	-3 822	-4 429
Rörelseresultat	34 261	24 005	108 903	27 095	29 336
Finansnetto	-15 122	-13 782	-14 751	-12 927	-14 675
Resultat efter finansnetto	19 137	10 222	94 150	14 168	14 660
Bokslutsdispositioner	652	1 884	623	-1 736	-2 272
Skatt på årets resultat	-5 628	-2 735	7 094	3 583	-3 344
Årets resultat	14 161	9 371	101 867	16 015	9 045

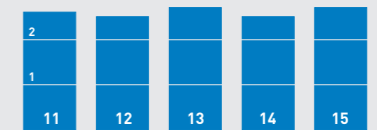
Balans

tkr	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Anläggningstillgångar	909 697	894 475	798 338	818 536	827 181
Omsättningstillgångar	59 115	72 457	178 061	27 166	9 605
Summa tillgångar	968 812	966 932	976 399	845 702	836 786
Eget kapital	312 297	298 136	288 765	186 898	170 882
Obeskattade reserver	10 666	11 317	13 201	13 824	12 088
Avsättningar (uppskjuten skatt)	35 445	29 817	27 082	34 176	37 760
Långfristiga skulder	555 000	555 000	555 000	555 000	555 000
Kortfristiga skulder	55 404	72 661	92 351	55 804	61 055
Summa eget kapital och skulder	968 812	966 932	976 399	845 702	836 786

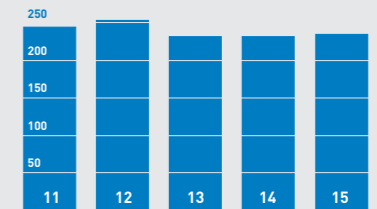


Femårsöversikt Nyckeltal

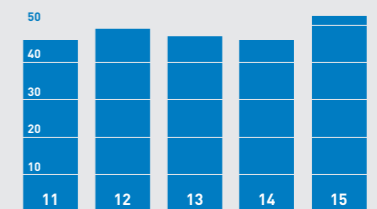
	2015	2014	2013	2012	2011
Bokfört värde/m ²	3 484 kr	3 065	3 006 kr	3 207 kr	2 876 kr
Underhållskostnad/m ²	234 kr	228 kr	230 kr	254 kr	245 kr
Likviditet	106,7%	99,7%	192,8%	48,7%	15,7%
Soliditet	33,1%	31,7%	30,6%	23,3%	21,5%
Skuldsättningsgrad	1,7	1,8	1,9	2,8	3,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital	3,8%	2,7%	13,3%	3,5%	4,0%
Räntabilitet på eget kapital	6,1%	3,4%	37,9%	7,5%	8,4%
Direktavkastning	9,9%	9,6%	20,2%	8,7%	9,5%
Nettomarginal	7,2%	4,0%	35,8%	5,5%	6,0%
Underhållsgrad	22,5%	22,3%	23,5%	25,9%	26,7%
Genomsnittlig räntenivå	2,7%	2,5%	2,7%	2,5%	2,6%
Avskrivningsgrad	37,7%	38,6%	35,0%	33,1%	33,9%
Omflyttningsfrekvens	53%	46%	47%	49%	46%
Medelantalet anställda	62	62	64	63	59



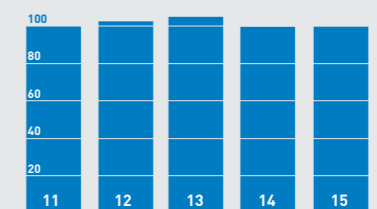
Genomsnittlig räntenivå (%)



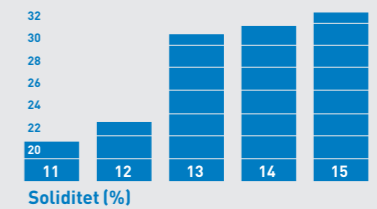
Underhållskostnad (kr/m²)



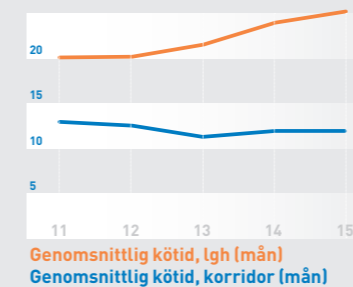
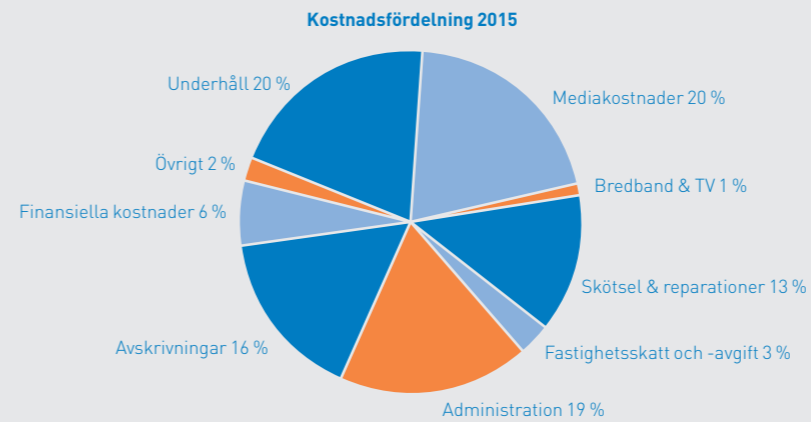
Omflyttningsfrekvens (%)



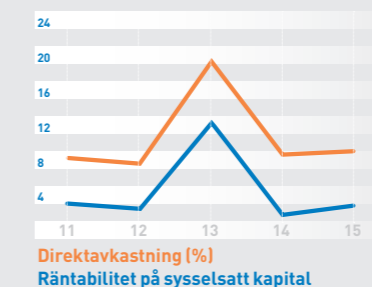
Driftskostnader (tkr)



Soliditet (%)



Genomsnittlig kötid, lgh (mån)
Genomsnittlig kötid, korridor (mån)



Direktavkastning (%)
Räntabilitet på sysselsatt kapital

Bokförda värden och taxeringsvärden (tkr)

Område	Bokförda värden			Taxeringsvärden		
	Anskaffningsvärde	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört restvärde	Byggnad	Mark	Totalt
Studentlyckan	18 553	9 558	8 995	122 237	58 940	181 177
Ulrikedal	81 820	42 098	39 722	205 000	98 283	303 283
Parentesen	32 280	15 062	17 218	62 000	33 000	95 000
Gylleholm	3 439	1 729	1 710	12 800	4 860	17 660
Vildanden	178 699	71 271	107 428	341 396	173 304	514 700
Magasinet	129 128	30 536	98 592	98 800	38 826	137 626
Kämnärsrätten	276 987	122 975	154 012	433 034	134 082	567 116
Tomegapsgården	11 984	6 219	5 765	18 200	8 800	27 000
Sparta	58 785	30 316	28 469	127 000	48 000	175 000
Delphi	237 542	97 455	140 087	329 000	98 888	427 888
Klosterängen	47 995	4 476	43 519	35 000	6 600	41 600
Dammhagen	101 313	2 310	99 003	72 000	17 200	89 200
Summa	1 178 525	434 005	744 520	1 856 467	720 783	2 577 250

Definitioner

Bokfört värde/m²

Bokfört värde fastigheter / total yta fastigheter per 31/12

Underhållskostnad/m²

Underhållskostnad / genomsnittlig total yta

Likviditet

Omsättningstillgångar i % av kortfristiga skulder

Soliditet

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

Skuldsättningsgrad

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

Räntabilitet sysselsatt kapital

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

Räntabilitet eget kapital

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

Direktavkastning

Rörelseresultat före avskrivningar i % av bokfört värde fastigheter

Nettomarginal

Rörelseresultat - finansnetto i % av nettoomsättningen

Underhållsgrad

Underhålls- och reparationskostnader i % av nettoomsättningen

Genomsnittlig räntekostnad

Räntekostnad i % av genomsnittliga räntebärande skulder

Avskrivningsgrad

Akkumulerade avskrivningar fastighetsförvaltning / anskaffningsvärde byggnader och markanläggning

Omflyttningsfrekvens

Antal omflyttningar i % av totalt bestånd

Medelantal anställda

Genomsnittligt antal helårsanställda

Vi ses på Facebook och Twitter!

@afbostader

#afbostader

afbostader.se



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