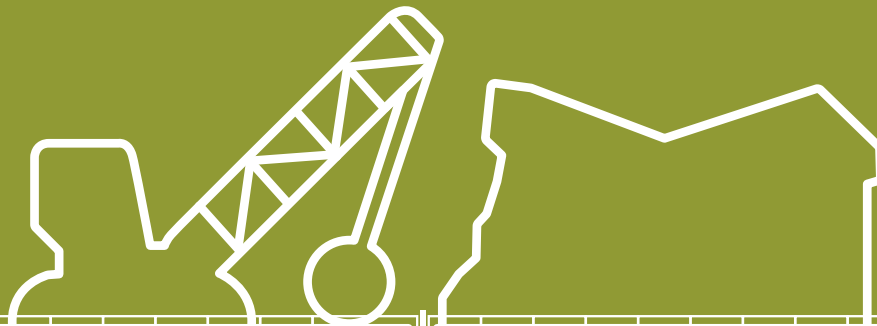


#2016

afbostader.se



 AF Bostäder

#storaplaner

afbostader.se/proto

 AF Bostäder

Fortsättning följer.

[#storaplaner](#) afbostader.se/proto

 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.

2016 i korthet

Ny organisation med fokus på hållbarhet

Efter en omorganisation har AF Bostäder börjat arbeta med hållbarhetsfrågor ur ett helhetsperspektiv samt fattat beslut om att från och med 2017 redogöra för arbetet i en hållbarhetsredovisning.

Halverad värmeförbrukning med geoenergi

AF Bostäder har installerat sin första geotermianläggning i en av fastigheterna på Kämnärsrätten. Investeringen, som är en del av AF Bostäders energi-effektivisering, har halverat fastighetens värmeförbrukning.

Klart för byggstart av Kämnärsrätten Proto

AF Bostäder har rivit 256 bostäder på Kämnärsrätten, en tredjedel av de befintliga fyrklöverhusen, för att under 2017 starta byggnationen av den första etappen med plats för 280 studenter.

Startskott för Marathon

AF Bostäder har förvärvat en tomt av Akademiska hus för att uppföra det nya bostadsområdet Marathon för upp till 400 studenter. Rivningsarbetet har inletts och byggstart är planerad till våren 2017.

Lundaklassiker – årets friskvårdssatsning

Under slutet av 2016 lanserade AF Bostäder en ny friskvårdssatsning för medarbetarna kallad Lundaklassiker. Tävlingen löper hela 2017 med rekordhögt deltagande och 8 av 10 deltagare uppger att de mår bättre av satsningen.

Invändig renovering på Gylleholm

Under 2016 inledde AF Bostäder en invändig renovering av fyrklöverhusen på Gylleholm. Lägenheterna helrenoveras i etapper, åtta åt gången, och får förnyad planlösning samt nya kök, badrum, ytsikt och fast inredning.

Fortsatt låga hyror

AF Bostäders hyresnivå är lägre än riksgenomsnittet för studentbostadsföretag. Hyreshöjningen för 2016 blev 1,8 %.

God soliditet

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

Innehåll

- 4 VD har ordet
- 6 Sveriges bästa studentliv finns i Lund. Tacka AF-familjen för det!
- 8 Kämnärsrätten – här formar AF Bostäder en ny stadsdel
- 9 Fyrklöverhusen på Gylleholm får nytt liv
- 10 Halverad värmeförbrukning med underjordisk värme
- 11 AF Bostäder säger: Don't waste the waste!
- 12 Från miljö till hållbarhet – en naturlig utveckling
- 13 En svensk klassiker? Nej, en Lundaklassiker!
- 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

På AF Bostäder har vi en dröm – att alla studenter i Lund ska ha bästa tänkbara studentbostad. Vårt konkreta mål är att bygga 1 250 nya studentbostäder till 2021 och redan nu har vi färdiga detaljplaner som ger plats för 1 800 studenter. Vi bygger nytt i egen regi och formar levande stadsdelar där studenterna är en central ingrediens. Tillsammans med AF-familjen har vi kunnandet som krävs och står redo att fortsätta utveckla Lund som Sveriges bästa studentstad.

Vi har en dröm. Häng med!

Drömbostäder – till en rimlig månadskostnad

Det behövs många fler studentbostäder i Sverige. Lika viktigt som antalet är att studentbostäderna är bra. En bra studentbostad är inte detsamma som en billig och dåligt utrustad lägenhet. Studenterna ska ha en hemmiljö som hjälper dem att prestera till max under några få år vid universitetet. De behöver trivsamma bostäder med service och tjänster anpassade för studentlivet. Och månadskostnaden får inte vara högre än att en student kan klara sitt boende med utgångspunkt från studiemedlen.

Vi har i många år försökt uppmärksamma våra styrande politiker på faktorer som begränsar våra möjligheter. Som del av ett bostadspolitiskt paket har den nuvarande regeringen fattat beslut om att införa ett investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder. Vi har granskat investeringsstödet noga och kan dessvärre konstatera att vi inte kan räkna hem stödet i våra projekt. Istället borde regeringen satsa på att förenkla regelverken

och ge studentbostadsföretagen utrymme att själva utveckla sina produkter.

Om vi ska kunna erbjuda bra studentbostäder till en låg månadskostnad över tid måste vi jobba långsiktigt. Därför bygger AF Bostäder nytt i egen regi. Vi kan bygga studentbostäder av hög kvalitet med ett långsiktigt perspektiv, bostäder som är trivsamma och erbjuder allt som hör studentlivet till, bostäder som är anpassade för en kostnadseffektiv förvaltning med fokus på hållbarhet. Och inte minst, bostäder som bidrar till Lunds utveckling och till en levande stadsbild.

Studenternas bästa är det bästa för Lund

Nyckeln är vår snart 200 år långa relation till Lunds studentliv. Studenterna är vår uppdragsgivare och genom att fortsätta stärka relationerna med AF-familjen och Studentlund kan vi fortsätta leverera bra produkter och tjänster. Alla investeringar vi gör, alla beslut vi fattar och alla delar av vår organisation har studenternas bästa för ögonen.

Samtidigt är det angeläget att vår omvärld, våra intressenter och framför allt Lunds kommun inte betraktar studenter och studentbostäder som en isolerad företeelse. Det är viktigt att förstå AF Bostäders och AF-familjens uppgift och värdesätta vad en satsning på studentbostäder tillför staden Lund.

Den som vill ha levande stadsdelar med stabila kvarter gör rätt i att satsa på studenter som en del av stadsbyggnationen. Studenterna är unga människor med mål och ambitioner. De är goda förebilder. Med ett studentbostadsområde i kvarteret är den positiva kraften konstant eftersom det hela tiden kommer nya, unga och drivna hyresgäster. Studenterna bidrar till liv och rörelse, de är närvarande dygnet runt och är dessutom en intressant målgrupp för många näringsgrenar vilket driver fram ett ökat utbud i närområdet.

Det blir allt tydligare att AF Bostäder har en betydelsefull roll som samhällsbyggare. För närvarande driver vi två större nybyggnadsprojekt, ett på Kämnärsrätten



och ett vid korsningen Tunavägen–Tornavägen vilket vi döpt till Marathon. Detaljplanerna för de båda områdena är klara, vi har köpt de markbitar vi behöver och står redo att bygga totalt cirka 400 nya lägenheter.

På Kämnärsrätten har vi nu rivit en tredjedel av de äldre fyrklöverhusen och börjat forma en ny stadsdel. Nya Kämnärsrätten blir en attraktiv plats för studenter och alla andra, en plats där det är lätt att mötas och umgås och ha det bra. Den första rivningsetappen är klar och under 2017 börjar byggnationen på bred front.

För vår fortsatta expansion söker vi ytterligare möjligheter att förvärva mark. Att hitta rätt läge är självfallet viktigt, med närhet till universitet och kommunikationer. Men också att hitta rätt sammanhang, där studenterna kan trivas och utvecklas i symbios med sin omgivning. Det är också betydelsefullt att vi hittar platser där vi kan bygga tillräckligt stort. Studentbostäder ska inte byggas i små ensliga öar. Studenterna vill bo tillsammans så att de kan umgås, nätverka och starta gemensamma aktiviteter. Även ekonomiskt är större förvaltningsenheter att föredra.

Med stort intresse följer vi Lunds och universitetets expansion österut. I nordost växer den nya stadsdelen Brunnshög fram kring forskningsanläggningarna MAX IV och ESS. På sikt förväntas uppåt 40 000

personer bo och arbeta i området. Läget är utmärkt i relation till övriga Lund och Brunnshög får en kunskapsintensiv prägel med en kärna av forskning och utbildning, vilket är lockande.

Hållbarhet, en självklarhet!

Våra kunder tillhör de mest hållbarhetsintresserade människorna på jorden, så även vi på AF Bostäder. De senaste åren har vi arbetat intensivt med miljöfrågor och med en förnyad organisation har vi från hösten 2016 ett helhetsperspektiv där vi låter miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet samverka för en långsiktig samhällsutveckling. Nästa år släpper vi vår första hållbarhetsredovisning. Det är vår uppgift att se till att AF Bostäders verksamhet går att driva även 200 år in i framtiden. Därför är hållbarhet ingen egen process, utan något som genomsyrar allting vi gör, hela vägen från vår långsiktiga förvaltning och våra kontinuerliga upprustningar till våra satsningar på energieffektivisering.

Under året har vi fortsatt upprustningen av Hans Westmans klassiska fyrklöverhus på Gylleholm, och inlett en total invändig modernisering av lägenheterna. Det finns ett stort värde i att bevara några av dessa unika fyrklöverhus för framtiden. På Kämnärsrätten har vi installerat vår första anläggning för geoenergi. Anläggningen ska utvärderas långsiktigt men vi ser redan stora förbättringar sett till energikonsumtion.

Mot våra drömmars mål

Det är i relationen till AF-familjen och studenterna vi hämtar drivkraften och kunnandet som gör att vi kan genomföra våra byggprojekt. I alla delar av vår organisation finns dessutom en förståelse för studentlivets olika sidor och varje medarbetare värnar om hyresgästernas bästa. Det är tack vare våra medarbetares insatser som vi har förmågan att agera långsiktigt, hålla vår tätposition och stärka Lund som självklart val för studenter från hela världen.

Jag vill passa på att tacka alla våra kunder, mina medarbetare och styrelsen för ett spännande 2016. Jag ser fram emot att tillsammans med er fortsätta utveckla Lund som Sveriges bästa studentstad, och fortsätta jaga drömmen om att alla studenter i Lund ska ha bästa tänkbara studentbostad. Häng med!

Henrik Krantz
VD, AF Bostäder

När studenten ska välja mellan de klassiska universitetsstäderna Uppsala, Stockholm, Göteborg och Lund handlar valet självfallet om studier, men också mycket om känsla. En viktig frågeställning är "var finns det bästa studentlivet". Här står Lund i en klass för sig med en rikedom och en gemenskap som är unik i Sverige. Allt tack vare AF-familjen.

Sveriges bästa studentliv finns i Lund. Tacka AF-familjen för det!

– Att studera är så mycket mer än att läsa sina böcker och ta sin examen, säger Henrik Krantz, VD på AF Bostäder. Studentgemenskapen är ett starkt dragplåster och vi vet att vänskap och nätverk från studietiden följer studenterna genom livet, både privat och i yrket. Många hittar likasinnade vid sidan av föreläsningarna, på korridorboendet, på nationerna, i spexen, i körer och orkestrar.

Studentlivet i Lund är organiserat kring kårer som värnar om politiska intressen samt nationer som erbjuder fritidssysselsättning och boende. Till detta kommer Akademiska Föreningen som erbjuder ett brett utbud av kulturverksamhet. I Uppsala är nationerna starka, till och med starkare än i Lund, men studentlivet är inte lika sammanhållet och relativt skilt från stadslivet. I Stockholm och Göteborg finns ett bra utbud men ingen tydlig relation mellan studentlivets olika delar. Konkurrensen från storstädernas utbud är dessutom stor, vilket försvårar sammanhållningen.

– I Lund finns ett studentliv och en gemenskap som är unik i Sverige, säger Henrik Krantz. Här är studenterna del av AF-familjen, en treenighet som knyter ihop studenter från alla institutioner och inriktningar med varandra. AF-familjen

består av Akademiska Föreningen, AF-borgen och AF Bostäder, som tillsammans med nationer och kårer bildar samarbetet Studentlund.

Akademiska Föreningen har 11 olika utskott som driver aktiviteter inom alltifrån sport och media till klädkammare, skrivcirkel och scenverksamhet – alla startade av studenter för studenter. AF-borgen är studentlivets självklara samlingspunkt, en stor borg på bästa tänkbara läge mitt i Lundagård. I AF-borgen finns Akademiska Föreningens verksamheter men också café, restaurang, scener, festarrangemang, konferenser och mycket mer – ett välorganiserat epicentrum med stor flexibilitet och 100 % studentfokus. AF Bostäder är studenternas eget bostadsföretag med en lång relation till Akademiska Föreningen vilket ger Lundastudenterna en stark bostadsverksamhet med öga för studenternas behov.

– AF-familjen erbjuder studenterna nöjen, samlingslokal och studentboende i en och samma kropp, säger Henrik Krantz. Genom Studentlund får studenterna tillgång till hela Lunds studentliv i ett enda medlemskap. Det finns ingen annan studieort i Sverige som kan matcha ett sådant erbjudande.

Lund är en liten ort med ett stort universitet. I Lund finns inga avskilda campusområden, här är hela staden ett enda stort campus med de viktigaste universitetsbyggnaderna och institutionerna placerade mitt i centrum.

– I Lund lever studenter och Lundabor i symbios, sida vid sida, säger Henrik Krantz. Studentlivet präglar Lund, såväl akademiskt som i stadsliv och näringsliv, hela vägen från studentsångarna på sista april till forskningsbaserade verksamheter som Ideon, Max IV-laboratoriet och ESS. Vart fjärde år har vi Lundakarneval, en studentdriven karneval av enorma mått som under flera dagar bjuder på karnevalståg, spex, musikföreställningar och allehanda upptåg. Karnevalen riktar sig inte bara till studenter utan engagerar hela Lund och orterna runt omkring.

– Lunds studentliv har ett varumärke som är exceptionellt starkt, säger Henrik Krantz. AF Bostäder har under 150 år utvecklats sida vid sida med AF, nationer och kårer – som idag bildar samarbetet Studentlund. Den relationen är vår motor och tillsammans ska vi fortsätta att utveckla Lund som Sveriges bästa studentstad.



AF Bostäder har som mål att ta fram bostäder åt ytterligare 1 250 studenter till 2021. Fokus ligger på nybyggnation och AF Bostäder får en allt större roll som stadsutvecklare. Med jättesatsningen på Kämnråstråten växer en förnyad stadsdel fram. Central i planeringen är "Campuskilen" – områdes nya pulsåder. Här står trivselen i fokus.

Kämnråstråten – här formar AF Bostäder en ny stadsdel

När Kämnråstråten uppfördes på sextio-talet fick Lundaarkitekten Hans Westmans fyrklöverhus en betydande roll. Husen var innovativa i sin konstruktion med en pre-fabricerad kärna av betong. I kärnan fanns kök och badrum och övriga rum byggdes enkelt till på plats.

– Fyrklöverhusen var en sinnrik lösning på vad man trodde var en temporär bostadsbrist, säger Magnus Cederberg, fastighetsutvecklingschef på AF Bostäder. Bostadsbristen blev bestående och fyrklöverhusen fick stå kvar. Dessvärre är de inte konstruerade för långsiktig förvaltning. Framför allt är energiförbrukningen mer än dubbelt så hög som i våra nybyggda hus på Magasinet, Vegalyckan och Dammhagen.

Under 2016 färdigställdes en ny detaljplan för området som nu ska rivas och byggas upp med dubbelt så många och betydligt mer ändamålsenliga studentbostäder – till halva energiförbrukningen. Under 2016 revs ungefär en tredjedel av fyrklöverhusen och 2017 inleds byggnationen av de första nya fastigheterna. Hela detaljplanen omfattar sju kvarter, varav fyra planeras stå klara 2021.

– Tidigare har vi främst förtätat våra befintliga områden, säger Magnus Cederberg. Här får vi möjlighet att planera stadsdelen från grunden. På sextio-talet byggde man studentområden som var till enbart för studenter. Nu är vi klokare och utvecklar en stadsdel som ska vara trivsam och öppen för alla.

Central i planeringen är Kämnråsvågen som löper norr om de nya kvarteren. Det som tidigare varit en tråkig och långsträckt ångöringsgata med parkerade bilar ska bli nya Kämnråstråttens pulsåder – en plats som knyter ihop områdes alla delar med omkringliggande byggnader och kvarter, och som samtidigt är ett stort, härligt vardagsrum.

– Det nya stråket har arbetsnamnet Campuskilen och alla flöden i området riktas hit, säger Magnus Cederberg. Normalt när man bygger nya kvarter så öppnar de sig åt alla håll, med adresser på alla sidor. Vi har valt att skydda kvarteren i söder, bland annat med en buffertzon av Kämnråstråttens välkända grönska. Istället öppnar vi upp byggnader och gårdar norrut mot Campuskilen.

Det ursprungliga området planerades visionärt för ett stort antal bilar. Idag vet AF Bostäder att studenter sällan har råd med bil, det är cykel och apostlahästar som gäller. I trafiktermer blir Campuskilen ett gångfartsområde där bilar och cyklar får lov att köra, men på gångtrafikanterens villkor.

– Den nya Campuskilen blir en stor umgåsingsplats med sammanhängande oaser och ytor för aktiviteter som beachvolley, pingis, basket, grill och umgänge, säger Magnus Cederberg. Vi lägger stor möda på att bevara den gröna känslan och dra nytta av områdes många ekar, det är en signatur för Kämnråstråten.

– Ångöringsfrågor löser vi ändå, tillgängligheten följer alla rekommendationer och sophantering lägger vi under jord, säger Magnus Cederberg. Nya Kämnråstråten ska vara en attraktiv plats där hyresgäster, vänner, besökare och Lundabor i allmänhet ska kunna passera, stanna till, hänga, sola och fika.



Fyrklöverhusen på Gylleholm får nytt liv

På lilla Gylleholm finns 48 ettor inrymda i Hans Westmans berömda fyrklöverhus från 1966. Gylleholm är älskat och när övriga fyrklöverhus ska rivas ser AF Bostäder ett värde i att bevara området intakt. Enligt Westmans ursprungliga vision skulle fasaderna vara trärena och få gröna med tiden, men husen målades röda. Under

2015 renoverades fasaderna slutligen med cederträpanel och ny trivsam belysning så husen åentligen ser ut som det var tänkt. Under 2016 inledde AF Bostäder även en inre renovering och nu står de första åtta lägenheterna klara med helt nya kök, badrum och övrig inredning. Utrymmena är förvisso små men tidigare funktionsproblem

har trottats bort av inspirerade inredningsarkitekter. Gylleholms nya inredning är ljus och lækker med välplanerad förvaring samt tåliga och snygga material. Studenterna har också fått bättre matlagingsmöjligheter med rejäl kyl och frys, något som alla önskar sig. Lägenheterna renoveras åtta i taget och nästa etapp inleds hösten 2017.

AF Bostäder fortsätter att optimera energianvändningen i det äldre fastighetsbeståndet. Målet är att sänka förbrukningen med 15 % till 2019. Som del av satsningen har AF Bostäder installerat sin första geotermianläggning i en av fastigheterna på Kämnärsrätten – och redan halverat fastighetens värmeförbrukning.

Halverad värmeförbrukning med underjordisk värme

– Som fastighetsägare påverkar du din omvärld på en mängd olika sätt, säger Staffan Jacobsson, chef för teknisk service på AF Bostäder. Därför arbetar AF Bostäder brett med hållbarhetsfrågor och med att minska vår miljöpåverkan, hela vägen från vilka energislag vi köper in till att öka medvetenheten om hållbarhet hos våra hyresgäster.

– Effektiviseringen av energisystemen i de äldre fastigheterna har högsta prioritet, säger Staffan Jacobsson. Sedan 2014 driver vi ett pilotprojekt på Kämnärsrätten där vi övervakar och styr fastigheterna in i minsta detalj. Där har vi genomfört en mängd tekniska uppgraderingar och även driftsatt ett webbaserat övervakningssystem. Geotermiprojektet är ytterligare ett stort kliv mot lägre energiförbrukning.

Geotermi innebär att energi hämtas ur djupa borrhål i markens jord- och berglager. Den geotermiska energin kan bestå av värme som producerats genom geologiska processer i jordens inre, eller av lagrad solvärme. Värmen stiger ju längre ner man borrar. Vid tio grader på ytan är temperaturen 40–70 grader på två kilometers djup.

– I juni 2015 gjorde vi en lyckad provborrning på Kämnärsrätten, säger Staffan

Jacobsson. Förutsättningarna för geotermisk energi är goda på många håll i Lund och borringen visade att Kämnärsrätten var en bra plats för en fullskalig anläggning.

I december 2016 färdigställdes anläggningen på Kämnärsrätten 2, en fastighet med totalt 96 lägenheter. Anläggningen består av 2 värmepumpar och 14 energibrunnar. Brunnarna når 250 meters djup och rymmer ett slutet rörsystem som hämtar upp energin och transporterar den till systemets värmepumpar, där den blir till värme i fastighetens varmvattenssystem.

– Vi använder anläggningen till att producera värme, medan tappvarmvatten fortfarande värms med fjärrvärme, säger Staffan Jacobsson. Vi har gjort det valet eftersom installerad eleffekt minskas, värmepumpar är som mest effektiva vid låga temperaturer och fjärrvärmens lägre taxa sommartid tillgodogörs för tappvarmvatten.

– Anläggningen täcker så gott som husets hela behov av värme, säger Staffan Jacobsson. När det är riktigt kallt använder vi fjärrvärme som extra spets men den kopplas in tidigast vid minus fyra grader, och har knappt använts under anläggningens första vinter. Att installera

geoenergi som klarar lägre temperaturer blir alltför kostsamt.

Geoenergi är en stor investering men besparingarna gör att hela anläggningen är betald inom åtta år.

– Geotermianläggningen använder el enbart till drift av systemet, medan själva värmeenergin vi får fram är gratis, säger Staffan Jacobsson. Om du jämför med elförbrukningen i en vanlig elpanna får du ut minst fyra gånger så mycket värmeenergi ur en geoenergianläggning. Vi ska testa och utvärdera systemet långsiktigt men de första indikationerna är mycket positiva. Under den första vintern i drift har vi med råge halverat vår värmeförbrukning jämfört med samma period föregående år.

– Miljöpåverkan från systemet är i princip noll, speciellt sedan inledningen av 2017 då all el som vi på AF Bostäder köper in kommer från förnybar produktion, säger Staffan Jacobsson. Nu fortsätter arbetet med energieffektiviseringen och framöver kommer vi att undersöka fler möjligheter till förnybara energikällor.

AF Bostäder säger: Don't waste the waste!

När AF Bostäder förstod att bovärdarna lade uppskattningsvis 2–3 heltidstjänster per år på att hålla ordning på sopstationerna, då föddes informationskampanjen "Don't waste the waste". Med korta, finurliga och glada budskap som "Visste du att bubbelplast kan bli flip-flops?" uppmärksammar AF Bostäder studenterna på var stationerna finns, vad de

är till för, hur och var man sorterar återvinningsbara material samt hur man agerar på avfallsstationerna. Kampanjen har syns på hemsidan, i sociala medier, i tävlingar på servicecenter och ute på sopstationerna. AF Bostäder har också ändrat detaljer på sopstationerna så att det känns fräschare att kasta sina sopor, justerat rutiner så att

sopstationerna inte hinner bli överfulla samt förbättrat möjligheten till källsortering i bostädernas kök. Don't waste the waste har fått fint mottagande av studenterna och med lite envishet och uthållighet räknar AF Bostäder med bättre ordning framöver.



AF Bostäder har byggt upp en snabbtänkt och resultatorienterad organisation kring miljöfrågor – och nu breddas arbetet. Miljöfrågor har blivit hållbarhetsfrågor och innefattar miljömässiga, sociala och ekonomiska faktorer. Nästa år släpps AF Bostäders första hållbarhetsredovisning.

Från miljö till hållbarhet – en naturlig utveckling

För tre år sedan sjösatte AF Bostäder en ny resultatorienterad miljöorganisation. Grundtanken var att det ska vara lätt och inspirerande att arbeta med miljöfrågor. Krångliga, tungrodda och ofta otillräckliga certifieringar fick stå åt sidan. Med en enkel miljöpolicy, snabba beslutsvägar och tydliga mål har AF Bostäder fokuserat på att få saker gjorda.

– De senaste årens miljöarbete har varit enormt framgångsrikt, säger Björg Bergsteinsson, HR-chef och ansvarig för hållbarhetsfrågor på AF Bostäder. Vi har jagat konkreta åtgärder och undvikit allt vad ”green washing” heter. Miljöfrågorna har blivit centrala och vi har genomfört en mängd positiva projekt.

– Vi har inlett en stor satsning på energieffektivisering, installerat vårt första geotermiska värmesystem, tecknat avtal om förnybar el, skaffat biogasdrivna bilar, börjat cykla mer i jobbet, förbättrat avfallssortering och sophantering, startat samarbete med Human Bridge gällande textilinsamling och mycket mer, säger Björg Bergsteinsson. Det bästa är att både medarbetare och hyresgäster är med och driver miljöarbetet.

I takt med framgångarna har miljöfrågorna diskuterats allt mer intensivt. Under 2016 väcktes tanken att lyfta blicken ytterligare och jobba med hållbarhetsfrågor ur ett helhetsperspektiv, samt redogöra för arbetet i en årlig hållbarhetsredovisning.

– Hållbarhetsbegreppet består av tre delar, säger Björg Bergsteinsson. Dessa tre är miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet. I ett modernt och globaliserat samhälle är alla delarna sammanlänkade, ofta med intressekonflikter mellan perspektiven. Vi måste förstå att varken samhället eller ekonomin kan utvecklas långsiktigt utan att vi tar hänsyn till det miljömässiga perspektivet.

Inom miljömässig hållbarhet ryms frågor som utsläpp, kemikalieanvändning, avfallshantering med mera. Social hållbarhet behandlar arbetsmiljö, kollektivavtal, jämställdhet och mångfald. Ekonomisk hållbarhet täcker bland annat kostnadsmedvetenhet, långsiktig likviditet, avtalsfrågor och antikorrupsionsarbete.

– Vi kan inte överleva utan vårt ekosystem, därför är vår yttersta begränsning en välmående planet. Hållbar ekonomi är

inget självändamål utan måste rymmas inom sociala och miljömässiga ramar. Ekonomin ska vara ett verktyg för att främja social och miljömässig hållbarhet.

Det finns inga krav på att AF Bostäder ska göra en hållbarhetsredovisning. Publikationen är ett sätt att stärka fokus på hållbarhetsfrågor, att arbeta än mer strukturerat, välja ut indikatorer som ska mätas samt ha en transparent kommunikation med företagets intressenter.

– Nu jobbar vi med att etablera begreppet hållbarhet i hela verksamheten, säger Björg Bergsteinsson. Vi börjar med att identifiera personer och organisationer som påverkar vår verksamhet för att sedan diskutera inom vilka områden vi gör avtryck på vår omgivning. Sedan rangordnas de viktigaste områdena och vi tar fram mål som vi arbetar med långsiktigt.

– Vi kommer även i fortsättningen att engagera hela vår personal och alla våra kunder, säger Björg Bergsteinsson. Vi har sagt att vi ska vara Sveriges bästa studentbostadsföretag. Då ska vi också ha ett starkt, långsiktigt och väl förankrat hållbarhetsarbete.



En svensk klassiker? Nej, en Lundaklassiker!

Om medarbetarna mår bra, då mår AF Bostäder bra! Därför satsar AF Bostäder stort på friskvård, glädje och gemenskap. Den senaste friskvårdssatsningen är inspirerad av ”En svensk klassiker” – de fyra långloppen Vasaloppet, Vätternrundan, Vansbrosimningen och Lidingöloppet – men med studentikos Lundaprägel. AF Bostäders

”Lundaklassiker” innefattar Djingis Khana (skidor 9 mil), KulTuren (löpning 3 mil), KarneValen (simning 3 mil) och WiderBergs-etappen (cykling 10 mil). Lundaklassikern ska inspirera till att röra på sig året runt och varje deltagare har en egen tidsperiod. Det går bra att dela upp sträckorna i hur många delar man vill och även registrera alterna-

tiva aktiviteter. Lundaklassikern är redan en succé – hela 84 % av medarbetarna är med i denna episka tävling och 8 av 10 säger att satsningen har positiv effekt på hälsa, arbetsliv och privatliv. Deltagarna kan följa varandras framgångar på intranätet samt dela sina bedrifter på Facebook. När alla går i mål ska det firas.

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 två stödprocesser med specialkompetens inom Ekonomi och HR.



VD
Henrik Krantz

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



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.



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.



Ekonomi
Mats Rudenschöld

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



HR
Björg Bergsteinsson

I HR-processen finns ansvaret för alla de företagsövergripande frågor som ger en väl fungerande organisation med kompetenta medarbetare som trivs i sitt arbete. Exempel på frågor som finns här är rekrytering, anställningsvillkor, kompetensutveckling, internkommunikation och friskvård. HR-processen har även det övergripande ansvaret för företagets hållbarhetsarbete.



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 2016-12-31 till 555 Mkr (555). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna ökade till 17,5 Mkr (15,0) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 3,1 procent (2,7).

Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswapar på 460 Mkr (410). Portföljen hade en genomsnittlig räntesats på 3,2 procent (2,8) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindningstid om 5,1 år (4,8).

Det är vår bedömning att räntorna för 2017 kommer att fortsätta vara, relativt sett, låga.

Räntebindningstid

Löptid	Mkr
Rörliga	95
2020	50
2021	130
2022	130
2024	100
2026	50

Känslighetsanalys

Effekt på resultatet i Mkr	
Ökning av vakansgraden för bostäder med 1 procentenhet	-2,7
Förändring av värmepriiset med 10 %	± 3,0
Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt	± 0,5
Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt	± 0,7



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, 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 Kämnärsrätten

Kämnärsrätten i nordöstra Lund är älskat för utemiljön, aktivitetsmöjligheterna och områdets fina service. Här finns 120 korridorrum och hela 966 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, m²		
	Byggnadsår	Ombyggt Helt/Delvis	Korridorrum	Lägenheter	Totalt	Bostäder	Lokaler	Totalt
Delphi	1969, 95-97	1982-83, 2000, 2007	1 001	355	1 356	40 516	4 455	44 971
Kämnärsrätten	1969, 1994	1986-98, 2004	120	966	1 086	46 875	1 653	48 528
Sparta	1970	-	539	16	555	14 404	-	14 404
Vildanden	1966, 1997	2002/2011	469	618	1 087	38 503	527	39 030
Magasinet	1916/2012	1990	64	94	158	6 353	782	7 135
Tomegapsgården	1951	1987-88	34	17	51	1 551	70	1 621
Ulrikedal	1963	1980, 2005	370	291	661	21 740	1 369	23 109
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	2 907	5 809	197 725	10 256	207 981



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 etagelösningar med sovloft. En citypärla med utsikt över takåsarna.



13 Vegalyckan

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

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
Jobbar som arkitekt i Malmö.
Tidigare kommunikationschef
på Akademiska Föreningen.



JENNY EKSTAM
Ledamot, sekreterare
Bostadsombudsman
Fil. kand. i Samhällsplanering med inriktning
ekonomisk geografi och kulturgeografi.



SANDRA SELANDER
Ledamot
Energi och klimatstrateg på Länsstyrelsen.
Tidigare ordförande för kuratorskollegiet.



JOHAN HELLGREN
Ledamot
Verksamhetschef Akademiska Föreningen
Studerar medicin



JOHAN GRANEHULT
Ledamot, juridiskt sakkunnig
Advokat vid Mannheimer
Swartling Advokatbyrå



PATRIK LUNDBERG
Ledamot
Jobbar med projektutveckling på Skanska,
studerat civilingenjör i Lantmäteri och varit
aktiv på TLTH.



SUZANNE BÖHME
Ledamot,
personalrepresentant (Unionen)
Ekonom på AF Bostäder

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen AF Bostäder (org.nr. 845000–6435) avger härmed följande redovisning för verksamhetsåret 2016.

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 var ordförande fram till den 29 februari 2016. Han ersattes den 1 mars med Pehr Andersson som ny ordförande. Eva Leire har varit vice ordförande i styrelsen under hela året.

Jasmine Kitzing innehade posten som bostadsombudsman fram till och med den 30 juni 2016 då hon ersattes av Jenny Ekstam.

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 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.

Händelser under året

Efterfrågan på studentbostäder har fortsatt att vara mycket hög. Kötiden för ett korridorrum har under året ökat något och ligger på i genomsnitt 13 månader för ett korridorrum och i genomsnitt 28 månader för en lägenhet. De studenter som har sin hemvist utanför Skåne kallar vi internt för novischer. Novischerna har förtur till lediga bostäder i samband med vår- respektive höstterminsstart. I september släppte vi över 700 bostäder till novischer, vilket historiskt sett är en hög nivå. Bostäderna har kunnat friställas trots att vi under sommaren har evakuerat drygt 250 lägenheter på Kämnärsrätten. Bostäderna har varit fullt uthyrda med undantag för vakanser betingade av förvaltningsmässiga skäl såsom ombyggnader, saneringar och liknande. Omflyttningstakten var cirka 54 % vilket är en liten ökning jämfört med föregående år.

Från och med den 1 september har marknadsprocessen upphört som självständig process. Processen har istället delats upp i "extern kommunikation" som hanteras av Dag Oredsson och "intern kommunikation" som hanteras inom HR-processen. Miljö som tidigare sorterat under Marknad utvidgas till Hållbarhet och hanteras även detta av HR-processen. Förändringen med-

för ett mer effektivt och systematiskt arbetssätt såvitt avser både Kommunikation och Hållbarhet. Vi räknar dessutom med att hållbarhetsarbetet kommer att bli betydligt mer omfattande i framtiden.

Under slutet av året uppdrog styrelsen till VD att utreda en försäljning av Vildandens familjedel eller Vildandsvägen 2–32. Bakgrunden var att bostäderna inte är helt optimala med utgångspunkt från kraven från dagens studenter. På sikt kommer det dessutom att krävas en upprustning och standardförbättring av bostäderna som en annan fastighetsägare kan hantera bättre än AF Bostäder. Givetvis underlättar en försäljning också finansieringen av vår omfattande nyproduktion. AF Bostäder äger en mindre bygggrätt i fastigheten Vildanden 13 som ligger intill familjedelen. Denna fastighet har under slutet av året sålts in till ett nybildat dotterbolag, Wild Duck AB.

Underskottet på studentbostäder i Lund är fortfarande betydande och kötiden för att få en bostad är lång. AF Bostäder har länge arbetat med förberedelser för att kunna bygga fler bostäder. Efter beslut från byggnadsnämnden och kommunfullmäktige under året har vi nu två stycken färdiga detaljplaner som totalt omfattar cirka 1 800 lägenheter. Under höstens årliga strategiövning mellan styrelse och ledning beslutades att byggnation inom dessa två planområden skall prioriteras framför andra projekt under de närmaste åren.

Den ena detaljplanen avser den tomt i korsningen Torna- och Tunavägen som vi köpte av Akademiska Hus redan 2011. Eftersom affären har varit villkorad av att detaljplanen skulle bli antagen kunde det faktiska tillträdet ske först under hösten 2016 när planen vann laga kraft. Planen ger oss möjlighet att bygga bostäder åt drygt 400 studenter. Beslut om projektstart togs av styrelsen i juni och projekteringen som görs i

samarbete med Nimab pågår för fullt. I linje med AF:s och AF Bostäders grekiska tradition har projektet döpts till Marathon.

Den andra detaljplanen är betydligt mer omfattande. Den sträcker sig från Delphis parkering österut och berör samtliga fyrklöverhus på Kämnärsrätten. Eftersom det delvis handlar om kommunal mark har en överenskommelse träffats med kommunen om ett markbyte och ett nytt samarbetsprojekt med gemensam skola/ bostäder. Planen vann laga kraft under hösten men rivningen av drygt 250 fyrklöverlägenheter påbörjades redan under sommaren. Tanken är att dessa lägenheter skall ersättas med en skola med studentbostäder ovanpå kallat Sagoeken samt ett fristående studentbostadsområde som kallas Proto. Styrelsen beslutade om projektstart i oktober och projekteringen i samarbete med NCC och Lindbäcks är i full gång. I vart fall ett av projekten kommer påbörjas under 2017.

Den omfattande underhållsplan som skall ersätta UFFÄ-planen är nu i stort sett färdig och kommer att presenteras för styrelsen under 2017. Underhållsplanen utgör, förutom att vara en teknisk beskrivning, även en finansiell ram för de kostnader och investeringar som måste göras under kommande år för att bibehålla våra fastigheter i gott skick. Vi har under tidigare år gjort stora insatser gällande fastigheternas yttre skick. Tyngdpunkten kommer nu istället ligga på fastigheterna tekniska installationer som vatten- och avloppsstammar, radiatorstammar och elledningar. Detta är arbeten som utsätter de boende för störningar på ett helt annat sätt än tidigare och vi måste därför planera våra insatser på ett helt nytt sätt. Det finns dessutom en lagstiftning som ger de boende inflytande över standardförbättringar som görs inom ramen för underhållsprojekten. Den innebär i korthet att vi måste inhämta samtycke från samtliga boende i

en fastighet innan vi på påbörjar projekten.

AF Bostäder har under de senaste åren arbetat intensivt med att optimera driften av fastigheter. Vi vet att det är det mest effektiva sättet att minska energiförbrukningen och vi har också märkt skillnad efter de insatser som gjorts. Tyvärr har vi fått minska våra ambitioner under 2016 eftersom båda våra drifttekniker sa upp sig under året. Vi har nu rekryterat ny personal och arbetet är åter i full gång.

Miljöarbetet sorterar numera under Hållbarhet som hanteras inom HR-processen. Den 1 december fick vi en ny lagstiftning med krav på hållbarhetsredovisning för större företag. Lagstiftningen gäller än så länge inte AF Bostäder men vi har ändå börjat förberedelserna för att genomföra en hållbarhetsredovisning för 2017. Rent praktiskt pågår en mängd olika projekt inom miljöområdet. I december togs vår första geoenergianläggning i drift på Kämnärsrätten samtidigt som diskussioner pågår med Kraftringen om att deras energileverans skall bli helt fossilfri. I den mindre skalan kan nämnas att våra företagsbilar numera drivs på fordonsgas, samarbete med ett fimpfritt Lund, fortsatt klädinsamling m.m.

Den 13–15 april genomförde vi övergången till vårt nya affärssystem. Tack vare en mycket omsorgsfull planering gick övergången över förväntan och våra kunder drabbades inte överhuvudtaget. Vårt tidigare affärssystem som byggde på en Vertexdatabas hette Redimo. Delvis på grund av upphovsrättsliga skäl, men också för att märkea övergången till det nya systemet, bytte vi namn. Det nya och helt egenutvecklade systemet heter Diremo. 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 och besiktningar för att

nämna de viktigaste delarna. Namnet är för övrigt en sammansättning av orden; direkt, mobilt och responsivt, vilket är viktiga egenskaper för vårt affärssystem.

Resultatöversikt

AF Bostäders resultat efter finansiella poster uppgår till 22 991 tkr (19 137). Nettoomsättningen ökade med 2,1 % till 270 471 tkr. Under andra halvåret har 256 bostäder på Kämnärsrätten rivits vilket minskat hyresintäkterna. Den genella hyreshöjningen för bostäder 2016 var 1,8 %. 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 57 511 tkr (54 893). Av investeringarna avsåg 55 004 tkr (54 365) byggnader och mark och 2 507 tkr (528) avsåg maskiner och inventarier.

Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till 10 212 tkr (-13 226). Under 2015 och 2016 har löpande verksamhet samt nyproduktion finansierats med egna medel.

Likviditet och soliditet

Likviditeten uppgick per 2016-12-31 till 158,5 % (106,7). AF Bostäders soliditet, inklusive eget kapital i obeskattade reserver, uppgick till 34,1 % (33,1).

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 Bostäders ramavtal med tre kreditgivare löpte ut siste juni 2016. AF Bostäder har inte tecknat nya långsiktiga ramavtal utan kapitalbehovet säkerställas genom ett aktivt och professionellt upplåningsförfarande i enlighet med finanspolicy. Befintliga krediter har refinansierats i samarbete med två banker.

Den totala låneportföljen uppgick 2016-12-31 till 555 Mkr (555). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna ökade till 17,5 Mkr (15,0) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 3,1 % (2,7).

Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswapar på 460 Mkr (410). Portföljen hade per 2016-12-31 en genomsnittlig räntesats på 3,2 % (2,8) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindningstid om 5,1 år (4,8).

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 – 2,7 Mkr Förändring av värmepriset med 10 % +/- 3,0 Mkr Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt +/- 0,5 Mkr Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt +/- 0,7 Mkr

Utsikter för 2017

Den genomsnittliga hyresökningen för 2017 uppgår till 1,85 %. Efterfrågan på studentbostäder är fortsatt hög och under 2017 påbörjas två mycket stora byggprojekt.

I början av 2017 har Vildandsvägen 2–32 reglerats in i Vildanden 13 som ägs av AF Bostäders dotterbolag Wild Duck AB. Den 10 mars 2017 tecknade AF Bostäder avtal med Heimstaden Bostad AB om försäljning av Wild Duck AB. Heimstaden tillträder fastigheten den 2 maj.

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

Vår ambition inför kommande år är att vi skall driva vår verksamhet med ännu större omsorg om våra kunder. Vi vill att de även fortsättningsvis blir nöjda med den servicen vi lämnar och kan rekommendera sitt boende till andra kommande hyresgäster. För att synliggöra detta för våra medarbetare har vi satt ett nytt NKI-mål på 4,24 vilket är högre än någonsin. Det är en tuff utmaning men vi tror ändå att vi har goda möjligheter att nå målet.

Vinstdisposition

Årets vinst uppgår till 18 220 641 kronor. Till grundfonden avsätts 1 008 000 kr. Resterande 17 212 641 kr balanseras i ny räkning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	270 471	264 827	257 968	262 948	255 824
Driftnetto (tkr) ¹⁾	137 744	124 992	121 322	117 326	106 884
Resultat efter finansiella poster (tkr)	22 991	19 137	10 222	94 150	14 168
Balansomslutning (tkr)	991 345	968 812	966 932	976 399	845 702
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder (%) ²⁾	99,9	99,9	99,8	99,7	99,6
Synlig soliditet (%)	34,1	33,1	31,7	30,6	23,3
Justerad soliditet (%) ³⁾	81,2	82,3	80,0		

¹⁾ Hyresintäkter minus media- och underhållskostnader, skötsel, reparationer samt fastighetsskatt och -avgift

²⁾ Hyresintäkter bostäder minus outhyrvt 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	2016	2015
Nettoomsättning (not 2)	270 471	264 827
Kostnader i förvaltningen (not 3, 4)		
Driftskostnader (not 5)	-104 454	-98 614
Underhållskostnader	-39 175	-49 937
Administration fastighetsutveckling	-8 259	-6 956
Administration boutveckling	-3 481	-3 631
Avskrivningar fastighetsförvaltning (not 6)	-39 596	-36 978
Summa kostnader i förvaltningen	-194 965	-196 116
Bruttoresultat	75 505	68 711
Övriga rörelseintäkter och -kostnader (not 7)	971	5 855
Övriga administrationskostnader (not 8)	-32 939	-37 645
Avskrivningar, övrigt (not 9)	-2 911	-2 660
Rörelseresultat	40 627	34 261
Finansiella intäkter (not 10)	40	83
Finansiella kostnader (not 11)	-17 676	-15 205
Finansnetto	-17 635	-15 122
Resultat efter finansiella poster	22 991	19 137
Bokslutsdispositioner (not 12)	705	652
Skatt på årets resultat (not 13)	-5 475	-5 628
Årets resultat	18 221	14 161

KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	22 991	19 137
Avskrivningar av anläggningstillgångar	42 508	39 638
Övriga ej likviditetspåverkande poster	20 549	34
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	86 048	58 809
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-17 907	115
Förändring av kortfristiga skulder	-369	-17 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 772	41 667
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-55 004	-54 365
Investeringar i maskiner och inventarier	-2 507	-528
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-50	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 561	-54 893
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	10 212	-13 226
Likvida medel vid årets början	51 192	64 418
Likvida medel vid årets slut	61 404	51 192

BALANSRÄKNING (not 1)

Tillgångar – tkr	16-12-31	15-12-31
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (not 14)	876 277	797 204
Maskiner och inventarier (not 15)	11 745	12 432
Pågående nyanläggningar (not 16)	16 088	100 022
Summa materiella anläggningstillgångar	904 110	909 657
Finansiella anläggningstillgångar (not 17)	90	40
Summa anläggningstillgångar	904 200	909 697
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Hyses- och kundfordringar	594	741
Skattefordringar	1 859	2 022
Övriga fordringar	20 603	1 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 18)	2 774	3 777
Summa kortfristiga fordringar	25 830	7 923
Kassa och bank (not 21)	61 404	51 192
Summa omsättningstillgångar	87 234	59 115
Summa tillgångar	991 435	968 812

Eget kapital och skulder – tkr	16-12-31	15-12-31
Eget kapital (not 19)		
Grundfond	13 210	12 510
Balanserat resultat	299 087	285 626
Årets resultat	18 221	14 161
Summa eget kapital	330 518	312 297
Obeskattade reserver (not 20)	9 961	10 666
Avsättningar		
Uppskjuten skatt (not 13)	40 920	35 445
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 23)	555 000	555 000
Summa långfristiga skulder	555 000	555 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	21 438	24 160
Övriga skulder	1 331	943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 22)	32 267	30 301
Summa kortfristiga skulder	55 036	55 404
Summa eget kapital och skulder	991 435	968 812

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

AF Bostäders fastighetsbestånd ligger i Lund och är i värderingen indelat i 13 områden med totalt 5 809 bostäder [6 066]. Fastighetsbeståndet omfattade 30 juridiska fastigheter [31]. Alla fastigheter som innehades per sista december 2016 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 876 Mkr [797]. Inga fastigheter har ett marknadsväde som bedöms understiga det bokförda värdet. Marknadsvärdet be-räknas 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 3 351 Mkr [3 488]. Taxeringsvärdet för det samlade beståndet uppgick till 2 962 Mkr [2 577] vid årsskiftet vilket motsvarar 88 % [74] 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 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 par-ter om byte av räntebetalningar 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 ränterisk-exponeringar. Hur denna hantering sköts och vilka regler, ramar och nyckeltal som gäller, styrs i sin helhet av finanspolicyn. Att detta policydokument följs och att rele-vanta 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 finanspolicyn. Räntebindningen, det viktigaste nyckeltalet, belyser generellt hur lång tid det tar innan en ränteförändring får fullt genomslag i räntekostnaderna. Ränteriskhanteringen skall syfta till att minska riskerna och genomföras med en konservativ grundsyn, där långsiktig stabilitet, men med full flexibilitet, skall vara ett av huvudmålen. Syftet med ränteriskhanteringen skall därmed inte vara någon ”tradingverksamhet”, men med en aktiv ränteriskhantering, kan det innebära ett mindre antal nya eller stängda ränteswapar per år. Detta speciellt om swapportföl-jens 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 för-ändras, 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 460 Mkr fördelat på 18 kontrakt. Låneportföljen uppgick till 555 Mkr. Kvarvarande räntebindningstid var 5,1 år. Ränteswaparna har ett marknadsvärde per balansdagen uppgående till -44,8 Mkr. Värdeförändring för swaparna vid en ränteuppgång med 1 % är 26,9 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 7 år. Avtalen för övriga lokaler förfaller inom 1 - 2 år. I övrigt finns det ett antal operationella leasingavtal av ringa omfattning vilka avser datorer samt kontors- och konferensutrustning. Betalningar kostnadsförs i resultat-räkningen över hyresperioden. I bokslutet 2016 redovisas en kostnad på 3 352 tkr avseende operationell leasing.

tkr	2016	2015
Operationella leasingavtal		
Inom ett år	3 268	3 259
1-5 år	9 775	10 289
>5 år	4 688	7 125
Summa	17 731	20 673

Leasingavtal där AF Bostäder är leasegivare

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

tkr	2016	2015
Inom ett år	6 365	7 338
1-5 år	16 903	20 132
>5 år	25 144	25 440
Summa	48 412	52 910

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 kostnadsförs. 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	2016	2015
Hyresintäkter		
Bostäder	259 956	253 572
Lokaler	7 545	8 359
Parkering	2 447	2 395
Övriga förvaltningsintäkter		
Skade- och städersättning	749	664
Övriga intäkter	103	112
Bruttoomsättning	270 801	265 102
Outhyrt bostäder	-42	-25
Avställda för renovering	-284	-210
Hyresreduktioner	-4	-40
Summa	270 471	264 827

Not 3 Personal och löner

Medelantalet anställda	2016	2015
Kvinnor	26 [41%]	24 [38%]
Män	37 [59%]	38 [62%]
Summa	63	62
Löner, ersättningar och sociala kostnader, tkr		
Löner och andra ersättningar till VD	1 149	1 102
Löner och andra ersättningar till styrelse	0	0
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	23 975	22 625
Pensionskostnader (varav VD 459 [457])	3 206	2 766
Övriga sociala kostnader	7 239	6 783
Summa	35 569	33 276

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	2016	2015
Värme	29 749	28 611
El	9 871	9 750
Vatten	7 504	7 415
Sophantering	3 873	3 809
Bredband och TV	2 439	2 576
Skötsel	24 818	23 333
Reparationer	10 681	10 087
Servicecenter	4 175	4 203
Försäkringar	1 320	1 424
Fastighetsskatt och -avgift	7 056	6 893
Övriga driftskostnader	2 967	513
Summa	104 454	98 614

Not 6 Avskrivningar fastighetsförvaltning

tkr	2016	2015
Byggnader	32 918	30 823
Fastighetsinventarier	694	481
Markanläggningar	5 024	4 714
Uppskrivning	960	960
Summa	39 596	36 978

Not 7 Övriga rörelseintäkter och -kostnader

Övriga rörelseintäkter år 2016 avser köp och försäljning av mark samt utrangering av bostäder på Kämnärsrätten. Netto ger transaktionerna en negativ resultatpåverkan på 3 062 tkr. I posten igår även försäljning av en lokal på Studenlyckan vilket ger en positiv resultatpåverkan på 4 033 tkr.

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

Not 8 Övriga administrationskostnader

tkr	2016	2015
Företagsgemensamma kostnader	7 582	7 438
IT	10 343	14 273
Ekonomi / Personal	8 574	8 353
Försäljning	1 547	1 433
Marknad	4 892	6 148
Summa	32 939	37 645

Arvodet till revisorn, EY, uppgår till 200 tkr (195). Därtill har revisionsbyrån sålt konsulttjänster för 97 tkr (151).

Not 9 Avskrivningar, övrigt

tkr	2016	2015
Maskiner och inventarier	2 911	2 660
Summa	2 911	2 660

Not 10 Finansiella intäkter

tkr	2016	2015
Ränteintäkter	40	83
Summa	40	83

Not 11 Finansiella kostnader

tkr	2016	2015
Räntekostnader	17 468	15 038
Övriga finansiella kostnader	208	167
Summa	17 676	15 205

Not 12 Bokslutsdispositioner

tkr	2016	2015
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	705	652
Summa	705	652

Not 13 Skatt

tkr	2016	2015
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt avseende:		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	-985	2 054
Uppskrivningar av byggnader	26	25
Underskottsavdrag	6 435	3 548
Redovisad skattekostnad	5 475	5 628

tkr	16-12-31	15-12-31
Avsättningar		
Uppskjutna skatteskulder		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	46 994	47 979
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	-6 163	-12 598
Uppskrivningar av byggnader	89	63
Uppskjuten skatteskuld, netto	40 920	35 445

Not 14 Byggnader och mark

tkr	16-12-31	15-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 289 326	1 151 511
Årets investeringar	138 937	137 815
Anskaffningsvärde på försäljningar / utrangeringar	-38 145	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 390 118	1 289 326
Ingående avskrivningar	-504 601	-468 584
Ack avskrivningar på försäljningar / utrangeringar	17 859	0
Årets avskrivningar	-38 618	-36 017
Utgående ackumulerade avskrivningar	-525 359	-504 601
Ingående uppskrivningar	12 480	13 440
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-960	-960
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	11 520	12 480
Utgående planenligt restvärde	876 277	797 204

Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgår till 2 961 963 tkr (2 577 250), varav byggnader 1 905 494 tkr (1 856 467).

Marknadsvärdet av fastigheterna beräknas till 3 350 997 tkr.

Not 15 Maskiner och inventarier

tkr	16-12-31	15-12-31
Ingående anskaffningsvärde	43 944	46 204
Årets investeringar	2 507	528
Anskaffningsvärde på försäljningar / utrangeringar	-1 080	-2 787
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 370	43 944
Ingående avskrivningar	-31 513	-31 606
Ack avskrivningar på försäljningar / utrangeringar	795	2 750
Årets avskrivningar	-2 908	-2 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 626	-31 513
Utgående planenligt restvärde	11 745	12 432

Not 16 Pågående nyanläggningar

tkr	16-12-31	15-12-31
Ingående balans	100 022	183 471
Årets anskaffningar	55 304	54 555
Omklassificering / aktivering	-139 237	-138 005
Utgående balans	16 088	100 022

Not 17 Finansiella anläggningstillgångar

tkr	Aktier i dotterbolag	Övriga andelar	Totalt
Ingående anskaffningsvärde	0	40	40
Årets förändring	50		50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	40	90

Aktier i dotterbolag representerar 500 st aktier à nominellt 100 kr i Wild Duck AB, org nr 559088-0224 (100 %).

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	16-12-31	15-12-31
Förutbetalda försäkringar	378	1 065
Upplupen parkeringsintäkt	176	163
Upplupna lokalhyresintäkter	0	402
Förutbetald hyra	803	871
Förutbetald bredband och TV	718	705
Övrigt	699	571
Summa	2 774	3 777

Not 19 Förändring av eget kapital

tkr	Grundfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 510	285 626	14 161
Disposition under 2016	700	13 461	-14 161
Årets resultat			18 221
Utgående balans	13 210	299 087	18 221

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

Not 20 Obeskattade reserver

tkr	16-12-31	15-12-31
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	9 961	10 666
Summa	9 961	10 666
Uppskjuten skatt hänförbar till obeskattade reserver, 22 %	2 191	2 346

Not 21 Checkräkningskredit

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

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	16-12-31	15-12-31
Förutbetalda hyror	19 282	18 606
Upplupna räntekostnader	1 350	1 272
Löner och lönerelaterade kostnader	3 574	3 551
Upplupna värmekostnader	3 948	3 784
Upplupna elkostnader	859	707
Övrigt	3 254	2 381
Summa	32 267	30 301

Not 23 Ställda säkerheter och förfallotid skulder

tkr	16-12-31	15-12-31
Skuld till kreditinstitut	555 000	555 000
Förfaller till betalning:		
Inom ett år	154 938	555 000
Mellan ett till fem år	400 062	0
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 Eventualförpliktelser

tkr	16-12-31	15-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	475	464

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen AF Bostäder för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprätats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella för året enligt årsredovisningslagen.

Grund för uttalanden

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

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

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

Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar

och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stiftelsen AF Bostäder för år 2016.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande.
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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

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

Lund den 28 mars 2017

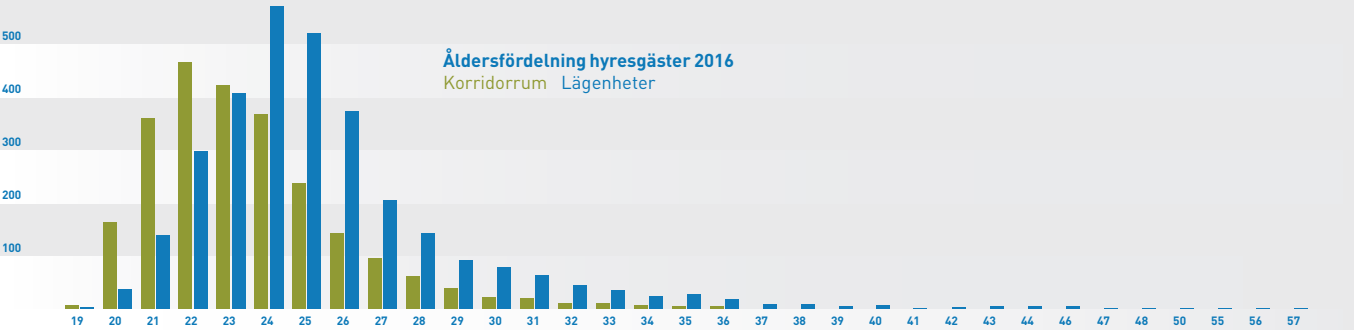
Fredrik Borg	Nikolas Pieta Theofanous
Auktoriserad revisor	Sakrevisor

Femårsöversikt
Resultat

tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	270 471	264 827	257 968	262 948	255 824
Driftskostnader	-104 454	-98 614	-98 077	-106 570	-104 383
Underhåll	-39 175	-49 937	-47 949	-51 685	-57 131
Administration fastighetsutveckling	-8 259	-6 956	-6 332	-5 987	-5 701
Administration boutveckling	-3 481	-3 631	-3 252	-3 362	-3 158
Avskrivningar fastighetsförvaltning	-39 596	-36 978	-34 753	-37 855	-31 835
Bruttoresultat	75 506	68 711	67 605	57 489	53 616
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	971	5 855	-5 719	80 843	209
Övriga administrationskostnader	-32 939	-37 645	-34 629	-26 154	-22 908
Avskrivningar, övrigt	-2 911	-2 660	-3 252	-3 275	-3 822
Rörelseresultat	40 627	34 261	24 005	108 903	27 095
Finansnetto	-17 635	-15 122	-13 782	-14 751	-12 927
Resultat efter finansnetto	22 991	19 137	10 222	94 150	14 168
Bokslutsdispositioner	705	652	1 884	623	-1 736
Skatt på årets resultat	-5 475	-5 628	-2 735	7 094	3 583
Årets resultat	18 221	14 161	9 371	101 867	16 015

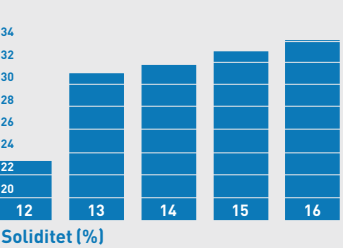
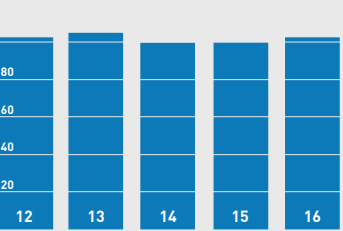
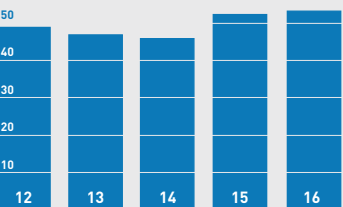
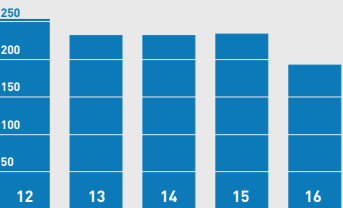
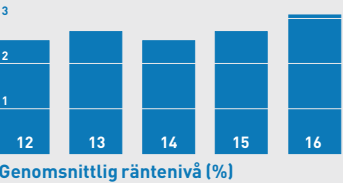
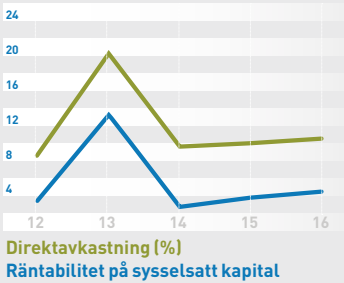
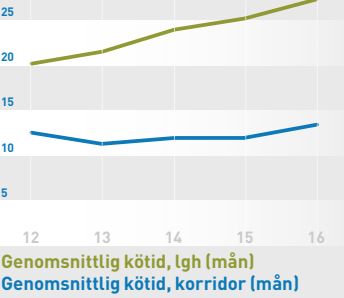
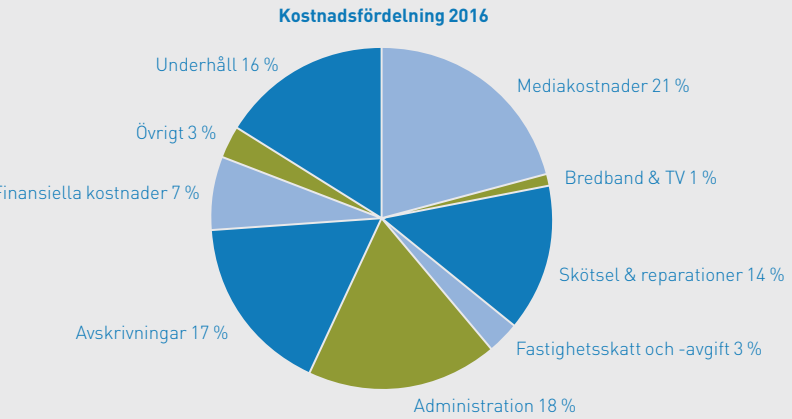
Balans

tkr	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar	904 200	909 697	894 475	798 338	818 536
Omsättningstillgångar	87 234	59 115	72 457	178 061	27 166
Summa tillgångar	991 435	968 812	966 932	976 399	845 702
Eget kapital	330 518	312 297	298 136	288 765	186 898
Obeskattade reserver	9 961	10 666	11 317	13 201	13 824
Avsättningar (uppskjuten skatt)	40 920	35 445	29 817	27 082	34 176
Långfristiga skulder	555 000	555 000	555 000	555 000	555 000
Kortfristiga skulder	55 036	55 404	72 661	92 351	55 804
Summa eget kapital och skulder	991 435	968 812	966 932	976 399	845 702



Femårsöversikt
Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013	2012
Bokfört värde/m²	3 818 kr	3 484 kr	3 065	3 006 kr	3 207 kr
Underhållskostnad/m²	188 kr	234 kr	228 kr	230 kr	254 kr
Likviditet	158,5%	106,7%	99,7%	192,8%	48,7%
Soliditet	34,1%	33,1%	31,7%	30,6%	23,3%
Skuldsättningsgrad	1,6	1,7	1,8	1,9	2,8
Räntabilitet på sysselsatt kapital	4,4%	3,8%	2,7%	13,3%	3,5%
Räntabilitet på eget kapital	7,0%	6,1%	3,4%	37,9%	7,5%
Direktavkastning	10,5%	9,9%	9,6%	20,2%	8,7%
Nettomarginal	8,5%	7,2%	4,0%	35,8%	5,5%
Underhållsgrad	18,4%	22,5%	22,3%	23,5%	25,9%
Genomsnittlig räntenivå	3,1%	2,7%	2,5%	2,7%	2,5%
Avskrivningsgrad	36,5%	37,7%	38,6%	35,0%	33,1%
Omflyttningsfrekvens	54%	53%	46%	47%	49%
Medelantalet anställda	63	62	62	64	63



Bokförda värden och taxeringsvärden (tkr)

Bokförda värden				Taxeringsvärden		
Område	Anskaffningsvärde	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört restvärde	Byggnad	Mark	Totalt
Studentlyckan	14 879	9 536	5 343	94 721	62 787	157 508
Ulrikedal	81 820	45 152	36 668	206 827	141 363	348 190
Parentesen	32 315	15 676	16 639	62 000	47 000	109 000
Gylleholm	13 029	1 938	11 091	13 000	7 000	20 000
Vildanden	178 699	76 577	102 122	348 346	257 110	605 456
Magasinet	125 928	32 161	93 767	100 200	54 438	154 638
Kämnärsrätten	255 186	114 761	140 425	415 400	191 683	607 083
Tomegapsgården	11 984	6 475	5 509	19 600	12 800	32 400
Sparta	58 785	32 565	26 220	122 000	67 000	189 000
Delphi	239 255	103 640	135 615	356 400	158 088	514 488
Klosterängen	47 995	5 222	42 773	38 000	10 600	48 600
Dammhagen	101 248	4 614	96 634	68 000	24 800	92 800
Vegalyckan	83 441	2 025	81 416	61 000	21 800	82 800
Summa	1 244 564	450 342	794 222	1 905 494	1 056 469	2 961 963

Definitioner

Bokfört värde/m²

Bokfört värde fastigheter / totalyta 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