

#2017

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.

2017 i korthet

Rekord i kundnöjdhet 2017

Enligt Nöjd StudBo-undersökningen 2017 har AF Bostäder Sveriges nöjdaste kunder, jämfört med andra stora studentbostadsföretag.

Nyproduktion ger bostäder åt 900 studenter

AF Bostäder har som mål att bygga nya bostäder åt 1 250 studenter till 2021. Under 2017 har AF Bostäder startat byggnationen av tre nya kvarter, Marathon, Proto och Sagoeken, som tillsammans ska erbjuda bostäder åt nästan 900 studenter.

AF Bostäder publicerar hållbarhetsredovisning för 2017

Under 2017 har AF Bostäder fortsatt sitt arbete med hållbarhetsfrågor, och från 2017 redogör företaget för arbetet i en årlig hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsredovisningen finns för nedladdning på AF Bostäders webb.

Ny underhållsplan

AF Bostäder har tagit fram en ny underhållsplan för hela fastighetsbeståndet. Planen är inriktad på tekniska installationer och ska användas till att förutse, simulera, kostnadsberäkna och planera kommande underhåll.

Renovering av Studentlyckan

Efter ett lyckat pilotprojekt 2017 ska samtliga bostäder på Studentlyckan få nya kök, skönare inomhusklimat och nya fasader.

Strategisk försäljning av Vildandens familjedel

AF Bostäder har sålt Vildandens familjedel, Vildandsvägen 2-32. Långsiktigt är försäljningen del i en strategisk förflyttning av AF Bostäders bestånd.

Fortsatt låga hyror

AF Bostäders hyresnivå är lägre än riksgenomsnittet för studentbostadsföretag. Hyreshöjningen för 2017 blev 1,85 %.

God soliditet

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

Innehåll

- 4 VD har ordet
- 6 Lund – Sveriges bästa studentstad
- 7 Rekord i kundnöjdhet 2017!
- 8 AF Bostäder bygger i samverkan – en för alla, alla för kunden
- 9 Strategisk försäljning av Vildandens familjedel
- 10 Studentlyckan får nytt liv
- 11 AF Bostäders hållbarhetsredovisning är här
- 12 Ny underhållsplan sätter kundnöjdhet i fokus
- 13 Fin respons för nya filmer om återvinning
- 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

Det finns en bred politisk enighet om att locka fler människor till högre studier. Då måste studentbostadsbristen lösas. Idag bromsas utvecklingen av regelverk utformade för vanliga hyresrätter. Det är dags för våra politiker att ta studentbostaden och dess förutsättningar på allvar. Det är dags att se studentbostäder för vad de verkligen är – en egen boendeform.

Studentbostäder – en egen boendeform

Tillgång till högre studier är avgörande om Sverige ska fortsätta vara en stark industrination. Bra studentbostäder leder till bättre studieresultat för studenterna och i slutändan en högre genomströmning på universiteten. Därför måste studentbostadsföretag få bättre möjligheter att utveckla sina verksamheter.

Fokus i debatten har hittills legat på att underlätta nybyggnation. Bland annat har staten tillsatt utredningar och lanserat stöd för nybyggnation av studentbostäder, åtgärder som dessvärre varit utan effekt.

Grundproblemet är att studentbostäder likställs med vanliga hyresrätter, ett tankefel som genomsyrar hela politiken. En studentbostad är en genomgångsbostad med hög omflyttningstakt och större slitage. Därtill har kunderna helt andra krav på standard och dessutom begränsad ekonomi. Ändå gäller samma regler och ekonomiska förutsättningar som vid byggnation, uthyrning och förvaltning av vanliga hyresrätter.

Nya aktörer

Den stora efterfrågan har lockat ett flertal nya kommersiella spelare. Här finns alltifrån aktörer som satsar på kortsiktiga, enkla lösningar, till aktörer som bygger lägenheter i högre prisklasser. Dock vore det önskvärt med fler nya studentbostadsföretag som har ett långsiktigt perspektiv.

Med kortsiktiga lönsamhetskrav följer bostäder som inte är studentanpassade, som är ogynnsamt belägna, och som kostar för mycket. Det saknas ofta förståelse för studenter som kundgrupp, och för värdet av att bostäderna ska attrahera motiverade människor som vill studera. Utan studentanpassning riskerar bostäderna förr eller senare att falla ur systemet och bli en del av den vanliga hyresmarknaden.

Öka omsättningen på studentbostäder

Fokus i debatten borde istället ligga på att öka omsättningen på studentbostäder, eftersom omsättningen har en direkt koppling till behovet av nya studentbostäder. AF Bostäders hyresgäster bor

i sina studentbostäder i genomsnitt i två år, vilket är betydligt kortare tid än i övriga landet. Om resten av landet hade motsvarande omsättning skulle tusentals nya studenter kunna få en bostad i det befintliga beståndet.

Omsättningen kan ökas genom att införa krav på studietakt för hyresgästerna, och genom att införa specifika lagar och regler för studentbostäder, i syfte att underlätta för aktörer som vill utveckla flexibla och mer lättillgängliga boendeformer.

Krav på studieresultat

Krav på studieresultat är svårt att motivera för en kommersiell aktör. Som exempel: En student som klanderfritt betalar sin hyra under 3–4 års tid, och sedan börjar förvärsarbete och tjäna pengar, är ju en perfekt framtida hyresgäst. Varför skulle en kommersiell aktör säga upp ett sådant kontrakt för att kunna ge lägenheten till en nyantagen student?



AF Bostäder tillhör dem som ställer studiekraV på sina hyresgäster. Vi har sedan många år ett strikt krav på studietakt kopplat till varje hyreskontrakt. Det säkerställer att våra bostäder till 100 % hyrs av aktiva studenter, och att vi kan erbjuda så många bostäder som möjligt till studenter vid de allra mest kritiska tidpunkterna – terminsstarterna.

Vad är en studentbostad?

Det behövs en nationellt förankrad definition av vad som utgör en studentbostad. Studentbostadsföretagen, vår branschorganisation, har formulerat det så här:

”Bostadslägenhet för person inskriven vid studiemedelsberättigande eftergymnasial utbildning. Studentbostaden skall upplåtas med hyresrätt och på villkor om begränsad besittningsrätt, vilken är kopplad till hyresgästens fortsatta studier.”

Med en sådan utgångspunkt skulle vi kunna utforma särskilda lagar och regelverk för studentbostäder. Det hade möjliggjort utveckling av nya produkter och tjänster, som möblerade rum, korttidskontrakt, provperioder, studenthotell med mera. Sådana tjänster är vanliga utomlands och skulle inte minst tilltala en stor andel av våra internationella studenter.

Nya bostäder för 900 studenter

AF Bostäder är ett av Sveriges största studentbostadsföretag med cirka 5 500 bostäder i centrala Lund. Vi ser det som vår uppgift att bidra till Lunds utveckling, att stärka varumärket Lund som universitetsstad och se till att så många som möjligt kan – och vill – studera vid Lunds universitet.

AF Bostäder har som mål att bygga nya bostäder åt 1 250 studenter till 2021. Under 2017 har vi startat byggnationen av tre nya kvarter, Marathon, Proto och Sagoecken. Tillsammans kommer dessa områden att erbjuda bostäder åt nästan 900 studenter.

En stark byggverksamhet

Som stiftelse har vi ett stort ansvar att förvalta våra tillgångar med försiktighet. Samtidigt ska vi tänka och agera marknadsmässigt så att vi ger oss själva möjligheten att kunna starta och driva nya projekt, och att vara en attraktiv samarbetspartner.

Vi har idag en stark byggverksamhet och är starkt motiverade att fortsätta förädla vårt bestånd. Det innebär att vi bygger nytt i egen regi. Det innebär också att vi, när vi bedömer det ändamålsenligt, kan avyttra eller riva fastigheter för att finansiera nysatsningar alternativt ge plats för nyproduktion. Nya Kämnärsrätten är ett bra exempel, där vi river äldre fyrklöverhus för att bygga nya bostäder med modern standard, som ger plats för dubbelt så många studenter som tidigare.

Ny hållbarhetsredovisning

Som fastighetsägare påverkar vi vår omvärld på en mängd olika sätt. Då ska vi också ta vårt ansvar. Våren 2018 släpper vi vår allra första hållbarhetsredovisning där vi redogör för vårt hållbarhetsarbete ur de tre perspektiven: miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet. Hållbarhetsredovisningen hjälper oss att jobba systematiskt och målstyrt med våra hållbarhetsfrågor. Vi vill också öppna för en transparent kom-

munikation med våra intressenter om våra hållbarhetsutmaningar. Hållbarhetsredovisningen är här för att stanna och kommer att publiceras årligen.

Rekord i kundnöjdhet

Vi har alltid våra kunders bästa för ögonen och under 2017 belönades vi med rekordsiffror i den årliga Nöjd StudBo-undersökningen. Våra framgångar beror till stor del på vår starka relation till Lunds studentliv, och till AF-familjen. Tack vare AF-familjen har vi större insikt i studentlivets utmaningar än någon aktör på studentbostadsmarknaden. Tillsammans har vi ett erbjudande som stärker Lund som den bästa studentstaden i Sverige.

Jag vill tacka alla våra kunder, mina medarbetare och vår styrelse för ett händelserikt och roligt 2017. Det är alltjämt er förtjänst att AF Bostäder är Sveriges bästa studentbostadsföretag, och jag är glad att jag får möjlighet att fortsätta utveckla Sveriges bästa studentbostäder tillsammans med er.


Henrik Krantz
VD, AF Bostäder

AF-familjen och Studentlund erbjuder ett studentliv som är unikt i Sverige. I AF Bostäder har Lundastudenterna ett eget bostadsföretag – en fri och obunden aktör som står till 100 % på studenternas sida. Den starka relationen till studentlivet är en framgångsfaktor och engagemanget är stort. AF Bostäder ska fortsätta vara Sveriges bästa studentbostadsföretag, och fortsätta utveckla Lund som Sveriges bästa studentstad.

Lund – Sveriges bästa studentstad

Lunds universitet grundades 1666 och 1830 föddes Akademiska Föreningen. Här erbjöds ett femtiotal studenter mat, bostad, lämpligt umgänge och hälsosamma aktiviteter. Idag berör verksamheten i princip samtliga av de cirka 30 000 studenter som finns i Lund.

– AF-familjen är någonting unikt i svenskt studentliv, säger Henrik Krantz, VD på AF Bostäder. Här förenas alla slags studenter. AF-familjen består av Akademiska Föreningen, AF-borgen och AF Bostäder. Tillsammans med nationer och kårer bildar vi den samordnande föreningen Studentlund.

Akademiska Föreningen drivs av studenter – för studenter. Här ordnas aktiviteter inom bland annat debatt, media, musik, spex, litteratur, vetenskap och fest. Akademiska Föreningens överstyrelse utser både huvuddelen av styrelseledamöterna i AF Bostäder och studenternas egen bostadsombudsman.

AF-borgen – mitt i Lundagård – är den självklara samlingsplatsen för studenterna. AF-borgen är ett eget aktiebolag och huserar Akademiska Föreningens verksamheter samt café, festarrangemang och konferenser.

Nationerna driver det sociala livet vid sidan av studierna. Här ges möjlighet att

engagera sig i alltifrån nattklubbar, pubar och barer till idrott, spex och festligheter. Kårerna är knutna till sina respektive institutioner, med uppgift att bevaka utbildningens kvalitet, arrangera arbetsmarknadsdagar med mera.

– Tack vare AF-familjen har AF Bostäder större insikt i studentlivet än någon aktör på studentbostadsmarknaden, säger Henrik Krantz. Med den kunskapen har vi utvecklats till en samhällsbyggare som formar långsiktigt hållbara stadsdelar, där studenter och Lundabor kan få en bra framtid. Det är vår uppgift att bidra till Lunds utveckling, stärka Lund som universitetsstad, och göra studier tillgängliga för så många som möjligt.

– Våra studentbostäder tillhör Sveriges billigaste, kötiderna tillhör Sveriges kortaste och alla står i kö på samma villkor, säger Henrik Krantz. Vi ställer inga krav på bakgrund, referenser eller kontakter. Så länge du pluggar vid Lunds universitet, är medlem i Studentlund och uppfyller våra krav på studietakt är du välkommen till oss.

I egenskap av studenternas eget bostadsföretag är det en självklarhet för AF Bostäder att engagera sig i Lunds studentliv.

– Vi är många som delar ansvaret att lösa studentbostadsbristen i Lund, säger Henrik

Krantz. Därför agerar vi gärna bollplank kring boendefrågor och byggprocesser, till exempel när nationer vill utveckla studentbostäder. Som en del av branschorganisationen Studentbostadsföretagen driver vi också studentbostadsfrågor nationellt.

Sedan 2014 är AF Bostäder huvudsponsor för Lundakarnevalen. Under 2018 slår företaget ett slag för studenternas kondition med en satsning på Lundaloppet, där 500 studenter springer under AF Bostäders flagg. AF Bostäder engagerar sig även när det gäller AF-borgen och stödjer därför det ombyggnadsprojekt som AF-borgen planerar under de närmaste åren.

– Studenterna är våra uppdragsgivare. Att värna de starka banden till studentlivet är en förutsättning för att vi ska lyckas med vårt uppdrag. Det ligger också i allas intresse att vi hjälper studenterna att driva Lunds fantastiska studentliv framåt. En satsning på studentlivet är en satsning på framtiden, säger Henrik Krantz.

Rekord i kundnöjdhet 2017!

Sedan 2002 genomför AF Bostäder en årlig Nöjd StudBo-undersökning och engagemanget från kunderna är stort. I 2017 års undersökning trillade det in 1 524 besvarade enkäter, vilket motsvarar 63 % av alla tillfrågade. Resultatet är glädjande: AF Bostäder har Sveriges nöjdaste kunder, jämfört med andra stora studentbostadsföretag. Sedan

starten 2002 har feedbacken använts till att förbättra alla delar av verksamheten. Resultaten har analyserats för att ligga till grund för kommande års handlingsplaner. Den största framgångsfaktorn är AF Bostäders utpräglade kundfokus. Företaget har målmedvetet strävat efter att förädla sina fastigheter, effektivisera

sin förvaltning, förbättra sin service, digitalisera uthyrningen och kundanpassa sin kommunikation. På AF Bostäder finns en stark vilja att bli bättre, och ett ovärderligt engagemang från samtliga medarbetare. Alla är överens om att "Den som inte vill bli bättre, slutar någon gång att vara bra".



För att få bättre kontroll på kvalitet och kostnader i sina byggprojekt, har AF Bostäder valt bort traditionell upphandling. Istället ritas, beräknas och utförs projekten i samverkan med alla inblandade aktörer. Kvaliteten optimeras, kostsamma överraskningar minimeras och alla arbetar tillsammans för kundens bästa.

AF Bostäder bygger i samverkan – en för alla, alla för kunden

AF Bostäder har som mål att bygga nya bostäder åt 1 250 studenter till 2021. Tempot är högt och under 2017 har AF Bostäder startat byggnationen av tre nya kvarter, Marathon, Proto och Sagoeken. Tillsammans ska dessa områden erbjuda bostäder åt nästan 900 studenter. Att utveckla fastigheter och bostadsområden med kontroll på kvalitet och kostnadsberäkningar är en stor utmaning.

– Ett byggprojekt är komplext, säger Magnus Cederberg, fastighetsutvecklingschef på AF Bostäder. För att ange en korrekt prislapp ska entreprenören inte bara veta vad parkett kostar per kvadratmeter, hen ska också veta vad det kostar att lägga parketten i en miljö som är svår att förutse, avseende stress, störningar och oväntade händelser. Därför finns inga exakta prislistor, det kan ingen erbjuda och det kan heller ingen beställare begära.

Det traditionella arbetssättet inom byggentreprenad innebär att beställaren ritar och räknar under lång tid för att ta fram handlingar som sedan används till att begära in anbud. När upphandlingen är klar har beställaren fått ett fast pris som i själva verket inte är fast, utan är en kalkyl på exakt det som står i handlingarna.

Med ett sådant arbetssätt är risken stor att det uppstår kostsamma ändringar och tillägsarbeten.

– Ett kommersiellt fastighetsbolag kan möjligen hämta in en högre byggkostnad med hjälp av högre hyror, säger Magnus Cederberg. Vårt uppdrag är studentbostäder till låga hyror, vilket gör det extra viktigt att ha kontroll på både kvalitet och kostnader från start. Det är direkt kopplat till vår kundnytta.

– Därför väljer vi bort den traditionella upphandlingen och kontrakterar istället våra entreprenörer och övriga aktörer, som arkitekt, projektör, elektriker och vvs:are, tidigt i projektet, säger Magnus Cederberg. Utifrån våra idéer och visioner utformar vi sedan tillsammans huset vi ska bygga. Vi tar små steg i taget och skissar fram en projektspecifikation som aldrig blir statisk. Alla aktörer är djupt insatta i vilken produkt vi önskar och samverkan minimerar överraskningar som kan uppstå under arbetets gång.

Med samverkansmodellen har alla möjlighet att bidra med idéer och erfarenheter, och anpassa projektet till sina arbetssätt, produkter och metoder. Den slutliga

projektbeskrivningen ska tjäna både AF Bostäders syften och hantverkarnas vardag. Inte minst eftersom AF Bostäder arbetar med olika entreprenörer på olika byggen. Rutiner, erfarenheter och metoder kan variera.

– Som exempel kan en stor och estetiskt tilltalande fönstertyp innebära arbetsmiljömässiga problem, om det visar sig att fönstren är för tunga för hantverkarna att hantera, säger Magnus Cederberg. Nu uppmärksammar vi gemensamt sådana frågor i ett tidigt skede och arkitekten får möjlighet att hitta snygga lösningar som är enkla att hantera under byggnationen.

– Vi har mycket positiva erfarenheter av samverkansmodellen. Alla arbetar mot samma mål, med samma budget och för samma slutkund. När alla i gruppen är delaktiga från start, tar också alla ansvar för att den färdiga produkten motsvarar våra gemensamma förväntningar. Samverkan fortgår under hela byggnationen med regelbundna byggmöten och avstämningar under projektets gång, säger Magnus Cederberg.



Strategisk försäljning av Vildandens familjedel

AF Bostäder har sålt Vildandens familjedel, Vildandsvägen 2–32, till Heimstaden Bostads AB. Tidpunkten för affären var gynnsam. Genom försäljningen har AF Bostäder både stärkt sin balansräkning och avyttrat en del av fastighetsbeståndet som hade stort renoveringsbehov. Även ur kundperspektiv var tidpunkten lämplig, eftersom AF Bostäder

samtidigt bygger rekordmånga nya bostäder på Marathon, Proto och Sagoeken, för nästan 900 studenter. Långsiktigt är försäljningen del i en strategisk förflyttning av AF Bostäders bestånd. Företaget har som mål att bygga nya bostäder till 1 250 studenter till 2021, med fokus på universitetsnära lägen. Vildandens familjedel byggdes på 60-talet

och har varit mycket uppskattad av kunderna. Idag är behovet av familjebostäder för studenter betydligt mindre och därmed inte lika prioriterat för AF Bostäder. Familjedelen har nu fått ny ägare men studenterna som bodde i området har givetvis fått behålla sina kontrakt.

Studentlyckan är ett av AF Bostäders mest omtyckta bostadsområden. Området, som är byggt 1960, är sedan en tid i behov av renovering. Efter ett lyckat pilotprojekt 2017 ska hela Studentlyckan få nya kök, skönare inomhusklimat och nya fasader. Tack vare bra planering och smarta lösningar renoveras varje lägenhet på bara tio dagar, med ett minimum av störningar.

Studentlyckan får nytt liv

Studentlyckan, ritat av Hans Westman, är välplanerat och trivsamt. Låga punkthus och lamellhus med färgglada balkonger samsas kring en grönyta med vackra träd och gott om plats för umgänge.

– Studentlyckan är en riktig pärla, där mycket av originalcharmen från sextio-talet är bevarad, säger Magnus Cederberg, fastighetsutvecklingschef på AF Bostäder. Området ingår i kommunens bevarandeprogram och kan ses som en prototyp för sextio- och sjuttioalets miljonprogram, bland annat sett till byggnadstekniken med prefabricerade betongelement.

Studentlyckan har ett omfattande renoveringsbehov, med bland annat skador på fasaderna, vvs-stammar som måste åtgärdas och en ventilation som med nutida ögon är otillräcklig, inte minst ur energihänseende.

– Att väga ambitioner och utförande mot behov och ekonomi har varit en utmaning, säger Magnus Cederberg. Som exempel har vi diskuterat att genomföra en totalrenovering, men i teorin skulle det bli dyrare än att riva hela området och bygga nytt. Nu har vi tagit fram en renoveringsplan som ger Studentlyckan nytt liv med fullgod funktion, lägre energiförbrukning och trivsammare bostäder – till en investering som är ekonomiskt hållbar.

Under 2017 startades ett pilotprojekt i ett av punkthusen. Tolv lägenheter fick nyrenoverade kök, mekanisk till- och frånluft, nya köksfläktar (vilket inte funnits tidigare), nya värmestammar, nya stammar för kall- och varmvatten, relinade avlopp samt renoverad el. Fasaden har lagats för att sedan målas i en kulör som är så lik originalet som möjligt. Färgsättningen har tagits fram i samarbete med kommunens antikvarie. De välkända kakelplattorna som dekorerar balkongerna sitter självfallet kvar.

– I det gamla ventilationssystemet satt en fläkt på taket som sög ut luft medan kall friskluft togs in via självdrag, säger Magnus Cederberg. Nu får alla lägenheter moderna spisfläktar med FTX-aggregat som ser till att den varma rumsluften värmer upp den friska uteluften till 18 grader. Det ger cirka 80 % energiåtervinning.

Inom ramarna för pilotprojektet har AF Bostäder provat olika lösningar för att säkra att arbetet blir tillräckligt bra, tillräckligt snyggt och att det går att genomföra utan alltför stora störningar.

– Hyresgästerna bor kvar under renoveringen, med tillgång till provisoriska toaletter och kök, säger Magnus Cederberg. Därför har vi trimmat samarbetet mellan AF Bostäder, vår entreprenör och deras

underentreprenörer. Med gemensamt starkt kundfokus har vi lyckats få ner renoveringstiden till endast tio arbetsdagar per lägenhet.

Under renoveringen installeras elektroniska låskolvar i lägenheterna, så att ingen behöver lämna ut sin nyckel till hantverkarna. Hyresgästens nyckel fungerar som vanligt, medan entreprenören får en elektronisk tagg som är tidsstyrd och bara ger tillträde under arbetstid.

– Att våra kunder kan känna sig trygga under renoveringen har hög prioritet. Nu har vi inlett arbetet med resterande 170 lägenheter, vilket genomförs etappvis, ett trapphus i taget. Att jobba småskaligt förbättrar kommunikationen mellan hyresgästerna och vår projektledare, eftersom vi får tid och möjlighet att besvara alla kundernas frågor personligen, säger Magnus Cederberg.



AF Bostäders hållbarhetsredovisning är här

AF Bostäder har länge drivit ett aktivt miljöarbete. Under 2016 väcktes tanken att lyfta blicken ytterligare och börja jobba med hållbarhetsfrågor ur ett helhetsperspektiv – och redogöra för arbetet i en hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsarbete skiljer sig från miljöarbete bland annat genom att det består av tre delar: miljömässig hållbarhet,

social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet. Tack vare den nya hållbarhetsredovisningen kan AF Bostäder arbeta systematiskt och målstyrt med hållbarhetsfrågor, och tydliggöra hur företaget påverkar sin omvärld i alla delar av verksamheten – i relationen till kunderna, som arbetsgivare, som fastighetsägare och i rollen som samhällsbyggare.

Medarbetare, kunder och andra intressenter har varit med och lagt grunden till innehållet i hållbarhetsredovisningen, och processerna bakom. Hållbarhetsredovisningen ska publiceras årligen och finns på AF Bostäders webb. Ladda hem och läs den redan idag!

AF Bostäder har tagit fram en ny underhållsplan för hela fastighetsbeståndet. Planen är detaljerad och ska användas till att förutse, simulera, kostnadsberäkna och planera kommande underhåll. Den viktigaste detaljen jobbas det intensivt med – att genomföra projekten med bibehållen kundnöjdhet.

Ny underhållsplan sätter kundnöjdhet i fokus

AF Bostäder lanserade sin första underhållsplan 2003. Sedan dess har otaliga projekt genomförts för att rusta upp bland annat fasader, fönster, balkonger, utemiljöer, cykelparkeringar, trapphus och inte minst samtliga av AF Bostäders korridoröknar.

– Då hade vi som mål att säkerställa våra bostäders attraktivitet, säger Rose-Marie Stolpe, förvaltningschef på AF Bostäder. Våra köks- och utemiljöprojekt är bra exempel från den perioden. Vi planerade, testade och designade oerhört noga för att skapa trivsamma och hållbara miljöer, specifikt anpassade för studenter. Kundnyttan var uppenbar, alla kunde se vilka förbättringar vi gjorde.

Den nya underhållsplanen är mer detaljerad och riktar in sig mer på fastigheternas tekniska installationer. Nu handlar det om att återställa funktioner som uppnått sin tekniska livslängd. Planen specificerar enskilda byggdelar som fasader, fönster och dörrar, yttertak, hissar och installationer. Varje byggdela bryts ned till komponenter, mängd, installationsår eller tidpunkt för senaste åtgärd, teknisk livslängd, vilken åtgärd som ska utföras samt uppskattad kostnad.

– Nu har vi ett styrdokument som hjälper oss i vårt framtida budgetarbete med analys och planering, säger Rose-Marie Stolpe. Vi vet vad vi ska göra, när vi ska göra det, var vi ska göra det, vad det kommer att kosta och vilka personalresurser som krävs. Under 2018 ska vi utveckla ett systemverktyg där vi kan simulera olika skeenden och göra konsekvensanalyser beroende på vilka projekt vi väljer att prioritera. Vi blir mer proaktiva, får högre beredskap och kan minimera akuta åtgärder.

Det framtida underhållet innebär nya utmaningar för AF Bostäder. Först och främst måste AF Bostäder ha rätt kompetens som beställare, och dedikerad projektledning. Lösningarna ska vara hållbara socialt, ekonomiskt och miljömässigt. Entreprenörerna ska ha uthålligheten att driva fleråriga underhållsprojekt på studentbostadsområden, med förståelse och respekt för studenternas studiemiljö. Slutligen viktigast av allt: Projekten ska genomföras med bibehållen kundnöjdhet.

– Vi jobbar intensivt med frågor som rör kundnöjdheten, säger Rose-Marie Stolpe. Ska kunden bo kvar, eller ska vi evakuera? Hur löser vi trygghet och bekvämlighet

under perioder där kunderna har tillfälliga toaletter och kök på annan plats? Hur genomför vi en omflyttning på bästa sätt? Vilken entreprenadstorlek är optimal, ett trapphus eller en hel fastighet i taget? Inga projekt startas förrän vi vet att vi har gjort allt vad vi kan för att underlätta för våra kunder.

– Genom planering och samordning kan vi minimera störningarna, och i några fall inkludera insatser som innebär ett lyft för våra kunder. Ett bra exempel är vårt senaste pilotprojekt på Studentlyckan, där en kombination av flera åtgärder genomfördes på kort tid, samtidigt som kunderna fick en standardhöjning, bland annat i form av nya kök. I samma projekt lärde vi oss också att kommunikation och tillgänglighet är viktigt. Att vi har projektledare som finns nära, och som snabbt kan besvara kundernas frågor personligen, det gör mycket för kundnöjdheten, säger Rose-Marie Stolpe.



Fin respons för nya filmer om återvinning

Resursanvändning är ett område där AF Bostäder har stora möjligheter att påverka positivt. Målet är att 50 % av det totala avfallet i verksamheten ska källsorteras. AF Bostäder erbjuder lättillgänglig avfallssortering i anslutning till alla studentbostäder, och likaså utrymmen där kunderna kan lämna grovsopor. Informationskampanjen

”Don’t waste the waste” ska inspirera kunderna att dra sitt strå till stacken. Med glada budskap på webbplatsen, i sociala medier och i tävlingar uppmärksammas att avfallsstationerna finns och hur de fungerar. AF Bostäders nya wastefilmer har fått stor uppmärksamhet. I paketet ingår pedagogiska informationsfilmer som förklarar nyttan med

källsortering, men också en uppseendeväckande skräckfilm – The Wasting – om osorterade sopor som återvänder för att hämnas. Filmerna har visats på korridor-kontaktmöten, i sociala medier, på skolor och på StudBokkonferensen där satsningen fick fin respons.

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: Förvaltning, Uthyrning 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.



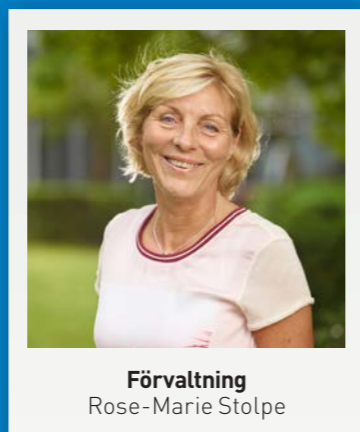
Uthyrning
Claes Hjortronsteen

Uthyrningsprocessen svarar för den inledande kontakten med studenterna, från kontakt till kontrakt, men också för löpande avtalsfrågor. Processen hanterar också uthyrningen av kommersiella lokaler och parkeringsplatser. För de kommersiella kunderna ingår dessutom ansvar för löpande kundkontakt och service under hyrestiden.



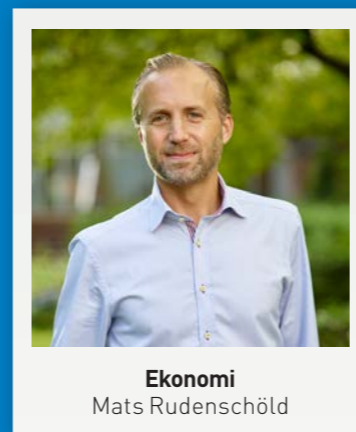
Fastighetsutveckling
Magnus Cederberg

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.



Förvaltning
Rose-Marie Stolpe

Våra kunder ska komma till en miljö där de trivs, mår bra och kan prestera i sina studier. Förvaltning 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 företagsövergripande för alla frågor som rör ekonomistyrning och finansiering av verksamheten. I processen ingår även ansvar för IT samt huvudkontoret.



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 räntebindingstiden och för att försäkra oss om en viss räntenivå.

Lånestruktur

Den totala låneportföljen uppgick 2017-12-31 till 431 Mkr (555). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna minskade till 16,8 Mkr (17,5) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 3,4 procent (3,1).

Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindingstiden genom ränteswapar på 425 Mkr (460). Portföljen hade en genomsnittlig räntesats på 3,5 procent (3,2) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindingstid om 5,2 år (5,1).

Det är vår bedömning att räntorna för 2018 kommer att fortsätta vara, relativt sett, låga.

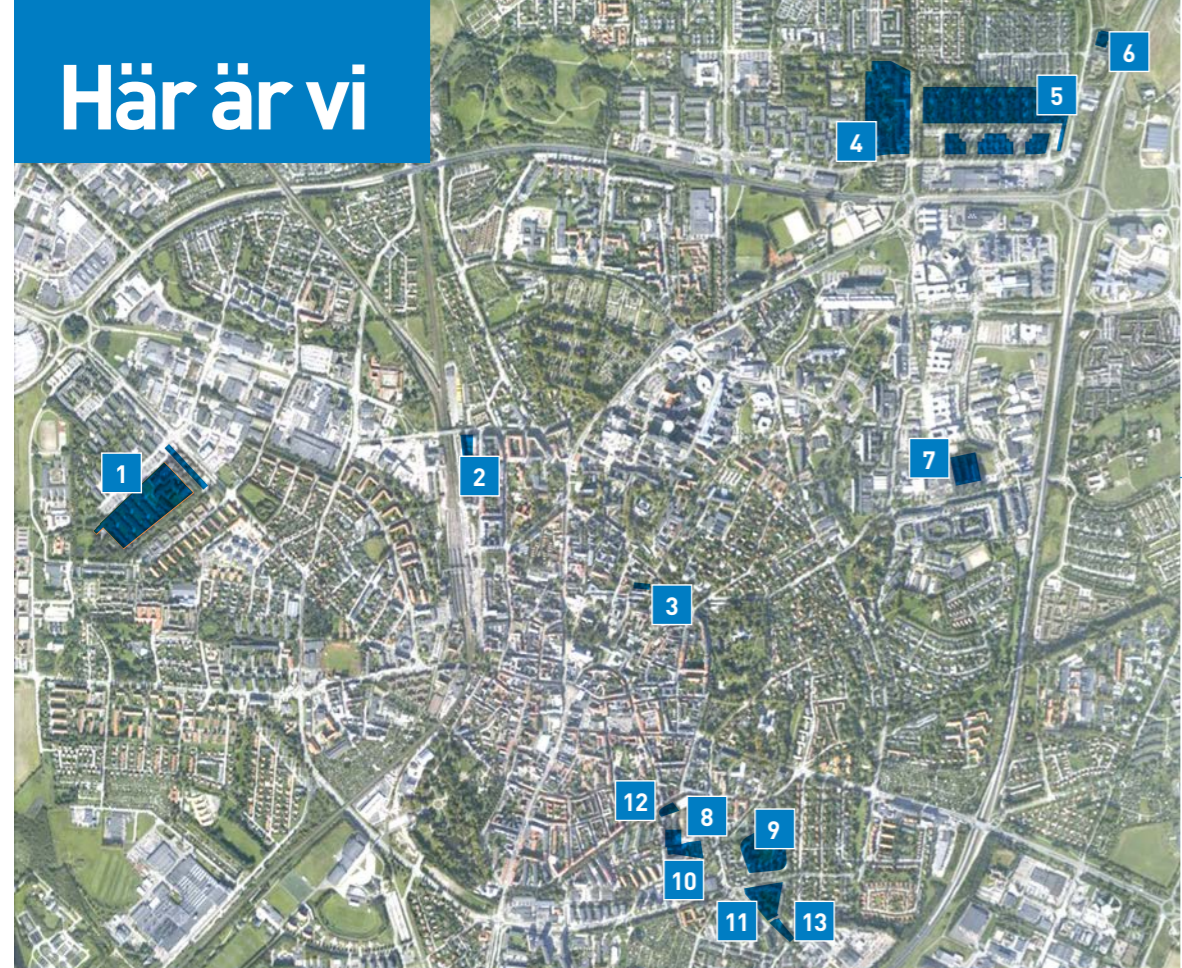
Räntebindingstid

Löptid	Mkr
Rörliga	6
2020	15
2021	130
2022	130
2024	100
2026	50

Känslighetsanalys

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

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 305 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 355 lägenheter på mellan 1-4 rum. Lummigt, levande och en smula studentikost.



5 Kämnärrätten

Kämnärrätten 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, m ²		
	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
Kämnärrätten	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	305	774	20 524	527	21 051
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	21 741	1 369	23 110
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	2 594	5 496	179 747	10 256	190 003



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
Arkitekt vid hauschild + siegel.
Tidigare kommunikationschef
på Akademiska Föreningen.



SOFIA MIETZNER
Ledamot, sekreterare
Bostadsombudsman
Studerar Fastighetsförmedling.



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



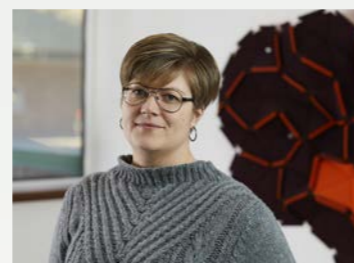
MATILDA HILDINGSSON
Ledamot
Verksamhetschef på Akademiska
Föreningen. Studerar Miljövetenskap.



JOHAN GRANEHULT
Ledamot, juridisk sakkunnig
Advokat vid Mannheimer
Swartling Advokatbyrå.



PATRIK LUNDBERG
Ledamot
Projektutvecklare på Skanska. Studerat till
civilingenjör i Lantmäteri och har varit aktiv
på LLTH.



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 2017.

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

Jenny Ekstam innehade posten som bostadsombudsman fram till och med den 30 juni 2017 då hon ersattes av Sofia Mietzner.

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 student-

livet 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 korridorrum har under 2017 förändrats ganska mycket. Kötiden ligger nu på i genomsnitt 10 månader, vilket skall jämföras med 13 månader för ett år sedan. Skälet till förändringen beror sannolikt på att vi har tillfört cirka 500 korridorrum till vår bostadskö som tidigare hyrdes ut i block till Lunds Universitet. Kötiden för en studentlägenhet är i princip konstant sedan förra året.

De studenter som har sin hemvist utanför Skåne i samband med antagningen till Lunds Universitet kallar vi internt för novischer. Novischerna har förtull till lediga bostäder i samband med vår- respektive höstterminsstart. I september släppte vi över 700 bostäder till novischer, vilket är ungefär samma nivå som förra året. Bostäderna har varit fullt uthyrda med undantag för vakanser betingade av förvaltningsmässiga skäl såsom ombyggnader, saneringar och liknande. Omflyttningstakten var cirka 55 % vilket är en liten förändring jämfört med föregående år.

Arbetet inom AF Bostäder präglas av utveckling och vi arbetar kontinuerligt med att förbättra och effektivisera vår organisation. Från och med den 1 augusti har kommunikationsfrågorna flyttats över till HR-processen. Det praktiska arbetet hanteras av vår kommunikör som alltså rapporterar till vår HR-chef även om själva kommunikationsstrategin ägs av VD. Genom

denna och tidigare förändringar hanterar HR-processen, förutom HR-frågor, även Hållbarhet och Kommunikation vilket skapar bättre samarbete och mer dynamik.

Den tidigare avdelningen för drift och underhåll har nu ändrat benämning till Teknisk Service och fått en egen chef. Bakgrunden till denna förändring är att vi i början av året anställde nya medarbetare till driften efter de som slutade 2016. I början av rekryteringsprocesserna sökte vi, förutom en drifttekniker, även en driftansvarig. Efter ett antal intervjuer hittade vi en person som, förutom att motsvara den sökta profilen, dessutom visade sig ha mycket goda erfarenheter av personalledning. I slutet av rekryteringsprocessen valde vi därför att utöka tjänsten som driftansvarig med chefsansvar för Teknisk Service. Denna förändring kom till stånd mot bakgrund av vår rekrytering och innebär alltså att samtliga som jobbar inom Teknisk Service nu rapporterar till samma chef. Den nya organisationen trädde i kraft den 1 januari 2017.

Under våren tecknade AF Bostäder och Heimstaden Bostad AB avtal om överlåtelse av Vildandens familjedel eller Vildandsvägen 2-32. Försäljningen genomfördes som en bolagsaffär där de aktuella fastigheterna först reglerades in i ett nybildat dotterbolag varefter aktierna i bolaget såldes till Heimstaden. Transaktionen genomfördes snabbt och smidigt till ett fastighetsvärde motsvarande 397 Mkr och tillträdet kunde ske redan den 1 maj. Försäljningen av Vildandens familjedel innebär inte bara en förbättrad balansräkning utan också en strategisk förflyttning av vårt bestånd. Långsiktigt handlar det om en strategisk satsning på att bygga moderna ändamålsenliga studentbostäder i universitetsnära lägen. Tidmässigt ligger försäljningen också mycket bra eftersom det nu pågår ett rekordstort byggande av nya studentlägenheter.

Under hösten kunde vi äntligen ta de första spadtagen, både för Marathon, och våra båda projekt på Kämnärsrätten. Alla projekten har förberetts under många år och det är glädjande att vi nu äntligen har kommit igång med byggnationen.

Vi inledde med Marathon i början av september, lagom till terminsstarten. Byggstarten firades i närvaro av inbjudna gäster och representanter från kommunen med kommunstyrelsens ordförande Anders Almgren i spetsen. Husen kommer att byggas i ett fantastiskt läge och har ritats av Jais arkitekter. Aktiviteten på byggplatsen har varit hög under hela hösten och vid slutet av året hade det första huset nått upp till femte våningen.

Något senare, i mitten av oktober, byggstartades de båda projekten på Kämnärsrätten. Det första som vi kallar för Proto, byggs helt i egen regi och har ritats av Fojab arkitekter. Det andra projektet, kallat Sagoeken, är ett samarbete med Lunds kommun som bygger en skola i bottenvåningen varefter AF Bostäder bygger studentbostäder på våningarna 2–4. Projektet innebär en fortsättning på samarbetet med kommunen om gemensamma 3D-fastigheter. Tidigare har vi byggt Vegalyckan på samma sätt. Skillnaden denna gång är att kommunen har en egen entreprenad medan AF Bostäder har handlat upp moduler från Lindbäcks Bygg som skall placeras ovanpå skolan. Modulerna byggs industriellt på fabrik och kommer att monteras under några veckor i slutet av 2018. Även här skedde den gemensamma byggstarten i närvaro av inbjudna gäster och kommunens representanter. Bland gästerna fanns dessutom ett stort antal skolbarn som fick vara med och inviga sin nya skola. Blandningen av skolbarn, byggare och studenter medförde att vi fick en mycket stämningsfull och trevlig start på de nya projekten.

Inom planområdet på Kämnärsrätten finns det fortfarande gott om byggrätter. Vi har nu påbörjat projekteringen av nästa etapp på fastigheten Paragrafen 1. Det innebär att vi måste riva ytter-

ligare 150 lägenheter av fyrklöverhusen. Även om vi har goda rutiner för hanteringen krävs det ändå omfattande insatser från våra medarbetare. Det handlar om att teckna rivningskontrakt och förbereda de befintliga hyresgästerna på en kommande rivning av deras bostad. Alla hyresgäster erbjuds givetvis att flytta till ett annat boende när det är dags.

Under höstens strategiseminarium för ledning och styrelse diskuterades kommande underhåll av våra äldre fastigheter med utgångspunkt från vår underhållsplan. Vi kunde konstatera att merparten av våra fastigheter står inför en uppdatering när det gäller de tekniska installationerna. Med hänsyn till det stora antalet lägenheter det rör sig om får hanteringen och utförandet stor betydelse både för ekonomin och hyresgästerna.

Inom AF Bostäder hålls visionen att ”AF Bostäder ska vara det bästa studentbostadsföretaget i Sverige” levande i hela företaget. Vår NKI-undersökning har stor betydelse i detta sammanhang och förändringen sedan mätningarna påbörjades är remarkabel. Våra kunders omdömen är viktiga för oss, inte minst när vi jämför med de andra stora studentbostadsföretagen i Sverige. I år överträffade vi vårt mål med råge. Vi hade satt ett mål på 4,24 och trodde att vi i bästa fall skulle kunna nå denna nivå. Resultatet blev istället svindlande 4,29 vilket var ett rejält kliv uppåt.

Den 1 december 2016 fick vi en ny lagstiftning med krav på hållbarhetsredovisning för större företag. Lagstiftningen gäller än så länge inte AF Bostäder men vi tog tidigt beslutet att vi ändå skulle uppfylla kraven i lagstiftningen och genomföra en hållbarhetsredovisning för 2017. Vår hållbarhetskoordinator har huvudansvaret men hela företaget har varit inblandat i arbetet med redovisningen. Fördelen med detta arbetssätt är att vi inte bara har ställt samman uppgifter om hur vi arbetar utan även genomfört en hel del förbättringar under tiden. Dessa förbättringar är en konsekvens av vårt beslut om att redovisa och ett

positivt bidrag till vår övergripande hållbarhet.

Arbetet med att utveckla vårt affärssystem Diremo fortsätter med oförminskad styrka. I och med att vi äger programvaran bestämmer vi själva hur vi skall utveckla verksamheten. Den främsta nyttan med systemet är att vi kan för enkla och förbättra för våra kunder. Digitaliseringen görs alltså inte främst för att underlätta vårt arbete. Givetvis vill vi bli av med enkla uppgifter med ett stort repetitionsmoment, men det handlar framförallt om att vi vill frigöra resurser för att kunna öka servicen. Våra kunder förväntar sig att de skall kunna få hjälp med olika ärenden på ett snabbt och enkelt sätt. Kontinuerlig förbättring av vår service är en viktig faktor för att vi skall kunna fortsätta höja vårt NKI-resultat.

Resultatöversikt

AF Bostäders resultat efter finansiella poster uppgår till 363 715 tkr (22 991). Nettoomsättningen minskade med 5,2 % till 256 375 tkr. Under första tertialet såldes 313 bostäder på Vildanden vilket medfört ett högt resultat men också minskat hyresintäkterna. Den generella hyreshöjningen för bostäder 2017 var 1,85 %. AF Bostäders räntekostnader ligger kvar på en relativt låg nivå. Underhållskostnaderna är i nivå med föregående år och i enlighet med vår långsiktiga underhållsplan.

Investeringar

De totala investeringarna uppgick under året till 118 701 tkr (57 511). Av investeringarna avsåg 117 516 tkr (55 004) byggnader och mark och 1 185 tkr (2 507) avsåg maskiner och inventarier.

Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till 136 334 tkr (10 212). De senaste årens löpande verksamhet samt nyproduktion har finansierats med egna medel. Årets höga kassaflöde avser till stor del försäljningen på Vildanden.

Likviditet och soliditet

Likviditeten uppgick per 2017-12-31 till 363,5 % (158,5). AF Bostäders soliditet, inklusive eget kapital i obeskattade reserver, uppgick till 55,4 % (34,1).

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 kapitalbehov säkerställas genom ett aktivt och professionellt upplåningsförfarande i enlighet med finanspolicy. Befintliga krediter fördelas på två banker.

Den totala låneportföljen uppgick 2017-12-31 till 431 Mkr (555). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna minskade till 16,8 Mkr (17,5) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 3,4 % (3,1).

Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswapar på 425 Mkr (460). Portföljen hade per 2017-12-31 en genom-

snittlig räntesats på 3,5 % (3,2) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindningstid om 5,2 år (5,1).

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 värmepriiset med 10 % +/- 2,3 Mkr Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt +/- 0,1 Mkr Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt +/- 0,2 Mkr

Utsikter för 2018

Den genomsnittliga hyresökningen för 2018 uppgår till 1,5 %. Efterfrågan på studentbostäder är fortsatt hög. Under det nya året kommer naturligtvis mycket handla om vårt byggande. 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 fortsättnings-

vis 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 4,30 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 361 418 119 kronor. Stiftelsens grundfond kräver ingen avsättning i år. Årets vinst balanseras i ny räkning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	256 375	270 471	264 827	257 968	262 948
Driftnetto (tkr) ¹⁾	131 208	137 744	124 992	121 322	117 326
Resultat efter finansiella poster (tkr)	363 715	22 991	19 137	10 222	94 150
Balansomslutning (tkr)	1 260 396	991 345	968 812	966 932	976 399
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder (%) ²⁾	99,7	99,9	99,9	99,8	99,7
Synlig soliditet (%)	55,4	34,1	33,1	31,7	30,6
Justerad soliditet (%) ³⁾	84,2	81,2	82,3	80,0	

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

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

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

RESULTATRÄKNING (not 1)

tkr	2017	2016
Nettoomsättning (not 2)	256 375	270 471
Kostnader i förvaltningen (not 3, 4)		
Driftskostnader (not 5)	-94 337	-104 454
Underhållskostnader	-40 053	-39 175
Administration fastighet	-8 342	-8 259
Administration förvaltning	-3 719	-3 481
Avskrivningar fastighetsförvaltning (not 6)	-36 866	-39 596
Summa kostnader i förvaltningen	-183 316	-194 965
Bruttoresultat	73 059	75 505
Övriga rörelseintäkter och -kostnader (not 7)	342 709	971
Övriga administrationskostnader (not 8)	-32 157	-32 939
Avskrivningar, övrigt (not 9)	-3 070	-2 911
Rörelseresultat	380 541	40 627
Finansiella intäkter (not 10)	135	40
Finansiella kostnader (not 11)	-16 961	-17 676
Finansnetto	-16 826	-17 635
Resultat efter finansiella poster	363 715	22 991
Bokslutsdispositioner (not 12)	1 112	705
Skatt på årets resultat (not 13)	-3 409	-5 475
Årets resultat	361 418	18 221

KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	363 715	22 991
Avskrivningar av anläggningstillgångar	39 936	42 508
Övriga ej likviditetspåverkande poster	29 438	20 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	433 089	86 048
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-83 351	-17 907
Förändring av kortfristiga skulder	29 203	-369
Kassaflöde från den löpande verksamheten	378 941	67 772
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-117 516	-55 004
Investeringar i maskiner och inventarier	-1 185	-2 507
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	50	-50
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-118 651	-57 561
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-123 957	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-123 957	0
Årets kassaflöde	136 334	10 212
Likvida medel vid årets början	61 404	51 192
Likvida medel vid årets slut	197 737	61 404

BALANSRÄKNING (not 1)

Tillgångar – tkr	17-12-31	16-12-31
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (not 14)	838 716	876 277
Maskiner och inventarier (not 15)	9 763	11 745
Pågående nyanläggningar (not 16)	104 959	16 088
Summa materiella anläggningstillgångar	953 438	904 110
Finansiella anläggningstillgångar (not 17)	40	90
Summa anläggningstillgångar	953 478	904 200
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Hyses- och kundfordringar	454	594
Skattefordringar	1 631	1 859
Övriga fordringar	103 471	20 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 18)	3 625	2 774
Summa kortfristiga fordringar	109 181	25 830
Kassa och bank (not 21)	197 737	61 404
Summa omsättningstillgångar	306 918	87 234
Summa tillgångar	1 260 396	991 435

Eget kapital och skulder – tkr	17-12-31	16-12-31
Eget kapital (not 19)		
Grundfond	14 218	13 210
Balanserat resultat	316 300	299 087
Årets resultat	361 418	18 221
Summa eget kapital	691 936	330 518
Obeskattade reserver (not 20)	8 849	9 961
Avsättningar		
Uppskjuten skatt (not 13)	44 329	40 920
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 23)	431 043	555 000
Summa långfristiga skulder	431 043	555 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	50 693	21 438
Övriga skulder	1 100	1 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 22)	32 445	32 267
Summa kortfristiga skulder	84 239	55 036
Summa eget kapital och skulder	1 260 396	991 435

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 5 496 bostäder (5 809). Fastighetsbeståndet omfattade 26 juridiska fastigheter (30). Alla fastigheter som innehades per sista december 2017 värderades. Värderingen har i sin helhet utförts av AF Bostäder.

AF Bostäder verkar för studenterna och deras boendemiljö i Lund. Det finns inget vinstsyfte utöver att bibehålla en stark finansiell ställning på kort och lång sikt. Det är en hög efterfrågan på studentbostäder i Lund och AF Bostäder har inga vakanser. Kötiden för ett korridorrum är cirka 12 månader och för lägenhet cirka 24 månader. Hyresnivån och andra hyresvillkor är konkurrenskraftiga jämfört med övrig hyresmarknad i Lund.

Värderingsbedömningarna har gjorts på aggregerad nivå. Värderingen har gjorts per område och baseras på respektive områdes driftnetto. Intäkterna avser dagens hyresnivå med ett påslag på 5 %. Driftkostnaderna utgörs av utfallet för året. Underhållskostnaderna har justerats till en nivå som bedömts som marknadsmässig.

Det bokförda värdet på förvaltningsfastigheterna är 839 Mkr (876). 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 3 169 Mkr (3 351). Taxeringsvärdet för det samlade beståndet uppgick till 2 808 Mkr (2 962) vid årsskiftet vilket motsvarar 89 % (88) av det bedömda marknadsvärdet.

Komponentavskrivning

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

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

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

Finansiella instrument

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

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

Ränterisken hanteras löpande och med hjälp av räntebindningen som skall vara ett flexibelt nyckeltal, där den kortaste, respektive längsta tillåtna räntebindningen, regleras i finanspolicyen. Räntebindningen, det viktigaste nyckeltalet, belyser generellt hur lång tid det tar innan en ränteförändring får fullt genomslag i räntekostnaderna. Ränteriskhanteringen skall syfta till att minska riskerna och genomföras med en konservativ grundsyn, där långsiktig stabilitet, men med full flexibilitet, skall vara ett av huvudmålen. Syftet med ränteriskhanteringen skall därmed inte vara någon ”trading- verksamhet”, men med en aktiv ränteriskhantering, kan det innebära ett mindre antal nya eller stängda ränteswapar per år. Detta speciellt om swapportföljens riskprofil behöver förändras, eller om förutsättningarna på kapitalmarknaden förändras radikalt under en kortare tidsrymd. Som ett led i den aktiva hanteringen av ränteriskerna kan därmed förtida avslut av ränteswapavtal förekomma vilket är en naturlig del i hanteringen.

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

Per balansdagen hade AF Bostäder ränteswapar om 425 Mkr fördelat på 15 kontrakt. Låneportföljen uppgick till 431 Mkr. Kvarvarande räntebindningstid var 5,2 år. Ränteswaparna har ett marknadsvärde per balansdagen uppgående till -34,5 Mkr. Värdeförändring för swaparna vid en ränteuppgång med 1 % är 21,4 Mkr.

Operationell leasing

Leasingavtal där AF Bostäder är leasetagare

AF Bostäder hyr en kontorslokal och ett antal mindre lokaler i Lund. Avtalet för kontorslokalen förfaller om 6 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 resultaträkningen över hyresperioden. I bokslutet 2017 redovisas en kostnad på 3 269 tkr avseende operationell leasing.

tkr	2017	2016
Operationella leasingavtal		
Inom ett år	3 408	3 268
1-5 år	10 409	9 775
>5 år	2 602	4 688
Summa	16 419	17 731

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	2017	2016
Inom ett år	6 393	6 365
1-5 år	17 280	16 903
>5 år	21 600	25 144
Summa	45 273	48 412

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	2017	2016
Hyresintäkter		
Bostäder	247 070	259 956
Lokaler	6 436	7 545
Parkering	2 563	2 447
Övriga förvaltningsintäkter		
Skade- och städersättning ar	871	749
Övriga intäkter	110	103
Bruttoomsättning	257 050	270 801
Outhyrt bostäder	-32	-42
Avställda för renovering	-643	-284
Hyresreduktioner	0	-4
Summa	256 375	270 471

Not 3 Personal och löner

Medelantalet anställda	2017	2016
Kvinnor	26 (43%)	26 (41%)
Män	35 (57%)	37 (59%)
Summa	61	63
Löner, ersättningar och sociala kostnader, tkr		
Löner och andra ersättningar till VD	1 192	1 149
Löner och andra ersättningar till styrelse	90	0
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	24 455	23 975
Pensionskostnader (varav VD 459 (457))	3 429	3 206
Övriga sociala kostnader	7 570	7 239
Summa	36 736	35 569

Not 4 Avgångsvederlag

AF Bostädernas uppsägningstid för verkställande direktören är sex månader. Därutöver utgår avgångsvederlag under tolv månader. Ersättningarna skall vara baserade på aktuell lön. Eventuell annan lön eller ersättning skall avräknas från avgångsvederlaget.

Not 5 Driftskostnader

tkr	2017	2016
Värme	23 036	29 749
El	9 791	9 871
Vatten	7 175	7 504
Sophantering	3 702	3 873
Bredband och TV	2 440	2 439
Skötsel	24 183	24 818
Reparationer	10 217	10 681
Servicecenter	4 729	4 175
Försäkringar	1 218	1 320
Fastighetsskatt och -avgift	7 009	7 056
Övriga driftskostnader	836	2 967
Summa	94 337	104 454

Not 6 Avskrivningar fastighetsförvaltning

tkr	2017	2016
Byggnader	31 633	32 918
Fastighetsinventarier	727	694
Markanläggningar	3 546	5 024
Uppskrivning	960	960
Summa	36 866	39 596

Not 7 Övriga rörelseintäkter och -kostnader

Övriga rörelseintäkter år 2017 avser försäljning av fastigheterna Vildanden 8-11 samt 13 bestående av 313 bostäder och en mindre byggrätt. Avyttringen har skett genom en bolagsaffär. Fastigheterna har sålts in till ett nybildat dotterbolag, Wild Duck AB, 559088-0224, varefter aktierna sedan avyttrats till Heimstaden. Avtalat marknadsvärde uppgår till 397 Mkr. Bokfört värde på bostäderna före värdejusteringar i samband med införsäljning till dotterbolaget uppgår till 29,2 Mkr. Transaktionskostnader inklusive stämpelskatt och rabatt för uppskjuten skatt uppgår till 25,1 Mkr. Försäljningen ger ett bokfört resultat på 342,7 Mkr.

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

Not 8 Övriga administrationskostnader

tkr	2017	2016
Företagsgemensamma kostnader	7 810	7 582
IT	9 161	10 343
Ekonomi / HR	11 335	8 574
Uthyrning	1 421	1 547
Extern kommunikation	2 428	4 892
Summa	32 157	32 939

Arvodet till revisorn, EY, uppgår till 200 tkr (205). Därtill har revisionsbyrån sålt konsulttjänster för 162 tkr (97).

Not 9 Avskrivningar, övrigt

tkr	2017	2016
Maskiner och inventarier	3 070	2 911
Summa	3 070	2 911

Not 10 Finansiella intäkter

tkr	2017	2016
Ränteintäkter	135	40
Summa	135	40

Not 11 Finansiella kostnader

tkr	2017	2016
Räntekostnader	16 785	17 468
Övriga finansiella kostnader	176	208
Summa	16 961	17 676

Not 12 Bokslutsdispositioner

tkr	2017	2016
Skilnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	1 112	705
Summa	1 112	705

Not 13 Skatt

tkr	2017	2016
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt avseende:		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	294	-985
Uppskrivningar av byggnader	25	26
Underskottsavdrag	3 089	6 435
Redovisad skattekostnad	3 409	5 475

tkr	17-12-31	16-12-31
Avsättningar		
Uppskjutna skatteskulder		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	47 288	46 994
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	-3 073	-6 163
Uppskrivningar av byggnader	114	89
Uppskjuten skatteskuld, netto	44 329	40 920

Not 14 Byggnader och mark

tkr	17-12-31	16-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 390 118	1 289 326
Årets investeringar	28 644	138 937
Anskaffningsvärde på försäljningar / utranteringar	-58 481	-38 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 360 280	1 390 118
Ingående avskrivningar	-525 359	-504 601
Ack avskrivningar på försäljningar / utranteringar	29 142	17 859
Årets avskrivningar	-35 906	-38 618
Utgående ackumulerade avskrivningar	-532 124	-525 359
Ingående uppskrivningar	11 520	12 480
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-960	-960
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	10 560	11 520
Utgående planenligt restvärde	838 716	876 277

Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgår till 2 807 568 tkr (2 961 963), varav byggnader 1 806 168 tkr (1 905 494).

Marknadsvärdet av fastigheterna beräknas till 3 168 970 tkr.

Not 15 Maskiner och inventarier

tkr	17-12-31	16-12-31
Ingående anskaffningsvärde	45 370	43 944
Årets investeringar	1 185	2 507
Anskaffningsvärde på försäljningar / utranteringar	-878	-1 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 678	45 370
Ingående avskrivningar	-33 626	-31 513
Ack avskrivningar på försäljningar / utranteringar	779	795
Årets avskrivningar	-3 067	-2 908
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 915	-33 626
Utgående planenligt restvärde	9 763	11 745

Not 16 Pågående nyanläggningar

tkr	17-12-31	16-12-31
Ingående balans	16 088	100 022
Årets anskaffningar	117 516	55 304
Omklassificering / aktivering	-28 644	-139 237
Utgående balans	104 959	16 088

Not 17 Finansiella anläggningstillgångar

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

Aktier i dotterbolag representerar 500 st aktier à nominellt 100 kr i Wild Duck AB, org nr 559088-0224 (100 %). Aktierna har avyttrats under 2017.

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	17-12-31	16-12-31
Förutbetalda försäkringar	1 255	378
Upplupen parkeringsintäkt	156	176
Förutbetald hyra	780	803
Förutbetald bredband och TV	724	718
Övrigt	710	699
Summa	3 625	2 774

Not 19 Förändring av eget kapital

tkr	Grundfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 210	299 087	18 221
Disposition under 2017	1 008	17 213	-18 221
Årets resultat			361 418
Utgående balans	14 218	316 300	361 418

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	17-12-31	16-12-31
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	8 849	9 961
Summa	8 849	9 961
Uppskjuten skatt hänförbar till obeskattade reserver, 22 %	1 947	2 191

Not 21 Checkräkningskredit

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

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	17-12-31	16-12-31
Förutbetalda hyror	20 659	19 282
Upplupna räntekostnader	1 165	1 350
Löner och lönerelaterade kostnader	3 785	3 574
Upplupna värmekostnader	3 106	3 948
Upplupna elkostnader	840	859
Övrigt	2 890	3 254
Summa	32 445	32 267

Not 23 Ställda säkerheter och förfallotid skulder

tkr	17-12-31	16-12-31
Skuld till kreditinstitut	431 043	555 000
Förfaller till betalning:		
Inom ett år	30 981	154 938
Mellan ett till fem år	400 062	400 062
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	17-12-31	16-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	437	475

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen
Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen AF Bostäder för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella för året enligt årsredovisningslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2017.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 3 april 2018

Fredrik Borg	Nikolas Pieta Theofanous
Auktoriserad revisor	Sakrevisor

Femårsöversikt Resultat

tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	256 375	270 471	264 827	257 968	262 948
Driftskostnader	-94 337	-104 454	-98 614	-98 077	-106 570
Underhåll	-40 053	-39 175	-49 937	-47 949	-51 685
Administration fastighet	-8 342	-8 259	-6 956	-6 332	-5 987
Administration förvaltning	-3 719	-3 481	-3 631	-3 252	-3 362
Avskrivningar fastighetsförvaltning	-36 866	-39 596	-36 978	-34 753	-37 855
Bruttoresultat	73 059	75 506	68 711	67 605	57 489
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	342 709	971	5 855	-5 719	80 843
Övriga administrationskostnader	-32 157	-32 939	-37 645	-34 629	-26 154
Avskrivningar, övrigt	-3 070	-2 911	-2 660	-3 252	-3 275
Rörelseresultat	380 541	40 627	34 261	24 005	108 903
Finansnetto	-16 826	-17 635	-15 122	-13 782	-14 751
Resultat efter finansiella poster	363 715	22 991	19 137	10 222	94 150
Bokslutsdispositioner	1 112	705	652	1 884	623
Skatt på årets resultat	-3 409	-5 475	-5 628	-2 735	7 094
Årets resultat	361 418	18 221	14 161	9 371	101 867

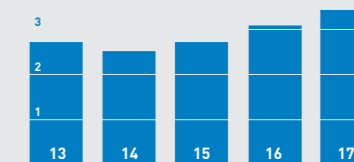
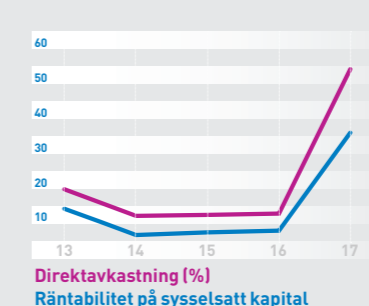
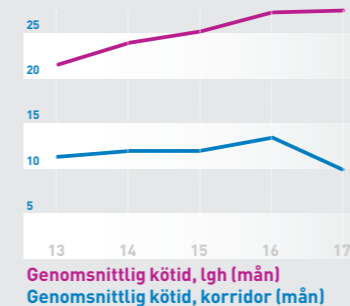
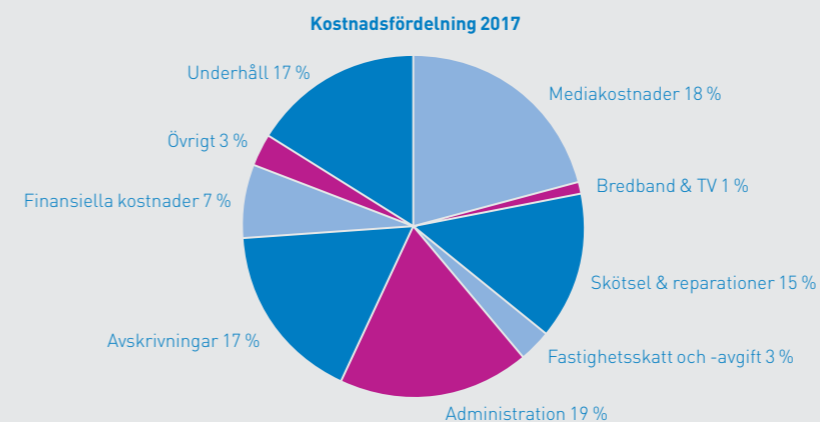
Balans

tkr	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar	953 478	904 200	909 697	894 475	798 338
Omsättningstillgångar	306 918	87 234	59 115	72 457	178 061
Summa tillgångar	1 260 396	991 435	968 812	966 932	976 399
Eget kapital	691 936	330 518	312 297	298 136	288 765
Obeskattade reserver	8 849	9 961	10 666	11 317	13 201
Avsättningar (uppskjuten skatt)	44 329	40 920	35 445	29 817	27 082
Långfristiga skulder	431 043	555 000	555 000	555 000	555 000
Kortfristiga skulder	84 239	55 036	55 404	72 661	92 351
Summa eget kapital och skulder	1 260 396	991 435	968 812	966 932	976 399

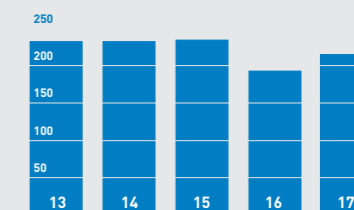


Femårsöversikt Nyckeltal

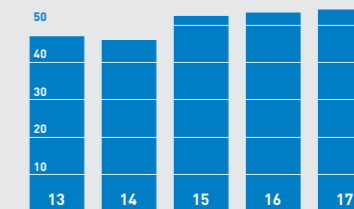
	2017	2016	2015	2014	2013
Bokfört värde/m ²	4 072 kr	3 818 kr	3 484 kr	3 065	3 006 kr
Underhållskostnad/m ²	211 kr	188 kr	234 kr	228 kr	230 kr
Likviditet	363,5%	158,5%	106,7%	99,7%	192,8%
Soliditet	55,4%	34,1%	33,1%	31,7%	30,6%
Skuldsättningsgrad	0,6	1,6	1,7	1,8	1,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital	36,5%	4,4%	3,8%	2,7%	13,3%
Räntabilitet på eget kapital	70,2%	7,0%	6,1%	3,4%	37,9%
Direktavkastning	54,3%	10,5%	9,9%	9,6%	20,2%
Nettomarginal	141,9%	8,5%	7,2%	4,0%	35,8%
Underhållsgrad	19,6%	18,4%	22,5%	22,3%	23,5%
Genomsnittlig räntenivå	3,4%	3,1%	2,7%	2,5%	2,7%
Avskrivningsgrad	37,9%	36,5%	37,7%	38,6%	35,0%
Omflyttningsfrekvens	55%	54%	53%	46%	47%
Medelantalet anställda	61	63	62	62	64



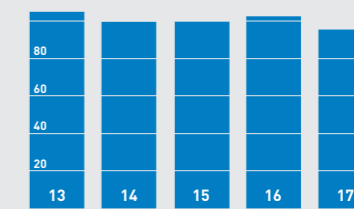
Genomsnittlig räntenivå (%)



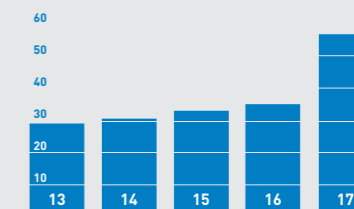
Underhållskostnad (kr/m²)



Omflyttningsfrekvens (%)



Driftskostnader (tkr)



Soliditet (%)

Bokförda värden och taxeringsvärden (tkr)

Område	Bokförda värden			Taxeringsvärden		
	Anskaffningsvärde	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört restvärde	Byggnad	Mark	Totalt
Studentlyckan	20 014	10 016	9 998	92 400	61 600	154 000
Ulrikedal	84 195	47 954	36 241	206 827	141 363	348 190
Parentesen	35 015	16 851	18 164	62 000	47 000	109 000
Gylleholm	19 521	2 360	17 161	13 000	7 000	20 000
Vildanden	148 732	64 050	84 682	263 650	190 919	454 569
Magasinet	128 334	35 381	92 953	100 200	54 438	154 638
Kämnärsrätten	255 186	120 832	134 354	415 400	191 683	607 083
Tomegapsgården	11 984	6 730	5 254	19 600	12 800	32 400
Sparta	58 785	34 719	24 066	122 000	67 000	189 000
Delphi	245 027	109 906	135 121	356 400	158 088	514 488
Klosterängen	47 995	5 966	42 029	38 000	10 600	48 600
Dammhagen	101 248	6 922	94 326	68 000	24 800	92 800
Vegalyckan	83 441	4 051	79 390	61 000	21 800	82 800
Summa	1 239 477	465 738	773 739	1 818 477	989 091	2 807 568

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



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

afbostader.se/arsredovisning