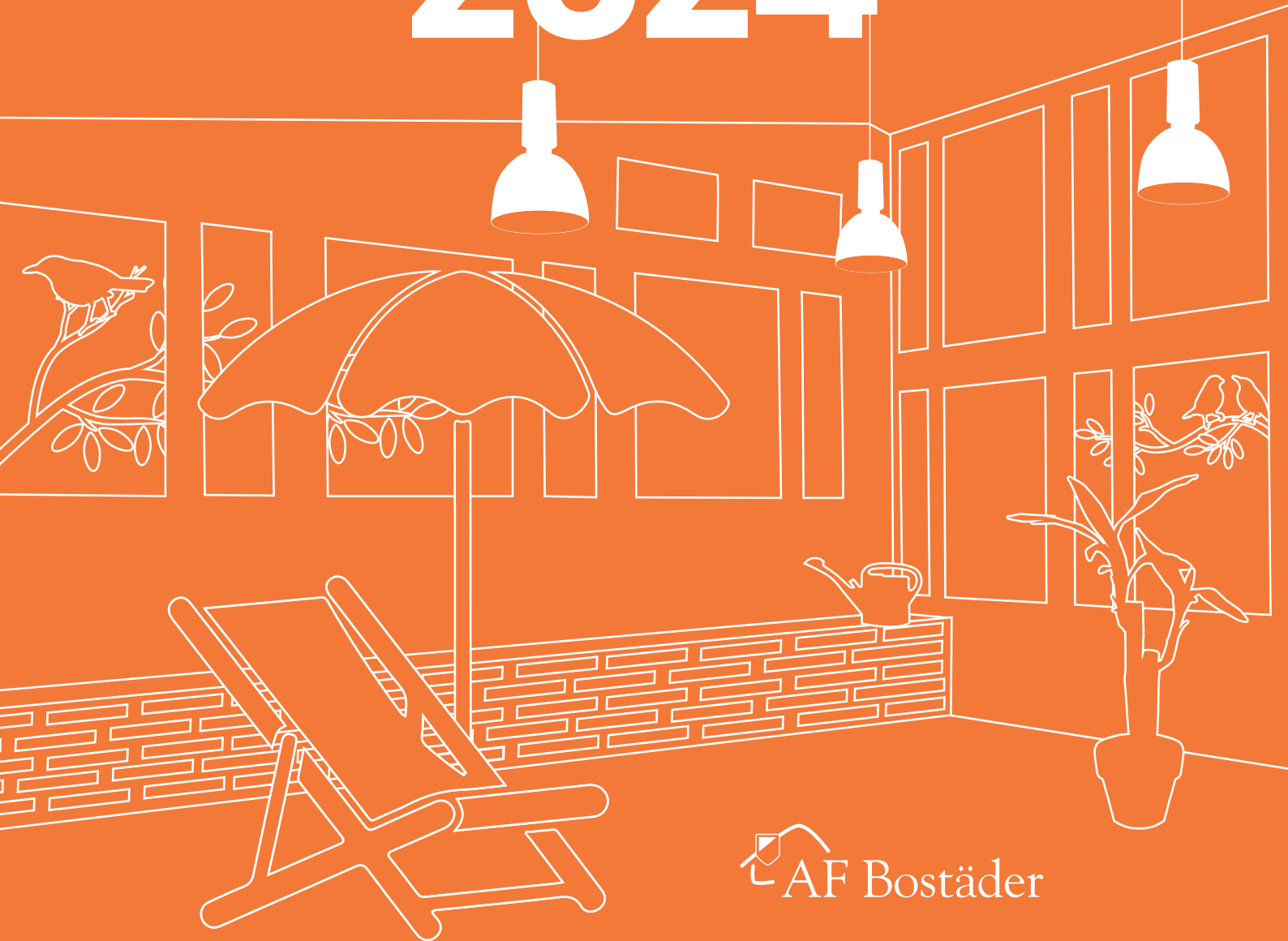


Årsredovisning

2024



Sveriges bästa studentbostäder

AF Bostäder är ett av Sveriges största studentbostadsföretag, med 6 200 bostäder i centrala Lund. Vi äger, förvaltar och utvecklar bra och prisvärda bostäder åt aktiva Lundastudenter. Bostäderna ska vara trivsamma, långsiktigt hållbara och bidra såväl till Lunds utveckling som till en levande stadsbild.

Vi ägs av framtiden personifierad – studenterna – och är ett syftesdrivet företag i stiftelseform. Vår vision är att vara det bästa studentbostadsföretaget i Sverige. Därför utgår alla våra satsningar från ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv med hänsyn till trivsel, hälsa, miljö och ekonomi, hela tiden med studenternas önskemål och behov i centrum. Bostäder och service utvecklas kontinuerligt i nära dialog med kunder, intressenter och omvärld.

Välkommen till Sveriges bästa studentstad, och Sveriges bästa studentägda bostadsföretag.

2024 i korthet

Sveriges nöjdaste kunder – igen!

Studenterna har placerat AF Bostäder i topp bland stora studentbostadsföretag 2024, i kundundersökningen Nöjd Studbo Live som genomförs av Origo Group.

Fortsatt jämn hyresutveckling

Tack vare fortsatta åtgärder för att möta kostnadsökningar höjs hyrorna med endast 3 % från den 1 januari 2025.

Kolossalt klimatvänliga Rhodos invigt, inflyttat och prisat

Rhodos invigdes 2024 och belönades med Studentbostadspriset bland annat för sina trivsamma bostäder, grönskande utemiljö och låga klimatpåverkan.

Nya hållbara verksamhetsmål

AF Bostäders mål har löpt ut och förnyats. Av tidigare hållbara verksamhetsmål har företaget bland annat överträffat målet för energiförbrukning.

Ny rapport visar god tillgång på studentbostäder

I en ny, gemensam rapport konstaterar tre av Lunds större studentbostadsaktörer att marknaden för studentbostäder i Lund mår bra och är i balans.

Varsamt underhåll tryggar Spartas framtid

AF Bostäder har startat en långsiktig upprustning av Sparta. Satsningen inleds med renovering av fönster, avloppsstammar och dagvattenavrinning.

Ny policy inkluderar kulturell hållbarhet

Från 2024 får social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet sällskap av kulturell hållbarhet. Policy och strategi är på plats.

Hjälp – nu även för alkohol och droger

Informationssatsningen Hjälp, som hittills handlat om psykisk ohälsa, erbjuder nu kontaktvägar vid bekymmer med alkohol och droger.

Innehåll

- 4 VD har ordet
- 6 Ny rapport visar god tillgång på studentbostäder
- 7 I gott sällskap för AF-borgens framtid
- 8 Tryggt, prisvärt och roligt – sånt är livet på korridor!
- 9 Nya hållbara verksamhetsmål
- 10 Rhodos bjöd till kolossalt trevlig inflyttning
- 11 Nya konstverk ska glädja studenterna
- 12 Varsamt underhåll tryggar Spartas framtid
- 13 Aktuell kommunikation med ny plattform
- 14 Ledningen
- 16 Styrelsen
- 17 Finansiering
- 18 Våra områden
- 21 Förvaltningsberättelse
- 24 Resultaträkning/Kassaflödesanalys
- 25 Balansräkning
- 26 Noter
- 31 Revisionsberättelse
- 32 Femårsöversikt
- 34 Bokförda värden och taxeringsvärden
- 34 Definitioner

Tid för ett lyft!

Efter en längre expansion konstaterar vi att studentbostadsmarknaden i Lund mår bra och att nyantagna Lundastudenter i de flesta fall får bostad direkt vid terminsstarten. Med Troja, vårt största område sedan 60-talet, går byggnationen på Kämnärsrätten i mål. Framåt väntar en balanserad utveckling av vårt bestånd i linje med efterfrågan, där vi bland annat inleder en modernisering av våra äldsta bostäder. Det blir ett välkommet och spännande lyft!

Troja – värdig final på Kämnärsrätten

AF Bostäder är ett av Sveriges största studentägda bostadsföretag med drygt 6 200 bostäder i centrala Lund. Vi eftersträvar en hållbar, stabil och rättvis bostadsmarknad i Lund, där studenter kan inleda sina studier och vara säkra på att få bostad. Vårt bestånd består av alltifrån äldre studentboenden som vi sköter om och kontinuerligt moderniserar, till nyuppförda kvarter.

På Kämnärsrätten driver vi en av Sveriges största satsningar på hållbara studentbostäder. Sedan starten 2016 står kvarteren Proto, Sagoeken, Hippocampus, Pireus och Rhodos inflyttade och klara. Under 2024 inledde vi bygget av Troja – det sjätte och sista kvarteret och vårt största område sedan 60-talet. När Troja blir färdigt kommer vi att ha ökat antalet studentbostäder på platsen från cirka 700 enrummare i de tidigare modulhusen, till 1 200 moderna lägenheter med utrymme för upp till 1 800 studenter. Samtidigt har vi halverat energiförbrukningen och förverkligat våra visioner för alla aspekter av hållbarhet, från klimatberäkningar, energieffektivisering, sunda material och biologisk mångfald till trivsamma hem som erbjuder en god studiemiljö och gynnar fysisk och psykisk hälsa. Ett styrkebesked är att byggnationen till viss del har genomförts under en lågkonjunktur där byggmarknaden haft stora utmaningar och många verksamheter har gått i konkurs.

Renovering av det äldre beståndet

Expansionen har syftat till att i en stor, samlad ansats möta brist på studentbostäder. Nu ser vi att nyantagna studenter i Lund får en bostad med god standard, i anslutning till terminsstarten. Med bostadssituationen under kontroll, reducerade underhållskostnader och god soliditet kommer vi även rikta in oss på en balanserad vidareutveckling av vårt bostadsbestånd, i linje med marknadens efterfrågan och kundernas önskemål.

Ur expansionshänseende kommer det att innebära mer avgränsade byggprojekt. För närvarande arbetar vi med en detaljplan för ett tolvvåningshus på Ulrikedal, och är fortsatt öppna för uppslag till ytterligare nybyggnation som kan gagna studenterna. Vi kommer också fortsätta det målmedvetna arbetet med våra underhållsplaner för att tillse att våra bostäder håller fortsatt hög kvalitet.

Ett fokus framåt blir därför att inleda planeringen och utförandet av en fördjupad och långsiktig modernisering av våra äldsta bostäder. Även om alla våra bostäder är väl underhållna och i gott skick, är de allra äldsta i behov av standardhöjningar för att möta kundernas önskemål. Det kan handla om renoveringar av kök och badrum, eller att uppdatera de korridorboende som fortfarande har delade badrum. Vi ser fram emot att kunna erbjuda ett bestånd där alla våra bostäder är attraktiva för framtida kunder, även på en föränderlig marknad.



I centrum för moderniseringarna hamnar några av våra äldre korridorboenden. Vi är måna om att kontinuerligt uppdatera och modernisera våra korridorboende. Inte minst är korridorboende utmärkt för nyantagna studenter som önskar enkla vägar till ett socialt sammanhang. Korridorboende är också en prisvärd bostadsform där studenter har större möjlighet att välja hur de vill disponera sin ekonomi.

Studentbostadsbrist i Lund – en myt

I fjolårets årsredovisning berättade vi att vi avsåg att ta fram en ny bostadsrapport för att klargöra bostadssituationen i Lund. Att snabbt kunna få en trygg och trivsamt bostad till en rimlig kostnad är avgörande när studenter väljer bostadsort, och en vanlig missuppfattning är att det är svårt att få studentbostad i Lund, vilket riskerar leda till att sökande söker sig till andra universitet. Tillsammans med universitetets LU Bostäder och studentdrivna BoPoolen har vi nu lanserat en gemensam bostadsrapport som vi avser att publicera en gång om året. Rapporten visar bland annat att det finns god tillgång på boende för nya Lundastudenter, att flera aktörer har överskott på bostäder och att kötiderna hos oss är korta. Vid våra novischuthyrningar (för nyantagna som är mantalsskrivna utanför Skåne) är väntetiden som längst en månad. De flesta får bostad direkt. Rapporten bidrar nu till att förändra bilden av marknaden och i kombination med förbättrad kommunikation och stärkt service till våra sökande hoppas vi nu ha slagit slå hål på myten om att det råder brist på studentbostäder i Lund.

Vid sidan av bostadsrapporten gör vi också en årlig inventering av studentbostadsmarknaden i Lund. Som samhällsbyggare och tongivande studentbostadsaktör vill vi dela med oss av våra kunskaper och erfarenheter till universitet, kommun, näringsliv, nationer och andra intressenter i studentbostadsfrågan, så att fler kan fatta välgrundade beslut som gynnar Lunds studenter.

Plats på scen för kulturell hållbarhet

Under 2024 har vi stärkt vårt hållbarhetsarbete ytterligare genom ett antal förändringar. Vi går in i 2025 med en ny hållbarhetspolicy, nya mål, ny organisation och ett helt nytt kapitel i vårt hållbarhetsarbete – kultur. En globalt ökad medvetenhet visar att all hållbar utveckling bör innefatta ett kulturellt perspektiv. Våra riktlinjer för kulturell hållbarhet grundar sig i bland annat stiftelsens stadgar och regeringens uppdrag för gestaltad livsmiljö. Stadgarna säger att AF Bostäder ska verka för en kulturell och kamratlig samvaro mellan hyresgästerna. Regeringsuppdraget omfattar bland annat arkitektur, form, design, konst och kulturarv.

Inspirerande utmärkelser

Allt vi gör handlar från morgon till kväll om våra kunder. Därför är årets roligaste händelse självfallet att vi bland de nya kvarteren på Kämnärsrätten har invigt Rhodos som belönats med Studentbostadspriset 2024. Minst lika roligt är att våra kunder än en gång utsett oss till Sveriges bästa studentbostadsföretag i kategorin stora studentbostadsföretag, i våra kundundersökningar. Så fina utmärkelser värmer och inspirerar oss att fortsätta driva satsningar på långsiktigt hållbara studentbostäder.

Jag vill avsluta med att tacka alla våra kunder, mina medarbetare och vår styrelse för ett händelserikt år och ett bra samarbete. Tillsammans ser vi till att AF Bostäder är Sveriges bästa studentbostadsföretag.



Henrik Krantz
VD, AF Bostäder

Ny rapport visar god tillgång på studentbostäder

Att snabbt kunna få en trygg och trivsamt bostad till en rimlig kostnad är betydelsefullt när studenter väljer studieort. Många tror att det är svårt att få en studentbostad i Lund. I en ny, gemensam rapport visar tre av Lunds större studentbostadsaktörer att den korrekta bilden i själva verket är positiv.

AF Bostäder är Sveriges största studentägda bostadsföretag med 6 200 bostäder i centrala Lund. Som specialister på studentbostäder arbetar företaget för en hållbar, stabil och rättvis bostadsmarknad i Lund. Lunds universitet tar årligen emot ett stort antal nya studenter från Sverige och resten av världen. Många av dem saknar boende inom pendlingsavstånd till universitetet och behöver känna sig trygga i möjligheten att få en bostad som ny student i Lund.

– En vanlig missuppfattning är att det är svårt för nya Lundastudenter att få bostad till terminsstarterna, säger Claes Hjortronsteen, uthyrningschef på AF Bostäder. Lund rödlistas återkommande av vissa opinionsbildare, vilket riskerar oroa studenter och deras föräldrar, och i värsta fall leda till att ungdomar söker sig till annan studieort.

För att underlätta för studentorganisationer, media och andra intressenter som vill återge en rättvisande bild av tillgången på studentbostäder, har AF Bostäder tillsammans med universitetets LU Bostäder och studentdrivna BoPoolen lanserat en gemensam bostadsrapport. Rapporten visar att det finns god tillgång på boende för nya Lundastudenter.

– Vi konstaterar att marknaden för studentbostäder i Lund mår bra och är i balans, säger Claes Hjortronsteen. Med gemensamma krafter från AF Bostäder, nationer, universitetet och privata aktörer möter utbud och efterfrågan varandra. Det senaste året har både LU Bostäder och BoPoolen haft ett

överskott av bostäder, och kötiderna för nya studenter hos oss på AF Bostäder är korta. De flesta får bostad direkt. De tillgängliga bostäderna är i huvudsak traditionella studentbostäder som korridorrum med låg hyra. Studenter som vid antagningen är mantalsskrivna utanför Skåne har förtur och kallas internt för novischer. Hösten 2024 kunde vi erbjuda 965 novisrbostäder i form av ettor och korridorrum, och hela nio av tio var tillgängliga till terminsstart, resten till den 1 oktober.

– Tidigare har vi redovisat den genomsnittliga kötiden till våra bostäder, säger Claes Hjortronsteen. Men den säger mer om när studenter som redan har någonstans att bo väljer att dra nytta av sin köplats än hur länge de som helt saknar boende behöver vänta på en bostad. Genom att i stället kommunicera kortast möjliga kötid ger vi en mer korrekt bild av marknaden och kan samtidigt visa att den omtalade studentbostadsbristen i Lund är en myt. Som ny student kan du söka dig till Sveriges bästa universitet, och lugnt räkna med att få bostad.

– Bostadsrapporten har tagits väl emot och bidragit till att förändra bilden av marknaden. Vi planerar att fortsätta ge ut den en gång om året. För att ytterligare stärka kommunikationen gentemot våra kunder gällande tillgången till bostäder har vi också utvecklat en novisrbäknare till vår webbplats. Novisrbäknaren håller reda på antalet lediga och uthyrda novisrbostäder, och räknar ner så att studenterna kan följa det tillgängliga antalet i realtid, säger Claes Hjortronsteen.



I gott sällskap för AF-borgens framtid

AF-borgen – studenternas eget hus i Lundagård – utgör centrum för Sveriges bästa studentliv. Här finns Akademiska Föreningens och studenternas många verksamheter men också café, restaurang, scener, fest och mycket mer. Dessutom är borgen en toppmodern arena för Lunds näringsliv och kulturliv.

För att trygga AF-borgens framtida underhåll bildades för många år sedan AF-Sällskapet. AF-Sällskapet har knutit till sig utvalda partnerskapsföretag som värdesätter studentlivet i Lund och som

vill bidra till borgens bevarande genom sina långsiktiga engagemang. Sällskapet består av bland andra AF Bostäder, Alfa Laval, Axis, Handelsbanken, Sparbanken Skåne och Tetra Pak.

AF Bostäder – studenternas eget bostadsföretag – ser ett stort värde i att aktivt bidra till studentlivet och till Lunds attraktivitet som studentstad. Ett nytt avtal med AF-Sällskapet säkrar ett partnerskap med AF-borgen – studentlivets epicentrum och en ovärderlig del av Lunds universitets varumärke.

Tryggt, prisvärt och roligt – sånt är livet på korridor!

Ungefär hälften av AF Bostäders bostäder är så kallade korridorboenden, en trivsamt boendeform där studenterna har egna bostadsrum men delar gemensamma utrymmen med andra. Med nogsam förvaltning och ett socialt perspektiv månar AF Bostäder om livet på korridor – ett tryggt, prisvärt och roligt boende som också är en stark kulturbärare.

– Namnet "korridorboende" kommer av att det förr var vanligast att bostadsrummen låg längs en gemensam korridor, säger Mats Olsson, förvaltningschef på AF Bostäder. Idag kan det se ut på en mängd olika sätt. Ett fåtal rum kan vara fördelade runt ett vardagsrum, boendet kan vara i äldre stil med charmiga bjälkar i taken eller ha en mer modern utformning med etagelösningar.

– Varje hyresgäst har alltid sitt eget privata och avskilda rum med låsbar ytterdörr, vanligen med egen toalett och dusch, säger Mats Olsson. Studenterna delar vardagsrum och kök där var och en har egen plats i kyl och frys, och personliga förvaringsutrymmen till torrvaror och köksredskap. Alla på korridoren har delat ansvar för att hålla rent och snyggt i de gemensamma utrymmena, och sysslorna görs gärna gemensamt.

Livet på korridor är omtyckt av studenterna och får fint betyg i kundundersökningarna. Det sociala värdet går inte att över-skatta. Du är aldrig ensam, du hittar lätt nya vänner från alla delar av universitetet – faktiskt från hela världen. Korridor är perfekt för den som är ny i studentlivet, för den som är långt hemifrån men också för den som vill att studiemedlet ska räcka lite längre eftersom hyran är lägre än i lägenhet och bara betalas nio månader om året.

AF Bostäders korridorboenden ligger på bästa tänkbara lägen, fördelade över ett flertal anrika och välkända kvarter. De utgör alla en vital del av både stadsbilden och stadens studentliv.

– Mycket av det sociala livet vid universitetet kretsar kring områden som Delphi, Vildanden och Sparta, säger Mats Olsson. Här organiseras studentaftnar, här planeras gillen och här föds

idéer till både spex och karneval. Här tävlas det i sång, dans och pepparkakshus. Här startas relationer, familjer och företag. Och här ser många studenttraditioner dagens ljus, liksom studietidens bästa vänskaper och minnen.

Bostadsområdena är välkända i Lund och präglar stadsbilden med sin arkitektur, sina uppvuxna planteringar, inbjudande grönytor och parkliknande miljöer med stora, vackra träd. Men också genom det dagliga livet kring fastigheterna. De många unga och ambitiösa hyresgästerna innebär ett välkommet underlag för stadens näringsidkare.

– Sammantaget bär korridorbostäderna på stora värden såväl i AF Bostäders fastighetsbestånd, som kulturellt i Lund, säger Mats Olsson. Vi har en lång och stolt tradition av att förvalta korridorboenden och sköter dem nogsamt. De renoveras kontinuerligt så att de alltid håller en modern och trivsamt standard. Våra bovärdar utbildas löpande i – och delar erfarenheter kring – allt som kännetecknar livet på korridor. Vi utser korridorkontakter till varje boende för att säkerställa en bra och tät dialog om trivsel och praktiska frågor. Och vi tillgodoser med städmaterial och bra möjligheter för ordning, reda och källsortering.

– Minst lika viktigt är att vi lägger mycket tid och hjärta på att stärka och underhålla den fina sociala dynamiken som kännetecknar ett korridorboende. Till exempel arrangerar vi regelbundet små och stora events som tävlingar, grillning och gårdsfikor – gärna tillsammans med våra bovärdar. Att våra hyresgäster lär känna varandra, men också får en nära och bra relation till sina bovärdar, bidrar till trygghet, trivsel och gemenskap, säger Mats Olsson.



Nya hållbara verksamhetsmål

Tydliga mål är en förutsättning för att medarbetarna ska kunna utveckla och driva en långsiktigt hållbar verksamhet tillsammans. Målen ska vara aktuella och relevanta, och AF Bostäder ska alltid sträva efter att om möjligt förbättra sina resultat. Inför 2025 var det dags att förnya de hållbara verksamhetsmålen igen.

Nöjd kund-målet kvarstår, energimålet får fokus på inköp, klimat-målet är indelat i klimatberäkningar och utsläpp, medarbetarmålet får nytt index medan resultatmål (som förnyades inför 2024) och

avfallsmål är höjda. Målen för utsläpp och resultat är löpande, övriga gäller till och med 2029.

De nya målen är relaterade till den senast genomförda väsentlighetsanalysen (vilken beskrivs i hållbarhetsredovisningen) och till de globala mål som företaget har valt att prioritera, där Hälsa för alla är en välkommen nyhet. Bland de tidigare hållbara verksamhetsmålen, som löpte ut 2024, har AF Bostäder bland annat överträffat målet för energiförbrukning.

Rhodos bjöd till kolossalt trevlig inflyttning

Vid Kämnärsrätten driver AF Bostäder en av Sveriges största satsningar på hållbara studentbostäder. Sommaren 2024 invigdes Rhodos, ett kvarter som belönats med Studentbostadspriset bland annat för trivsamma bostäder, grönskande utemiljö och låg klimatpåverkan. Studenter, släkt och vänner samlades för inflyttning och invigning.

På Kämnärsrätten omvandlar AF Bostäder ett område med äldre modulhus (även kända som fyrklöverhusen) till en modern campusmiljö. En långsiktigt hållbar stadsdel tar form, bestående av sex nyskapande kvarter längs ett sammanhållande promenad- och cykelstråk med grönska, aktivitetsytor och platser för umgänge. Antalet boende mer än fördubblas, från drygt 700 till närmare 1 800 studenter, medan energiförbrukningen halveras.

– Alla kvarteren har gemensamt att vi eftersträvar en inbjudande boendemiljö med fokus på trivsel och hälsa, låg energiförbrukning och klimatvänliga lösningar, säger Martin Jacobsson, fastighetsutvecklingschef på AF Bostäder. Vi strävar dessutom efter att överträffa oss själva för varje nytt bostadsområde vi uppför. Därför är Rhodos resultatet av femton års samlade erfarenheter av hållbart bostadsbyggande.

Rhodos består av ett punkthus, en större vinkelbyggnad och två sammanflätade loftgångshus, alla i varierande form, höjd och volym. Byggnaderna går i naturliga färgtoner med fasader som präglas av återkommande, triangelformade burspråk. Den gröna gården är trivsamt inramad med gott om sällskapsytor. Här finns också ett vackert och vindskyddande orangeri smakfullt integrerat i landskapet. Orangeriet är byggt av återvunna fönster, uppvärmt med spillvatten från tvättstugan och som gjort för alltifrån odling till spontanfika.

– Tack vare klimatberäkningar från de två föregående kvarteren, Hippocampus och Pireus, har vi kunnat utveckla lösningar för hela byggprocessen – materialval, produktionsmetoder, transporter och konstruktion – som gör att klimatavtrycket för Rhodos stannar på under 160 kilo koldioxidekvivalenter per

kvadratmeter, BTA, säger Martin Jacobsson. Till det kan vi lägga en energiförbrukning på cirka hälften av Boverkets krav och bra förutsättningar för biologisk mångfald.

Rhodos erbjuder 186 lägenheter som sammantaget ger plats för 269 studenter. Här finns både enrummare och kompislägenheter för 2–3 vänner. Sommaren och hösten 2024 var det dags för inflyttning, för tre av husen i juni och för det fjärde i september.

– För oss som utvecklar studentbostäder är inflyttningsdagar högtidsdagar, säger Martin Jacobsson. Det är extra roligt att se studenterna ta plats i sina nya hem. Vi möter upp med medarbetare från hela företaget som serverar fika, ser till att studenter och föräldrar hittar rätt och hjälper till att organisera lastbilar och släp.

Området invigdes officiellt i augusti och firades tillsammans med hundratalet gäster som bjöds på bland annat tal, lunch och rundvandring. En tid efter invigningen stod det klart att Rhodos utsetts till vinnare av Studentbostadspriset 2024. Priset delas ut av Studentbostadsföretagen och belönar innovation, hållbarhet och utformning i nyproducerade studentbostäder.

– Juryn framhåller att bostäderna präglas av omtanke om människa och miljö, att här finns en stor variation för olika livssituationer, utrymme för gemenskap och lyckade satsningar på ekologisk hållbarhet och lågt klimatavtryck. Det värmer såklart när våra visioner belönas, och ger oss extra motivation att fortsätta utveckla hållbara lösningar för framtida studentbostäder, säger Martin Jacobsson.



Nya konstverk ska glädja studenterna

AF Bostäder introducerar kultur som nytt hållbarhetsperspektiv, baserat bland annat på stiftelsens stadgar och regeringens uppdrag för gestaltad livsmiljö. Enligt stadgarna ska AF Bostäder verka för en kulturell och kamratlig samvaro mellan hyresgästerna. Regeringsuppdraget omfattar bland annat arkitektur, form, design, konst och kulturarv.

I arbetet ingår att utforma och vårda miljöer betydelsefulla för Lunds studenter, bland annat genom konstnärlig utsmyckning och bevarande av befintliga konstverk. Under 2024 beslutade

AF Bostäder att beställa två nya verk. Konstnärerna har utsetts i samarbete med representanter från Konstnärscentrum Syd och Skissernas museum.

Verken utförs av Samaneh Reyhani och Christoffer Degrér. Båda ska placeras i Campusstråket, parkområdet som sträcker sig längs de nya studentbostäderna på Kämnärsrätten, och invigas hösten 2026. AF Bostäder ska också inleda en inventering och kartläggning av befintlig konst på samtliga bostadsområden.

Varsamt underhåll tryggar Spartas framtid

Utformat enligt Akademiska Föreningens och den prisbelönta arkitekten Bengt Edmans visioner om en studentstad i staden, och lika älskat som hatat för sin brutalistiska arkitektur, är Sparta alltjämt ett av AF Bostäders mest populära studentboenden. Nu genomgår Sparta en varsam upprustning för att stå starkt även många år framöver.

Sparta, uppfört 1970, är AF Bostäders tredje största fastighet. Ett kraftfullt blickfång i grön, räfflad betong, idealiskt beläget mitt i studentstråket som löper från Kämnärsrätten, via forskningsbyn Ideon och Lunds Tekniska Högskola ner till Lunds centrala kvarter. Den berömda byggnaden rymmer 539 korridorrum och 16 lägenheter, men också handel, gym, service, studierum och AF Bostäders huvudkontor och servicecenter.

– Sparta byggdes under finalåren av det omfattande miljonprogrammet, säger Henrik Krantz, VD på AF Bostäder. Projektet rönt stor uppmärksamhet, Tage Erlander deltog vid första spadtaget och Olof Palme vid invigningen. Arkitekturen är speciell. Byggnaden sluter sig utåt och öppnar sig inåt där ljus hämtas från innergårdar och takfönster ovanför andra våningens fritt hängande korridorer. Eftersom Sparta var tänkt som ett studenthus du i princip aldrig behöver lämna, är interiören utformad som en stadsgata, där inne- och utemiljö smälter ihop.

För några år sedan delades fastigheten tredimensionellt, och de kommersiella delarna avyttrades för att renodla och effektivisera AF Bostäders studentbostadsverksamhet. Sparta har nu passerat 50-årsstreck, och utöver löpande underhåll står fastigheten inför några avgörande upprustningsprojekt.

– Som med alla våra fastigheter går vi genomtänkt och varsamt fram, säger Henrik Krantz. Sparta bär på stora värden, dels som tillgång i stiftelsens bestånd, dels som profil i stadsbilden och ikon i Lunds studentliv. Först ut i våra nyinvesteringar på Sparta är renovering av fönster, avloppsstammar och dagvattenavrinning.

Originalfönstren består av aluminium med en träkärna. De öppnas inåt, vilket bland annat lett till att trästommen över tid

tagit skada i samband med vädring. En stor utmaning i projektet är att originalfogarna innehåller PCB och måste saneras i samband med fönsterbytet.

– Ursprungligen var det tänkt att samtliga fönster skulle bytas samtidigt, men vi har beslutat att genomföra projektet i etapper, säger Henrik Krantz. Totalkostnaden blir ungefär densamma men vi får bättre kontroll över processen. Under PCB-saneringen får studenterna flytta till tillfälliga bostäder, men bara under ett par dagar. Första etappen står redan klar och nästa inleds under våren 2025. Vi bedömer att samtliga byten ska vara genomförda inom en femårsperiod.

Stamrenoveringen inleddes 2024 med ett pilotprojekt. Avloppsstammarna är inneslutna i betongstommen på ett sätt som gör dem svåra att komma åt. Dessutom passerar delar av rören genom underliggande kommersiella lokaler vilket gör att projektet måste genomföras med så liten risk för komplikationer som möjligt.

– De ursprungliga rören är av en sorts plast som med åren har blivit väldigt skör. Därför har vi kommit fram till att relining är bästa lösningen, och efter tester i pilotprojektet har vi en trygg, framkomlig och långsiktigt hållbar metod. Relining är dessutom fördelaktigt för fastighetens hyresgäster. Studenterna måste förser med tillfälliga badrum, men bara under 1–2 dagar i stället för flera veckor som vid regelrätta stambyten. Dessutom blir ljudstörningarna försumbara. I samband med stamrenoveringen ser vi även över takavrinningen. Också här är Sparta unikt med ett system där vattnet går ner i vertikala stammar mitt i huset. Även dessa förstärker vi för framtiden med hjälp av relining, säger Henrik Krantz.



Aktuell kommunikation med ny plattform

AF Bostäder har inlett arbetet med att förnya sin kommunikationsplattform. Plattformen ger riktlinjer för hur företaget ska kommunicera sett till målgrupper, budskap, typografi, grafik, bildval med mera. Syftet är att AF Bostäders intressenter, som studenter, media, kommun och näringsliv, ska ha en tydlig och enhetlig bild av företaget.

Bra kommunikation underlättar bland annat positionering och varumärkesbyggande, så att AF Bostäder kan driva en stark

verksamhet i studenternas intresse. En plattform kan innefatta alltifrån företagsinformation, PR och information om uthyrning till marknadsföring i olika kanaler, till exempel sociala medier.

Studenter, som är den primära målgruppen, är rörliga och flexibla, vilket ställer stora krav på anpassningar till aktuella marknadsrörelser, bostadsbehov och önskemål. Att regelbundet förnya kommunikationsplattformen ser till att AF Bostäder är aktuellt, relevant och intressant.

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 sex processer: Förvaltning, Uthyrning, Fastighetsutveckling, Ekonomi, HR samt Kommunikation och hållbarhet.



VD
Henrik Krantz

VD har det strategiska och övergripande ansvaret för verksamheten inför styrelsen, ledningen, kunderna och omvärlden. Vår VD ska se till att vi har en bra organisation med en inspirerande företagskultur samt rätt förutsättningar och resurser att driva våra processer i linje med stadgar, vision, hållbara mål samt styrelsens önskemål.



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.



Fastighetsutveckling
Martin Jacobsson

Fastighetsutveckling ansvarar för att AF Bostäders nybyggnation bidrar till ett hållbart och balanserat utbud av studentbostäder i framtiden. Processen ansvarar även för drift och underhåll samt teknisk service. Vi tänker hållbart och långsiktigt och sköter om våra fastigheter och boendemiljöer med omsorg.



Förvaltning
Mats Olsson

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



Ekonomi
Mats Rudenschöld

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



HR
Sara Morwing

I HR-processen finns ansvaret för alla de företagsövergripande frågor som ger en väl fungerande organisation med kompetenta medarbetare som trivs i sitt arbete.



Kommunikation och hållbarhet
Monika Frank

Kommunikations- och hållbarhetsprocessen ansvarar för extern och intern kommunikation inklusive public relations, samt för AF Bostäders övergripande strategier, redovisning och kommunikation avseende social, miljömässig, ekonomisk och kulturell hållbarhet.

Styrelsen



PEHR ANDERSSON
Ordförande, ekonomisk sakkunnig
Diverse styrelseuppdrag.



JOHAN STENFELDT
Ledamot, vice ordförande
Docent i historia, forskare,
lärare vid Lunds universitet och
ordförande i Akademiska Föreningen.



JACOB AXELSSON
Ledamot, sekreterare
Bostadsombudsman.
Filosofie kandidat i freds- och
konfliktvetenskap vid Lunds universitet.



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



MAJA KALLIN
Ledamot
Verksamhetschef och ledamot i Akademiska
Föreningens styrelse. Kandidatexamen inom
personalvetenskap vid Lunds universitet.



SOFIA BURMAN
Ledamot
Student vid juristprogrammet vid Lunds uni-
versitet. Studentrepresentant och ledamot i
biblioteksstyrelsen och antagningsnämnden.



JOHAN TOLLGERDT
Ledamot, juridisk sakkunnig
Advokat och partner på Advokatfirman
Lindhöj med ansvar för Lindhöjls
kompetensgrupp för fastighet.



FABIAN SOLBERG
Ledamot
Företagsrådgivare på SEB.
Kandidatexamen i Strategic Management
från Lunds universitet.



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

Finansiering

Finanspolicy

AF Bostäders finanspolicy fastställer ramarna för hur skuldförvaltningen skall ske och under vilka förutsättningar strategin kan omprövas. AF Bostäders kapitalbehov säkerställs genom ett aktivt och professionellt upplåningsförfarande i enlighet med finanspolicy. I enlighet med policyn tillämpas räntederivat för att anpassa räntebindningstiden och för att försäkra oss om en viss räntenivå.

Lånestruktur

Den totala låneportföljen uppgick 2024-12-31 till 1 350 Mkr (1 200). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna uppgick till 39,3 Mkr (34,1) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 3,1 % (3,0).

Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswapar på 780 Mkr (680). Portföljen hade en genomsnittlig räntesats på 2,7 % (3,3) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindningstid om 3,0 år (3,5).



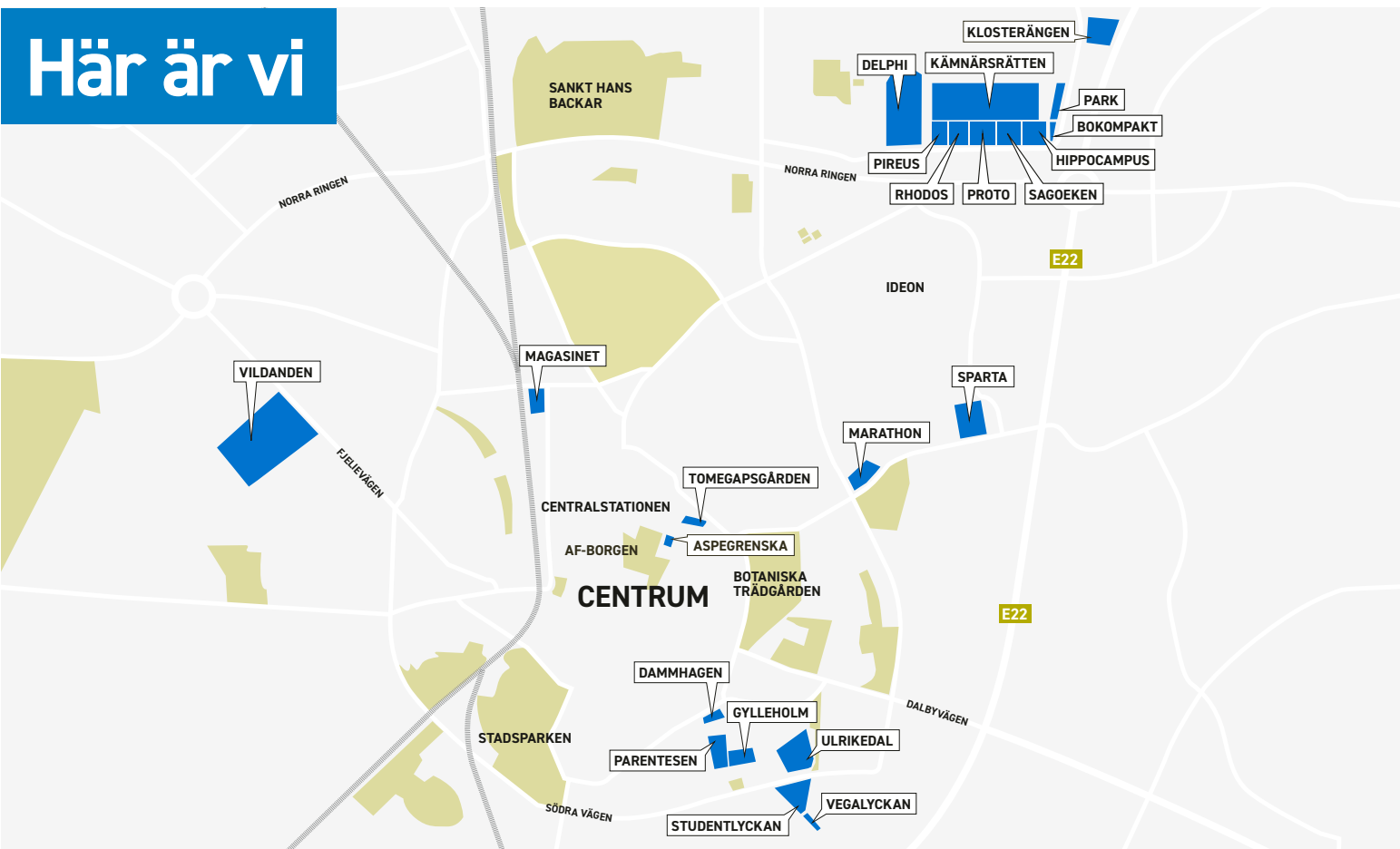
Räntebindningstid

Löptid	Mkr
Inom 1 år	570
1–2 år	50
2–3 år	0
3–4 år	230
4–5 år	200
5–6 år	100
6–7 år	100
7–8 år	50
8–9 år	50
9–10 år	0

Känslighetsanalys

Effekt på resultatet i Mkr	
Ökning av vakansgraden för bostäder med 1 procentenhet	-3,5
Förändring av värmepriset med 10 %	± 2,5
Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt	± 2,8
Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt	± 4,2

Här är vi



Område	Produktionsår		Antal bostäder			Yta, m²		
	Byggnadsår	Ombyggt Helt/Delvis	Korridorrum	Lägenheter	Totalt	Bostäder	Lokaler	Totalt
Delphi	1968, 1995	1983, 2000, 2007	1 001	349	1 350	40 156	4 455	44 611
Kämnärsrätten	1968	1986-98, 2004	-	489	489	30 098	1 653	31 751
Park	1994	-	120	-	120	3 450	-	3 450
Bokompakt	2014	-	-	22	22	321	-	321
Proto	2019	-	-	185	185	6 852	-	6 852
Sagoeken	2019	-	-	175	175	3 850	-	3 850
Hippocampus	2021	-	-	137	137	6 015	-	6 015
Pireus	2023	-	-	223	223	6 601	-	6 601
Rhodos	2024	-	-	186	186	6 196	-	6 196
Sparta	1970	-	539	16	555	14 404	-	14 404
Vildanden	1964, 1997	2002, 2011	469	305	774	20 524	527	21 051
Magasinet	1916, 2011	1990	64	94	158	6 353	782	7 135
Tomegapsgården	1951	1988	34	17	51	1 551	70	1 621
Ulrikedal	1962	1980, 2005, 2018	370	302	672	22 242	839	23 081
Studentlyckan	1960	2005	-	184	184	9 667	-	9 667
Parentesen	1963	-	305	1	306	7 384	970	8 354
Gylleholm	1966	-	-	48	48	1 080	-	1 080
Klosterrängen	2004	-	-	113	113	2 508	-	2 508
Dammhagen	2014	-	-	95	95	3 840	-	3 840
Vegalyskan	2015	-	-	110	110	3 348	-	3 348
Marathon	2019	-	-	256	256	8 300	671	8 971
Aspegrenska	1947	-	-	-	-	-	512	512
Totalt			2 902	3 307	6 209	204 740	10 479	215 219



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.



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.



Delphi

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



Kämnärsrätten

Kämnärsrätten i nordöstra Lund är välkänt för sitt behagliga boende, sin vackra grönska med stora träd, umgängesytor och lekplatser. Fem kvarter med charmigt utlagda lamellhus erbjuder 489 bostäder på 2–4 rum. Familjärt och härligt under trädkronorna.



Sparta

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



Parentesen

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



Ulrikedal

Ulrikedal är ett av våra mest centrala områden och erbjuder stora grönytor och bra service, inklusive förskola och lekplats. Bostadsutbudet är varierat, 370 korridorrum och 302 lägenheter från 1–4 rum. Klassiskt, älskat och med läge för umgänge.



Gylleholm

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



Studentlyckan

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



Dammhagen

Dammhagen är en strykjärnsformad skönhhet 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.



Vegalyskan

Vegalyskan 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.



Marathon

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



Vildanden

Vildanden ligger i västra Lund, omtyckt bland annat för sin inbjudande utemiljö och bra närservice med förskola och lekplats. Här finns 469 korridorrum och 305 lägenheter på 1–2 rum. Frihet och grönska med plats för både stora och små.



Klosterängen

Klosterängen är grönt och trivsamt med vackra träfasader. Utemiljön minner om gamla tiders klostergårdar. Området ligger i nordöstra Lund och erbjuder 113 enrumslägenheter. Harmoniskt och avskilt – med hela världen på cykelavstånd.



Park

Park är ett grönt och trivsamt korridorboende med radhuskänsla, beläget i norra Lund. Området har 120 bostäder, fördelade på 10 rymliga etagekorridorer med 3 våningsplan och 12 bostäder i varje. Trivsel och hemkänsla i luftigt etage.



Bokompakt

Bokompakt i nordöstra Lund är ett miljövänligt studentboende i mikroformat, byggt i trä med intelligenta energilösningar, läcker planlösning och delvis fast inredning. Här finns 22 bostäder om 1–4 rum. Upplev Sveriges minsta studentbostäder.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen AF Bostäder (org.nr. 845000–6435) avger härmed följande redovisning för verksamhetsåret 2024.

Verksamheten

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

Akademiska Föreningens Överstyrelse /AF Bostäders styrelse

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

Styrelsen i AF Bostäder har nio ledamöter och inga suppleanter. Pehr Andersson har varit ordförande och Johan Stenfeldt har varit vice ordförande i styrelsen hela året. Alva Carmesund innehade posten som bostadsombudsman fram till och med den 30 juni varefter hon efterträddes av Jacob Axelsson. Henrik Krantz har varit, och är VD för AF Bostäder.

Under 2024 genomfördes en muntlig styrelse- och VD-utvärdering. Styrelsen fick ett skriftligt underlag inför styrelsemötet den 14 mars. Frågeställningarna i underlaget gicks igenom vid samma styrelsemöte. Utvärderingen av VD syftar till att

få fram styrelsens uppfattning om VD:s engagemang och hur väl VD anses driva uppdraget utifrån styrelsens ambitioner och riktlinjer. Syftet med utvärdering av styrelsen är att följa upp hur styrelsen uppfattar att styrelsearbetet förhåller sig till ”best practice”. ”Best practice” är ett mått på hur värdeskapande och ändamålsenligt styrelsearbetet är.

AF-familjen

AF Bostäder är en del av AF-familjen. Vårt samarbete med AF-familjen är viktigt eftersom vi tillsammans skapar ett utbud för Lunds studenter som är unikt 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 studenterna är AF-borgen en mycket viktig plats och där pågår aktiviteter nästan dygnet runt. Genom det flitiga användandet utsätts byggnaden för stort slitage. Om borgen ska bibehållas i ett acceptabelt skick krävs ett kontinuerligt underhåll som kostar en hel del pengar. För att hantera denna utmaning har AF-borgen via partnerskap knutit ett antal tongivande företag i regionen till sig vilka tillsammans bildar AF-Sällskapet. AF-Sällskapets huvudsakliga uppgift är att dra in pengar till borgens underhåll. För AF Bostäder är det självklart att delta i detta partnerskap för att därigenom bidra till borgens fortlevnad. Samarbetet ger oss dessutom möjlighet att nätverka med andra näringslivsföreträdare som är intresserade av studentlivet i Lund.

Händelser under året

Lunds universitet tar årligen emot ett stort antal nya studenter från Sverige och resten av världen. Många saknar boende inom pendlingsavstånd till universitetet och behöver därför hjälp med boendet. AF Bostäder har tagit fram en rapport om hur den faktiska bostadssituationen ser ut. Syftet med rapporten är att hålla kunskapen om Lunds

studentbostadsmarknad levande och att kunna dela med oss av korrekt information till studenter, kommun, universitet och andra intressenter. Rapporten, som publicerades för första gången under 2024, planeras att ges ut årligen. Rapporten är ett samarbete mellan AF Bostäder, LU Bostäder och BoPoolen. I årets rapport konstaterades att både LU Bostäder och BoPoolen har haft ett överskott av bostäder under senaste året. Hos AF Bostäder är kötiderna så korta som någon eller några månader för de nya studenter som efterfrågar en bostad. Bostäder som erbjuds de nya studenterna utgörs i huvudsak av traditionella studentbostäder och då främst korridorrum vilka har en låg hyra. De studenter som vid antagningen var mantals-skrivna utanför Skåne har förtur och kallas internt för novischer. Vid höstens terminsstart hade AF Bostäder 965 novischbostäder varav 147 var ettor och resten korridorrum. Av dessa bostäder var 87 % tillgängliga till terminsstart och resten till den 1 oktober.

Trots ovan redovisade överskott och rådande konjunkturläge bedömer vi ändå att det finns en fortsatt långsiktig efterfrågan på studentbostäder med bra läge och god standard i Lund. Under året kunde vi färdigställa Rhodos som består av ett punkthus, en större vinkelbyggnad och två sammanflätade loftgångshus, alla i varierande form, höjd och volym. Den 28 augusti hade vi officiell invigning av de nya husen där cirka hälften av hyresgästerna redan hade flyttat in. De drygt 100 gästerna som deltog fick först lyssna på invigningstal som följdes av en enklare lunch. Efter lunch fick gästerna möjlighet att utforska området, besöka några av de nybyggda lägenheterna, tvättstugan och orangeriet. En tipsrunda ledde gästerna vidare till vårt nästa spännande nybyggnadsprojekt – Troja.

Byggnationen av Troja påbörjades under mars 2024 trots att bygglovsbeslutet för projektet inte



Proto

Proto i nordöstra Lund var först ut i en flerårig satsning på hållbara studentbostäder. Arkitekturen är charmig med läckra stålfasader och gröna burspråk. Här finns 185 lägenheter på 1–3 rum i olika varianter. Först, bäst och vackrast!



Sagoeken

Sagoeken, som ligger i nordöstra Lund, präglas av ljus, luft, rymd och grönska. Här trivs både studenter och förskolebarn utan att störa varandra. Bostäderna, 175 identiska enrummare, är prefabricerade helt i trä. Alldeles, alldeles sagolikt.



Hippocampus

Hippocampus är ett varierat och trivsamt bostadsområde i nordöstra Lund. Miljökraven är höga med bland annat sunda material, gröna ytor och låg energiförbrukning. Här finns 137 bostäder om 1–4 rum. Ett minne för livet!



Pireus

Pireus i nordöstra Lund förenar trivsel och gemenskap med lugnet i hemmets trygga vrå och en sund och klimatvänlig boendemiljö. Här finns 223 studentbostäder, varav 150 ettor, 72 tvåor och 1 fyra. Hela världens Pireus – inbjudande, tryggt och Svanenmärkt.



Rhodos

Rhodos i nordöstra Lund är belönat med Studentbostadspriset för smakfull och välplanerad arkitektur i naturliga färgtoner, grönskande utemiljö och låg klimatpåverkan. Här rymmer 186 bostäder på 1–3 rum. Ett kolossalt klimatvänligt studentboende.



Aspegrenska

Aspegrenska huset, beläget i direkt anslutning till AF-borgen i Lundagård, är det första, moderna studentbostadshuset i Lund ritat av Hans Westman och uppfört 1947. Fastigheten erbjuder för närvarande kontorslokaler.

hade vunnit laga kraft. Grannarna i den intilliggande bostadsrättsföreningen hade då överklagat bygglovsbeslutet till länsstyrelsen. När beslutet kom, som på nytt fastställde det ursprungliga bygglovsbeslutet, fortsatte grannarna att driva ärendet vidare till Mark- och miljödomstolen. Efter nytt beslut från denna instans valde bostadsrättsföreningen att avstå från ytterligare överklaganden och det ursprungliga beslutet om bygglov kunde vinna laga kraft.

Mot bakgrund av att vi trots allt hade ett bygglovsbeslut i början av året valde vi alltså att starta bygget. Om vi hade valt att vänta på ett lagakraftvunnet beslut hade vi, dels drabbats av kraftiga indexuppräknings från vår entreprenör Nimab, dels förlorat närmare ett års hyresintäkter för projektet. Dessa merkostnader hade förändrat kalkylen för hela projektet.

Troja är ett av de största projekten i AF Bostäders historia och kommer kunna husera upp till 500 studenter i 312 lägenheter. Eftersom det är ett så stort projekt kommer det färdigställas i etapper, där första etappen blir klar under oktober 2026, och den sista i januari 2027. När Troja är färdigställt har vi utnyttjat så gott som hela detaljplanen för Kämnärsrätten och därmed genomfört omvandlingen av ett nedslitet studentbostadsområde från 60-talet till ett modernt och varierat campusboende.

Parallellt med pågående nyproduktion har vi fortsatt arbetet med att ta fram en detaljplan för ett punkthus på Ulrikedal. Detaljplaneförslaget har varit ute på samråd och vi hoppas att planen ska kunna antas och vinna laga kraft under våren 2025. I och med att det finns en detaljplan har vi möjlighet att starta ytterligare ett byggprojekt i bästa läge under de närmaste åren.

AF Bostäder har under året fått en ny process kallad Kommunikation och Hållbarhet. Bakgrunden är att vår tidigare HR-chef sade upp sig från sin anställning i slutet av våren. HR-chefen hade ansvar för HR, Kommunikation och Hållbarhet inom HR-processen. Under sommaren rekryterade

vi en ny medarbetare som HR-chef. Bland annat mot bakgrund av att vår nya medarbetare behövde fokusera fullt ut på HR-frågorna beslöt vi oss för att skilja av Kommunikation och Hållbarhet från HR-processen och bilda en helt ny process. En av våra medarbetare har goda kunskaper inom det aktuella området och accepterade på förfrågan rollen som chef för processen. Hon fick därmed personalansvar för tjänsterna Social samordnare och Hållbarhetskoordinator. Båda cheftjänsterna ingår i företagsledningen.

Under 2024 har våra verksamhetsmål löpt ut. Under hösten har därför både ledning och styrelse samarbetat för att fastställa nya mål. De nya målen är starkt förankrade i vårt hållbarhetsarbete eftersom detta synsätt präglar hela AF Bostäders affärsverksamhet. De nya målen gäller under fem års tid fram till 2029. Det handlar bland annat om att vi ska minska vår energiförbrukning med ytterligare tio procent och att vi ska klimatberäkna alla underhållsprojekt som överstiger en miljon kronor. Ett annat betydelsefullt mål är att vi ska sänka klimatpåverkan per kvm för varje nytt projekt som startas av AF Bostäder.

Under många år har vi haft ett övergripande hållbarhetsmål att bli fossilfria i hela verksamheten. Detta mål har dock strukits. Bakgrunden är att vår verksamhet redan idag är i stort sett fossilfri. Många delar, som till exempel vår uppvärmning, ligger dessutom i händerna på externa aktörer och är svåra att påverka för oss som företag. Det tidigare övergripande målet har därför ersatts med ett samarbete med andra Lunda-företag om att verka för ett klimatneutralt Lund till 2030.

Nämnas kan också våra mål beträffande kund- och personanöjdhet. Kundnöjdheten ska nå ett mål på 82 vilket mäts genom den etablerade SKI-skalan. Nytt är också att målet för medarbetarnas nöjdhet mäts på en skala som erhålls genom att väga samman olika frågor i medarbetarundersökningen.

Kostnaderna för el, värme, VA och avfall utgörs till största del av kommunala monopol. Vi kan därmed endast påverka kostnaderna i begränsad utsträckning. Under den senaste tiden har kostnaderna ökat kraftigt inom dessa områden. Vi har tidigare erhållit rabatter på de fasta avgifterna mot bakgrund av att vi har studentbostäder som är tillfälliga boenden. Tyvärr har vi sett en utveckling där studentboende mer och mer likställs med vanligt boende i taxehänseende. Det leder till att rabatterna försvinner och att våra kostnader ökar. Vi ser också tecken på att den här utvecklingen kommer fortsätta under de närmaste åren vilket leder till att vi kan tvingas höja hyrorna mer än önskvärt. Vi försöker föra en dialog med kommunen och kommunala bolag för att skapa insikt om studenters ekonomi och vilka förutsättningar en student har för att klara hyran för ett studentboende.

I början av 2024 fattade AF Bostäders styrelse beslut om att avsätta medel för ett konstprojekt. För ändamålet skapades ett konstråd bestående av fyra styrelseledamöter, representant från konstnärscentrum Syd samt extern kompetens genom chefen för Skissernas Museum. Under året som gått har två konstnärer valts ut för skissuppdrag. De två utvalda konstnärerna heter Samaneh Reyhani och Christofer Degrér. Båda konstnärerna har presenterat skissförslag på verk på utvalda platser på Campuskilen. Efter att ha tagit del av förslagen har konstrådet enhälligt beslutat att lämna uppdrag till konstnärerna att genomföra projektet med planerad invigning under 2026.

Resultatöversikt

AF Bostäders resultat efter finansiella poster uppgår till 34 826 tkr (31 668). Nettoomsättningen ökade med 9,3 % till 360 729 tkr. Den generella hyreshöjningen för bostäder 2024 var 3,0 % för befintliga hyresgäster per den första januari. I samband med omflyttningar höjdes hyran för nya hyresgäster med ytterligare 2,0 %. I övrigt bestod ökad nettoomsättning i huvudsak av inflyttad nyproduktion. AF Bostäders drifts- och räntekostnader har ökat på grund av prisökningar. Underhållskostnaderna är något lägre jämfört med föregående år och i enlighet med vår långsiktiga underhållsplan.

Investeringar

De totala investeringarna uppgick under året till 256 565 tkr (232 836). Av investeringarna avsåg 255 717 tkr (229 570) byggnader och mark, medan 848 tkr (3 266) avsåg maskiner och inventarier.

Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till 93 tkr (-7 666). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 106 749 tkr (99 782).

Likviditet och soliditet

Likviditeten uppgick per 2024-12-31 till 76,9 % (69,6). AF Bostäders soliditet, inklusive eget kapital i obeskattade reserver, uppgick till 36,1 % (37,7).

Finansiering

AF Bostäders kapitalbehov säkerställs genom ett aktivt och professionellt upplåningsförfarande i enlighet med finanspolicy. I enlighet med finanspolicy:n tillämpas räntederivat för att anpassa räntebindningstiden och för att försäkra oss om en viss räntenivå. Den totala låneportföljen uppgick 2024-12-31 till 1 350 Mkr (1 200). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna uppgick till 39,3 Mkr (34,1) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 3,1 % (3,0). Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswapar på 780 Mkr (680). Portföljen hade per 2024-12-31 en genomsnittlig räntesats på 2,7 % (3,3) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindningstid om 3,0 år (3,5).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De största riskerna för verksamheten består i förändringar av efterfrågan, höjda energipriser samt räntehöjningar. En förändring av dessa parametrar påverkar resultatet i följande grad: Ökning av vakansgraden för bostäder med 1 procentenhet - 3,5 Mkr Förändring av värmepriset med 10 % +/- 2,5 Mkr Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt +/- 2,8 Mkr Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt +/- 4,2 Mkr

Utsikter för 2025

Under oktober 2024 träffade AF Bostäder en överenskommelse som innebar att hyran höjdes med tre procent från och med den 1 januari 2025. Med hänsyn till rådande kostnadsökningar är det en begränsad hyreshöjning och jämfört med övriga branschen ligger hyreshöjningen väldigt lågt. Vår ambition är att vi fortsatt ska kunna leverera det bästa boendet och prisvärda hyror.

Behovet av underhåll i våra äldre fastigheter är fortsatt stort. Det handlar framför allt om underhåll av tekniska system som vatten- och avloppsstammar. Under 2025 kommer vi arbeta med stamrenoveringar både på Delphi och Sparta. Vi kommer även påbörja ett pilotprojekt på Vildanden som ska ge svar på hur en stamrenovering kan genomföras där.

Vinstdisposition

Årets vinst uppgår till 27 902 559 kronor. Till grundfonden avsätts 2 944 000 kr. Resterande 24 958 559 kr balanseras i ny räkning.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	360 729	329 860	318 127	303 549	298 170
Driftnetto (tkr) ¹⁾	222 526	195 126	188 511	174 810	169 960
Resultat efter finansiella poster (tkr)	34 826	31 668	20 942	26 485	35 924
Balansomslutning (tkr)	2 338 216	2 161 673	2 005 484	1 863 534	1 699 638
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder (%) ²⁾	99,4	99,4	99,1	99,2	99,3
Synlig soliditet (%)	36,1	37,7	39,5	41,6	44,4
Justerad soliditet (%) ³⁾	70,6	69,9	71,0	73,1	75,8

¹⁾ Nettoomsättning minus media- och underhållskostnader, skötsel, reparationer samt fastighets-skatt och -avgift

²⁾ Hyresintäkter bostäder minus outhyrat och avställda för renovering i förhållande till hyresintäkter bostäder

³⁾ Redovisat eget kapital plus bedömt övervärde fastigheter i förhållande till justerad balansomslutning

RESULTATRÄKNING (not 1)

tkr	2024	2023
Nettoomsättning (not 2)	360 729	329 860
Kostnader i förvaltningen (not 3, 4)		
Driftskostnader (not 5)	-123 526	-121 629
Underhållskostnader	-25 240	-23 675
Administration fastighet	-8 576	-7 636
Administration förvaltning	-5 029	-4 038
Avskrivningar fastighetsförvaltning (not 6)	-81 757	-74 093
Summa kostnader i förvaltningen	-244 129	-231 070
Bruttoresultat	116 600	98 790
Övriga rörelseintäkter och -kostnader (not 7)	0	7 026
Övriga administrationskostnader (not 8)	-41 062	-38 027
Avskrivningar, övrigt (not 9)	-2 091	-2 540
Rörelseresultat	73 447	65 249
Finansiella intäkter (not 10)	930	711
Finansiella kostnader (not 11)	-39 551	-34 292
Finansnetto	-38 621	-33 581
Resultat efter finansiella poster	34 826	31 668
Bokslutsdispositioner (not 12)	468	-1 224
Skatt på årets resultat (not 13)	-7 391	-6 409
Årets resultat	27 903	24 034

KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	34 826	31 668
Avskrivningar av anläggningstillgångar	83 849	76 632
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	189	-84
Betald skatt	-6 879	-5 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	111 984	102 835
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 165	-7 696
Förändring av kortfristiga skulder	-4 071	4 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	106 749	99 782
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-255 717	-229 570
Investeringar i maskiner och inventarier	-848	-3 266
Försäljning av anläggningstillgångar	-90	387
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-256 655	-232 449
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	150 000	125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	150 000	125 000
Årets kassaflöde	93	-7 666
Likvida medel vid årets början	51 108	58 774
Likvida medel vid årets slut	51 201	51 108

BALANSRÄKNING (not 1)

Tillgångar – tkr	24-12-31	23-12-31
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (not 14)	2 079 222	1 866 598
Maskiner och inventarier (not 15)	3 776	5 116
Pågående nyanläggningar (not 16)	184 398	223 062
Summa materiella anläggningstillgångar	2 267 396	2 094 776
Finansiella anläggningstillgångar (not 17)	40	40
Summa anläggningstillgångar	2 267 436	2 094 816
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Hyses- och kundfordringar	533	1 439
Skattefordringar	2 926	259
Övriga fordringar	9 941	9 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 18)	6 180	4 988
Summa kortfristiga fordringar	19 580	15 749
Kassa och bank (not 21)	51 201	51 108
Summa omsättningstillgångar	70 780	66 857
Summa tillgångar	2 338 216	2 161 673

Eget kapital och skulder – tkr	24-12-31	23-12-31
Eget kapital (not 19)		
Grundfond	26 922	23 974
Balanserat resultat	780 354	759 268
Årets resultat	27 903	24 034
Summa eget kapital	835 179	807 276
Obeskattade reserver (not 20)	11 766	12 234
Avsättningar		
Uppskjuten skatt (not 13)	48 969	45 790
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 23)	960 352	755 352
Summa långfristiga skulder	960 352	755 352
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 23)	390 000	445 000
Leverantörsskulder	42 521	49 158
Övriga skulder	1 488	1 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 22)	47 940	45 443
Summa kortfristiga skulder	481 950	541 021
Summa eget kapital och skulder	2 338 216	2 161 673

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 fastig- heterna. Detta beskrivs nedan under rubrik Förvaltningsfastigheter. I övrigt har det inte gjorts några bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i årsredovis- ningen eller uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Förvaltningsfastigheter

AF Bostäders fastighetsbestånd ligger i Lund och är i värderingen indelat i 13 områden med totalt 6 209 bostäder (6 023). Fastighetsbeståndet omfattade 29 juridiska fastigheter (29). Alla fastigheter som innehades per sista december 2024 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 efter- frågan på studentbostäder i Lund och AF Bostäder har inga vakanser. 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 2 079 Mkr (1 867). Inga fastigheter har ett marknadsvärde som bedöms understiga det bokförda värdet. Marknadsvärdet beräknas som driftnettot genom direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet har bedömts till 4 % (4). Det sammanlagda marknadsvärdet för hela beståndet, uppskattat som summan av de enskilda områdenas marknadsvärden, bedöms i värderingen till 5 543 Mkr (4 780). Taxeringsvärdet för det samlade beståndet uppgick till 4 863 Mkr (4 512) vid årsskiftet. Jämförbart taxeringsvärde motsvarar 92 % (103) av det bedömda marknadsvärdet. Vid jämförelse mellan marknadsvärde och taxeringsvärde har taxeringsvärde för pågående nyproduktion exkluderats. Fastighet med inflyttning under året där slutligt taxeringsvärde inte erhållits exkluderats också i jämförelsen.

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 ränte- betalningar från fast till rörlig räntesats och vice versa. Tillåten löptid för en ränteswap enligt finanspolicy är 1-12 år. Ränteriskexponering hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter, ränteswapar och övriga ränteriskexponeringar. Hur denna hantering sköts och vilka regler, ramar och nyckeltal som gäller, styrs i sin helhet av finanspolicy:n. 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 finans- policy:n. 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 ränteriskhante- ringen skall därmed inte vara någon "tradingverksamhet", men med en aktiv ränterisk- hantering, 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 780 Mkr fördelat på 9 kontrakt. Låneportföljen uppgick till 1 350 Mkr. Kvarvarande räntebindningstid var 3,0 år. Ränteswaparna har ett marknadsvärde per balansdagen uppgående till 30,4 Mkr. Värdeförändring för swaparna vid en ränteuppgång med 1 % är 32,4 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 2 år. Avtalen för övriga lokaler förfaller inom 1-3 år. I övrigt finns det ett antal operationella leasingavtal av ringa omfattning vilka avser kontorsutrustning. Betalningar kostnadsförs i resultaträkningen över hyresperioden. I bokslutet 2024 redovisas en kostnad på 3 915 tkr avseende operationell leasing.

tkr	2024	2023
Operationella leasingavtal		
Inom ett år	4 241	4 203
1-5 år	4 810	7 081
>5 år	0	0
Summa	9 051	11 284

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	2024	2023
Inom ett år	7 782	7 386
1-5 år	11 434	14 688
>5 år	0	0
Summa	19 216	22 074

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.

Projektet följs upp kontinuerligt med avseende på totalt belopp samt fördelning.

Uppskjuten skatt

Skattelagstiftningen har ibland andra regler än vad som följer av god redovisningsssed 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	2024	2023
Hyresintäkter		
Bostäder	348 769	319 201
Lokaler	8 264	7 599
Parkering	4 187	3 811
Övriga förvaltningsintäkter		
Skade- och städersättningar	1 177	955
Övriga intäkter	226	154
Bruttoomsättning	362 622	331 721
Outhyrt bostäder	-35	-23
Avställda för renovering	-1 858	-1 837
Hyresreduktioner	0	0
Summa	360 729	329 860

Not 3 Personal och löner

Medelantalet anställda	2024	2023
Kvinnor	22 (39 %)	23 (42 %)
Män	33 (61 %)	31 (58 %)
Summa	55	54
Löner, ersättningar och sociala kostnader, tkr		
Löner och andra ersättningar till VD	1 723	1 628
Löner och andra ersättningar till styrelse	272	249
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	29 474	28 200
Pensionskostnader (varav VD 602 (579))	4 119	3 706
Övriga sociala kostnader	8 853	8 718
Summa	44 441	42 501

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	2024	2023
Värme	24 945	23 465
El	18 868	18 080
Vatten	11 646	10 020
Sophantering	5 135	5 747
Bredband och TV	2 830	2 805
Skötsel	34 745	35 339
Reparationer	9 271	9 851
Servicecenter	5 441	5 551
Försäkringar	1 453	1 583
Fastighetsskatt och -avgift	8 352	8 557
Övriga driftskostnader	840	630
Summa	123 526	121 629

Not 6 Avskrivningar fastighetsförvaltning

tkr	2024	2023
Byggnader	66 149	60 125
Fastighetsinventarier	3 504	2 988
Markanläggningar	11 144	10 020
Uppskrivning	960	960
Summa	81 757	74 093

Not 7 Övriga rörelseintäkter och -kostnader

Övriga rörelseintäkter år 2023 avser elstöd.

Not 8 Övriga administrationskostnader

tkr	2024	2023
Företagsgemensamma kostnader	9 579	8 618
IT	12 817	12 372
Ekonomi / HR	14 432	13 325
Uthyrning	1 796	1 714
Extern kommunikation	2 438	1 998
Summa	41 062	38 027

Arvodet till revisorn, EY, uppgår till 260 tkr (261).
Därtill har revisionsbyrån sålt konsulttjänster för 0 tkr (0).

Not 9 Avskrivningar, övrigt

tkr	2024	2023
Maskiner och inventarier	2 091	2 540
Summa	2 091	2 540

Not 10 Finansiella intäkter

tkr	2024	2023
Ränteintäkter	930	711
Summa	930	711

Not 11 Finansiella kostnader

tkr	2024	2023
Räntekostnader	39 332	34 081
Övriga finansiella kostnader	220	211
Summa	39 551	34 292

Not 12 Bokslutsdispositioner

tkr	2024	2023
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	468	-1 224
Summa	468	-1 224

Not 13 Skatt

tkr	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt avseende:		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	3 155	2 361
Uppskrivningar av byggnader	24	24
Aktuell skatt	4 212	4 025
Redovisad skattekostnad	7 391	6 409

tkr	2024	2023
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:		
Aktuell skatt	4 212	4 025
Uppskjuten skatt	3 179	2 384

Redovisad skatt	7 391	6 409
Redovisat resultat före skatt	35 294	30 443
Skatt enligt gällande skattesats	7 271	6 271
Ej skattepliktiga intäkter	-36	-15
Skillnad bokförings- & skattemässiga avskr. för byggnader	-3 179	-2 383
Övriga ej avdragsgilla kostnader	156	153
Förändring uppskjuten skatt	3 179	2 384

Redovisad skatt	7 391	6 409
------------------------	--------------	--------------

tkr	24-12-31	23-12-31
Avsättningar		
Uppskjutna skatteskulder		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	48 695	45 540
Uppskjutna skattefordringar		
Uppskrivningar av byggnader	274	250
Uppskjuten skatteskuld, netto	48 969	45 790

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

Not 14 Byggnader och mark

tkr	24-12-31	23-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 660 518	2 365 633
Årets investeringar / omklassificeringar	294 381	294 948
Anskaffningsvärde på försäljningar / utrangeringar	0	-64
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 954 899	2 660 518
Ingående avskrivningar	-798 719	-725 650
Ack avskrivningar på försäljningar / utrangeringar	0	64
Årets avskrivningar	-80 797	-73 133
Utgående ackumulerade avskrivningar	-879 516	-798 719
Ingående uppskrivningar	4 800	5 760
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-960	-960
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	3 840	4 800
Utgående planenligt restvärde	2 079 222	1 866 598

Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgår till 4 862 668 tkr (4 512 168), varav byggnader 3 252 080 tkr (3 077 245).

Not 15 Maskiner och inventarier

tkr	24-12-31	23-12-31
Ingående anskaffningsvärde	48 580	47 902
Årets investeringar / omklassificeringar	848	3 266
Anskaffningsvärde på försäljningar / utrangeringar	-732	-2 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 696	48 580
Ingående avskrivningar	-43 463	-43 208
Ack avskrivningar på försäljningar / utrangeringar	634	2 284
Årets avskrivningar	-2 091	-2 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 920	-43 463
Utgående planenligt restvärde	3 776	5 116

Not 16 Pågående nyanläggningar

tkr	24-12-31	23-12-31
Ingående balans	223 062	288 440
Årets anskaffningar	252 379	227 089
Omklassificering / aktivering	-291 043	-292 467
Utgående balans	184 398	223 062

Not 17 Finansiella anläggningstillgångar

tkr	Övriga andelar	Totalt
Ingående anskaffningsvärde	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	24-12-31	23-12-31
Förutbetalda försäkringar	1 534	1 379
Upplupen parkeringsintäkt	635	244
Förutbetald hyra	1 028	1 022
Förutbetald bredband och TV	468	762
Övrigt	2 515	1 581
Summa	6 180	4 988

Not 19 Förändring av eget kapital

tkr	Grundfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 974	759 268	24 034
Disposition under 2024	2 948	21 086	-24 034
Årets resultat			27 903
Utgående balans	26 922	780 354	27 903

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	24-12-31	23-12-31
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	11 766	12 234
Summa	11 766	12 234
Uppskjuten skatt hänförbar till obeskattade reserver, 20,6 %	2 424	2 520

Not 21 Checkräkningskredit

Beviljat belopp på krediten uppgår till 60 000 tkr (60 000). Checkkrediten har varit outnyttjad under räkenskapsåret.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	24-12-31	23-12-31
Förutbetalda hyror	31 013	27 614
Upplupna räntekostnader	935	2 692
Löner och lönerelaterade kostnader	4 541	4 109
Upplupna värmekostnader	3 213	3 362
Upplupna elkostnader	2 044	1 918
Upplupna vattenkostnader	1 087	959
Upplupna projektkostnader	25	1 437
Övrigt	5 082	3 352
Summa	47 940	45 443

Not 23 Ställda säkerheter och förfallotid skulder

tkr	24-12-31	23-12-31
Skuld till kreditinstitut	1 350 352	1 200 352
Förfaller till betalning:		
Inom ett år	390 000	445 000
Mellan ett till fem år	960 352	755 352
Senare än fem år	0	0
Ställda säkerheter, inklusive för checkräkningskredit: Fastighetsinteckningar	1 410 353	1 260 353

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	24-12-31	23-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	579	538
Summa	579	538

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stiftelsen AF bostäder för år 2024.

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 ersättningsskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande.
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions-sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 18 mars 2025

Ernst & Young AB

Fredrik Borg Auktoriserad revisor	August Lindberg Sakrevisor
--------------------------------------	-------------------------------

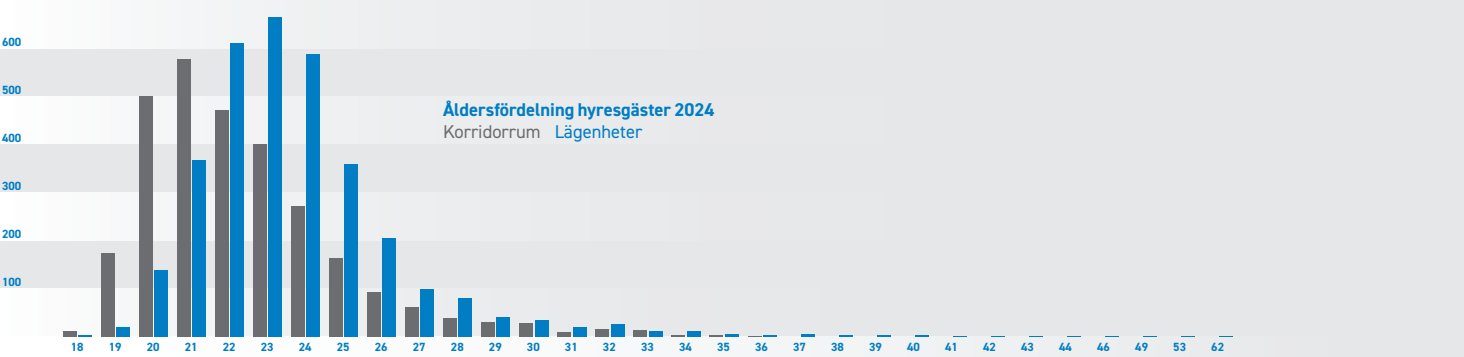
Femårsöversikt

Resultat

tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	360 729	329 860	318 127	303 549	298 170
Driftskostnader	-123 526	-121 629	-114 730	-109 767	-101 943
Underhåll	-25 240	-23 675	-25 446	-29 716	-37 251
Administration fastighet	-8 576	-7 594	-7 594	-7 929	-7 538
Administration förvaltning	-5 029	-4 038	-6 101	-5 123	-4 531
Avskrivningar fastighetsförvaltning	-81 757	-74 093	-68 195	-62 747	-59 652
Bruttoresultat	116 600	98 790	96 060	88 267	87 254
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	0	7 026	-19 041	-10 386	0
Övriga administrationskostnader	-41 062	-38 027	-35 803	-33 967	-33 647
Avskrivningar, övrigt	-2 091	-2 540	-3 183	-3 053	-2 959
Rörelseresultat	73 447	65 249	38 034	40 860	50 648
Finansnetto	-38 621	-33 581	-17 091	-14 375	-14 725
Resultat efter finansiella poster	34 826	31 668	20 942	26 485	35 924
Bokslutsdispositioner	468	-1 224	208	89	-548
Skatt på årets resultat	-7 391	-6 409	-4 647	-5 610	-7 602
Årets resultat	27 903	24 034	16 503	20 965	27 774

Balans

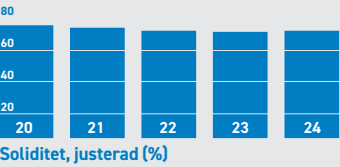
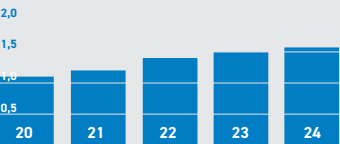
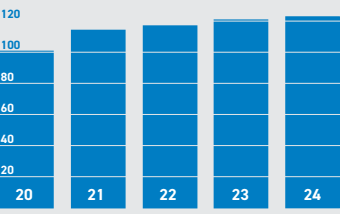
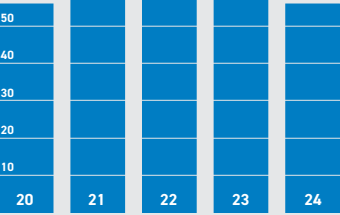
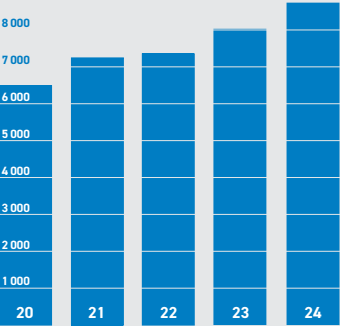
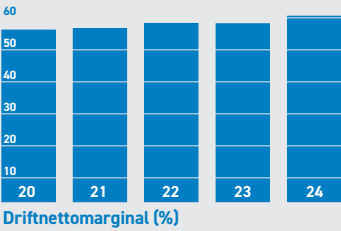
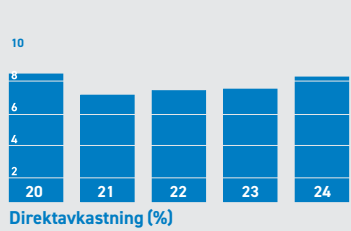
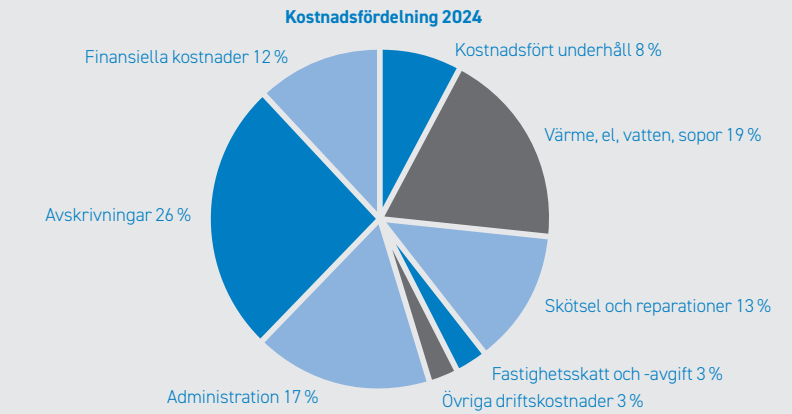
tkr	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar	2 267 436	2 094 816	1 938 916	1 768 162	1 639 107
Omsättningstillgångar	70 780	66 857	66 567	95 372	60 531
Summa tillgångar	2 338 216	2 161 673	2 005 484	1 863 534	1 699 638
Eget kapital	835 179	807 276	783 242	766 738	745 774
Obeskattade reserver	11 766	12 234	11 010	11 217	11 307
Avsättningar (uppskjuten skatt)	48 969	45 790	43 406	45 181	45 254
Långfristiga skulder	960 352	755 352	750 000	750 352	685 352
Kortfristiga skulder	481 950	541 021	417 826	290 047	211 951
Summa eget kapital och skulder	2 338 216	2 161 673	2 005 484	1 863 534	1 699 638



Femårsöversikt

Nyckeltal

	2024	2023	2022	2021	2020
Bokfört värde/m²	8 755 kr	8 078 kr	7 320 kr	7 244 kr	6 512 kr
Avskrivningsgrad	29,3 %	29,5 %	30,1 %	28,9 %	30,1 %
Direktavkastning	8,3 %	7,5 %	7,4 %	7,1 %	8,5 %
Driftnettomarginal	61,6 %	59,1 %	59,2 %	57,5 %	57,0 %
Likviditet	76,9 %	69,6 %	72,0 %	100,3 %	78,7 %
Soliditet (synlig)	36,1 %	37,7 %	39,5 %	41,6 %	44,4 %
Soliditet (justerad)	70,6 %	69,9 %	71,0 %	73,1 %	75,8 %
Skuldsättningsgrad	1,6	1,5	1,4	1,2	1,1
Räntetäckningsgrad	1,9	1,9	2,2	2,8	3,4
Genomsnittlig räntenivå	3,1 %	3,0 %	1,7 %	1,6 %	1,9 %
Omflyttningsfrekvens	55 %	58 %	59 %	57 %	55 %



Bokförda värden och taxeringsvärden (tkr)

Bokförda värden				Taxeringsvärden		
Område	Anskaffningsvärde	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört restvärde	Byggnad	Mark	Totalt
Studentlyckan	69 562	25 655	43 907	140 000	101 000	241 000
Ulrikedal	105 475	72 207	33 268	291 614	227 283	518 897
Parentesen	38 041	25 759	12 282	84 000	77 000	161 000
Gylleholm	31 946	8 388	23 558	25 000	11 200	36 200
Vildanden	159 679	95 818	63 861	281 000	214 104	495 104
Magasinet	135 028	58 348	76 680	144 200	94 564	238 764
Kämmnärsrätten	1 103 486	164 151	939 335	1 080 300	379 644	1 459 944
Tomegapsgården	22 304	10 335	11 969	24 400	22 400	46 800
Sparta	72 986	47 950	25 036	197 000	89 000	286 000
Delphi	403 101	165 822	237 279	486 400	226 729	713 129
Klosterängen	51 775	11 779	39 996	50 000	15 400	65 400
Dammhagen	101 963	23 140	78 823	107 000	40 000	147 000
Vegalyckan	83 521	18 230	65 291	94 000	35 000	129 000
Marathon	254 783	32 911	221 872	245 400	75 737	321 137
Aspegrenska	11 351	347	11 004	1 766	1 527	3 293
Summa	2 645 001	760 840	1 884 161	3 252 080	1 610 588	4 862 668

Definitioner

Bokfört värde/m²
Bokfört värde fastigheter / total yta fastigheter per 31/12

Avskrivningsgrad
Ackumulerade avskrivningar fastighetsförvaltning / anskaffningsvärde byggnader och markanläggning

Direktavkastning
Rörelseresultat före avskrivningar i % av bokfört värde fastigheter

Driftnettomarginal
Driftnetto / nettoomsättning

Likviditet
Omsättningstillgångar i % av kortfristiga skulder

Soliditet (synlig)
Eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver i % av balansomslutningen

Soliditet (justerad)
Redovisat eget kapital plus bedömt övertvärde fastigheter i relation till justerad balansomslutning

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

Räntetäckningsgrad
Rörelseresultat + finansiella intäkter / finansiella kostnader

Genomsnittlig räntenivå
Räntekostnad i % av genomsnittliga räntebärande skulder

Omflyttningsfrekvens
Antal omflyttningar i % av totalt bestånd

afbostader.se/arsredovisning



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