



Burlövs Bostäder AB

ÅRSREDOVISNING
2006





INNEHÅLL

VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	5
Affärsidé och mål	5
Styrelse och revisorer	5
Organisationsanslutning	5
Marknad och kunder	6
Organisation	7
Personal	8
Miljöredovisning	9
Förvaltning	11
Fastigheter	11
Kommentarer till resultaträkningen	13
Bolagets framtida utveckling	15
Resultat och ställning	15
Förslag till vinstdisposition	15
Resultaträkning	16
Balansräkning	17
Kassaflödesanalys	18
Noter	19
Revisionsberättelse	25
Granskningsrapport	25
Uthyrningsenheter	26
Om- och avflyttningar	26
Fastighetsförteckning	27

VD har ordet

Jag kan konstatera att 2006 var ett bra år för Burlövs Bostäder AB. Vi befinner oss i en attraktiv region med stor efterfrågan på bostäder och med närheten till Malmö och Köpenhamn ter sig framtiden ljus. Under året har Burlövs Bostäder AB expanderat genom investering i nyproduktion samt fastighetsförvärv.

Förvärv och nyproduktion

Under året har Burlövs Bostäder AB både förvärvat och byggt nytt. Vårt bostadsbestånd utökades med tio lägenheter när vi i somras köpte Parkgatan av Burlövs kommun. Parkgatan ingår i en framtida affär då vi under 2007 även kommer att förvärva det intilliggande äldreboendet, Granliden, som blivit otidsenligt som vårdboende. Nästan vid samma tidpunkt färdigställdes Skrattnåsen som innehåller 21 lägenheter samt det nya biblioteket i Arlöv. Byggnationen av Skrattnåsen påbörjades 2005 och stod klar den 1 juli 2006. I och med färdigställandet har nu Burlövsborna fått ett efterlängtat bibliotek och en naturlig samlingspunkt i Arlöv. Biblioteket invigdes i september med pompa och ståt. Skrattnåsens tomt utgör en del av en ny park som Burlövs kommun iordningställer bakom biblioteket och som kommer att bli till glädje för alla invånare i Arlöv.

Ombyggnation

Burlövs Bostäder AB har en 30-årig underhållsplan och 85 procent av fastighetsbeståndet är hittills ombyggt. Under 2006 påbörjade vi upprustningen av de tre sexvåningshusen i kvarteret Svalan på Dalbyvägen i Arlöv. Efter ombyggnaden kommer de boende i Svalan att ha fått samma standard som i de områden som redan är upprustade, dvs. breddade och inglasade balkonger, kaklade badrum och nya ljusa entréer. För att öka säkerheten ingår i denna ombyggnad också nytt passersystem i entréer och tvättstugor som för övrigt också får nya elektroniska



VD Birgitta Sandell.

bokningssystem. Därutöver kommer Svalans gula plåtfasad att bytas ut till ljus puts och tegelgavlar. Denna nya gestaltning kommer att förändra stadsbilden i centrala Arlöv.

Kunden i centrum

Burlövs Bostäder AB:s ambitioner är att erbjuda ett prisvärt boende med trygghet, kvalitet, snabb och professionell service. För att få veta om vi lever upp till våra ambitioner frågade vi under 2006 alla våra hyresgäster hur nöjda de är med sitt boende. De allra flesta av våra hyresgäster är mycket nöjda med servicen de får i boendet. 92 procent gav oss högt betyg och det är tack vare väl underhållna lägenheter och en duktig personal. Kundenkäten är en del i dialogen med våra kunder för att få synpunkter att jobba vidare med. Inom de områden vi inte får högsta betyg satsar vi på att förbättra vår verksamhet för att bli ett ännu bättre bostadsföretag. God service, trivsel och trygghet är ledstjärnor i vårt arbete för att få nöjda hyresgäster.



Genom kontinuerligt underhåll och nybyggnation håller Burlövs Bostäder hög standard i sina lägenheter.

Miljön i centrum

Den globala miljöfrågan är i hög grad i fokus och det är viktigt att Burlövs Bostäder AB är med och bidrar till en hållbar ekologisk utveckling för kommande generationer. 2006 utnämnde vi till vårt eget miljöår med extra insatser för miljön, bl.a. byggde vi två nya miljöhus, utbildade all personal och genomförde informationskvällar för alla hyresgäster. I slutet av året erhöll vi Göteborgs stads miljödiplom för tredje året i rad genom att uppfylla alla krav för diplomering med god marginal.

Framtiden

Burlövs Bostäder AB har med sitt läge mitt i Öresundsregionen och närheten till Köpenhamn ett utmärkt utgångsläge inför framtiden. Behovet av bostäder i Burlövs kommun är stort och på Granliden, som förvärvats under 2007 enligt upprättat avtal, kommer det f.d. äldreboendet att byggas om till tio LSS-bostäder och nio lägenheter för målgruppen 55+. Inför framtiden finns möjlighet att uppföra tre punkthus på Granlidens tomt med totalt 36 nya lägenheter för samma målgrupp. Det finns en efterfrågan på denna typ av lägenheter i Burlöv som möjliggör en fortsatt byggnation för målgruppen men förändringarna i bostadsfinansieringen medför för höga hyresnivåer. En förutsättning för att komma igång med nyproduktionen är därför lägre produktionskostnader. Byggstart för detta projekt kan i så fall tidigast bli 2009. Om produktionskostnaderna sjunker är vårt mål att bygga fler bostäder de kommande åren med en standard och en hyresnivå som kunderna efterfrågar.

Avslutningsvis vill jag framföra ett tack till styrelsen, all personal och våra samarbetspartners för insatserna och engagemanget för Burlövs Bostäder AB under det gångna året.

Birgitta Sandell

Verkställande direktör



Lördagen den 2 september invigdes Arlövs nya bibliotek. Samtidigt avtäcktes den elva ton tunga skulpturen "Kunskapens boning", skapad av konstnären Hiroshi Koyama.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Burlövs Bostäder AB, organisationsnummer 556535-5483, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2006. Burlövs Bostäder AB, nedan kallat bolaget, är dotterbolag till Starta Eget Boxen 7840 AB under namnändring till Skärfläcken AB, organisationsnummer 556711-1397 med säte i Burlövs kommun. Skärfläcken AB ägs till 100 % av Burlövs kommun.

Affärsidé och mål

Bolaget skall erbjuda ett tryggt och bra boende där omtanken om den enskilda hyresgästen står i centrum för vår förvaltning. Vi är ett service- och kundorienterat bostadsföretag som motsvarar de boendes krav och önskemål om att hyra väl underhållna bostäder till en rimlig hyresnivå.

Vi vill verka som en affärsmässig allmännytta och underhålla det befintliga fastighetsbeståndet samt hyra ut bra bostäder till de kunder som söker hyresbostäder, vilket bland annat innebär att:

- » Vi som Burlövs kommuns bostadsföretag svarar för att kommunen kan tillhandahålla bostäder.
- » Vi skall vara en bra och attraktiv hyresvärd.
- » Vi skall kunna erbjuda ett boende i livets alla skeden.
- » Vi skall kunna erbjuda ett boende till en konkurrenskraftig hyresnivå.
- » Vi skall förvalta våra bostäder med hänsyn tagen till miljöaspekter och till en god resurshållning.

Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Burlövs kommun och styrelsen har under 2006 bestått av fem ledamöter jämte suppleanter. Styrelsen har hållit fyra ordinarie och ett extra styrelsemöte under räkenskapsåret. Ordinarie bolagsstämma har hållits den 3 maj 2006.

Ordinarie styrelseledamöter: Kent Wollmér (s), ordförande, Ulla Christensen (s), vice ordförande, Susanne Petersson (s), Leif Westin (m) och Lars Anders Espert (bv).

Ersättare: Bengt Jönsson (s), Anita Linderöth (s) t.o.m. 2006-06-06, Klas Hult (s) fr.o.m. 2006-06-07, Bengt Wollmér (mp), Håkan Dahlgren (m) och Bernt Melcher (bv).

Bolagsstämman har utsett följande **auktoriserade revisorer** för verksamhetsåret: Anders Thulin, auktoriserad revisor, med Anders Nilsson, auktoriserad revisor, som suppleant, båda från Öhrlings Price-waterhouseCoopers AB.

Kommunfullmäktige har utsett följande **lekmanna-revisorer** för verksamhetsåret: Jan Holm (s), Håkan Malmer (m) t.o.m. 2006-08-21 och Bo Persson (m) fr.o.m. 2006-08-22 med Elsie Nilsson (s) och Lars Malmberg (m) som suppleanter.

Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i SABO, (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), FASTIGO, (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), Husbyggnadsvaror HBV förening samt andelsföreningen Skånehem.



Från vänster ekonomichef Kristina Johansson, Lars Anders Espert (bv), vice ordförande Ulla Christensen (s), Leif Westin (m), ordförande Kent Wollmér (s), Susanne Petersson (s) och VD Birgitta Sandell.

Marknad och kunder

Bostads- och lokalmarknaden

Efterfrågan på bostäder och affärslokaler är fortsatt mycket hög för bolaget. Utvecklingen i regionen är positiv och efterfrågan på väl underhållna bostäder och lokaler till en rimlig hyra fortsätter att vara stor. Målsättningen för bolaget är att kunna erbjuda ett tryggt och trivsamt boende med hög servicenivå. Vi gör, genom ombyggnader och upprustningar, våra bostadsområden attraktiva för både nuvarande och framtida hyresgäster. Genom kommande investeringar och ombyggnader vill vi fortsätta ha attraktiva bostäder och kunna erbjuda ytterligare attraktiva bostäder till regionen.

Kundenkät

För att kontrollera att bolaget lever upp till kundernas förväntningar genomför vi regelbundet en Nöjd Hyresgästmätning, där hyresgästerna bland annat betygsätter trygghet och skötsel. Mätningen visar på att 50 % av alla hyresgäster som besvarade enkäten ger betyget helnöjd med bolaget. Resultatet av enkäten utvärderas under 2007 och kommer att resultera i handlingsplaner för de olika processerna i företaget.

Uthyrning och omflyttning

Vid årets slut fanns 8 (7) vakanta bostäder, varav 1 är vakant p.g.a. ombyggnad av fastigheten Svalan, och 3 (3) vakanta lokaler. Omflyttningen av hyresgäster i bostäderna minskade under 2006 och den totala omflyttningen för året uppgick till 15,0 (16,8) %. Kostnaderna för hyresbortfall för bostäder uppgick till 0,4 (0,3) % av de totala bostadsintäkterna och under året har rabatter i form av kvarboenderabatt och underhållsrabatt utbetalats till hyresgästerna med 2 450 (2 774) kkr.



De tre kundvärdarna i Marknadsprocessen kommer att följa nya hyresgäster genom hela processen från kontraktsskrivning till överlämnandet av nycklar.

Nyckeltal	2006	2005	2004	2003	2002
1 Hyra bostäder, kr/kvm	811	810	792	765	733
2 Vakansgrad bostäder, %	0,4 %	0,3 %	0,3 %	0,2 %	0,4 %
3 Flyttningsfrekvens bostäder, %	15,0 %	16,8 %	14,7 %	15,7 %	17,0 %

1 Bruttohyror inkl vakanta bostäder.

2 Bruksvärdeshyra för vakanta bostäder i procent av bruttohyror.

3 Antal avflyttningar under året i procent av totala antalet bostäder.



Ledningsgruppen består av förvaltningschef Ingrid Nilsson, ekonomichef Kristina Johansson, VD Birgitta Sandell och fastighetschef Ronnie Sjöberg.

Organisation

Under hösten 2006 har en omorganisation genomförts och verksamheten i bolaget har samlats i fyra olika processer samt en stödfunktion med IT. Förändringen görs för att hyresgästerna skall få ännu bättre service och tryggare boende och för att korta beslutsvägarna samlas nu också all personal på kontoret på Dalbyvägen.

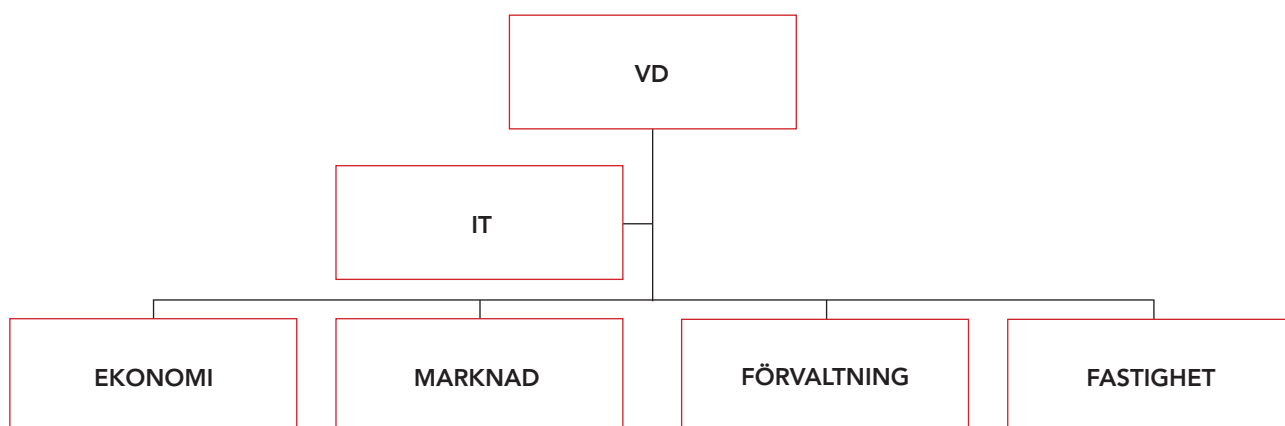
Ekonomiprocessen ansvarar för bolagets ekonomi, personalfrågor och receptionen.

Marknadsprocessen med 3 kundvärdar visar lediga bostäder och lokaler, skriver kontrakt och följer den nya hyresgästen genom hela processen fram till överlämnandet av nycklar. Vi riktar kraft på att göra organisationen mera kundorienterad och vår strävan är att komma närmare kunden och snabbt etablera

en personlig kontakt som skapar både trivsel och trygghet.

Förvaltningsprocessen. Det skall vara lätt att komma i kontakt med oss, lätt att få fel avhjälpta och lätt att få gehör för rimliga önskemål. Därför har varje område sin egen husvärd som är på plats. Förvaltningschefen är ansvarig för skötsel och reparationer av fastigheterna och är chef över husvärdarna.

Fastighetsprocessen. Fastighetschefen är ansvarig för den tekniska driften av fastigheterna och är miljöansvarig i bolaget. Inom fastighetsprocessen finns också en fastighetstekniker som ansvarar för fastigheternas anläggningar och är kontaktman för de boende i energifrågor.





Personal

Den 31 december 2006 hade bolaget 35 (35) anställda och av dessa var 19 (21) män och 16 (14) kvinnor. Av de anställda var 12 (11) tjänstemän och 23 (24) fastighetsanställda. Den genomsnittliga anställningstiden var 12 år och medelåldern för anställda i bolaget var 50 (51) år.



Utbildning

Utbildnings- och kompetensbehovet hos samtliga anställda sammanställs årligen efter personalutvecklingssamtal som varje anställd har med sin närmaste chef. Bolaget har som målsättning att alla anställda skall ha en hög kompetens och därför tas individuella utbildningsplaner fram årligen för att kartlägga utbildningsbehovet. Antalet utbildningsdagar var under 2006 i genomsnitt 8 (4) per anställd.

Samtliga anställda har under 2006 fått utbildning i Affärsmannaskap och utbildningen genomfördes under årets personalkonferens. Under konferensen hade personalen även teambuilding för att stärka organisationen och öka samarbetet i bolaget. Huvudvärk och fastighetsskötare har gått en kurs i Heta arbeten i samarbete med Malmö brandkår och samtliga huvudvärk har gått fortsättningskurs i Avflyttningsbesiktning.

Arbetsmiljö och hälsa

En god arbetsmiljö är i samklang med bolagets intressen eftersom det gör att vår viktigaste resurs, personalen, trivs och fungerar väl i sitt arbete. Det systematiska arbetsmiljöarbetet skall minska riskerna i arbetsmiljön och skapa en säker arbetsmiljö.

Bolaget genomför rehabiliteringsutredningar för både kort- och långtidssjukskriven personal. Den korta sjukfrånvaron har sjunkit från 2,6 % 2003 till 1,1 % 2006. För att ytterligare minska sjukfrånvaron satsar bolaget på hälsofrämjande åtgärder. Alla anställda erbjuds regelbundet att genomgå en hälsoundersökning i samarbete med Företagshälsan Arlöv-Lomma.

Interiör från kontoret.

Nyckeltal för miljön	2006	2005	2004	2003	2002
Vattenförbrukning kbm/kvm	1,94	1,96	1,97	2,03	2,01
Elförbrukning kWh/kvm	22,66	23,22	23,7	23,6	24,1
Värmeförbrukning kWh/kvm, normalårskorrigerad	145,70	150,64	157,0	156,2	157,6
Antal lägenheter med boendenära källsortering	2 263	2 129	2 129	1 922	1 853
Lägenheter med boendenära källsortering % av totalt antal	95,2	89,6	89,6	81,5	77,9



Miljöredovisning

Miljödiplomering

Bolaget har åter fått diplom för arbetet med att säkerställa en säker och hälsosam miljö för såväl boende som personal. Miljödiplomeringen genom Göteborgs stads miljöförvaltning blev i december 2006 föremål för revision. Med god marginal tilldelades vi ett nytt diplom vilket gäller fram till december 2007.

Under år 2006 hade vi områdesvis en speciell fokusering på miljöarbetet. Informationskvällar, bemanade containers, tipsrundor och andra miljöevenemang erbjöds samtliga våra hyresgäster. Genom framsynthet och ansvars känsla skall vi fortsätta visa att vårt miljöarbete är ett viktigt steg på vägen mot en bättre miljö för oss alla.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Vi skall ha en god ventilation som ger ett behagligt inomhusklimat. Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, sker i samtliga våra fastigheter enligt en besiktningsplan. Åtgärder för att alla fastigheter skall ha godkänd ventilation enligt OVK genomförs efter besiktning. Miljöbesiktning av inomhusmiljön i befintlig bostadsbebyggelse (MIBB) kommer att utföras i samband med genomförandet av OVK. Målsättningen är att få ta del av hyresgästernas be-

dömning av lägenheternas skick och att åtgärda de lägenheter som har fel och brister i inomhusmiljön.

Energihushållning

Vi arbetar ständigt för att i största möjliga mån minska bolagets förbrukning av energi samt att beakta miljöhänsyn vid val av energikälla. Utbyggnad av vårt datoriserade styr/regler- och övervakningssystem fortsätter och i fastigheter på Svenshög och Humlemaden kommer vi under värmeåret 2006–2007 att komplettera våra indata med prognosstyrning via E-gain.

Avfallshantering

Sedan ett flertal år pågår ett metodiskt arbete i våra bostadsområden med att minska avfallsmängden samt öka tillgången till fastighetsnära källsortering. Genom byggnation av 2 miljöhus på Domherren har nu drygt 95 % av bolagets hyresgäster tillgång till fastighetsnära källsortering. I samband med ombyggnad av kvarteret Svalan kommer vi att uppnå målet 100 %. Parallellt med arbetet att alla skall ha tillgång till egna miljöhus kommer antalet fraktioner att ut-



ökas. Det sorterade materialet visar att våra hyresgäster är duktiga i medverkan till en bättre miljö.

Återvinningsresultat 2006

Återvinningen av insamlad material resulterade i:

- » 488 ton tidningar motsvarar en besparing av 6 832 träd.
- » 92 ton kartonger och wellpapp motsvarar en besparing av 1 288 träd.
- » 7 ton metallförpackningar motsvarar material till 276 nya cyklar.
- » 8 ton hårdplastförpackningar motsvarar material till 6 240 läskbackar.
- » 109 ton färgat och ofärgat glas motsvarar material till 272 500 läskflaskor.

En total volym om 704 ton källsorterat material, som kunde ha varit restavfall, ger ett bra resultat av vårt arbete för en effektiv och miljöriktig avfallshantering.

Miljöengagemang

Miljöhänsyn i nyproduktion, vid renovering och underhåll följs kontinuerligt upp avseende nya material inom byggbranschen, miljömärkning av byggmaterial, färger, golvmaterial etc. Miljögruppen inom bolaget har med hänsyn till önskemål i vår kundenkät beslutat att miljödagar, med tillgång till containers, skall bokas under vår och höst 2007. Här kommer våra hyresgäster att ges möjlighet att röja i förråd och klädkammare samt att få kompletterande information om källsortering, återvinning och om vårt miljöarbete. Information kring aktuella datum kommer att anslås i entréer och redovisas i vårt Boblad.

Återvinning av fraktioner	Insamlad mängd i ton
Tidningar	488
Kartonger och wellpapp	92
Metallförpackningar	7
Hårdplastförpackningar	8
Färgat och ofärgat glas	109

Miljöpolicy

Bolagets miljöpolicy är vägledande för det dagliga arbetet och vår strävan är att användningen av energi, råvaror och andra resurser kontinuerligt skall minska. Utnyttjandet skall vara effektivt och i enlighet med det hållbara samhällets kretsloppsprincip med fyra specifika systemvillkor och detta uppnår vi genom att:

- » Vi skall kunna erbjuda bostäder med god inomhusmiljö.
- » Vi skall underlätta för hyresgäster att leva och bo miljövänligt.
- » Vi skall ta hänsyn till miljön vid inköp av material och val av entreprenör.
- » Vi skall ha ett minimalt utnyttjande och maximal återvinning av ändliga material och naturtillgångar.
- » Vi skall genomföra energieffektivisering.
- » Vi skall ha effektiva och miljövänliga transporter.
- » Vi skall utbilda personalen och motivera den att agera på ett miljöriktigt och ansvarsfullt sätt.
- » Vi skall respektera samt följa lagar och regler avseende miljön.



Genom byggnation av två miljöhus på Domherren har nu drygt 95 procent av bolagets hyresgäster tillgång till fastighetsnära källsortering.



*Det nybyggda bibliotekshuset
inrymmer även 21 stycken bostäder
för målgruppen 55+.*

Förvaltning

Underhåll

Kostnaderna för underhåll, inklusive underhåll på grund av ombyggnad, uppgick till 138 (121) kr/kvm under 2006. Bolaget har ett väl underhållet lägenhets- och fastighetsbestånd och en flerårig underhållsplan med inlagda underhållsintervaller upprättad för varje fastighet. En genomgripande ombyggnation sker när byggnaden har uppnått en ålder av 30 år. Vid en ombyggnation genomförs åtgärder av både underhållskaraktär och rena investeringar.

Vi tillämpar hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll (HLU), vilket innebär att hyresgästen kan välja att få eller avstå från att få underhåll utfört avseende målning, tapetsering och golv när intervallet uppnås. Under året har planerat underhåll i fastigheterna utförts för 14,8 (19,6) Mkr och 1,1 (1,0) Mkr har återbetalats till hyresgästerna i underhållsrabatt.

Grönplan

Under 2006 har en grönplan och ett blomsterprogram tagits fram för den yttre miljön i bolagets fastighetsbestånd. Syftet med planen, som har tagits fram av landskapsarkitekter, är att bestämma statusen på utemiljön och planen skall fungera som ett instrument för husvärdar och fastighetsskötare. Målet för grönplanen och blomsterprogrammet är att få en väl fungerande yttre miljö som är gemensam för hela fastighetsbeståndet.

Fastigheter

Bolaget äger och förvaltar 2 407 bostäder med en total yta på 169 424 kvm samt 94 lokaler med en total yta på 12 258 kvm. Fastigheterna har sammanlagt ett bokfört värde av 748 (691) Mkr per 2006-12-31. Våra fastigheter är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Förvärv och övriga investeringar

Under 2006 uppgick totala investeringar till 43,4 (31,3) Mkr fördelat på:

Totala investeringar, Mkr	2006	2005
Investeringar i byggnader och mark	71,9	3,2
Investeringar i maskiner och inventarier	1,6	0,5
Utrangerade maskiner och inventarier	-0,3	-0,9
Investeringar i pågående arbeten	47,8	30,5
Omfört från pågående arbeten till byggnader m m	-67,1	0,0
Omfört från pågående arbeten till kostnadsfört underhåll och förgävesprojekt	-10,5	-2,0
	43,4	31,3

Pågående investeringar 2007–2010, större projekt, Mkr	Antal	Investering, Mkr	Total projekt-kostnad, Mkr
Ombyggnad Svalan	134 bostäder	44	71
Granliden, LSS-boende, bostäder 55+	35 bostäder	68	75
Virvelhusets förskola, tillbyggnad	1 lokal	21	21
Summa		133	167

Fastigheten *Skrattmåsen* färdigställdes i mitten av 2006 och ett nytt bibliotek och 21 bostäder var inflyttningsklara den 1 juli 2006. Biblioteket, som hyrs ut till kommunen, har en hyra på 1 885 kr/kvm och bostäderna har en inflyttningshyra på i genomsnitt 1 174 kr/kvm. Storleken på bostäderna, som riktar sig till målgruppen 55+, varierar från 41 kvm till 77 kvm och är fördelade på 1 till 3 rum och kök. Investeringskostnaden för *Skrattmåsen* beräknas totalt till 65 Mkr.

Fastigheten *Parkgatan 10* förvärvades av Burlövs kommun och tillträde till fastigheten skedde den 1 maj 2006. Fastigheten förvärvades för 3 Mkr och består av 10 bostäder.

Under 2006 slutfördes ombyggnaden av *Humblemadens* entréer. Entréerna har blivit större och ljusare och för att öka tryggheten för hyresgästerna har entréerna utrustats med porttelefoner. Ombyggnaden kostade totalt 13,5 Mkr, varav investering 4,5 Mkr.

Ombyggnaden av fastigheten *Svalan* påbörjades i november 2006 och beräknas pågå fram t.o.m. augusti 2008. *Svalan*, som byggs om enligt bolagets 30-åriga underhållsplan, färdigställdes 1975 och består av 3 st 6-våningshus med 134 bostäder, 13 affärslokaler samt huvudkontoret för bolaget. Ombyggnaden omfattar bl.a. upprustning av badrum, trapphus och

entréer, breddning av balkonger samt byte av fönster. Fasaden på husen kommer att bytas ut och soprummen tas bort och ersätts med miljöhus för källsortering. Ombyggnaden beräknas kosta 71 Mkr.

Ett avtal har tecknats med Burlövs kommun om förvärv av fastigheten *Granliden* och fastigheten kommer att förvärfvas vid tillträdet som preliminärt sker i augusti 2007. Projektering pågår för en ombyggnad av *Granliden* till bostäder för LSS-boende och seniorboende samt en eller flera nybyggda fastigheter med bostäder för målgruppen 55+. Om- och nybyggnationen bedöms kosta 75 Mkr.

Burlövs kommun har behov av en utökad förskoleverksamhet och för denna verksamhet skall *Virvelhusets förskola* byggas ut med 3–4 avdelningar och tillbyggnaden har påbörjats i slutet av 2006. Inflyttning i den nybyggda delen beräknas till hösten 2007 och produktionskostnaden beräknas till 21 Mkr.

Fastigheternas värde

Bolagets fastigheter är per den 2006-12-31 bokförda till 748 (691) Mkr, vilket motsvarar ett värde på 4 114 (3 873) kr/kvm. Ingen enskild fastighet är bokförd över sitt bedömda marknadsvärde. Fastigheternas marknadsvärde bedöms till 1 299

Parkgatan 10.



(1193) Mkr +/-50 Mkr, vilket motsvarar 7138 (6 573) kr/kvm. Marknadsvärdet är det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss angiven tidpunkt.

Värderingen har gjorts med hjälp av analysverktyget Datscha och underlaget för värderingen är de framtida hyresintäkterna för fastigheterna samt schabloniserade drift- och underhållskostnader. Hyresintäkterna ökar med 2,2 % från 2007-02-01 och den framtida hyresnivån bedöms öka med 2 % per år i kalkylen. Drift- och underhållskostnaderna har bedömts per fastighet och uppgår till i genomsnitt 369 (357) kr/kvm. Driftkostnaderna uppskattas i kalkylen att öka med 2 % per år.

Vakansgraden för bostäder bedöms uppgå till mellan 0 och 1 % och för lokaler mellan 2 och 10 %. Kalkylränta och direktavkastningskrav har i första hand hämtats från de bedömningar som görs i Datscha. Där det har bedömts som nödvändigt har direktavkastningskravet justerats. Den genomsnittliga direktavkastningen uppgår till ca 6,5 (6,8) % i hela fastighetsbeståndet.

Kommentarer till resultaträkningen

Hyresintäkter

Bolagets hyresintäkter för 2006 ökade med 2,7 (3,2) Mkr och uppgick till 147 (144) Mkr, en ökning med 1,8 (2,3) %. Ökningen av bruttohyrorna var 1,7 (1,9) % vilket är en följd av ny- och ombyggnader samt förvärv av fastigheter.

Efter överenskommelse med Hyresgästföreningen Region Södra Skåne var bostadshyrorna oförändrade 2006. Den genomsnittliga bostadshyran är 811 (810)

kr/kvm och år. Nettointäkterna för lokaler ökade med 1 380 kkr till 10 315 (8 937) kkr och vakansgraden för lokaler blev 0,9 (0,8) %. Ökningen av nettointäkterna för lokaler beror på nybyggnad av fastigheten Skrattnåsen med biblioteket som hyrs ut till Burlövs kommun.

Driftkostnader

Driftkostnaderna har ökat med 4,7 (2,6) Mkr och uppgick till 57,5 (52,8) Mkr, en ökning med 8,9 (17,7) %. Ökningen beror främst på ökade kostnader för projekt inom värme- och ventilationsområdet, ombyggnad av huvudkontoret och ökade kostnader för försäkringsskador under året. I driftkostnader ingår kostnader för reparationer och skötsel, förbrukningskostnader samt kostnader för administration, kabel-TV och utveckling av administrativa program.

Underhållskostnader

Kostnaderna för underhåll uppgick till 25,0 (21,6) Mkr. Under 2006 har underhåll i samband med ombyggnad uppgått till 10,2 (2) Mkr. Avräknat underhållskostnader relaterade till ombyggnadsåtgärder uppgick underhållsnivån till 82 (110) kr/kvm.

Driftnetto

Driftnettot för bolaget uppgick under 2006 till 258 (289) kr/kvm. Under 2006 har mer kostnadsförts i underhåll i samband med ombyggnader än under 2005, vilket har påverkat driftnettot. Dessutom påverkar de ökade driftkostnaderna driftnettot negativt. Direktavkastningen definierat som driftnetto i procent av bokfört värde på byggnader och mark var på balansdagen 6,1 (7,1) %.



Projektering pågår för en ombyggnad av Granliden till bostäder för LSS-boende och seniorboende samt en eller flera nybyggda fastigheter med bostäder för målgruppen 55+.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångarna ökade till 16,2 (16,1) Mkr och ökningen beror på investeringar i byggnader.

Finansiella poster

Den totala låneportföljen uppgick 2006-12-31 till 480,75 (460,75) Mkr. Årets investeringar i nya fastigheter och pågående arbete har finansierats med eget kapital och ökad upplåning med 30 Mkr. Låneportföljen hade 2006-12-31 en genomsnittlig räntesats på 3,93 (3,98) %.

Finansnetto uppgick till 16,7 (17,6) Mkr, vilket är en minskning mot föregående år och detta beror på att lån under året konverterats till en lägre ränta än lånen tidigare haft. Den genomsnittliga låneräntan under året uppgick till 4,2 (4,5) %. Räntebidrag från staten uppgick till 2,2 (2,4) Mkr, vilket utgjorde 1,6 (1,8) % av bruttointäkterna för bostäder.

Likviditet och soliditet

Den finansiella nettoskulden (långfristiga skulder minus likvida medel) uppgick till 457,5 (433,1) Mkr. De likvida medlen uppgick till 12,8 (17,7) Mkr.

Det synliga egna kapitalet, inklusive del av obeskattade reserver, uppgick vid årsskiftet till 250,6 (241,0) Mkr, vilket innebar en soliditet på 32,2 (32,1) %.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen nedan visar hur resultatet för bolaget påverkas av förändringar av värdet på vissa väsentliga faktorer som t.ex. hyresändringar, vakanser och räntor.

Hyresändring, bostäder	+/- 1 %	1,4 Mkr
Hyresändring, lokaler	+/- 1 %	0,1 Mkr
Vakansgrad, bostäder	+/- 1 %-enhet	1,4 Mkr
Drift- och underhållskostn (inkl. personalkostnader)	+/- 1 %	1,0 Mkr
Genomsnittlig låneränta	+/- 1 %-enhet	5,2 Mkr
Fastighetsskattesats	+/- 0,1 %-enhet	0,7 Mkr

Ekonomiska nyckeltal

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

	2006	2005	2004	2003	2002
1 Eget kapital, kkr	234 632	226 581	216 946	211 498	205 942
2 Investeringar, kkr	73 550	3 744	48 237	3 022	48 540
3 Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	4 115	3 873	3 940	3 779	3 857
4 Redovisad soliditet, %	32,2	32,1	31,3	30,8	30,0
5 Kassalikviditet, %	43,0	43,3	29,5	56,0	16,3
6 Driftnetto, kr/kvm	258	289	264	302	242
7 Driftkostnader, kr/kvm	401	387	395	354	324
8 Underhållskostnader, kr/kvm	138	121	129	106	167
9 Räntabilitet på totalt kapital, %	4,3	5,1	4,7	5,3	4,5
10 Direktavkastning på bokfört värde, %	6,1	7,1	6,5	8,0	6,3
11 Bruttoräntekostnad, %	4,2	4,5	5,1	5,4	5,5
12 Nettoräntekostnad, %	3,7	3,9	4,6	4,9	5,0
13 Räntetäckningsgrad, %	216,8	257,5	215,4	232,2	185,4
14 Kassaflöde från den löpande verksamheten, kkr	23 233	29 429	25 120	37 476	17 214
15 Kassaflödeskvot, %	15,6	20,2	17,5	27,1	12,9

- 1 Eget kapital enligt fastställd balansräkning.
- 2 Årets färdigställda investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier.
- 3 Färdigställda fastigheters bokförda värde delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
- 4 Eget kapital inkl beskattad del av obeskattade reserver i förhållande till totalt kapital.
- 5 Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.
- 6 Resultat före avskrivningar delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
- 7 Driftkostnader delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
- 8 Underhållskostnader delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
- 9 Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.
- 10 Resultat före avskrivning i procent av bokfört värde på färdigställda fastigheter.
- 11 Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga långfristiga skulder.
- 12 Räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittliga långfristiga skulder.
- 13 Resultat före avskrivningar i förhållande till räntekostnader minus räntebidrag.
- 14 Kassaflödet från den löpande verksamheten.
- 15 Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till bruttoomsättningen.



Ombyggnaden av Svalan beräknas pågå fram till augusti 2008.

Bolagets framtida utveckling

Marknad

Efterfrågan på bostäder och lokaler i Burlövs kommun fortsätter vara hög liksom i Malmöregionen i övrigt. Vakansgraden hos bolaget beräknas fortsätta vara låg och omflyttningen förväntas vara på samma nivå som 2006.

Investeringar

Under 2007 beräknas investeringar i nybyggnads- och ombyggnadsprojekt att uppgå till 51,2 Mkr. Ombyggnaden av fastigheterna i kvarteret Svalan och tillbyggnaden av Virvelhusets förskola, som påbörjats under 2006, fortsätter under 2007. Ombyggnaden av Granliden till LSS-bostäder påbörjas hösten 2007 vid tillträdet av fastigheten.

Ekonomi

Omsättningen beräknas öka till 154 (149) Mkr. Ökningen beror på ny- och ombyggnation av fastigheter samt en beslutad hyresökning på 2,2 % fr.o.m. 2007-02-01.

Resultatprognos

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt förväntas för 2007 bli 4,6 Mkr och återföring av periodise-

ringsfond beräknas till 2,2 Mkr. Soliditeten beräknas uppgå till 32,6 % per 2007-12-31.

Resultat och ställning

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 14,0 Mkr (17,8).

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning med noter.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	36 984 315,81 kr
Årets vinst	8 177 601,28 kr
Summa	45 161 917,09 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs 45 161 917,09 kr

Resultaträkning

1/1–31/12 2006 (Kkr)

	Not	2006	2005
<i>Nettoomsättning</i>			
Hysesintäkter	2	146 923	144 267
Övriga rörelseintäkter	3	1 809	1 553
		<u>148 732</u>	<u>145 820</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	4	–57 520	–52 835
Underhållskostnader	5	–25 012	–21 586
Fastighetsskatt		–4 001	–3 695
Personalkostnader	6	–15 386	–16 187
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		–16 155	–16 119
Summa rörelsens kostnader		<u>–118 074</u>	<u>–110 422</u>
RÖRELSERESULTAT		30 658	35 398
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		446	279
Räntebidrag		2 228	2 426
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	–19 365	–20 287
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>–16 691</u>	<u>–17 582</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		13 967	17 816
Bokslutsdispositioner	8	–2 184	–4 054
Skatt på årets resultat		<u>–3 605</u>	<u>–3 968</u>
ÅRETS VINST		8 178	9 794

Balansräkning

31/12 2006 (Kkr)

	Not	2006	2005
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	747 658	690 848
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	483	316
Inventarier, verktyg och installationer	11	3 045	2 636
Pågående ny- och ombyggnader	12	4 891	34 735
		<u>756 077</u>	<u>728 535</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	13	40	40
Övriga långfristiga fordringar		1 064	844
		<u>1 104</u>	<u>884</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		757 181	729 419
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Förråd och lager		740	732
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 987	231
Övriga kortfristiga fordringar		58	172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5 293	3 690
		<u>7 338</u>	<u>4 093</u>
Kassa och bank		12 794	17 681
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		20 872	22 506
SUMMA TILLGÅNGAR		778 053	751 925
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (3000 aktier à kvotvärde 1 000 kr)	15	3 000	3 000
Reservfond		186 470	186 470
		<u>189 470</u>	<u>189 470</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		36 984	27 317
Årets vinst		8 178	9 794
		<u>45 162</u>	<u>37 111</u>
SUMMA EGET KAPITAL		234 632	226 581
Obeskattade reserver	16	22 216	20 031
Avsättningar	17	2 450	2 528
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	470 250	450 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		12 162	12 866
Skatteskuld inkomstskatt		4 245	3 968
Övriga kortfristiga skulder		11 070	11 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	21 028	24 104
Summa kortfristiga skulder		<u>48 505</u>	<u>52 035</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		778 053	751 925
Ställda säkerheter	20	46 096	46 096
Ansvarsförbindelser	21	181	167

Kassaflödesanalys

(Kkr)

	2006	2005
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat före finansiella poster	30 658	35 398
Avskrivningar	15 840	15 376
Övriga ej likviditetspåverkande poster	245	876
	46 743	51 650
Erhållen ränta	446	279
Erlagd ränta	-17 137	-17 861
Betald inkomstskatt	-3 328	-3 782
	26 724	30 286
Ökning/minskning varulager	-8	74
Ökning/minskning kundfordringar	-1 756	34
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 489	2 613
Ökning/minskning leverantörsskulder	1 897	-2 455
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-3 601	-1 123
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	21 767	29 429
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-46 307	-31 522
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-220	-187
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-46 527	-31 709
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	30 000	20 000
Amortering av skuld	-10 000	-9 000
Utbetald utdelning	-127	-159
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	19 873	10 841
Årets kassaflöde	-4 887	8 561
Likvida medel vid årets början	17 681	9 120
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	12 794	17 681
<i>Förvärv av materiella anläggningstillgångar</i>		
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	-43 705	-32 286
Ej betalda leverantörsfakturer avseende förvärvade anläggningar	1 466	4 068
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL FRÅN ÅRETS INVESTERINGAR	-42 239	-28 218
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	-4 068	-3 304
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL I INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-46 307	-31 522

Noter till resultat- och balansräkning

(Kkr)

NOT 1 » Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd. Därutöver har vi hämtat vägledning från Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden i enlighet med nedan lämnade beskrivningar. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter: Intäkter från uthyrning av bostäder, lokaler och övriga objekt redovisas i den månad hyran avser. Intäkterna redovisas netto efter avdrag för moms och eventuella hyresrabatter.

Fordringar: Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatter: För inkomstskatter hämtar vi vägledning i RR 9. I bolaget redovisas – på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning – den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna.

Varulager: Varulager har upptagits till anskaffningskostnaden minus inkuransavdrag.

Materiella anläggningstillgångar: För materiella anläggningstillgångar hämtar vi vägledning i RR 12. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Standardförbättringar	20 år
Markanläggningar och markinventarier	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Leasingavtal: För leasingavtal hämtar vi vägledning i RR 6:99. Rekommendationen tillämpas genom beskrivning av lokalhyresavtalens uppsägningstider med värdering av dessa. Se not 2. Operationella leasingavtal förekommer för kontorsmaskiner och datautrustning.

Avsättningar: Pensionsavsättningar har värderats till kapitaliserat värde.

Skulder: Skulder har upptagits till nominella belopp.

Kassaflödesanalys: Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Det förekommer inga kortfristiga placeringar som klassificeras som likvida medel.

NOT 2 » Hyresintäkter inkl. outhyrda objekt

	2006	2005
<i>Totala hyresintäkter</i>		
Bostäder	136 112	135 018
Lokaler	10 412	8 994
Garage	2 150	2 137
Övriga enheter	1 651	1 673
	<u>150 325</u>	<u>147 822</u>
<i>Hyresbortfall p.g.a. outhyrt</i>		
Bostäder	-535	-427
Lokaler	-97	-57
Garage	-29	-27
Övriga enheter	-229	-270
	<u>-890</u>	<u>-781</u>
<i>Rabatter</i>		
Kvarboenderabatter	-1 352	-1 621
Underhållsrabatter	-1 128	-1 087
Hyresrabatter	-30	-66
	<u>-2 510</u>	<u>-2 774</u>
<i>Hyresintäkter netto</i>		
Bostäder	133 067	131 818
Lokaler	10 315	8 936
Garage	2 120	2 110
Övriga enheter	1 421	1 403
	<u>146 923</u>	<u>144 267</u>
<i>Hyresbortfall av totala hyresintäkter</i>		
Bostäder	0,4 %	0,3 %
Lokaler	0,8 %	0,6 %
Garage	1,3 %	1,3 %
Övriga enheter	13,9 %	16,1 %
Totalt	0,6%	0,5%

NOT 2 » Fortsättning

Förfallostruktur lokalhyror i kkr:

	Kontor/butiker	Kommunen
2007	874	226
2008	395	678
2009	1 905	194
2010	0	36
2011	641	1 907
2012 och senare	0	6 275

Fördelning bostads- och lokalkontrakt

	Bostäder	Lokaler
Antal hyreskontrakt	2 407	94
Ytfördelning	96 %	4 %
Genomsnittshyra kr/kvm	811	1 158

NOT 3 » Övriga rörelseintäkter

Diverse avgifter	633	601
Övriga ersättningar från hyresgäster	739	617
Övriga intäkter från egen förvaltning	437	335
	1 809	1 553

NOT 4 » Driftkostnader

Reparationer	9 785	8 789
Skötsel	1 908	2 390
Uppvärmning	16 689	17 566
Vatten	3 387	3 136
Fastighetsel	4 158	4 052
Sophantering	2 726	3 031
Administration	12 049	9 301
Försäkringskostnader	2 581	960
Ersättning till Hyresgästföreningen	1 033	1 008
Kabel-TV	2 429	2 064
Avskrivna och återvunna fordringar	378	249
Kostnader för juridiska åtgärder	397	289
	57 520	52 835

Revision utförs av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Ersättningen har under året uppgått till 149 (123) kkr avseende revision, 79 (56) kkr avseende konsulttjänster.

Till lekmannarevisorerna har utgått ersättning med 15 (15) kkr.

NOT 5 » Underhållskostnader

HLU-hyresgäststyrt underhåll, bostäder	3 026	2 925
Senarelagd underhåll, bostäder	2 542	2 963
Tidigarelagd underhåll, bostäder	2 547	2 889
Planerade underhållsprojekt	6 316	10 360
Övrigt underhåll	407	449
Kostnadsfördel av ombyggnad	10 174	2 000
	25 012	21 586

NOT 6 » Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Reparationer	3 187	2 859
Skötsel	5 511	5 956
Administration	6 688	7 372
	15 386	16 187

Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:

Kvinnor	11	9
Män	18	19
	29	28

NOT 6 » Fortsättning

Antalet tillsvidareanställda vid årets slut, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:

Kvinnor
Män

Löner och ersättningar har uppgått till:

Styrelsen
Verkställande direktören
Övriga anställda

Totala löner och ersättningar

Sociala avgifter enligt lag och avtal

Pensionskostnader, varav för verkställande direktör 513 kkr (1 363)

Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Pensionsutfästelse till VD genom av bolaget tecknade pensionsförsäkringar är 60 % av lönen från 63 år till 65 år. Därutöver utgår visst sjukersättnings-skydd. Pensionsutfästelse från 65 års ålder och framöver är 60 % enligt pensionsplan. Avgångsvederlag till VD vid uppsägning från bolagets sida skall göras till föremål för förhandling mellan parterna. Ersättning utgår med minimum 24 månadslöner.

2006**2005**

16

14

19

21

35**35**

153

132

682

653

8 833

8 355

9 668**9 140**

4 940

5 388

908

1 791

15 516**16 319****2006****2005**

	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
--	-------------------------	--------------	-------------------------	--------------

Styrelseledamöter och ledande
befattningshavare

Styrelseledamöter	5	60 %	5	60 %
-------------------	---	------	---	------

Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	1	0 %	1	0 %
---	---	-----	---	-----

Sjukfrånvaro

2006**2005**

Total sjukfrånvaro för samtliga anställda	4,1 %	6,5 %
---	-------	-------

Andel av total sjukfrånvaro som avser

långtidssjukfrånvaro	3,0 %	4,7 %
----------------------	-------	-------

Total sjukfrånvaro för män	3,3 %	5,2 %
----------------------------	-------	-------

Total sjukfrånvaro för kvinnor	5,4 %	8,8 %
--------------------------------	-------	-------

Total sjukfrånvaro för personal 30–49 år	8,2 %	12,0 %
--	-------	--------

Total sjukfrånvaro för personal 50 år och äldre	1,7 %	2,6 %
---	-------	-------

Av sjukfrånvarodagarna avsåg 64 (73) % sjukdagar över 60 dagar.

NOT 7 » Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader fastighetslån

18 696

19 616

Borgensavgift Burlövs kommun

646

660

Övriga räntekostnader

23

11

19 365**20 287****NOT 8 » Bokslutsdispositioner**

Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan

56

–670

Återföring av periodiseringsfond

–2 164

0

Avsättning till periodiseringsfond

4 292

4 724

2 184**4 054****NOT 9 » Byggnader och mark**

Byggnader

Ingående anskaffningsvärden

694 380

691 974

Nyanskaffning under året och omfört från pågående ny- och ombyggnad

65 891

2 406

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

760 271

694 380

Ingående avskrivningar

–74 767

–60 707

Årets avskrivningar enligt plan

–14 761

–14 060

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

–89 528

–74 767

Ingående nedskrivningar

–3 943

–3 943

Årets nedskrivningar

0

0

Utgående ackumulerade nedskrivningar

–3 943

–3 943

Utgående restvärde enligt plan

666 800**615 670**

NOT 9 » Fortsättning*Markanläggningar*

Ingående anskaffningsvärde

Nyanskaffning under året

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

Utgående restvärde enligt plan*Mark*

Ingående anskaffningsvärde

Nyanskaffning under året

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**Utgående bokfört värde på byggnader och mark***Taxeringsvärden*

Byggnader

Mark

2006**2005**

5 984

2 538

8 522

-1 331

-354

-1 685

6 837

70 526

3 495

74 021**747 658**

566 493

182 020

748 513

5 210

774

5 984

-1 073

-259

-1 332

4 652

70 408

118

70 526**690 848**

570 469

182 060

752 529**NOT 10 » Maskiner och andra tekniska anläggningar**

Ingående anskaffningsvärden

Nyanskaffning under året

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

Utgående restvärde enligt plan

551

270

821

-235

-103

-338

483

385

166

551

-159

-76

-235

316**NOT 11 » Inventarier, verktyg och installationer**

Ingående anskaffningsvärden

Nyanskaffning under året

Försäljningar och utrangeringar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar

Försäljningar och utrangeringar

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående ackumulerade avskrivningar

Utgående restvärde enligt plan

9 041

1 355

-323

10 073

-6 405

314

-937

-7 028

3 045

9 701

281

-941

9 041

-5 422

741

-1 724

-6 405

2 636**NOT 12 » Pågående ny- och ombyggnader**

Ingående balans

Under året nedlagda kostnader

Omföring till färdigställda byggnader, markanläggningar och mark

Nerlagt projekt

Kostnadsfört underhåll

Utgående balans

34 735

47 824

-67 146

-348

-10 174

4 891

6 193

30 542

0

0

-2 000

34 735**NOT 13 » Aktier och andelar**

Andelar i HBV

40

40

40

40**NOT 14 » Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupet räntebidrag, Boverket

Beräknad fastighetsskatt

Övriga upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader

256

2 815

18

2 204

5 293

289

3 176

18

207

3 690

NOT 15 » Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2006-01-01	3 000	186 470	37 111	226 581
Utdelning	0	0	-127	-127
2006 års resultat	0	0	8 178	8 178
Eget kapital 2006-12-31	3 000	186 470	45 162	234 632

Per 2006-12-31 var antalet aktier 3 000 med ett kvotvärde av 1 000 kr vardera.
Starta Eget Boxen 7840 AB under namnändring till Skärfläcken AB,
organisationsnummer 556711-1397 äger samtliga aktier.

NOT 16 » Obeskattade reserver

Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	588	531
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2000	0	2 164
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2001	2 717	2 717
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2002	2 148	2 148
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2003	4 487	4 487
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2004	3 261	3 261
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2005	4 723	4 723
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2006	4 292	0
Totalt	22 216	20 031

Uppskjuten skatteskuld för medel i periodiseringsfond
uppgår till 6 056 kkr (21 628 × 28 %).

NOT 17 » Avsättningar

<i>Avsättningar för pensioner och liknande</i>		
Avsättning vid periodens ingång	2 528	2 593
Periodens återföringar av utnyttjade belopp	-185	-162
Effekt av ändrade förutsättningar för diskontering	107	97
Avsättning vid periodens utgång	2 450	2 528

NOT 18 » Upplåning

<i>Räntebärande skulder</i>		
Långfristiga fastighetslån	420 250	430 750
Byggnadskreditiv	50 000	20 000
Kortfristig del av fastighetslån	10 500	10 000
Summa räntebärande skulder	480 750	460 750

<i>Förfallostruktur lån:</i>	<i>Låne- belopp</i>	<i>Genom- snittsränta</i>
Räntebindning < 1 år	197 650	3,6 %
Räntebindning < 2 år	86 000	4,6 %
Räntebindning < 3 år	45 000	4,4 %
Räntebindning < 4 år	76 000	3,2 %
Räntebindning < 5 år	76 100	3,8 %
	480 750	3,9 %

NOT 19 » Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	7 687	8 483
Förskottsbetalda hyror	8 478	10 882
Upplupna semesterlöner	1 097	997
Upplupna sociala avgifter	231	237
Upplupen särskild löneskatt	198	507
Upplupen avkastningsskatt på pensionsskuld	12	17
Övriga poster	3 325	2 981
	21 028	24 104

NOT 20 » Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar avseende skulder till kreditinstitut

2006

46 096

2005

46 096

NOT 21 » Ansvarsförbindelser

Medlemskap i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation

181

167

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman
2007-04-11 för fastställelse.

Arlöv 2007-03-12

Kent Wollmér
Ordförande

Ulla Christensen
Vice ordförande

*Leif Westin**Susanne Petersson**Lars Anders Espert*

Birgitta Sandell
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2007-03-15.

Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

till årsstämman i Burlövs Bostäder AB

Org.nr. 556535-5483

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Burlövs Bostäder AB för år 2006. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Arlöv den 15 mars 2007

Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

till årsstämman i Burlövs Bostäder AB

Org.nr. 556535-5483

Vi har granskat bolagets verksamhet för år 2006. Granskningen har utförts i enlighet med god sed samt utgått från bedömning om väsentlighet och risk. Samplanering har skett med bolagets revisorer.

Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Vår granskning har utgått från de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger.

Vi anser att vår granskning ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan. Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Arlöv den 15 mars 2007

Jan Holm *Bo Persson*
Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

Uthyringsenheter

Bostäder, lokaler, garage och parkeringplatser per 2006-12-31.

Område	Antal bostäder per bostadsstorlek						Bostadsyta (kvm)	Genomsnittlig bostadsyta (kvm)	Genomsnittlig bostadshyra (kvm)	Antal lokaler	Lokalyra (kvm)	Antal garage	Antal parkeringsplatser
	1 r o k eller mindre	2 r o k	3 r o k	4 r o k	5 r o k eller större	Summa							
Svenshög	125	255	370	101	1	852	60 864	71,4	791	25	1 733	321	374
Svenshög äldreb.	30	0	0	0	0	30	1 738	57,9	992	0	0	0	0
Humlemaden	5	204	82	47	24	362	24 544	67,8	774	7	1 740	142	141
Vanningsåker	6	24	28	32	0	90	6 802	75,6	794	10	960	0	74
Parkgatan	4	4	2	0	0	10	494	49,4	797	0	0	0	0
Svalan	16	75	33	10	0	134	8 108	60,5	837	12	2 272	67	30
Snäppan	2	0	18	0	0	20	1 448	72,4	813	2	177	18	0
Vakteln	6	57	110	10	1	184	12 002	65,2	818	11	1 253	62	88
Nygatan	0	4	4	4	0	12	882	73,5	906	0	0	6	21
Geukahuset	2	1	9	4	1	17	1 636	96,2	799	7	510	0	0
Skrattmäsen	1	11	9	0	0	21	1 378	65,6	1 178	1	1 400	0	0
Domherren	16	20	40	20	0	96	5 700	59,4	831	2	90	20	41
Hackspetten	15	28	23	3	0	69	4 416	64,0	863	3	197	39	10
Hägern	6	6	6	0	0	18	1 059	58,8	809	1	112	0	8
Rinnebäck	6	50	90	68	18	232	20 501	88,4	803	11	1 568	77	183
Pilevallen	0	2	14	2	2	20	1 810	90,5	929	0	0	0	21
Harakärr	24	89	96	15	0	224	14 957	66,8	851	2	246	93	89
Blomstervägen	1	7	8	0	0	16	1 085	67,8	1 170	0	0	0	13
Summa	265	837	942	316	47	2 407	169 424	70,4	811	94	12 258	845	1 093
Andel	11 %	35 %	39 %	13 %	2 %	100 %							

Om- och avflyttningar för bostäder

Förvaltningsenhet	Område	Antal bostäder	Omflyttningar				Avflyttningar				Summa flyttningar			
			Antal		Procent		Antal		Procent		Antal		Procent	
			2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
1000	Svenshög	882	36	35	4,1	4,0	91	115	10,3	13,0	127	150	14,4	17,0
2110	Humlemaden	362	20	13	5,5	3,6	43	49	11,9	13,5	63	62	17,4	17,1
2120	Vanningsåker	90	5	4	5,6	4,4	5	14	5,6	15,6	10	18	11,1	20,0
2130	Parkgatan	10	0	–	0,0	–	1	–	10,0	–	1	–	10,0	–
2310	Svalan	134	5	8	3,7	6,0	15	20	11,2	14,9	20	28	14,9	20,9
2320	Snäppan	20	1	1	5,0	5,0	2	3	10,0	15,0	3	4	15,0	20,0
2330	Vakteln	184	11	7	6,0	3,8	12	19	6,5	10,3	23	26	12,5	14,1
2340	Nygatan	12	0	1	0,0	8,3	1	0	8,3	0,0	1	1	8,3	8,3
2350	Geukahuset	17	3	0	17,6	0,0	2	1	11,8	5,9	5	1	29,4	5,9
2360	Skrattmäsen	21	0	–	0,0	–	4	–	19,0	–	4	–	19,0	–
2510	Domherren	96	6	2	6,3	2,1	12	11	12,5	11,5	18	13	18,8	13,5
2520	Hackspetten	69	2	8	2,9	11,6	14	7	20,3	10,1	16	15	23,2	21,7
2530	Hägern	18	3	2	16,7	11,1	4	2	22,2	11,1	7	4	38,9	22,2
2560	Rinnebäck	232	15	7	6,5	3,0	26	31	11,2	13,4	41	38	17,7	16,4
2570	Pilevallen	20	2	1	10,0	5,0	3	0	15,0	0,0	5	1	25,0	5,0
2610	Harakärr	224	3	7	1,3	3,1	11	25	4,9	11,2	14	32	6,3	14,3
2620	Blomstervägen	16	2	3	12,5	18,8	1	3	6,3	18,8	3	6	18,8	37,5
	Summa	2 407	114	99	4,7	4,2	247	300	10,4	12,6	361	399	15,0	16,8

Fastighetsförteckning

Förvaltningsenheternas färdigställningsår, anskaffningsvärde inklusive standardförbättringar, värdeminskning, bokfört värde samt taxeringsvärde på balansdagen.

Förvaltningsenhet	Område	Färdigställandeår	Tomtmark Anskaffningsvärde, kkr	Byggnader			Bokfört värde byggnader och mark, kkr	Taxeringsvärde kkr
				Anskaffningsvärde, kkr	Värdeminskning, kkr	Bokfört värde, kkr		
	SVENSHÖG							
1101	Tågarp 18:2	1970–1973	1 863	19 158	2 254	16 904	18 767	20 815
1102	Tågarp 18:3	1970–1973	1 823	20 084	2 354	17 730	19 553	21 133
1103	Tågarp 18:4	1970–1973	1 768	18 043	2 085	15 958	17 726	20 703
1104	Tågarp 18:9	1970–1973	1 932	21 320	2 274	19 046	20 978	22 658
1105	Tågarp 18:10	1970–1973	1 848	23 045	2 556	20 489	22 337	21 767
1106	Tågarp 18:11	1970–1973	1 902	19 714	2 803	16 911	18 813	21 394
1107	Tågarp 18:12	1970–1973	2 023	15 056	2 143	12 913	14 936	21 611
1201	Tågarp 18:17	1970–1973	1 823	13 542	1 933	11 609	13 432	20 359
1202	Tågarp 18:16	1970–1973	1 742	13 530	1 933	11 597	13 339	19 861
1203	Tågarp 18:15	1970–1973	1 800	13 342	1 908	11 434	13 234	20 013
1204	Tågarp 18:14	1970–1973	1 833	16 624	2 176	14 448	16 281	19 705
1205	Tågarp 18:13	1970–1973	3 666	31 068	4 069	26 999	30 665	40 194
	HUMLEMADEN							
2111	Arlöv 6:27	1965–1966	3 352	23 801	3 389	20 412	23 764	35 408
2112	Arlöv 6:28	1965–1966	3 288	21 060	3 015	18 045	21 333	37 158
2113	Arlöv 6:29	1965–1966	3 344	33 068	4 624	28 444	31 788	35 644
	VANNINGSÅKER							
2120	Arlöv 6:22	1967	2 961	26 726	3 759	22 967	25 928	29 380
	PARKGATAN							
2130	Arlöv 21:228	1945	742	2 349	28	2 321	3 063	0
	SVALAN							
2310	Arlöv 21:8	1975	3 963	50 339	6 999	43 340	47 303	42 208
	SNÄPPAN/ GEUKAHUSET							
2320/2350	Arlöv 21:5	1966/1908	1 394	15 991	2 328	13 663	15 057	16 029
	VAKTELN							
2330	Arlöv 20:34	1962	5 050	51 006	7 244	43 762	48 812	52 724
	NYGATAN 7 och 13							
2340	Arlöv 21:31	1996	336	5 712	804	4 908	5 244	4 672
	SKRATTMÅSEN							
2360	Arlöv 18:29	2006	2 753	57 717	610	57 107	59 860	0
	DOMHERREN							
2510	Tågarp 19:153	1959	2 291	23 146	3 107	20 039	22 330	23 780
	Tågarp 21:124	1959	70	120	17	103	173	290
	HACKSPETTEN							
2521	Arlöv 17:20	1990	283	2 276	324	1 952	2 235	4 468
2522	Arlöv 17:21	1970	1 438	18 454	1 861	16 593	18 031	15 803
	HÄGERN							
2530	Arlöv 17:24	1962	403	3 815	542	3 273	3 676	4 668
	RINNEBÄCK							
2561	Tågarp 15:76	1980–1981	0	19 277	2 593	16 684	16 684	0
2562	Tågarp 15:18	1980–1981	447	744	173	571	1 018	0
	Tågarp 15:19	1980–1981	2 776	21 287	2 968	18 319	21 095	32 047
2563	Tågarp 15:78	1980–1981	1 327	10 443	1 463	8 980	10 307	15 123
2564	Tågarp 15:79	1980–1981	3 664	29 898	4 304	25 594	29 258	41 010
	PILEVALLEN							
2570	Arlöv 17:60	1995	3 663	6 224	883	5 341	9 004	13 060
	HARAKÄRR							
2611	Åkarp 8:130	1973–1974	2 243	42 958	5 102	37 856	40 099	30 572
2612	Åkarp 8:129	1973–1974	2 603	45 890	4 372	41 518	44 121	33 301
2613	Åkarp 8:16	1968	782	5 444	271	5 173	5 955	3 803
	BLOMSTERVÄGEN							
2620	Åkarp 24:4	2001	825	18 698	5 889	12 809	13 634	7 152
Summa			74 021	760 969	95 157	665 812	739 833	748 513



BURLÖVS BOSTÄDER

Postadress: Box 103, 232 22 ARLÖV

Besöksadress: Dalbyvägen 35

Telefon: 040-53 97 00

Telefax: 040-43 25 63

E-post: info@burlovbostader.se

Hemsida: www.burlovbostader.se