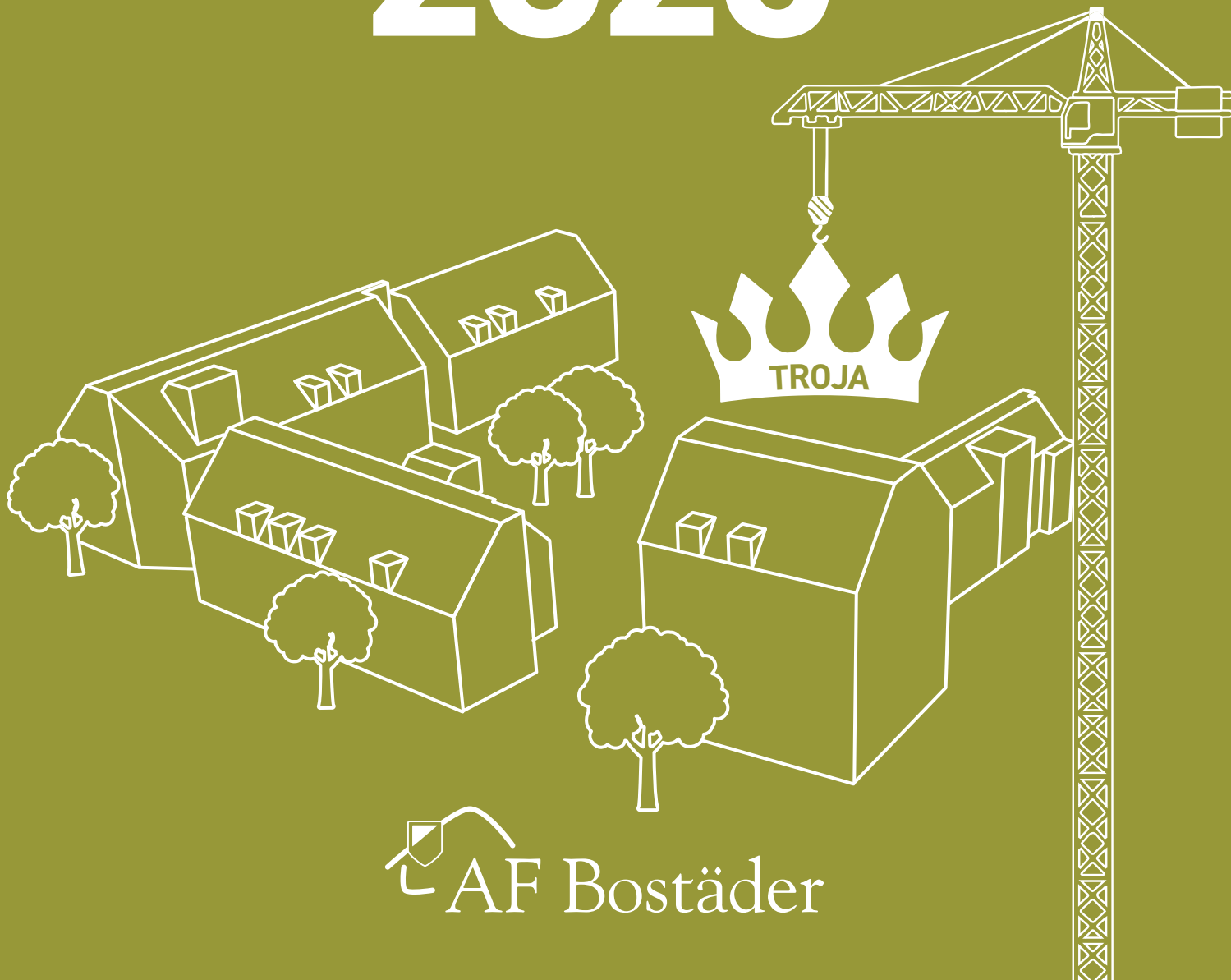


Årsredovisning

# 2025



 AF Bostäder

## 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.

# 2025 i korthet

### Sveriges bästa studentbostadsföretag, igen!

AF Bostäder har allttjämt Sveriges nöjdaste kunder bland stora studentbostadsföretag. Årets NKI landade på 80 av 100, och net promoter score på 76 av 100.

### God tillgång på boende för nya studenter

AF Bostäders, LU Bostäders och BoPoolens gemensamma årliga bostadsrapport visade än en gång att marknaden för studentbostäder i Lund är i balans.

### Fortsatt jämn hyresutveckling

Fortsatta åtgärder för att möta kostnadsökningar har möjliggjort en hyreshöjning med endast 3 % från den 1 januari 2026.

### Över 3 000 besiktningar varje år, för nöjda kunder

AF Bostäder besiktigar alla bostäder vid avflyttning, så att tillträdande studenter får en positiv och trygg inflyttning. Under 2025 besiktigades 3 444 bostäder.

### Förbättrat TV-utbud på korridor

De sista, återstående TV-uttagen har nu släckts ner. På korridorerna, där studenterna gärna ser TV tillsammans, har en ny tjänst via bredbandsuttaget introducerats.

### Excellent resultat i medarbetarundersökning

Vitsorden i höstens medarbetarundersökning värmer. AF Bostäder fick 4,4 av 5,0 för Engagemang, och höjde sitt employee net promoter score (eNPS) från 53 till 63.

### Föryngrat Delphi efter stambyte och renovering

När sista etappen står klar sommaren 2026 har 875 korridorbstäder på Delphi fått nya avloppsstammar och upprustad boendemiljö.

### Ny miljömässig strategi visar vägen

En ny strategi för miljömässig hållbarhet ska vägleda initiativ inom avfall, cirkularitet, materialval, biologisk mångfald, klimat och energi.

## Innehåll

- 4 VD har ordet
- 6 AF-Sällskapet värnar AF-borgen, hemvist för Lunds studentliv
- 7 Positiv bostadsrapport vid sommarens antagning
- 8 NKI, strategisk plattform för Sveriges bästa studentbostäder
- 9 Kraftigt höjda priser för media
- 10 Med Troja blir drömmen om en hållbar stadsdel sann
- 11 Fler solceller i linje med nytt energimål
- 12 Stambyte och renovering har gett Delphi nytt liv
- 13 Prisat som cykelvänligaste arbetsplats, igen!
- 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

# Goda nyheter!

AF Bostäders vision är att vara Sveriges bästa studentbostadsföretag.

Det innefattar, bland mycket annat, att vi ständigt måste bli bättre både på att bygga nya studentbostäder och att modernisera de äldre. Därför gläds vi, efter många års debatt, åt fjolårets efterlängtnade lättnader i byggkraven. Framåt öppnar sig utökade möjligheter för alla som strävar efter att erbjuda bra, hållbara och prisvärda studentbostäder.

AF Bostäder är ett av Sveriges största studentbostadsföretag, med 6 200 bostäder i centrala Lund. Våra bostäder ska vara bra, prisvärda, långsiktigt hållbara och bidra såväl till Lunds utveckling som till en levande stadsbild. Vår verksamhet är studentägd och alla våra satsningar har sin utgångspunkt i vad våra kunder behöver för att må bra och lyckas i sina studier.

## Här är alla välkomna!

Det är med sorg vi konstaterar att politisk oro och konflikter leder till dystra restriktioner för universitet och studenter i andra länder. En liten glädje i eländet är att många internationella studenter nu riktar sin kunskapslängtan mot Lund. Med ett obundet studentliv och obegränsade möjligheter att skapa, uttrycka sig och förkovra sig, lockar Lund studenter från hela världen. Här finner de inte bara en akademisk frihet som saknar motstycke utan också ett bra fundament för en trygg tillvaro. Möjligheten att få bostad är god, och AF Bostäder erbjuder bland annat fräscha och välsköta korridorboendebostäder, något som vi vet är efterfrågat av internationella studenter. Korridorboende har sociala fördelar som gemenskap, bra service och närvarande bovärdar. Som hyresgäst hos AF Bostäder får studenterna även ta del av våra events och aktiviteter med fokus på sport, kultur och umgänge, liksom vår informationssatsning Hjälp. Här är alla välkomna!



## Nya byggregler, nya möjligheter

På AF Bostäder tillgodoser vi alltid de av våra kunder som behöver en tillgänglighetsanpassad bostad, men sett till det totala behovet av anpassning på marknaden har tidigare byggregler både försvårat och fördyrat för studentbostadsaktörer. Den här sakfrågan har vi på AF Bostäder drivit i mer än tio år tillsammans med branschorganisationen Studentbostadsföretagen. Vi har haft besök av två bostadsministrar, mött politiker och representanter för näringslivet, samtalat i Almedalen och besökt riksdagen flertalet gånger. Vårt utvecklingsprojekt Bokompakt, som kom till för att visa att det går att bygga studentbostäder av hög kvalitet med låg boendekostnad, har spelat en viktig roll i debatten.

De tidigare bestämmelserna innebar att samtliga studentbostäder måste vara fullt tillgängliga, något vi menar har varit orimligt eftersom ett studentboende är en tillfällig bostad där du bor en kortare tid, som dessutom har en hög omflyttning.

Vi har bland annat varit tvungna att bygga onödigt stora och dyra badrum, och spara in på resten av bostaden. Bestämmelserna har dessutom varit så stelbenta att vi ibland ålagts att anpassa hela våningsplan även när det inte funnits hiss.

Från och med den 1 juli 2025 ser vi äntligen lättnader i byggkraven för studentbostäder som innebär att endast 20 % av bostäderna måste vara fullt tillgängliga medan resterande endast behöver vara besökstillgängliga. Nu kan vi bygga mindre och billigare badrum, till förmån för förbättrad och ökad funktionalitet i resten av bostaden.

Betydelsefullt är att de nya reglerna inte bara avser nyproduktion, utan även renoveringar. Efter en flerårig expansion är vårt huvudsakliga fokus en långsiktig modernisering av våra äldsta bostäder. När vi inte längre behöver flytta väggar för att anpassa äldre badrum, öppnar sig möjligheter att skapa attraktiva och prisvärda bostäder även i äldre fastigheter. Det är glädjande, inte minst ur hållbarhetssynpunkt då vi kan undgå att riva till förmån för att bevara.

Nu tittar vi fördjupat på hur vi kan dra nytta av regelförändringarna, i samråd med konsulter, arkitekter och konstruktörer.

## Bäst i Sverige – igen!

I linje med vår vision är det tillfredsställande att studenterna än en gång utsetts till Sveriges bästa hyresvärd i kategorin stora studentbostadsföretag. I år överträffade NKI-poängen till och med vinnarna bland mindre studentbostadsföretag. Nyckeln till de fina resultaten är vår syn på NKI som strategisk plattform där vi alltid sätter kunden i centrum för att åstadkomma faktiska och efterfrågade förbättringar, så att vi förblir långsiktigt konkurrenskraftiga och attraktiva.

## Ny hyra i linje med tidigare år

De senaste årens prishöjningar har inneburit kraftigt ökade kostnader, bland annat för vatten, el, renhållning och värme och de senaste fem åren har våra mediakostnader stigit cirka

50 %, justerat för ökat antal bostäder. Det är vår ambition att studenterna ska ha en så jämn hyresutveckling som möjligt, och de senaste årens blygsamma höjningar har möjliggjorts genom omprioriteringar i den löpande verksamheten. Även årets hyresjustering är måttlig jämfört med övriga marknaden.

## Vilda, vackra Troja

Nu längtar vi efter att se studenterna flytta in på Troja, det sista kvarteret i vår expansion på Kämnärsrätten och vårt största bostadsområde sedan 60-talet. När Troja öppnar 2026 står en av landets största investeringar i hållbara studentbostäder klar, en komplett stadsdel grundlagd på visionen om att det går att bygga attraktiva, långsiktigt hållbara och prisvärda bostäder för studenter. Trojas energiförbrukning ligger på 80 % av nybyggnadskraven, och CO<sub>2</sub>-utsläppen för byggnationen på imponerande 170 kilo koldioxidequivaler per BTA. Kvarteret blir lika vilt som vackert med bland annat ängspartier, grusgångar, träspångar och bevarade träd, allt för att gynna djur, insekter och dagvatten.

Jag vill passa på att tacka alla våra kunder, mina medarbetare och vår styrelse för ett inspirerande 2025 och ett sedvanligt gott samarbete. Jag ser fram emot att få fortsätta utforma Sveriges bästa studentbostäder tillsammans med er.

Henrik Krantz  
VD, AF Bostäder

# AF-Sällskapet värnar AF-borgen, hemvist för Lunds studentliv

Mitt i Lundagård tronar AF-borgen. Här ryms Akademiska Föreningens och studenternas många verksamheter, café, restaurang, scener, festlokaler och en toppmodern arena för näringsliv och kulturliv. AF-borgens långsiktiga fortlevnad garanteras av AF-Sällskapet, en sammanslutning av företag som värnar Lund, studentlivet och framtida kunskap.

Studentlivet i Lund är organiserat kring studentkårer, nationer och AF-familjen – en treenighet som tillsammans bildar Studentlund. Kåreerna bevakar utbildningarnas kvalitet. Nationerna erbjuder boende och sociala aktiviteter. AF-familjen består av Akademiska Föreningen med sin omfattande kulturverksamhet, AF Bostäder som är studenternas eget bostadsföretag och så AF-borgen – studenternas eget hus, beläget mitt i Lundagård.

– Lunds studenter har en unik organisation, styrd av demokratiska processer mellan instanser präglade av stor respekt för varandra, alla obundna och helt fristående från stat, kommun, politiska partier och universitet, säger Henrik Krantz, VD för AF Bostäder.

– Det obundna samspelet mellan kårer, nationer och AF-familjen borgar för en kulturell långsiktighet, och för obegränsade möjligheter att skapa, uttrycka sig och förkovra sig, säger Håkan K Pålsson, ordförande i AF-Sällskapet. Lund står för en akademisk frihet som saknar motstycke och som lockar studenter från hela världen.

AF-borgen är epicentrum för Lunds studentliv och huserar Akademiska Föreningens verksamheter sedan 1851. Den 11 000 kvadratmeter stora byggnaden rymmer kulturhistoriskt betydelsefulla lokaler, scener, arenor och mötesplatser. En utmaning att förvalta.

– För att trygga borgens underhåll bildades för många år sedan AF-Sällskapet, en sammanslutning av företag som vill bidra till borgens bevarande, säger Håkan K Pålsson. Sällskapet består idag av bland andra AF Bostäder, Alfa Laval, Axis, Handelsbanken, Sparbanken Skåne och Tetra Pak.

– Företagen värdesätter studentlivet och AF-borgens ekosystem, och lyfter gärna vårt gemensamma ansvar att förvalta en så enastående plats för att säkra ett långsiktigt kunskapsflöde från universitetet ut i samhället, säger Håkan K Pålsson.

– AF Bostäder har alltid stått studenterna nära och enligt våra stadgar har vi till uppgift att gynna en kulturell och kamratlig samvaro, säger Henrik Krantz. Genom vårt partnerskap kan vi både stödja studentlivet och stärka Lunds attraktivitet som studentstad.

Medlemmar och partnerskapsföretag i AF-Sällskapet blir del av en dynamisk plattform för möten inom och mellan näringsliv och studentliv.

– AF-Sällskapet arrangerar frukostmorgnar i samarbete med LMK-stiftelsen, och after works för medlemmar, partners och studenter, gärna med spännande gäster, säger Henrik Krantz. Som del av Sällskapet får vi även använda oss av borgens lokaler och delta i evenemang och högtidssammanskomster.

– Symbiosen mellan AF-Sällskapet och studentlivet utgör grund för kunskap och tillväxt. Våra aktiviteter främjar möten mellan arbetsgivare och framtida medarbetare, och vi upplever ett stort intresse från omvärlden med fullbokade konferenser in i 2027. I dagsläget är vi cirka 30 medlemsföretag, varav sex har avtal om fördjupat partnerskap. Fler är varmt välkomna att bli del av vårt sällskap och värna Lunds studentliv, säger Håkan K Pålsson.



## Positiv bostadsrapport vid sommarens antagning

För att lämna studentorganisationer, kommun, universitet, media och andra intressenter en rättvisande bild av tillgången på studentbostäder, ger AF Bostäder, universitetets LU Bostäder och studentdrivna BoPoolen ut en gemensam bostadsrapport.

Vid sommarens antagning visade rapporten för andra året i rad att marknaden för studentbostäder i Lund är i balans, och att det finns god tillgång på boende för nya Lundastudenter.

AF Bostäders kötider har varit så korta som någon eller några månader för nya studenter som efterfrågar en bostad.

De bostäder som erbjuds de nya studenterna är i huvudsak traditionella studentbostäder, främst korridorrum. För att ytterligare underlätta för nya studenter, har AF Bostäder kompletterat rapporten med en novischbostadsräknare och statistik över hyror och kötider på webbplatsen.

# NKI, strategisk plattform för Sveriges bästa studentbostäder

Studenterna har än en gång utsett AF Bostäder till Sveriges bästa hyresvärd i kategorin stora studentbostadsföretag. NKI-poängen når högre än någonsin och överträffar till och med vinnarna bland mindre studentbostadsföretag. Nyckeln till de fina resultaten är en strategisk syn på NKI som långsiktigt ser till att kunden alltid står i centrum.

– Självfallet gläder det oss mycket när vi vinner, kanske inte så mycket för själva tävlingen som för att det ger oss svar på att vi gör rätt saker för våra kunder, säger Henrik Krantz, VD på AF Bostäder. Vi använder NKI-undersökningen som strategisk plattform för att åstadkomma faktiska och efterfrågade förbättringar, så att vi förblir långsiktigt konkurrenskraftiga och attraktiva.

För att säkra att NKI-underlaget håller hög kvalitet månar AF Bostäder om att undersökningen är relevant, att den har hög svarsfrekvens, att kunderna får snabb återkoppling som bekräftar att deras åsikter hörsammats samt att resultaten leder till konkreta förbättringar.

– För några år sedan gick vi över från årliga mätningar till löpande undersökningar som utförs tio gånger per år, säger Henrik Krantz. Den nya modellen kallas Nöjd Studbo Live och låter alla som bor hos oss tycka till om allt ifrån den egna bostaden till service, städning, fastighetsskötsel, trygghet och hållbarhet. Undersökningen kretsar kring tre övergripande frågor: Hur nöjd är du med AF Bostäders verksamhet i dess helhet, hur väl uppfyller verksamheten dina förväntningar och hur nära eller långt ifrån ett ideal bedömer du att AF Bostäders verksamhet är?

– Tack vare systematiska insatser når vi en svarsfrekvens på hela 65 %, att jämföra med ett normalvärde på cirka 30 %, säger Henrik Krantz. Vi påminner regelbundet om enkäten på olika

anslag och i sociala medier, och så lottar vi ut en gratis månads-hyra vid varje enkätillfälle. Men minst lika betydelsefullt för svarsfrekvensen är att våra kunder känner att vi lyssnar. Därför är vi noga med att kommunicera hur vi följer upp resultaten, och vilka satsningar och förbättringar som följer av kundernas svar – både i stort och i smått. Dessutom besvarar vi alla fritext-kommentarer där kunden angett sitt namn. Kommentarererna fördelas direkt till de hos oss som är bäst lämpade att svara, och inom några dagar har kunderna fått personlig återkoppling, oavsett vad det gäller.

Under 2025 blev AF Bostäder än en gång bäst i Sverige bland stora studentbostadsföretag. Det sammantagna NKI-resultatet landade på 80 av 100, med ett net promoter score på 76 av 100. På frågan "Hur nöjd är du som helhet?" delade 94 % av kunderna ut fyror och femmor. I år har poängen till och med nått högre än för branschkollegor i mindre verksamheter.

– Nyckeln till de fina resultaten är ett stort kundfokus inom alla våra processer och att våra medarbetare jobbar aktivt med målstyrning i enskilda frågor, som till exempel upplevelsen av badrum, utemiljöer, tvättstugor, events, bemötande och service. De kontinuerliga undersökningarna ger oss färiska och aktuella nyckeltal som styrelse, ledning och områdeschefer följer upp varje månad, och som ligger till grund för fortsatta förbättringar och vår långsiktiga strävan att vara Sveriges bästa studentbostadsföretag, säger Henrik Krantz.



## Kraftigt höjda priser för media

De senaste årens prishöjningar på varor och tjänster har inneburit kraftigt ökade kostnader för vatten, el, renhållning och värme. Orsakat av bland annat högre fasta avgifter och nya prismodeller har AF Bostäders mediakostnader de senaste fem åren stigit från 52 miljoner kronor till 75 miljoner kronor per år. Det motsvarar en ökning med cirka 50 % justerat för ökat antal bostäder efter de senaste årens nybyggnation.

AF Bostäder driver så långt det är möjligt pris- och avtalsfrågor i dialog med leverantörer och använder sig av prissäkringar för att

nå förutsägbarhet. Parallellt fortsätter företagets satsningar på såväl energieffektivisering som information till studenterna om energianvändning och källsortering.

Det är AF Bostäders ambition att studenterna ska ha en så jämn hyresutveckling som möjligt, opåverkad av prisfluktuationer som avviker från det normala. De senaste årens blygsamma hyreshöjningar har möjliggjorts genom omprioriteringar i verksamheten.

# Med Troja blir drömmen om en hållbar stadsdel sann

När studenterna flyttar in på Troja står en av landets största investeringar i hållbara studentbostäder klar. Den nya stadsdelen på Kämnärsrätten är byggd på visionen att det går att skapa en prisvärd, attraktiv och hållbar boendemiljö för Lunds studenter, som gynnar såväl studier, trivsel och välmående som klimat och biologisk mångfald.

På Kämnärsrätten omvandlar AF Bostäder ett område med äldre studentbostäder av delvis prefabricerad modell, så kallade fyrklöverhus, till en modern campusmiljö. Under tioalet år har en ny långsiktigt hållbar stadsdel tagit form, bestående av sex nyskapande kvarter längs ett sammanhållande promenad- och cykelstråk med grönska, aktivitetsytor och platser för umgänge.

– Kvarteren Proto, Sagoeken, Hippocampus, Pireus och Rhodos är redan fyllda av studentliv, säger Martin Jacobsson, fastighetsutvecklingschef på AF Bostäder. På den sista av de planerade tomterna reser sig nu Troja, vårt största område sedan Sparta byggdes och samtidigt det grönaste och mest naturliga.

Troja består av två gårdar inramade av sju huskroppar i 3–6 plan med sammantaget 12 000 kvadratmeter boyta. Vid inflyttningen 2026 erbjuder kvarteret 312 lägenheter för uppåt 500 studenter, fördelade på både ettor och flerrummare för 2–3 kompisar. Många får egen balkong och de större bostäderna utrustas med diskmaskin.

– För varje nytt kvarter på Kämnärsrätten har vi försökt överträffa oss själva i alla aspekter av hållbarhet, från klimatberäkningar, energieffektivisering, sunda material och biologisk mångfald till trivsamma och hälsofrämjande boendemiljöer, säger Martin Jacobsson. På Troja har hårdgjorda ytor fått ge vika för vildvuxna ängspartier, grusade gångar, träspångar och grillplatser med trädäck, allt för att gynna djur, insekter och dagvatten. Vi har också bevarat många av Kämnärsrättens äldre träd och buskar.

Trojans energiförbrukning ligger på 80 % av nybyggnadskraven, och CO<sub>2</sub>-utsläppen för byggnationen på cirka 170 kilo koldioxid-ekvivalenter per BTA.

– Energivärdena når vi bland annat genom bra isolering och gott om solceller medan de låga utsläppen till stor del beror på att vi använder platsgjuten stomme, säger Martin Jacobsson. Med traditionella gjutformor och klimatförbättrad betong, i stället för prefabricerade element, får vi betydligt lägre klimatvärden per kvadratmeter. Metoden är ovanlig och kräver både en erfaren entreprenör och noggrann planering eftersom klimatförbättrad betong tar längre tid att härda.

Expansionen på Kämnärsrätten ska långsiktigt bidra till en hållbar, stabil och balanserad studentbostadsmarknad i Lund. De nya kvarteren får höga betyg av studenterna, bland annat i trygghets- och trivselfrågor. Samtidigt är kvarteren väl integrerade i stadsbilden, inte minst tack vare Campuskilen, det långsgående grönområdet som förbinder centrala campusområden med de nya stadsdelarna i nordöstra Lund.

– Expansionen har inneburit såväl avyttring och förvärv av fastigheter som rivning och nybyggnation. När Troja står klart har vi byggt 1 200 nya bostäder, och ökat vårt bestånd med totalt 500 bostäder. Vi har moderniserat och förbättrat vårt utbud, reducerat vår energiförbrukning, sänkt våra underhållskostnader, stärkt vår soliditet och skaffat oss en enorm erfarenhet inför kommande satsningar på hållbara bostäder. Allt till glädje för Lunds studenter, säger Martin Jacobsson.



## Fler solceller i linje med nytt energimål

Efter att ha överträffat sitt tidigare energimål, att minska förbrukningen i det äldre beståndet med 10 % från 2020–2024, lanserade AF Bostäder inför 2025 ett nytt. Det nya energimålet är inriktat på att minska mängden inköpt energi (kWh/kvm), i fastigheter som tagits i bruk innan 2023, med 10 % mellan 2025–2029. Målet innebär satsningar på energieffektivisering parallellt med investeringar i egen elproduktion genom installation av solceller.

AF Bostäder har som delmål att installera minst en solcellsanläggning per år i befintliga byggnader. Under 2025 monterades

64 nya solpaneler på Vildanden, med en uppskattad produktion på 27 000 kWh. Under 2026 planeras ännu en solcellsinstallation, då på Kämnärsrätten i samband med ett takbyte.

Sedan 2014 har AF Bostäder installerat 1 870 kvm solpaneler med en beräknad årlig total produktion på 373 MWh, vilket motsvarar 4 % av företagets elkonsument för 2025. Solcellsinstallationerna minskar sårbarheten för framtida elprisökningar och är ett led i att sänka företagets kostnader.

# Stambyte och renovering har gett Delphi nytt liv

Sommaren 2026 går den sista etappen av stambytet på Delphi i mål. Efter sex intensiva år har 875 korridorbstäder fått nya avloppsstammar inklusive upprustade badrum, bostäder, ventilation, bredband och korridorinredning. Störningar undviks tack vare att studenterna flyttar före renovering, till redan färdiga korridorrum.

Många av AF Bostäders studentbostäder härstammar från miljonprogrammet. För att bostäderna ska vara attraktiva, med god standard, trygg funktionalitet och hög trivsel, följer AF Bostäder ett noggrant program för fastighetsunderhåll.

– Delphi är ett av våra största bostadsområden, med fler än 1 300 studentbostäder varav 1 000 är korridorboenden, säger Rickard Wallin, teknisk förvaltare och projektledare på AF Bostäder. Stambytet är det första i så stor skala i vårt bestånd, därför fungerar projektet även som pilot för kommande renoveringar.

I projektet ingår att badrummen får ny inredning, nya ytskikt och handdukstorkar. Bostäderna fräschas upp med målningsarbeten, dörrbyte och nya hatthyllor. Inomhusklimatet förbättras och bredbandet uppgraderas. Själva korridorerna får också ett lyft enligt nya färgteman – jord, skog, hav och vind.

– Ett stambyte ger mycket att ta hänsyn till, säger Rickard Wallin. Bytet måste göras vid rätt tillfälle, inte onödigt tidigt men i god tid innan det äldre systemet går sönder. Det gäller att välja rätt metod, relining eller nya rör. Och så det viktigaste, att teckna en projektplan som minimerar störningar för kunderna.

För att göra renoveringen så smidig som möjligt för studenterna, lät AF Bostäder kollegor från alla berörda avdelningar – kommunikation, ekonomi, uthyrning, förvaltning, fastighetsutveckling och IT – ta fram en kundvänlig lösning tillsammans.

– För att minimera störningarna för studenterna, valde vi bort att jobba med kvarboende hyresgäster och provisoriska badrum på gården, likaså att flytta kunderna till temporära hem, säger Therese Månsson, projektledare på AF Bostäder. I stället har vi låtit studenterna flytta permanent till en korridor som redan är klar. Vi flyttar hela korridorer tillsammans så att grannar och gemenskap bevaras. Alla får dessutom behålla sin gamla hyra.

– Hyresgästerna kontaktas i god tid före flytten så att de kan förbereda sig i lugn och ro, säger Therese Månsson. Vi erbjuder flytt hjälp i form av vagnar, kärror, kartonger, bidrag till kostnaden för adressändring och sist men inte minst: flyttpizza. Vi informerar kontinuerligt och finns hela tiden tillgängliga för frågor.

– För att klara flyttkedjan krävs minutiös planering, säger Rickard Wallin. Korridorerna renoveras i storleksordning, och allt byggmaterial levereras färdigpackat med exakt rätt mängd klinker, gips och porlän, vid två tillfällen per etapp. Alla i arbetslaget är insatta i tidplan och detaljer och hjälper varandra över yrkesdisciplinerna för att projektet ska flyta så smidigt som möjligt. Arbetsmiljön är flexibel, sammansvetsad och trivsamt, och många har valt att stanna kvar under hela projektiden.

– Sammantaget innebär renoveringen att 875 studentbostäder får en ny livslängd och är fortsatt attraktiva på bostadsmarknaden. Dessutom får vi med oss ett värdefullt paket av erfarenheter till kommande stambyten så att även de blir effektiva och smidiga för våra kunder, säger Rickard Wallin.



## Prisat som cykelvänligaste arbetsplats, igen!

AF Bostäder har utsetts till Årets cykelvänligaste arbetsplats 2025, i kategorin mellanstora företag. Vinsten är ett resultat av flera års långsiktiga satsningar för att uppmuntra medarbetarna att välja cykeln framför andra transportmedel, till gagn för både hälsa och klimat.

AF Bostäder erbjuder bland annat möjlighet att låna tjänstecyklar, trygg cykelparkering, regelbunden cykelservice och plats för enklare reparationer. Juryn betonar även god tillgång till elcyklar och lådcyklar, cykelrelaterade friskvårdsinsatser och aktiviteter

för både medarbetare och kunder samt företagets resepolicy som säger att resor under fem kilometer ska göras med cykel.

Hittills har insatserna handlat något mer om cykling i tjänsten än om privata resor, men under 2026 planerar företaget att bredda insatserna för att uppmuntra mer till pendling. Bakom tävlingen står Cykelvänligast, ett initiativ från Cykelfrämjandet och Svenska Cykelstäder. Vinsten är AF Bostäders femte, varav två nationellt och tre i Lunds kommun.

# 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.



**LINNÉA NETTERHEIM**  
Ledamot, sekreterare.  
Bostadsombudsman. Kandidatexamen  
i strategisk kommunikation från Lunds  
universitet.



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



**JOEL SEVERINSSON**  
Ledamot  
Verksamhetschef och ledamot i Akademiska  
föreningens styrelse. Studerar till  
civilingenjör i teknisk matematik vid LTH.



**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  
Lindahls med ansvar för Lindahls  
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 2025-12-31 till 1 500 Mkr (1 350). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna uppgick till 36,6 Mkr (39,3) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 2,6 % (3,1).

Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswapar på 780 Mkr (780). Portföljen hade en genomsnittlig räntesats på 2,4 % (2,7) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindningstid om 2,2 år (3,0).

## Räntebindningstid

Löptid	Mkr
Inom 1 år	770
1-2 år	0
2-3 år	230
3-4 år	200
4-5 år	100
5-6 år	100
6-7 år	50
7-8 år	50
8-9 år	0
9-10 år	0

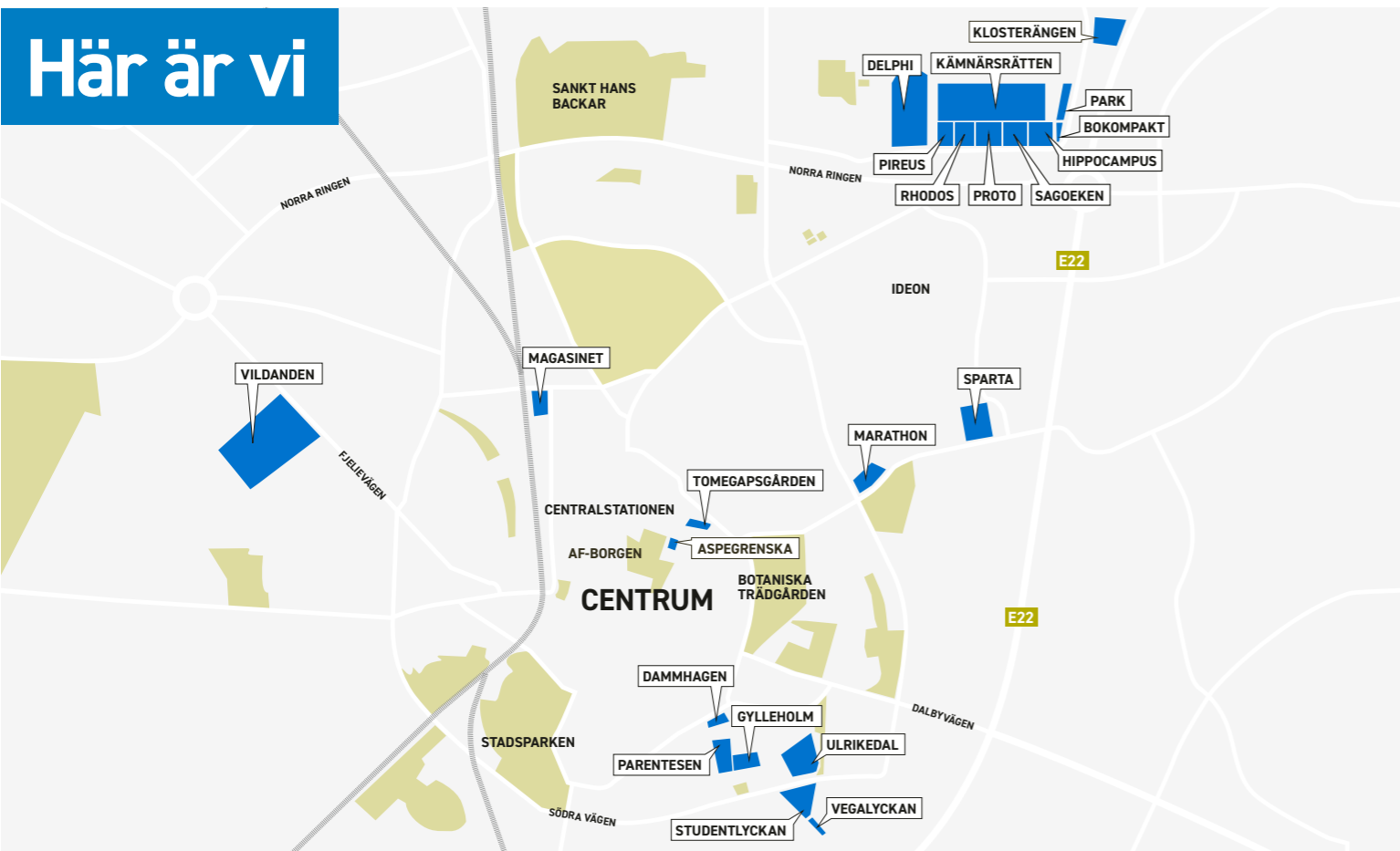
## Känslighetsanalys

Effekt på resultatet i Mkr

Ökning av vakansgraden för bostäder med 1 procentenhet	-3,7
Förändring av värmepriset med 10 %	± 2,8
Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt	± 3,9
Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt	± 5,8



# Här är vi



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 kompiss- och parboenden på 2-4 rum. Supercentral vardagslyx.



Tomtegapsgården

Tomtegapsgården 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 studentkost.



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.

Område	Produktionsår		Antal bostäder			Yta, m <sup>2</sup>		
	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
Tomtegapsgården	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
Vegaluckykan	2015	-	-	110	110	3 348	-	3 348
Marathon	2019	-	-	256	256	8 300	671	8 971
Aspegrenska	1947	-	-	-	-	-	512	512
<b>Totalt</b>			<b>2 902</b>	<b>3 307</b>	<b>6 209</b>	<b>204 740</b>	<b>10 479</b>	<b>215 219</b>



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 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 sovlöft. En typpärla med utsikt över takåsarna.



Vegaluckykan

Vegaluckykan ligger lugnt och trivsamt, i grön och lummig parkmiljö. Närservice och cityliv finns alldeles intill. Här finns 48 enrummare och 62 kompiss- 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 guldläge!



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 plantlösning och delvis fast inredning. Här finns 22 bostäder om 1-4 rum. Upplev Sveriges minsta studentbostäder.



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.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen AF Bostäder (org.nr. 845000-6435) avger härmed följande redovisning för verksamhetsåret 2025. Stiftelsen har sitt säte i Lund.

### Verksamheten

AF Bostäders styrelse har beskrivit affärsidén 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. Jacob Axelsson innehade posten som bostadsombudsman fram till och med den 30 juni varefter han efterträddes av Linnéa Netterheim. Henrik Krantz har varit, och är, VD för AF Bostäder.

Under 2025 genomfördes en muntlig styrelse- och VD-utvärdering. Styrelsen fick ett skriftligt underlag inför styrelsemötet den 18 mars. Frågeställningarna i underlaget gick 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

Vi har en fortsatt stabil uthyrningssituation utan de vakansproblem som drabbat många av våra kollegor på andra orter. Det finns flera orsaker till detta men universitetets campusbeslut och internationaliseringsfokus har stor påverkan. Särskilt glädjande är att intresset för våra korridorrum är stabilt.

Även om omflyttningsfrekvensen i stort är densamma år efter år så har flyttmönstret långsamt förändrats. Vi har numera två stora omflyttningsmånader under sommaren. Den 1 juli i år var omflyttningen nästan 50 % större än samma månad 2018 och större än den

traditionella omflyttningsmånaden september. Under året var det särskilt ettorna som påverkade situationen. Denna långsamma förändring påverkar den interna arbetsbelastningen under sommarmånaderna samtidigt som det blir svårare att möta novischernas bostadsbehov till höstterminsstarterna.

AF Bostäder ger varje år i samband med sommarens antagning ut en rapport om hur den faktiska situationen på studentbostadsmarknaden ser ut. Syftet med rapporten är att hålla kunskapen om Lunds studentbostadsmarknad levande så att vi kan dela med oss av korrekt information till studenter, kommun, universitet och andra intressenter.

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. De bostäder som erbjuds de nya studenterna utgörs i huvudsak av traditionella studentbostäder och då främst korridorrum vilka har en låg hyra.

Byggnationen av Troja har pågått för fullt under hela året. 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 pass stort projekt kommer det att färdigställas i etapper, där första etappen blir klar under september 2026, och den andra i januari 2027. Det blir spännande att se hur detta relativt stora tillskott påverkar studentbostadsmarknaden i Lund.

Rhodos, som färdigställdes 2024, förärades i början av 2025 Studentbostadspriset. Priset, som delas ut av Studentbostadsföretagen, presenterades vid en webbsänd ceremoni. Juryns motivering löd "I Rhodos möts form och funktion för att skapa ett attraktivt, hållbart och genomtänkt boende för dagens studenter. Bostäderna präglas av en tydlig omtanke om

både människa och miljö. Med en stor variation i bostadstyper som passar olika livssituationer blir Rhodos en plats som omfamnar individens arbete med ekologisk hållbarhet och ett beundransvärt lågt klimatavtryck. Omsorgen för detaljer är påtaglig i hela projektet och tillsammans skapar de en imponerande helhet.” Vi är givetvis mycket glada över priset som utgör ett kvitto för hela organisationen på att vi bygger fina hus med god kvalitet i alla avseenden.

Den 1 juli infördes nya byggregler för studentbostäder. Den stora förändringen är att 80 % av nya studentbostäder kan fräntas kraven på full tillgänglighet, för att i stället vara besökstillgängliga. De nya reglerna ger helt nya förutsättningar att bygga studentbostäder. Vi får bättre flexibilitet när det gäller utformningen av studentbostäder och förändringen öppnar därmed upp för fler, billigare och mer ändamålsenliga bostäder. Reglerna omfattar även renoveringar av äldre bostäder. Förändringarna förväntas få stor betydelse för AF Bostäders framtida fastighetsutveckling.

Arbetet med att ta fram en ny detaljplan för Ulrikedal, vilken möjliggör byggandet av ett nytt punkthus, fortsätter. För att kunna genomföra projektet krävs att vi får köpa ett markutrymme av Lunds kommun. Denna typ av affär genomförs genom ett markanvisningsavtal. Trots långa förhandlingar har vi inte lyckats landa detta avtal ännu. Förhoppningen är dock att allt ska bli klart i början av 2026.

Varje år lägger vi stora pengar på underhåll av vårt bestånd. Detta gäller framför allt våra äldre hus som kräver stora insatser. En indikator på husens skick är att mäta mängden akuta läckage. Under perioden 2017–2025 har vi i genomsnitt haft cirka 50 ärenden per år till en total kostnad av cirka 3 Mkr per år. Även om antalet läckage förefaller relativt konstant sker i själva verket en nettoökning eftersom vi under denna period genomfört stamrenoveringar både på Delphi och Sparta.

Antalet badrum som ligger i riskzonen har alltså minskat under perioden samtidigt som antalet läckage är konstant. Genom att föra statistik över läckagen kan vi se vilka fastigheter som är värst utsatta och därmed bör prioriteras när det gäller kommande stamrenoveringsprojekt.

I studentbostadsbranschen är omsättningen av hyresgäster i allmänhet mycket hög. AF Bostäder utgör inte något undantag och vi omsätter cirka 55 % av hyresgästerna varje år. Trots den stora mängden omflyttningar har vi sedan lång tid tillbaka valt att avflyttningsbesiktiga alla lägenheter. Det här förfarings sättet är naturligtvis personalkrävande och innebär en stor belastning för förvaltningen, speciellt i samband med månadsskiften. Under 2024 genomförde vi 3 379 besiktningar och under 2025 hela 3 444 besiktningar. Den stora fördelen är att vi i samband med besiktning kommer in i våra lägenheter och att vi därmed kan försäkra oss om att städningen är utförd på ett tillfredsställande vis. Vi kan också kontrollera och reparera mindre fel som behöver åtgärdas. Allt detta medför att vi kan vara säkra på att den tillträdande hyresgästen kan flytta in i en ren och fräsch lägenhet där allting fungerar som det ska. Detta leder i sin tur till att kunden får ett gott första intryck av oss som hyresvärd vilket förhoppningsvis bidrar till en god relation under hela hyresförhållandet.

Under året har AF Bostäder infört ett nytt hållbarhetsperspektiv – kulturell hållbarhet. Bakgrunden är våra stadgar som säger att ”Stiftelsen skall verka för en kulturell och kamratlig samvaro mellan hyresgäster inom stiftelsens bostadsbestånd”, samt regeringens uppdrag för gestaltad livsmiljö. Vårt bidrag till kulturell hållbarhet är att utforma, vårda och berätta om miljöer som är betydelsefulla för Lunds studenter. Ett exempel är vårt arbete med att vårda de existerande konstverk som finns i våra områden samt vår satsning på ny offentlig konst.

En utveckling som har pågått under många

är att efterfrågan på det markbundna TV-nätet minskar mer och mer. Studenterna väljer i stället att konsumera TV via streaming vid de tidpunkter som passar bäst. AF Bostäder har därför valt att inte installera uttag för det markbundna TV-nätet i nybyggda hus. Våra kundundersökningar har visat att det inte finns någon efterfrågan på detta så länge det finns tillgång till Internet. När vårt avtal med Tele2 om markbunden TV för våra lägenheter löpte ut under 2025 bestämde vi oss för att inte förnya avtalet, vilket hade inneburit en kraftigt ökad kostnad. I stället valde vi att teckna ett nytt mer omfattande avtal med större utbud för våra korridorer eftersom det finns ett större behov av gemensamt tittande i korridorköken, där många studenter vistas tillsammans. Det ligger också väl i linje med vår satsning på korridorboende som prioriterad boendeform.

Även i år tog vi hem förstaplatsen i NKI-mätningen. Sju företag deltog i kategorin stora företag med över 2 000 studentbostäder. Vi höjde vårt NKI från 79 till 80. Vårt långsiktiga mål är att nå ett NKI på 82 och vi fortsätter målmedvetet att arbeta för att nå dit. Som jämförelse ligger branschens genomsnitt på 71.

I början av oktober stängde AF Bostäders sin andra medarbetarundersökning för året. I undersökningen mäter vi bland annat två värden som ger oss en indikation på hur våra medarbetare upplever sin organisation, Engagemang och eNPS. Värdet för Engagemang landade på 4,4 av 5,0 möjliga vilket är ett mycket bra resultat. Värdet för eNPS har ökat från 53 våren 2025 till 63 hösten 2025. eNPS mäter sannolikheten för att våra medarbetare vill rekommendera AF Bostäder som arbetsgivare och eNPS-värden över 50 och uppåt är den högsta kategorin för mätvärdet och benämns som ”Excellent”. Resultatet har presenterats för hela organisationen varefter varje chef arbetar med sin grupps resultat löpande under året.

#### Resultatöversikt

AF Bostäders resultat efter finansiella poster uppgår till 42 413 tkr (34 826). Nettoomsättningen ökade med 7,4 % till 387 286 tkr. Den generella hyreshöjningen för bostäder 2025 var 3,0 % per den första januari. I övrigt bestod ökad nettoomsättning i huvudsak av inflyttad nyproduktion. AF Bostäders driftskostnader har ökat markant på grund av prisökningar. Underhållskostnaderna är något högre jämfört med föregående år och i enlighet med vår långsiktiga underhållsplan.

#### Investeringar

De totala investeringarna uppgick under året till 271 697 tkr (256 565). Av investeringarna avsåg 270 899 tkr (255 717) byggnader och mark, medan 848 tkr (848) avsåg maskiner och inventarier.

#### Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till 1 927 tkr (93). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 123 623 tkr (106 749).

#### Likviditet och soliditet

Likviditeten uppgick per 2025-12-31 till 78,5 % (76,9). AF Bostäders soliditet (bokförd), inklusive eget kapital i obeskattade reserver, uppgick till 34,8 % (36,1).

#### Finansiering

AF Bostäders kapitalbehov säkerställs genom ett aktivt och professionellt upplåningsförfarande i enlighet med finanspolicy. I enlighet med finanspolicyn tillämpas räntederivat för att anpassa räntebindningstiden och för att försäkra oss om en viss räntenivå. Den totala låneportföljen uppgick 2025-12-31 till 1 500 Mkr (1 350). Samtliga lån har pantbrev som säkerhet. Räntekostnaderna uppgick till 36,6 Mkr (39,3) och den genomsnittliga räntenivån för året uppgår till 2,6 % (3,1). Vid årsskiftet hade AF Bostäder förlängt räntebindningstiden genom ränteswapar på 780 Mkr (780). Portföljen hade per 2025-12-31 en genomsnittlig räntesats på 2,4 % (2,7) samt en genomsnittlig kvarstående räntebindningstid om 2,2 år (3,0).

#### 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 - 3,7 Mkr

Förändring av värmepriset med 10 % +/- 2,8 Mkr

Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, kortsiktig effekt +/- 3,9 Mkr

Förändring av ränteläget med 1 procentenhet, långsiktig effekt +/- 5,8 Mkr

#### Utsikter för 2026

Under oktober träffade AF Bostäder en överenskommelse med Hyresgästföreningen som innebar att hyran höjdes med tre procent från och med den 1 januari 2026. Med hänsyn till rådande kostnadsökningar är det en begränsad hyreshöjning och jämfört med övriga branschen ligger hyreshöjningen fortfarande lågt. Vår ambition är att vi både ska kunna leverera det bästa boendet och prisvärda hyror.

Under året kommer vi att färdigställa Troja. Första inflyttning sker i september 2026 och andra inflyttning i januari 2027. Vi bedömer fortfarande att marknaden för nya studentbostäder är god, men givetvis kommer det synas i vår köstatistik när vi släpper så många bostäder under begränsad tid. Uthyrningen underlättas av att den är fördelad på två tillfällen med några månaders mellanrum.

#### Vinstdisposition

Årets vinst uppgår till 33 829 798 kronor. Till grundfonden avsätts 626 000 kr. Resterande 33 203 798 kr balanseras i ny räkning.

<sup>[1]</sup> Nettoomsättning minus media- och underhållskostnader, skötsel, reparationer samt fastighets-skatt och -avgift

<sup>[2]</sup> Hyresintäkter bostäder minus outhyrvt och avställda för renovering i förhållande till hyresintäkter bostäder

<sup>[3]</sup> Redovisat eget kapital plus bedömt övervärde fastigheter i förhållande till justerad balansomslutning

## RESULTATRÄKNING (not 1)

tkr	2025	2024
<b>Nettoomsättning (not 2)</b>	<b>387 286</b>	<b>360 729</b>
<b>Kostnader i förvaltningen (not 3, 4)</b>		
Driftskostnader (not 5)	-139 378	-123 526
Underhållskostnader	-29 335	-25 240
Administration fastighet	-8 755	-8 576
Administration förvaltning	-5 409	-5 029
Avskrivningar fastighetsförvaltning (not 6)	-85 418	-81 757
<b>Summa kostnader i förvaltningen</b>	<b>-268 294</b>	<b>-244 129</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>118 991</b>	<b>116 600</b>
Övriga rörelseintäkter och -kostnader (not 7)	0	0
Övriga administrationskostnader (not 8)	-38 521	-41 062
Avskrivningar, övrigt (not 9)	-1 582	-2 091
<b>Rörelseresultat</b>	<b>78 888</b>	<b>73 447</b>
Finansiella intäkter (not 10)	310	930
Finansiella kostnader (not 11)	-36 785	-39 551
<b>Finansnetto</b>	<b>-36 475</b>	<b>-38 621</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>42 413</b>	<b>34 826</b>
Bokslutsdispositioner (not 12)	378	468
Skatt på årets resultat (not 13)	-8 961	-7 391
<b>Årets resultat</b>	<b>33 830</b>	<b>27 903</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	42 413	34 826
Avskrivningar av anläggningstillgångar	87 000	83 849
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-35	189
Betald skatt	-3 893	-6 879
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>125 485</b>	<b>111 984</b>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	2 373	-1 165
Förändring av kortfristiga skulder	-4 235	-4 071
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>123 623</b>	<b>106 749</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-270 899	-255 717
Investeringar i maskiner och inventarier	-848	-848
Försäljning av anläggningstillgångar	50	-90
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-271 697</b>	<b>-256 655</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	150 000	150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 927</b>	<b>93</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>51 201</b>	<b>51 108</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>53 128</b>	<b>51 201</b>

## BALANSRÄKNING (not 1)

Tillgångar – tkr	25-12-31	24-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark (not 14)	2 056 389	2 079 222
Maskiner och inventarier (not 15)	3 027	3 776
Pågående nyanläggningar (not 16)	392 712	184 398
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 452 127</b>	<b>2 267 396</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar (not 17)</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 452 167</b>	<b>2 267 436</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Hyres- och kundfordringar	860	533
Skattefordringar	1 416	2 926
Övriga fordringar	7 842	9 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 18)	5 579	6 180
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>15 697</b>	<b>19 580</b>
<b>Kassa och bank (not 21)</b>	<b>53 128</b>	<b>51 201</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>68 825</b>	<b>70 780</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 520 992</b>	<b>2 338 216</b>

Eget kapital och skulder – tkr	25-12-31	24-12-31
<b>Eget kapital (not 19)</b>		
Grundfond	29 866	26 922
Balanserat resultat	805 313	780 354
Årets resultat	33 830	27 903
<b>Summa eget kapital</b>	<b>869 008</b>	<b>835 179</b>
<b>Obeskattade reserver (not 20)</b>	<b>11 389</b>	<b>11 766</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatt (not 13)	52 528	48 969
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut (not 23)	895 000	960 352
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>895 000</b>	<b>960 352</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut (not 23)	605 352	390 000
Leverantörsskulder	36 419	42 521
Övriga skulder	1 570	1 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 22)	49 727	47 940
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>693 067</b>	<b>481 950</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 520 992</b>	<b>2 338 216</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

**Uppskattningar och bedömningar**

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

**Förvaltningsfastigheter**

AF Bostäders fastighetsbestånd ligger i Lund och är i värderingen indelat i 13 områden med totalt 6 209 bostäder (6 209). Fastighetsbeståndet omfattade 29 juridiska fastigheter (29). Alla fastigheter som innehades per sista december 2025 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. 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 2 056 Mkr (2 079). 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 5 642 Mkr (5 543). Taxeringsvärdet för det samlade beståndet uppgick till 5 012 Mkr (4 863) vid årsskiftet. Jämförbart taxeringsvärde motsvarar 89 % (92) 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 exkluderas 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 markinventerier	5-10 år
Stomme	50-100 år
Tak	20-40 år
Fasad, inklusive dörrar och fönster	10-40 år
Stomkomplettering	10-30 år
Inredning och utrustning	5-20 år
Installationer	10-50 år
Restpost	10-30 år

**Finansiella instrument**

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

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

Ränterisken hanteras löpande och med hjälp av räntebindningen som skall vara ett flexibelt nyckeltal, där den kortaste, respektive längsta tillåtna räntebindningen, regleras i finanspolicyen. Räntebindningen, det viktigaste nyckeltalet, belyser generellt hur lång tid det tar innan en ränteförändring får fullt genomslag i räntekostnaderna. Ränteriskhanteringen skall syfta till att minska riskerna och genomföras med en konservativ grundsyn, där långsiktig stabilitet, men med full flexibilitet, skall vara ett av huvudmålen. Syftet med ränteriskhanteringen skall därmed inte vara någon "tradingverksamhet", men med en aktiv ränteriskhantering, kan det innebära ett mindre antal nya eller stängda ränteswapar per år. Detta speciellt om swapportföljens riskprofil behöver förändras, eller om förutsättningarna på kapitalmarknaden förändras radikalt under en kortare tidsrymd. Som ett led i den aktiva hanteringen av ränteriskerna kan därmed 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 1 500 Mkr. Kvarvarande räntebindningstid var 2,2 år. Ränteswaparna har ett marknadsvärde per balansdagen uppgående till 24,0 Mkr. Värdeförändring för swaparna vid en ränteuppgång med 1 % är 26,2 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 4 år. Avtalen för övriga lokaler förfaller inom 1 - 2 år. I övrigt finns det ett antal operationella leasingavtal av ringa omfattning vilka avser kontorsutrustning. Betalningar kostnadsförs i resultaträkningen över hyresperioden. I bokslutet 2025 redovisas en kostnad på 4 235 tkr avseende operationell leasing.

tkr	2025	2024
Operationella leasingavtal		
Inom ett år	4 265	4 241
1-5 år	10 759	4 810
>5 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>15 024</b>	<b>9 051</b>

**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	2025	2024
Inom ett år	6 499	6 147
1-5 år	5 889	11 434
>5 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>12 388</b>	<b>17 581</b>

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 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	2025	2024
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder	374 123	348 769
Lokaler	8 992	8 264
Parkering	4 687	4 187
<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Skade- och städersättningar	999	1 177
Övriga intäkter	198	226
<b>Bruttoomsättning</b>	<b>388 998</b>	<b>362 622</b>
Outhyrt bostäder	-25	-35
Avställda för renovering	-1 688	-1 858
Hyresreduktioner	0	0
<b>Summa</b>	<b>387 286</b>	<b>360 729</b>

## Not 3 Personal och löner

Medelantalet anställda	2025	2024
Kvinnor	19 (36 <span> </span> %)	22 (39 <span> </span> %)
Män	35 (64 <span> </span> %)	33 (61 <span> </span> %)
<b>Summa</b>	<b>55</b>	<b>55</b>
<b>Styrelse</b>		
Kvinnor	4 (44 <span> </span> %)	4 (44 <span> </span> %)
Män	5 (56 <span> </span> %)	5 (56 <span> </span> %)
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader, tkr</b>		
Löner och andra ersättningar till VD	1 789	1 723
Löner och andra ersättningar till styrelse	279	272
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	29 739	29 474
Pensionskostnader (varav VD 627 (602))	4 162	4 119
Övriga sociala kostnader	8 805	8 853
<b>Summa</b>	<b>44 774</b>	<b>44 441</b>

## 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	2025	2024
Värme	27 759	24 945
El	25 416	18 868
Vatten	14 803	11 646
Sophantering	4 918	5 135
Bredband och TV	3 213	2 830
Skötsel	37 344	34 745
Reparationer	9 593	9 271
Servicecenter	5 421	5 441
Försäkringar	1 531	1 453
Fastighetskatt och -avgift	8 671	8 352
Övriga driftskostnader	709	840
<b>Summa</b>	<b>139 378</b>	<b>123 526</b>

## Not 6 Avskrivningar fastighetsförvaltning

tkr	2025	2024
Byggnader	69 209	66 149
Fastighetsinventarier	3 529	3 504
Markanläggningar	11 720	11 144
Uppskrivning	960	960
<b>Summa</b>	<b>85 418</b>	<b>81 757</b>

## Not 7 Övriga rörelseintäkter och -kostnader

Det finns inga övriga rörelseintäkter eller -kostnader under 2024 och 2025.

## Not 8 Övriga administrationskostnader

tkr	2025	2024
Företagsgemensamma kostnader	9 082	9 579
IT	10 866	12 817
Ekonomi / HR	10 531	14 432
Uthyrning	1 859	1 796
Extern kommunikation	6 182	2 438
<b>Summa</b>	<b>38 521</b>	<b>41 062</b>

Arvodet till revisorn, EY, uppgår till 280 tkr (276). Därtill har revisionsbyrån sått konsulttjänster för 0 tkr (0). Omorganisaton inom processerna HR samt Kommunikation & hållbarhet medför avvikelser mot jämförelseåret.

## Not 9 Avskrivningar, övrigt

tkr	2025	2024
Maskiner och inventarier	1 582	2 091
<b>Summa</b>	<b>1 582</b>	<b>2 091</b>

## Not 10 Finansiella intäkter

tkr	2025	2024
Ränteintäkter	310	930
<b>Summa</b>	<b>310</b>	<b>930</b>

## Not 11 Finansiella kostnader

tkr	2025	2024
Räntekostnader	36 554	39 332
Övriga finansiella kostnader	231	220
<b>Summa</b>	<b>36 785</b>	<b>39 551</b>

## Not 12 Bokslutsdispositioner

tkr	2025	2024
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	378	468
<b>Summa</b>	<b>378</b>	<b>468</b>

## Not 13 Skatt

tkr	2025	2024
<b>Skatt på årets resultat</b>		
<b>Uppskjuten skatt avseende:</b>		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	3 535	3 155
Uppskrivningar av byggnader	24	24
Aktuell skatt	5 403	4 212
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>8 961</b>	<b>7 391</b>

tkr	2025	2024
<b>Följande komponenter ingår i skattekostnaden:</b>		
Aktuell skatt	5 403	4 212
Uppskjuten skatt	3 559	3 179

Redovisad skatt	8 961	7 391
Redovisat resultat före skatt	42 791	35 294
Skatt enligt gällande skattesats	8 815	7 271
Ej skattepliktiga intäkter	-22	-36
Skillnad bokförings- & skattemässiga avskr. för byggnader	-3 559	-3 179
Övriga ej avdragsgilla kostnader	169	156
Förändring uppskjuten skatt	3 559	3 179

Redovisad skatt	8 961	7 391
-----------------	-------	-------

tkr	25-12-31	24-12-31
<b>Avsättningar</b>		
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Skattemässiga överavskrivningar på byggnader	52 230	48 695
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Uppskrivningar av byggnader	298	274
<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>52 528</b>	<b>48 969</b>

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

## Not 14 Byggnader och mark

tkr	25-12-31	24-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 954 899	2 660 518
Årets investeringar / omklassificeringar	62 585	294 381
Anskaffningsvärde på försäljningar / utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 017 484</b>	<b>2 954 899</b>
Ingående avskrivningar	-879 516	-798 719
Ack avskrivningar på försäljningar / utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-84 458	-80 797
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-963 974</b>	<b>-879 516</b>
Ingående uppskrivningar	3 840	4 800
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-960	-960
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar netto</b>	<b>2 880</b>	<b>3 840</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>2 056 389</b>	<b>2 079 222</b>

Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgår till 5 011 711 tkr (4 862 668), varav byggnader 3 663 883 tkr (3 252 080).

## Not 15 Maskiner och inventarier

tkr	25-12-31	24-12-31
Ingående anskaffningsvärde	48 696	48 580
Årets investeringar / omklassificeringar	848	848
Anskaffningsvärde på försäljningar / utrangeringar	-642	-732
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 902</b>	<b>48 696</b>
Ingående avskrivningar	-44 920	-43 463
Ack avskrivningar på försäljningar / utrangeringar	627	634
Årets avskrivningar	-1 582	-2 091
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-45 875</b>	<b>-44 920</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>3 027</b>	<b>3 776</b>

## Not 16 Pågående nyanläggningar

tkr	25-12-31	24-12-31
Ingående balans	184 398	223 062
Årets anskaffningar	267 409	252 379
Omklassificering / aktivering	-59 095	-291 043
<b>Utgående balans</b>	<b>392 712</b>	<b>184 398</b>

## Not 17 Finansiella anläggningstillgångar

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

## Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	25-12-31	24-12-31
Förutbetalda försäkringar	1 526	1 534
Upplupen parkeringsintäkt	643	635
Förutbetald hyra	1 034	1 028
Förutbetald bredband och TV	591	468
Övrigt	1 785	2 515
<b>Summa</b>	<b>5 579</b>	<b>6 180</b>

## Not 19 Förändring av eget kapital

tkr	Grundfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 922	780 354	27 903
Disposition under 2025	2 944	24 959	-27 903
Årets resultat			33 830
<b>Utgående balans</b>	<b>29 866</b>	<b>805 313</b>	<b>33 830</b>

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	25-12-31	24-12-31
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	11 389	11 766
<b>Summa</b>	<b>11 389</b>	<b>11 766</b>
Uppskjuten skatt hänförlbar till obeskattade reserver, 20,6 <span> </span> %	2 346	2 424

## 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	25-12-31	24-12-31
Förutbetalda hyror	32 045	31 013
Upplupna räntekostnader	1 651	935
Löner och lönerelaterade kostnader	4 986	4 541
Upplupna värmekostnader	3 564	3 213
Upplupna elkostnader	2 706	2 044
Upplupna vattenkostnader	1 032	1 087
Övrigt	3 743	5 107

<b>Summa</b>	<b>49 727</b>	<b>47 940</b>
--------------	---------------	---------------

## Not 23 Ställda säkerheter och förfallotid skulder

tkr	25-12-31	24-12-31
Skuld till kreditinstitut	1 500 352	1 350 352
Förfaller till betalning:		
Inom ett år	605 352	390 000
Mellan ett till fem år	895 000	960 352
Senare än fem år	0	0
Ställda säkerheter, inklusive för checkräkningskredit:		
Fastighetsinteckningar	1 560 353	1 410 353

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	25-12-31	24-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	602	579
<b>Summa</b>	<b>602</b>	<b>579</b>

# 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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

**Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den övriga revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

**Den auktoriserade revisorns ansvar**

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

**Den övriga revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning.

**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 2025. 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.
- Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 23 mars 2026

Fredrik Borg Auktoriserad revisor	Johan Jörlert Revisor
--------------------------------------	--------------------------

# Femårsöversikt

## Resultat

tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	387 286	360 729	329 860	318 127	303 549
Driftskostnader	-139 378	-123 526	-121 629	-114 730	-109 767
Underhåll	-29 335	-25 240	-23 675	-25 446	-29 716
Administration fastighet	-8 755	-8 576	-7 636	-7 594	-7 929
Administration förvaltning	-5 409	-5 029	-4 038	-6 101	-5 123
Avskrivningar fastighetsförvaltning	-85 418	-81 757	-74 093	-68 195	-62 747
<b>Bruttoresultat</b>	<b>118 991</b>	<b>116 600</b>	<b>98 790</b>	<b>96 060</b>	<b>88 267</b>
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	0	0	7 026	-19 041	-10 386
Övriga administrationskostnader	-38 521	-41 062	-38 027	-35 803	-33 967
Avskrivningar, övrigt	-1 582	-2 091	-2 540	-3 183	-3 053
<b>Rörelseresultat</b>	<b>78 888</b>	<b>73 447</b>	<b>65 249</b>	<b>38 034</b>	<b>40 860</b>
Finansnetto	-36 475	-38 621	-33 581	-17 091	-14 375
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>42 413</b>	<b>34 826</b>	<b>31 668</b>	<b>20 942</b>	<b>26 485</b>
Bokslutsdispositioner	378	468	-1 224	208	89
Skatt på årets resultat	-8 961	-7 391	-6 409	-4 647	-5 610
<b>Årets resultat</b>	<b>33 830</b>	<b>27 903</b>	<b>24 034</b>	<b>16 503</b>	<b>20 965</b>

## Balans

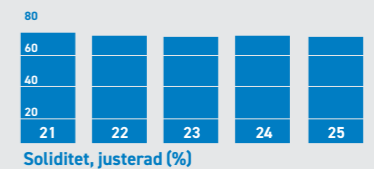
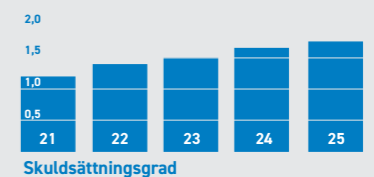
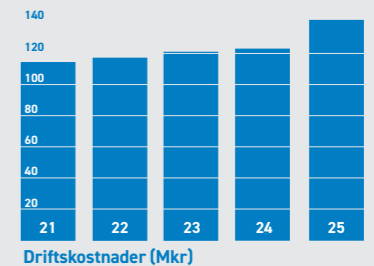
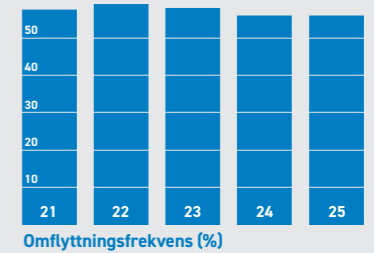
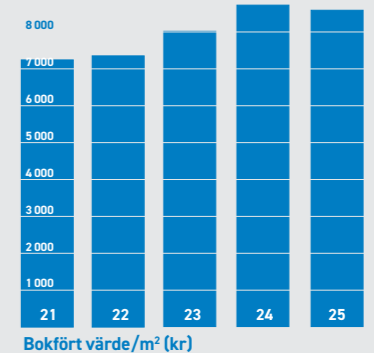
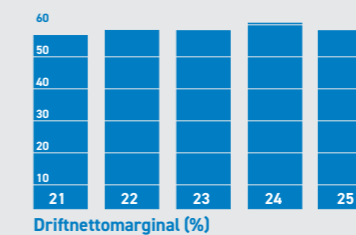
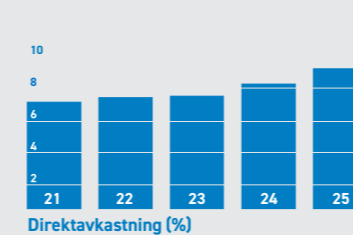
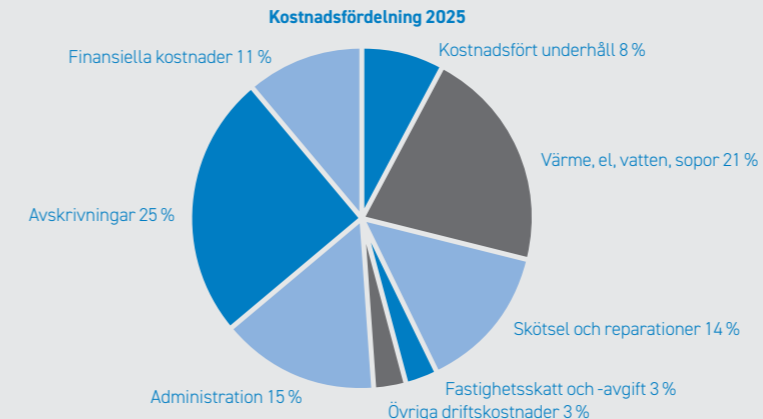
tkr	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar	2 452 167	2 267 436	2 094 816	1 938 916	1 768 162
Omsättningstillgångar	68 825	70 780	66 857	66 567	95 372
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 520 992</b>	<b>2 338 216</b>	<b>2 161 673</b>	<b>2 005 484</b>	<b>1 863 534</b>
Eget kapital	869 008	835 179	807 276	783 242	766 738
Obeskattade reserver	11 389	11 766	12 234	11 010	11 217
Avsättningar (uppskjuten skatt)	52 528	48 969	45 790	43 406	45 181
Långfristiga skulder	895 000	960 352	755 352	750 000	750 352
Kortfristiga skulder	693 067	481 950	541 021	417 826	290 047
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 520 992</b>	<b>2 338 216</b>	<b>2 161 673</b>	<b>2 005 484</b>	<b>1 863 534</b>



# Femårsöversikt

## Nyckeltal

	2025	2024	2023	2022	2021
Bokfört värde/m <sup>2</sup>	8 695 kr	8 755 kr	8 078 kr	7 320 kr	7 244 kr
Avskrivningsgrad	31,4 %	29,3 %	29,5 %	30,1 %	28,9 %
Direktavkastning	8,9 %	8,3 %	7,5 %	7,4 %	7,1 %
Driftnettomarginal	59,2 %	61,6 %	59,1 %	59,2 %	57,5 %
Likviditet	78,5 %	76,9 %	69,6 %	72,0 %	100,3 %
Soliditet (synlig)	34,8 %	36,1 %	37,7 %	39,5 %	41,6 %
Soliditet (justerad)	69,4 %	70,6 %	69,9 %	71,0 %	73,1 %
Skuldsättningsgrad	1,7	1,6	1,5	1,4	1,2
Räntetäckningsgrad	2,2	1,9	1,9	2,2	2,8
Genomsnittlig räntenivå	2,6 %	3,1 %	3,0 %	1,7 %	1,6 %
Omflyttningsfrekvens	55 %	55 %	58 %	59 %	57 %



## Bokförda värden och taxeringsvärden (tkr)

Område	Bokförda värden			Taxeringsvärden		
	Anskaffningsvärde	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört restvärde	Byggnad	Mark	Totalt
Studentlyckan	69 562	28 163	41 399	153 000	89 000	242 000
Ulrikedal	108 030	75 856	32 174	316 650	200 363	517 013
Parentesen	38 291	26 743	11 548	92 000	68 000	160 000
Gylleholm	31 946	9 409	22 537	28 000	9 800	37 800
Vildanden	160 826	100 282	60 544	310 000	188 710	498 710
Magasinet	137 487	61 703	75 784	155 800	78 001	233 801
Kämmärrätten	1 107 454	192 337	915 117	1 267 600	328 004	1 595 604
Tomegapsgården	22 304	11 041	11 263	27 000	18 600	45 600
Sparta	83 553	49 773	33 780	202 000	78 000	280 000
Delphi	438 948	177 779	261 169	527 600	197 088	724 688
Klosterängen	52 317	12 635	39 682	51 000	13 400	64 400
Dammhagen	101 963	25 399	76 564	120 000	35 000	155 000
Vegalyckan	83 521	20 257	63 264	105 000	31 000	136 000
Marathon	254 783	39 055	215 728	251 400	66 576	317 976
Aspegrenska	11 351	480	10 871	1 833	1 286	3 119
<b>Summa</b>	<b>2 702 336</b>	<b>830 912</b>	<b>1 871 424</b>	<b>3 608 883</b>	<b>1 402 828</b>	<b>5 011 711</b>

## Definitioner

### Bokfört värde/m<sup>2</sup>

Bokfört värde fastigheter / total yta fastigheter per 31/12

### Avskrivningsgrad

Akkumulerade 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 beskattade reserver i % av balansomslutningen

### Soliditet (justerad)

Redovisat eget kapital plus bedömt övervärde fastigheter i relation till justerad balansomslutning

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder - räntebärande tillgångar i relation till eget kapital + 79,4 % av beskattade 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](https://afbostader.se/arsredovisning)



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