



BURLÖVS BOSTÄDER AB

ÅRSREDOVISNING 2013



Innehåll

VD har ordet	4
Burlövs Bostäders formella årsredovisning.....	10-25
Förvaltningsberättelse	10
<i>Affärsidé och mål</i>	<i>10</i>
<i>Styrelse och revisorer</i>	<i>10</i>
<i>Organisationsanslutning</i>	<i>10</i>
<i>Marknad.....</i>	<i>11</i>
<i>Kunder</i>	<i>12</i>
<i>Organisation</i>	<i>14</i>
<i>Personal</i>	<i>15</i>
<i>Miljöredovisning.....</i>	<i>17</i>
<i>Förvaltning.....</i>	<i>19</i>
<i>Fastighet</i>	<i>19</i>
<i>Investeringar och underhåll.....</i>	<i>20</i>
<i>Ekonomi.....</i>	<i>21</i>
<i>Bolagets framtida utveckling</i>	<i>25</i>
<i>Resultat och ställning</i>	<i>25</i>
<i>Förslag till vinstdisposition.....</i>	<i>25</i>
Resultaträkning (kk)	26
Balansräkning (kk).....	27-28
Kassaflödesanalys (kk)	29
Noter till resultat- och balansräkning	30
Revisionsberättelse	41
Granskningsrapport.....	42
Uthyrningsenheter	44
Om- och avflyttningar.....	45
Fastighetsförteckning.....	46

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kkr.

VD har ordet

Vid utgången av året som gått kan jag konstatera att det har varit framgångsrikt för Burlövs Bostäder och att vårt resultat är bättre än tidigare år. Med det goda driftnettot har vi nått upp till kravet från ägaren på marknadsmässig avkastning. Vi har ställt om bolaget på två år för att uppfylla den nya lagstiftningen som avser allmännyttan. Genom fastighetsförvärv under året kan vi nu planera för nya bostäder i centrala Arlöv.

Årets resultat

Burlövs Bostäder har en fortsatt god och stabil ekonomi. Vår starka ekonomi som genererar bra resultat och bibehåller soliditeten är en förutsättning för att bolaget ska kunna utvecklas. Vi arbetar hela tiden med att minska våra kostnader, men ökade intäkter krävs också för att vi ska kunna hålla den service och standard på våra fastigheter som våra kunder kräver.

2013 uppnådde vi ett bättre resultat än föregående år. Troligtvis det bästa i bolagets historia. Vi har därigenom kunnat leverera den marknadsmässiga avkastning som anges i ägardirektivet. Burlövs Bostäder har i flera år tilldelats högsta kreditvärdighet, trippel A av Dun & Bradstreet, vilket förstärker bilden av bolaget som ett ekonomiskt starkt företag.

Våra kunder

Burlövs Bostäders viktigaste mål är att ha nöjda kunder. Ett centralt verktyg för att förbättra vår service är kundenkäten som visar hur nöjda våra kunder är. Vi har regelbundet genomfört kundundersökningar sedan 1998 och nu senast i slutet av 2013 för att få veta om vi lever upp till våra ambitioner. Med

utgångspunkt från utfallet lyssnar vi till de önskemål och synpunkter som kommer från våra hyresgäster. Även om vi genom åren har fått ett mycket bra betyg och nästan alla är nöjda med sitt boende, sitt bostadsområde och sin hyresvärd så finns det saker som vi kan bli bättre på. Under 2014 kommer vi med resultatet från enkäten som utgångspunkt att ta fram förbättringsplaner som ska ligga till grund för vårt fortsatta utvecklingsarbete.

Genom att tillsammans med våra hyresgäster genomföra trygghetsvandringar för att hitta bra och effektiva åtgärder har vi också sett över områdena och konkreta förbättringar har kunnat genomföras.

Allmännyttiga bostadsbolag ska agera affärs- mässigt men samtidigt vara socialt ansvarstagande, bland annat genom att skapa goda förutsättningar för ungdomar i bostadsområdena. Om vårt sociala engagemang kan nämnas att vi bland annat bedriver Multiteket, en verksamhet som ger möjlighet till kulturella aktiviteter och skapar förutsättningar för en meningsfull fritid för barn och ungdomar som bor hos oss.

VD Birgitta Sandell

Miljön i fokus

Miljöfrågorna är viktiga för oss. Sedan många år är bolaget miljödiplomerat och varje år uppnår vi nya mål för att kunna behålla diplomaten. Vi var tidigt ute med källsortering i alla våra bostadsområden och under 2013 nådde vi målet att alla bolagets lägenheter nu även kan sortera matavfall. Vårt arbete med miljödiplomering och Skåneinitiativet fortsätter oförtrutet, liksom vårt arbete med MIBB, miljöinventering i befintliga bostäder. Vi arbetar också med att underhålla och ta hand om våra befintliga fastigheter med betoning på energi och miljö.

Nyproduktion och förvärv

Det är brist på mark att bygga bostäder på i Burlövs kommun och därför är utveckling i det befintliga beståndet med förtätning och påbyggnad på befintliga

hus en möjlighet att producera nya lägenheter. I slutet av året förvärvade bolaget fastigheten på Dalbyvägen 51 som i huvudsak innehåller kommersiella lokaler. Fastigheten har ett attraktivt läge och det finns möjlighet till påbyggnad med bostäder. Arbetet med att ta fram idéer och planer för att bygga bostäder på den nyförvärvade fastigheten ska påbörjas under 2014. Vårt bostadsbestånd utökades med 4 nya lägenheter som vi under året färdigställde på vindspanet på Parkgatan 10.

Jag vill avsluta med att rikta mitt tack till styrelsen, anställda och samarbetspartners för insatserna och engagemanget för Burlövs Bostäder AB under det gångna året.

Birgitta Sandell

Verkställande direktör

Parkgatan 12-16. Byggnationen av tre punkthus på Granliden färdigställdes under 2012.

📖 Jag ser en stor framtid i Arlov. Om tio år önskar jag att det finns fler jobb och att alla vi som bor här oftare stannar i Arlov när vi ska handla eller gå ut och äta 📖

Cemil



Hägern



Ripan



Geukahuset



Harakärr



Geukahuset



Humlemaden



Skrattmåsen



📖 Vi flyttade in i vår
nybyggda lägenhet 1962.
Femtio år senare finns alla
våra nära och kära här i
Arlöv. Burlövs Bostäder är
hemma för oss 📖

Gertie och Leif

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Burlövs Bostäder AB, organisationsnummer 556535-5483, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2013. Burlövs Bostäder AB, nedan kallat bolaget är dotterbolag till Skärfläcken AB, organisationsnummer 556711-1397 med säte i Burlövs kommun. Skärfläcken AB ägs till 100 % av Burlövs kommun.

Affärsidé och mål

Burlövs Bostäder AB skall erbjuda ett tryggt och bra boende där omtanken om den enskilda hyresgästen skall stå i centrum för vår förvaltning. Vi skall erbjuda ett prisvärt boende med trygghet, kvalitet, snabb och professionell service och god miljö både inomhus och utomhus.

Burlövs Bostäder AB skall inom sitt allmännyttiga syfte och enligt affärsmässiga principer:

- *Svara för att kommunen kan tillhandahålla bostäder och på så sätt vara en bra och attraktiv hyresvärd.*
- *Kunna erbjuda ett boende till en konkurrenskraftig hyresnivå.*
- *Kunna erbjuda bostäder i livets alla skeden.*
- *Ha en god ekonomi och inte utgöra en ekonomisk risk för Burlövs kommun.*
- *Förvalta fastigheterna med hänsyn till miljöaspekter och till en god resurshushållning.*

Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Burlövs kommun och styrelsen har under 2013 bestått av fem ledamöter jämte suppleanter. Styrelsen har hållit fyra styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämma har hållits den 10 april 2013. Extra bolagsstämma har hållits den 31 oktober 2013.

Ordinarie styrelseledamöter: Kent Wollmér (s), ordförande, Leif Westin (m), vice ordförande, Lars-Olle Olsson (s), Bo Kronvall (fp) och Lars Anders Espert (sd). Suppleanter: Susanne Petersson (s), Håkan Dahlgren (m), Vlasta Corduneanu (s), Lisbeth Jönsson (sd) och Vlado Somljacan (mp).

Årsstämman har utsett följande auktoriserade revisorer för verksamhetsåret: *Anders Thulin, auktoriserad revisor, med Anneli Kjellander Johansson, auktoriserad revisor, som suppleant, båda från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.*

Kommunfullmäktige har utsett följande lekmanarevisorer för verksamhetsåret: Jan Holm (s) och Gunnar Rune (m) med Elsie Nilsson (s) och Kurt Nilsson (mp) som suppleanter.

Organisationsanslutning

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



Styrelsen från vänster: Bo Kronvall, VD Birgitta Sandell, Lars-Olle Olsson, Lars Anders Espert, ordförande Kent Wollmér, ekonomichef Kerstin Hägglund och vice ordförande Leif Westin.

Marknad

Kommunikationsmässigt ligger Burlövs kommun väldigt bra till, med närhet till Malmö, Lund och Köpenhamn och därför är också förutsättningarna på bostadsmarknaden goda. Fastigheterna är väl underhållna, hyrorna är konkurrenskraftiga och bolaget kan erbjuda ett attraktivt boende genom livets alla skeden.

Hyresrätter är generellt efterfrågade eftersom hyresgästen inte behöver ta några ekonomiska risker och det är hög efterfrågan på bolagets bostäder. I nuläget finns inga lediga lägenheter och ca 6 000 sökande står i bostadskön. Kunder som är intresserade av att hyra en bostad kan lämna en intresseanmälan via en internetbaserad tjänst för lägenhetsförmedling. Burlövs Bostäder AB hyr ut efter ett poängsystem baserat på kötiden. På detta sätt får alla samma rätt och möjlighet att söka och få en bostad, efter de krav som ställs från bolagets uthyrningspolicy.

För att utveckla och modernisera framtida boende har Burlövs Bostäder AB tagit fram nya tillval och ökat möjligheten för hyresgästerna att höja sin boendestandard.

Bolaget arbetar ständigt med att förstärka det positiva varumärket. Under 2013 påbörjades arbetet med att ta fram ett nytt manér och en ny plattform för den grafiska profilen.

En ny hemsida lanserades under 2013 med syfte att skapa en lättillgänglig, informativ och levande plats på nätet. Sökfunktionerna har förbättrats och förenklats så att både externa intressenter och bolagets hyresgäster lättare kan få information och komma i kontakt med bolaget. Arbetet med uppdateringar av marknadsportalen och hemsidan pågår kontinuerligt.

Att värna om de befintliga hyresgästerna är ett av de viktigaste målen för bolaget. Det innebär att ständigt höja kvalitén och ge bästa service för en ökad kundnöjdhet

Kunder

Ett av de viktigaste målen för bolaget är att värna om de befintliga hyresgästerna. Det innebär att ständigt höja kvalitén, se över och förbättra servicekanalerna samt att ge den bästa servicen för att så många kunder som möjligt ska känna sig nöjda. En nära kontakt och en bra dialog med bolagets kunder är viktigt för bolagets framtida utveckling.

Bolaget premierar hyresgäster som bott i samma lägenhet i fem år eller mer, med en kvarboenderabatt som uppgår till 22 % av en månadshyra för de hyresgäster som bott fem år i samma lägenhet. Efter åtta år är rabatten 25 % av en månadshyra årligen. Hyresgästerna premieras även med ytterligare köddagar till bostadskön där man får 200 extra köddagar vid två års boende i samma lägenhet och som maximalt efter fem års boende i samma lägenhet ger 800 extra köddagar. Hyresgästerna får även ta del av den förmånliga hemförsäkringen och Burlövsportalen som är bolagets eget nät för bredband, telefoni och tv-tjänster med bästa möjliga teknik.

Under året genomförde bolaget en kundundersökning som ska ligga till grund för de närmaste årens förbättringsarbete.

Varje år anordnar Burlövs Bostäder AB den välbesökta och uppskattade Burlövsfestivalen med karusellåkning för de unga och dans och musik för de vuxna. Årets festival var hittills den största med flest besökare. Bolaget har satsat extra på barnen i år och det visade sig lyckat tack vare tivolits stora utbud och genom att bolaget subventionerade åkbiljetterna.

Bolaget bedriver kostnadsfria aktiviteter för barn och ungdomar i Multitekets verksamhet på Vårbogården på Svenshög.

Tillsammans med andra aktörer deltar bolaget i kommunens trygghetsvandringar för att skapa ett bättre och tryggare samhälle. I detta arbete ingår också att stödja de lokala idrotts- och pensionärsföreningarna.

För 2013 träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresnivån för bostäder. Avtalet började gälla från den 1 februari 2013 och innebar att hyrorna höjdes generellt med 2,0 %.



Kundvärdarna har hand om uthyrningen av bostäder och lokaler.



Personalen är navet i företaget.

Uthyrning, vakansgrad och omflyttning

Vakansgraden för bostäder uppgick under 2013 till 0,5 % och för lokaler till 0,9 % Vid årets slut fanns 6 (8) vakanta bostäder och 0 (0) vakanta kommersiella lokaler. Omflyttningen av hyresgäster i bostäderna var fortsatt låg under 2013 och den totala omflyttningen för året uppgick till 11,0 % (10,7).

Kostnaderna för hyresbortfall för bostäder uppgick till 0,5 % (0,3) av de totala bostadsintäkterna och under året har rabatter i form av kvarboenderabatt och underhållsrabatt utbetalats till hyresgästerna med 4 409 kkr (4 194).

Nyckeltal		2013	2012	2011	2010	2009
1	Hyra bostäder, kr/kvm	942	907	878	866	866
2	Vakansgrad bostäder, %	0,5	0,3	0,2	0,3	0,2
3	Flyttningsfrekvens bostäder, %	11,0	10,7	10,5	8,7	11,1

- 1. Bruttohyror inkl vakanta bostäder.
- 2. Bruksvärdeshyra för vakanta bostäder i procent av bruttohyror.
- 3. Antal om- och avflyttningar under året i procent av totala antalet bostäder.

Organisation

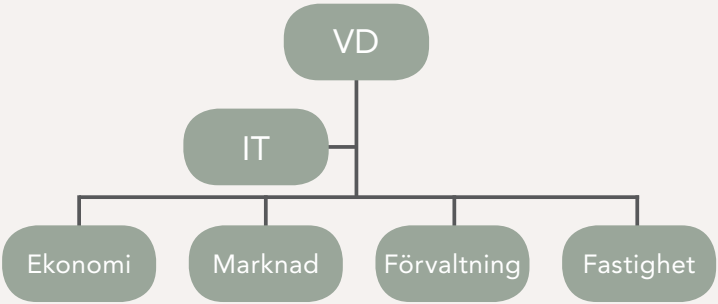
Bolaget är organiserat i fyra olika processer samt en stödfunktion med IT.

Ekonomiprocessen ansvarar för bolagets ekonomi, personalfrågor och reception.

Marknadsprocessen med kundvårdar visar lediga bostäder och lokaler, skriver kontrakt och följer den nya hyresgästen genom hela processen fram till överlämnandet av nycklar. Bolagets strävan är att komma nära kunden och snabbt etablera en personlig kontakt som skapar både trivsel och trygghet.

Förvaltningsprocessen: Förvaltningschefen är ansvarig för skötsel och reparationer av fastigheterna och är chef över husvärdarna. Förvaltningsprocessen avhjälpel fel, sköter boendemiljön och är de boendes kontakt.

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.



Ledningsgruppen från vänster: Ingrid Nilsson, Birgitta Sandell, Kerstin Hägglund och Peter Nyholm.

Personal

Vid årets slut hade bolaget 33 anställda (34) och av dessa var 22 män (23) och 11 kvinnor (11). Av de anställda var 10 tjänstemän (12) och 23 fastighetsanställda (22).

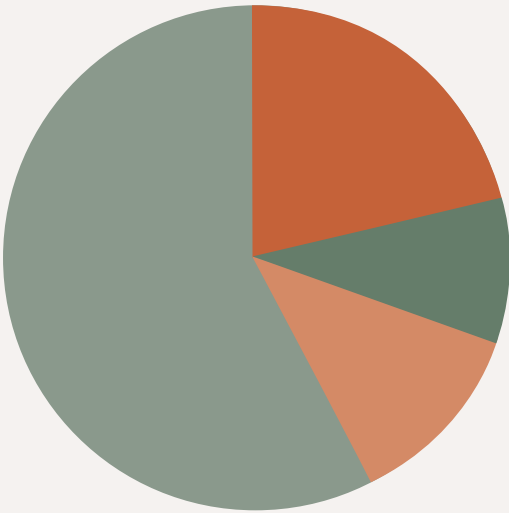
Personalomsättningen uppgick till 12,0 % (3,0) och medelåldern uppgick till 49 år (49). Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 11 år (11).

Utbildning

Bolagets målsättning är att alla anställda skall ha en hög kompetens inom respektive yrkesområde och bolaget satsar på en kontinuerlig vidareutbildning för de anställda.

Under året har berörd personal genomgått utbildning i redovisning enligt K3, systematiskt brandskyddsarbete, ritningshantering, investeringskalkylering, avflyttningsbesiktning, hyresjuridik och projektledning. Nyanställda har utbildats i personlig effektivitet och nyanställd chef har medverkat i ett utvecklingsprogram för chefer. I Eons regi har samtlig personal gått energiskola under en halv dag.

Fördelning av anställda 2013-12-31



- Tjänstemän, kvinnor, 21%
- Tjänstemän, män, 9%
- Fastighetsanställda, kvinnor, 12%
- Fastighetsanställda, män, 58%

Arbetsmiljö och hälsa

Personalen är bolagets viktigaste resurs och en god arbetsmiljö är avgörande för att personalen skall trivas och fungera bra i sitt arbete. Bolaget lägger stor vikt vid det systematiska arbetsmiljöarbetet för att minska riskerna och skapa en säker arbetsmiljö.

Personalen har en låg sjukfrånvaro. För 2013 var frånvaron 2,8 % (2,4). Bolaget satsar på friskvårdsaktiviteter för att personalen skall bibehålla god hälsa. Exempel på aktiviteter är massage, motionsbidrag

och gemensamma friskvårdsaktiviteter. Alla anställda erbjuds regelbundet en hälsoundersökning vilken genomförs i samarbete med Företagshälsan Arlöv – Lomma. Syftet är att visa på livsstilens och arbetsmiljöns betydelse för hälsa och välbefinnande, tydliggöra individuella riskfaktorer, motivera till förändring av livsstilen och samtidigt förebygga sjukdom. Vid sjukdom satsar bolaget på snabba insatser för rehabilitering.

Miljöredovisning

Miljöpolicy

Bolagets styrelses intention är att verksamheten skall bedrivas så att särskild hänsyn tas till miljön. Den miljöpolicy som styrelsen antagit avser såväl boendemiljö som arbetsmiljö. Man har utgått från fyra grundförutsättningar för ett hållbart samhälle när miljöpolicyn har tagits fram. I ett hållbart samhälle:

- utsätts inte naturen för systematisk koncentrationsökning av ämnen från berggrunden.
- utsätts inte naturen för systematisk koncentrationsökning av material från samhällets produktion.
- utsätts inte naturen för undanträngning genom överuttag eller manipulation.
- är hushållningen med resurser så effektiv och rättvis att mänskliga behov tillgodoses.

Utifrån dessa grundförutsättningar har bolaget tagit fram olika miljömål. Dessa mål är såväl kortsiktiga som mer övergripande och långsiktiga. Alla intressenter i bolaget, såsom företagsledning, personal, konsulter, entreprenörer, leverantörer samt hyresgäster får möjlighet att ta del av miljömålen genom information, utbildning och kravdefinitioner. För att kunna uppfylla miljömålen krävs att alla parter förstår och har tagit del av miljöpolicyen.

Avfallshantering och återvinning

Fastighetsnära källsortering finns i bolagets alla fastigheter. Sortering av matavfall sker i VA Syds regi. I Burlövs kommun var bolaget först ut att sortera och samla in matavfall. Starten för detta skedde redan 2008 i kvarteret Svalan med 134 lägenheter. Därefter har arbetet med avfallshantering och sortering fortsatt i övriga fastigheter och det avslutades under 2013 med miljöhusen på Virvelvägen 301-307. Detta innebär att alla bolagets lägenheter nu har möjlighet till sortering av matavfall.

De nyproducerade miljöhusen har tak med beläggning av sedum och mossor. Sedum är det latinska samlingsnamnet för en mängd olika fetknopps- och fetbladsarter. Tillsammans med mossor är dessa perfekta att utnyttja för takytor. Taken blir nästintill underhållsfria och förutom hantering av dagvatten ger de dessutom estetiska fördelar.



Återvinningsresultat 2013

Återvinning av insamlat material resulterade i att följande mängder togs omhand:

- 420 ton tidningar, motsvarande en besparing av ca 5 880 träd.
- 104 ton kartonger och wellpapp, motsvarande en besparing av ca 1 456 träd.
- 7 ton metallförpackningar, motsvarande 340 000 konserverburkar.
- 12 ton plastförpackningar, motsvarande ca 12 200 liter olja.
- 97 ton färgat och ofärgat glas, motsvarande material till 194 400 vinflaskor.

Skåneinitiativet

I SABO:s energiutmaning, Skåneinitiativet, var bolaget ett av de första kommunala bolagen som antog utmaningen 2008. Initiativet innebär bland annat att de företag som ansluter sig ska gemensamt medverka till att minska energianvändning med 20 % från år 2008 till år 2016. Bolagets energiförbrukning har under denna period minskat med 10,4 %.

Den minskade energiförbrukningen har bolaget uppnått genom bland annat fortsatt utbyggnad av övervakningssystemet för styr- och regler vilket pågått under flera år. Referensgivare i enskilda

lägenheter kompletterar denna utbyggnad av övervakningssystemet.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

OVK utförs i alla bolagets fastigheter efter fastställt schema. Nyttjandeform och system påverkar tidsintervallet mellan besiktningarna. OVK utfördes och godkändes i 264 lägenheter och ett antal kommersiella lokaler under 2013.

Miljödiplom

Bolaget har sedan 2004 erhållit diplom för arbetet med att säkerställa en bra och hälsosam miljö. Miljöansvarig, som ytterst ansvarar för diplomeringen, har lyft miljömedvetenheten för personal och boende med kontinuerlig information om miljö där fokus under året legat på matavfallsinsamling i våra nya miljörum.

De nya miljörummen på Elisetorpsvägen 7-11 har under 2013 även inretts med insamling av till exempel oliv- och matolja. Fördelen med att återanvända dessa oljor är att bolaget sparar både på fastighetens och kommunens avloppsnät. Den insamlade oljan blir sedan förnyelsebar energi. Extra personell satsning som gjorts för miljöhusen har också inneburit bättre fungerande källsortering.

Förvaltning

Några av de större underhållsprojekten som genomförts under 2013 har varit byte av dräneringen på fastigheterna i området Vakteln, byte av trappor i områdena Harakärr och gula delen Rinnebäck, byte av stam/reglerventiler i området Domherren och underhåll av underjordiska garage på Humlemaden och Svalan. Även inventering i beståndet av stammar, hissar, belysning och tak har genomförts.

Fastighet

Bolaget äger och förvaltar 2 491 bostäder med en total yta på 175 066 kvm samt 73 kommersiella lokaler med en total yta på 13 513 kvm. Fastigheternas sammanlagda bokförda värde är 861 mkr (811) per 2013-12-31. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

Förvärv

Bolaget har under 2013 förvärvat fastigheten, Arlöv 6:23. Denna fastighet innehåller kommersiella lokaler men det finns utvecklingsplaner för byggnation av nya bostäder på fastigheten.

Fastigheternas värde

Bolaget gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen görs med hjälp av analysverktyget Datscha och underlaget för värderingen är de framtida hyresintäkterna för fastigheterna samt schabloniserade drift- och underhållskostnader. Hyresintäkterna och den framtida hyresnivån bedöms öka med 2 % per år. Drift- och underhållskostnaderna har bedömts per fastighet och uppgår till i genomsnitt cirka 428 kr/kvm (413). Drift- och underhållskostnaderna uppskattas att öka med 2 % per år.

Den långsiktiga vakansgraden för bostäder bedöms uppgå till mellan 0 och 1 % och för lokaler mellan 2 och 10 %. Kalkylränta för nuvärdesberäkning och direktavkastningskrav har bland annat hämtats från de bedömningar som gjorts av informationsleverantörerna till Datscha. Där det har bedömts som marknadsmässigt korrekt har det objektspecifika direktavkastningskravet justerats. Den genomsnittliga direktavkastningen uppgår till cirka 6,0 % (5,9) i hela fastighetsportföljen.

Bolagets fastigheter är per 2013-12-31 bokförda till 861 mkr (811), vilket motsvarar ett värde på 4 482 kr/kvm (4 341). Det finns inget nedskrivningsbehov för någon av bolagets fastigheter. Fastigheternas marknadsvärde bedöms vid värdetidpunkten årsskiftet 2013/2014 till 1 771 mkr (1 653) +/- 25 mkr, vilket motsvarar ca 9 213 kr/kvm (8 899). Marknadsvärdet är det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss angiven tidpunkt.

Värdebedömningarna har skett på objektsnivå i analysverktyget Datscha med en kassaflödeskalkyl. Varje fastighet har klassificerats utifrån läge, ålder, och skick. De faktiska drift- och underhållskostnaderna har justerats till en nivå som har bedömts som marknadsmässig. Aktuell hyresnivå i respektive fastighet har justerats över tid för kända förändringar med avseende på hyressättning och åsatts en normal långsiktig uthyrningsgrad, så kallad normalisering.



Investeringar och underhåll

Nyproduktion

Nyproduktion under 2013 har bestått av 4 nya vindslägenheter i fastigheten Parkgatan 10. Projektet redovisas under rubriken ombyggnader. Tre miljöhus på Humlemaden och två miljöhus på Rinnebäcksområdet har färdigställts under året.

Ombyggnader

Bolaget tillämpar en 30-årig underhållscykel och när fastigheterna har uppnått 30 år sker en genomgripande ombyggnad. Bolaget har ett väl underhållet fastighetsbestånd och en flerårig underhållsplan för varje fastighet. Vid ombyggnad skall eftersträvas att lägenheterna efter ombyggnaden tillförs nya funktioner och en anpassad gestaltning till en rimlig hyresnivå. En viktig faktor som beaktas är fastighetens drift- och underhållskostnader i jämförelse med bolagets övriga fastigheter.

Under 2013 fortsatte ombyggnaden av Rinnebäcksområdet enligt den 30-åriga underhållsplanen. Arbeten har för 2013 omfattat badrumsrenovering i punkthusen.

Byggnationen av vindslägenheterna i fastigheten på Parkgatan 10 färdigställdes under april månad med inflyttning den 1 maj. I projektkostnaden på 8,6 mkr varav underhåll 2,4 mkr, ingår ombyggnad av övriga ettor i fastigheten, takomläggning, dränering, installation av porttelefon och passagesystem.

Fastighetsnät

Samtliga bolagets fastigheter har tillgång till ett fastighetsnät. I nätet erbjuds de boende bredbandstjänster i Burlövsportalen genom iTUX som är kommunikationsoperatör. Fastighetsnätet ger möjlighet till att flera tjänsteleverantörer kan verka i samma nät och på lika villkor och hushållen får därmed en högre grad av valfrihet.

Övriga investeringar och underhåll

Investering i tillval uppgick under 2013 till 2,9 mkr (2,1). Tillval är hyresgästernas möjlighet att välja till utrustning utöver vad som är standard i bostäderna. Exempel på tillval är säkerhetsdörr, diskmaskin, tvättmaskin och köksluckor.

Bolaget tillämpar HLU – hyresgäststyrtd underhåll och under 2013 har HLU utförts i bostäderna till en kostnad av 3,7 mkr (3,4). Kostnaderna för tidigarelagt och senarelagt underhåll i bostäderna uppgick till 5,8 mkr (6,4). Under året har återbetalats 2,5 mkr (2,4) i underhållsrabatt till hyresgäster som avstått från underhåll i den egna lägenheten.

Planerade underhållsprojekt uppgick till 8,5 mkr (10,0) under 2013 och avser åtgärder i bostäderna samt underhåll av gemensamma utrymmen och yttre åtgärder. Exempel på åtgärder under 2013 är byte av dränering, byte av trappor, underhåll av underjordiska garage samt ventilationsarbeten.

Underhållskostnader, mkr	2013	2012
Planerat underhåll		
- HLU, hyresgäststyrtd underhåll	3,7	3,4
- Senarelagt underhåll	3,1	2,8
- Tidigarelagt underhåll	2,7	3,6
- Övrigt underhåll	0,8	1,0
Planerade underhållsprojekt	8,5	10,0
Underhåll pga. ombyggnad	8,0	8,3
Summa underhållskostnader	26,8	29,1

Totala investeringar inklusive fusion, mkr	2013	2012
Investeringar i byggnader och mark samt omfört från pågående arbeten	67,5	63,3
Investeringar i mark	4,8	0
Investeringar i maskiner och inventarier	1,0	0,8
Investeringar i pågående arbeten	-5,8	-24,9
Summa investeringar	67,5	39,2

Ekonomi

Finansiering

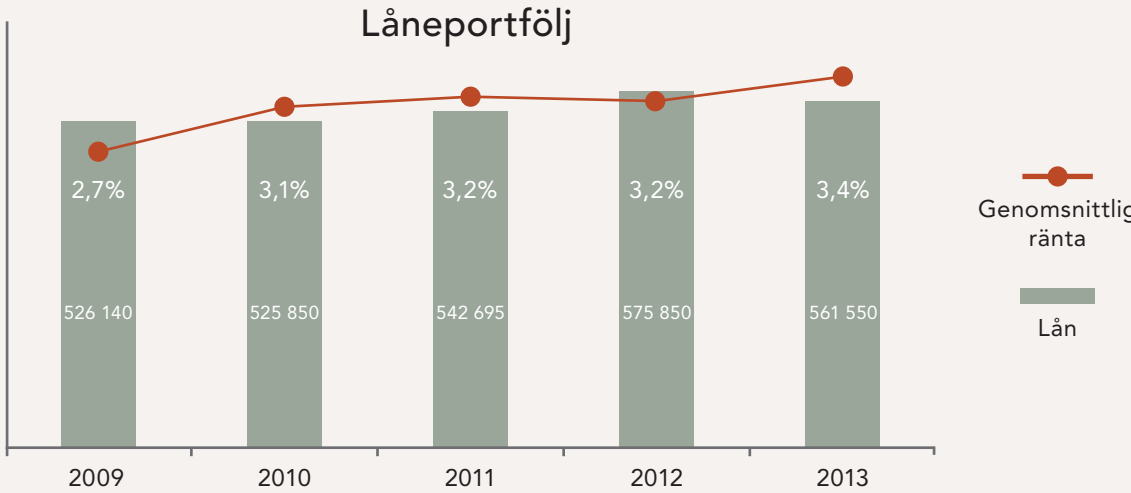
Bolagets finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen antagit. Finanspolicyn, som revideras vid behov, anger mål och riktlinjer för bolagets finansverksamhet. Finanspolicyn fastlägger att bolaget kan använda finansiella derivatinstrument för att få en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i skuldportföljen. För att bättre kunna möta förändringar på räntemarknaden skall bolaget arbeta med kapitalbindning och räntebindning var för sig. Ansvarsfördelning, regler och risker regleras i policyn. Verksamheten ska kännetecknas av ett medvetet lågt risktagande och säkerställande av riskhantering.

Den totala låneportföljen uppgick 2013-12-31 till 561,6 mkr (575,8). Låneportföljen hade 2013-12-31 en genomsnittlig räntesats på 3,42 % (3,24). Samtliga lån har kommunal borgen som säkerhet. Avgiften för den kommunala borgen uppgick till 2,5 mkr (1,1). I bolagets ägardirektiv från 2012 anges att bolaget ska betala en marknadsmässig avgift för utnyttjade krediter som har kommunal borgen som säkerhet. Detta får full effekt för 2013.

Finansnetto uppgick till -19,7 mkr (-16,8). De rörliga räntorna har även under 2013 legat på en låg nivå.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar uppgick till 39,5 mkr (42,8). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -22,4 mkr (-45,5). Vid utgången av året uppgick likvida medel till 38,6 mkr (41,1).

För att hantera ränterisken i bolagets skuldportfölj och för att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk används ränteswapar. Det sammanlagda nominella beloppet på derivatinstrumenten, ränteswapar, var vid årets slut 465 mkr (465). De nominella beloppen redovisas inte som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Marknadsvärderingen av portföljen 2013-12-31 gav swapavtal med ett positivt övervärde på 4,2 mkr och swapavtal med ett negativt värde på -16,8 mkr, nettovärde -12,6 mkr (-36,9).



Resultat

Bolagets hyresintäkter för 2013 ökade med 9,0 mkr (5,1). Hyresintäkterna uppgick till 179,9 mkr (170,9), en förändring med 5,3 % (3,1).

Hyrorna höjdes med 2,0 % från den 1 februari 2013 efter förhandling med Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga bostadshyran är 942 kr/kvm (907). Bruttointäkterna för lokaler var oförändrade, 14,5 mkr (14,5).

Driftkostnaderna ökade med 3,8 mkr (-1,4) och uppgick till 69,4 mkr (65,5), en ökning med 5,9 % (-2,0).

Kostnaderna för underhåll uppgick till 26,8 mkr (29,1) därav har under 2013 underhåll i samband med ombyggnad uppgått till 8,0 mkr (8,3). Avräknat underhållskostnader relaterade till ombyggnadsåtgärder uppgick underhållsnivån till 98 kr/kvm (111).

Driftnettot för bolaget uppgick under 2013 till 331 kr/kvm (298). Direktavkastningen på bokfört värde på byggnader och mark var 7,4 % (6,9) och direktavkastningen på marknadsvärdet var 4,0 % (3,4) på balansdagen.

Avskrivningar på anläggningstillgångarna ökade till 23,5 mkr (21,6).

Bolaget har sedan 2007 lämnat koncernbidrag till moderbolaget och erhållit ett villkorat aktieägartillskott som till storleken motsvarar det lämnade koncernbidraget minskat med den statliga skatten som bolaget annars skulle ha betalat. Enligt tolkning av Boverket betraktas inte längre denna modell som en värdeöverföring vid avstämning av maximalt tillåten värdeöverföring enligt ny lagstiftning om allmännyttiga bostadsbolag som började gälla den 1 januari 2011. Bolaget lämnar koncernbidrag och erhåller aktieägartillskott även för 2013.

Balans

Den finansiella nettoskulden (långfristiga skulder minus likvida medel) uppgick till 508,0 mkr (523,3). De likvida medlen uppgick till 38,6 mkr (41,1). Det synliga egna kapitalet, inklusive del av obeskattade reserver, uppgick vid årsskiftet till 310,5 mkr (295,3), vilket innebar en soliditet på 33,5 % (32,0).

Risk- och känslighetsanalys

Känslighetsanalysen skall visa hur resultatet för bolaget påverkas av förändringar i omvärlden. Bolaget har identifierat följande områden för bolagets risker:

- Hyresutveckling
- Vakansgrad
- Drift- och underhållskostnadsutveckling
- Ränterisk och finansieringsrisk

Bolagets hyror för bostäderna beslutas normalt genom förhandlingar med Hyresgästföreningen. Hyrorna är förhandlade för ett år framåt med Hyresgästföreningen Region Södra Skåne. Hyresutvecklingen för affärslokaler styrs av indexuppräkning enligt avtal.

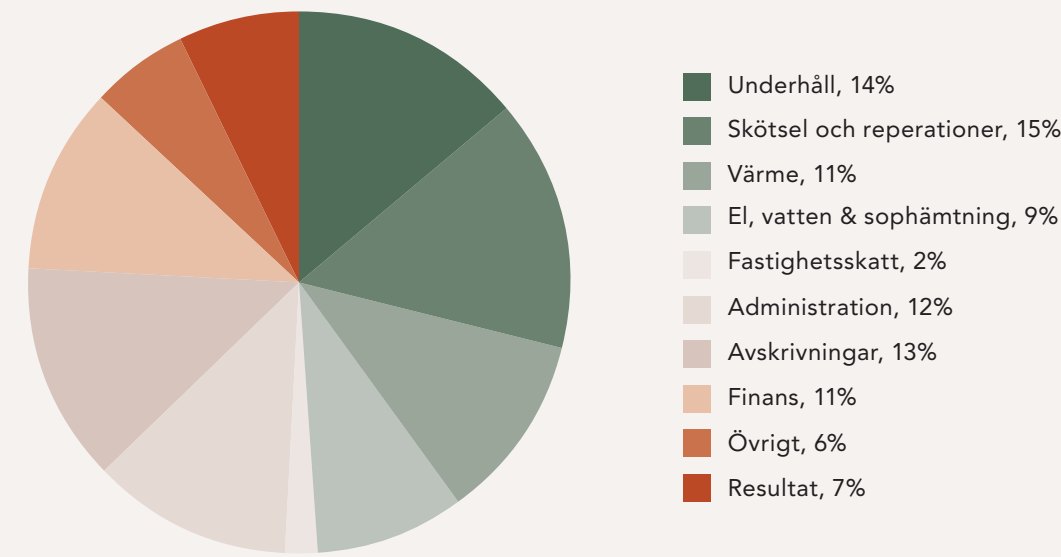
Bolagets fastighetsbestånd är väl underhållet och hyresnivåerna är i förhållande till kommunerna i regionen måttliga. Vakansgraden är låg både för bostäder och för lokaler.

Kostnader för värme, vatten, el och sophämtning styrs till del av faktorer utanför bolaget och kostnaderna förväntas öka mer än övriga driftkostnader. Underhållsbehovet i fastigheterna planeras och kostnaderna budgeteras med hjälp av en underhållsplan som bolaget använder. Under de närmaste åren när hiss- och stambyten i fastigheterna skall påbörjas kommer dessa behöva prioriteras av underhållsåtgärderna.

Räntekostnadernas utveckling påverkar bolaget mycket. Vid årets slut har låneportföljen kortare räntebindningstid än ett år och för att hantera risken med räntekostnadernas utveckling används ränteswapar. För att hantera och begränsa finansieringsrisken bör bolaget enligt policyn arbeta med ett flertal långivare.

Känslighetsanalys	Förändring		Resultat i mkr
Hyresförändring för bostäder	+/-	1 %	1,6
Hyresförändring för lokaler	+/-	1 %	0,1
Förändring av vakansgrad bostäder	+/-	1 % -enhet	0,8
Förändring av drift- och underhållskostnad	+/-	1 %	0,9
Genomsnittlig låneränta	+/-	1 % -enhet	5,6

Fördelning av hyresintäkterna 2013



Ekonomiska nyckeltal

		2013	2012	2011	2010	2009
1	Eget kapital, kkr	293 299	282 072	269 789	262 261	255 122
2	Investeringar, kkr	22 373	39 228	47 760	7 467	12 504
3	Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	4 482	4 341	4 126	4 252	4 342
4	Redovisad soliditet, %	33,5 %	32,0 %	32,0 %	31,9 %	31,7 %
5	Kassalikviditet, %	73,9 %	152,2 %	104,8 %	109,7 %	76,6 %
6	Driftnetto, kr/kvm	331	298	250	252	275
7	Driftkostnader, kr/kvm	470	457	466	464	468
8	Underhållskostnader, kr/kvm	139	156	180	162	134
9	Räntabilitet på totalt kapital, %	4,4 %	3,7 %	2,9 %	3,1 %	3,8 %
10	Direktavkastning på bokfört värde, %	7,4 %	6,9 %	6,0 %	5,9 %	6,3 %
11	Direktavkastning på marknadsvärdet, %	4,0 %	3,4 %	3,0 %	3,1 %	3,2 %
12	Bruttoräntekostnad, %	3,6 %	3,1 %	3,1 %	3,1 %	3,1 %
13	Nettoräntekostnad, %	3,6 %	3,1 %	3,1 %	3,0 %	3,0 %
14	Räntetäckningsgrad, %	317,0 %	321,8 %	274,6 %	296,8 %	323,6 %
15	Kassaflöde från den löpande verksamheten, kkr	39 480	42 833	2 359	131	42 843
16	Kassaflödeskvot, %	21,4 %	24,6 %	1,4 %	0,1 %	25,8 %

- 1
- Eget kapital enligt fastställd balansräkning
- 2
- Årets samtliga 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 avskrivningar i procent av bokfört värde på färdigställda fastigheter
- 11
- Resultat före avskrivningar i procent av marknadsvärdet på färdigställda fastigheter
- 12
- Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga långfristiga skulder
- 13
- Räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittliga långfristiga skulder
- 14
- Resultat före avskrivningar i förhållande till räntekostnader minus räntebidrag
- 15
- Kassaflödet från den löpande verksamheten
- 16
- Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till bruttoomsättningen

Pågående investeringar 2013-2014, större projekt	Antal bostäder	Investering, mkr	Total projektkostnad, mkr
Rinnebäck, ombyggnad av badrum	56	2,2 mkr	8,4 mkr
Hissar		0 mkr	4,7 mkr
Dränering		0 mkr	6,4 mkr
Brandåtgärder Humlemaden	364	2,0 mkr	12,5 mkr
Summa		4,2 mkr	32,0 mkr

Bolagets framtida utveckling

Marknad och kunder

I hela regionen är behovet av hyreslägenheter stort. Efterfrågan på bostäder förväntas vara fortsatt hög. Bolaget har de senaste åren haft cirka 6 000 i bostadskö och kötiden från att man ställer sig i kö till att man får en lägenhet tilldelad sig är i genomsnitt cirka 3 år. Av- och omflyttningarna har minskat vilket försvårar möjligheten för bostadssökande. Uthyrningsgraden fortsätter att vara god och hyresbortfallet beräknas till ungefär samma nivå som för 2013.

Ombyggnation

Den största ombyggnadsåtgärden under 2014 är ombyggnad av Humlemadens trapphus. Åtgärden genomförs för att öka brandsäkerheten i nio-våningshusen byggda på 1960-talet. I Rinnebäcks-området punkthus kommer badrumsrenoveringen att fortsätta under 2014. Längre fram planeras även för en upprustning av utemiljön. Under kommande år kommer successivt hissarna att bytas ut och behovet av stamrenoveringar kommer att utredas.

Fastighetsnät

Fastighetsnätet är fullt utbyggt för alla bolagets fastigheter och även externa kunder finns anslutna till Burlövsportalen. Bolaget ser möjligheter att i framtiden sluta avtal med fler externa kunder för uppkoppling i nätet.

Nyproduktion

Under 2013 har bolaget förvärvat en kommersiell fastighet på Dalbyvägen. Här kommer att bli möjlighet att bygga lägenheter. Bolaget utreder möjligheter till förtätning i det befintliga beståndet. Det finns inga färdiga byggplaner.

Miljö

Bolaget satsar på energibesparande åtgärder och som medlem i Skåneinitiativet ska en gemensam energibesparing på 20 % vara uppnådd 2016 med

startår 2008. Ett exempel på energibesparing kan bli att lägga solpaneler på ett tak i samband med en planerad takrenovering.

Ekonomi

Omsättningen beräknas öka under 2014. I februari 2014 tecknades en tvåårig överenskommelse med Hyresgästföreningen. Hyreshöjningen kommer att bli 1,5 % från den 1 mars 2014 och ytterligare höjning med 1,5 % den 1 februari 2015. HLU-rabatter och till-valsavgifter bedöms öka något för 2014. Underhållskostnaderna beräknas öka med ca 1,1 mkr och räntekostnaderna beräknas öka med 1,9 mkr för 2014.

Resultatprognos

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt förväntas för 2014 bli 17,9 mkr och ingen återföring av periodiseringsfond planeras för 2014. Soliditeten beräknas uppgå till 35,7 % per 2014-12-31.

Resultat och ställning

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 20,5 mkr (17,2). 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	91 268 954,34 kr
Årets vinst	12 559 801,74 kr
Summa	103 828 756,08 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs 103 828 756,08 kr

Resultaträkning (kk)

2013-01-01 - 2013-12-31

	Noter	2013	2012
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	2	179 914	170 904
Övriga rörelseintäkter	3	4 712	3 307
		184 626	174 211
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-69 377	-65 533
Underhållskostnader	5	-26 799	-29 099
Fastighetsskatt		-3 738	-4 105
Övriga externa kostnader		-36	0
Personalkostnader	6	-21 000	-19 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	10,11,12	-23 499	-21 640
Summa rörelsens kostnader		-144 449	-140 253
RÖRELSERESULTAT		40 177	33 958
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		411	489
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-20 086	-17 278
Summa resultat från finansiella investeringar		-19 675	-16 789
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		20 502	17 169
Bokslutsdispositioner	8	-4 074	-286
Skatt på årets resultat	9	-3 868	-4 600
ÅRETS VINST		12 560	12 283

Balansräkning (kk)

Per 2013-12-31

Tillgångar	Noter	2013	2012
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	861 496	811 132
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	715	900
Inventarier, verktyg och installationer	12	15 631	17 325
Pågående ny- och ombyggnader	13	819	6 596
		878 661	835 953
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	0	100
Aktier och andelar	15	40	40
Övriga långfristiga fordringar		862	748
		902	888
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		879 563	836 841
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Förråd och lager		527	594
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		797	562
Fordringar hos koncernföretag		0	42 958
Skattefordran		1 414	776
Övriga kortfristiga fordringar		15	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 073	1 017
		4 299	45 316
Kassa och bank		38 647	41 061
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		43 473	86 971
SUMMA TILLGÅNGAR		923 036	923 812

Balansräkning (kk)

Per 2013-12-31

Eget kapital och skulder	Noter	2013	2012
EGET KAPITAL	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (3 000 aktier à kvotvärde 1 000 kr)		3 000	3 000
Reservfond		186 470	186 470
		189 470	189 470
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		92 602	80 319
Utdelning		-2 000	0
Fusionsresultat		667	0
Årets vinst		12 560	12 283
		103 829	92 602
SUMMA EGET KAPITAL		293 299	282 072
Obeskattade reserver	18	22 037	17 962
Avsättningar	19	2 283	2 277
Långfristiga skulder	20		
Övriga skulder till kreditinstitut		546 621	564 350
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 543	19 569
Skulder till koncernföretag	21	879	2 526
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	20	14 929	11 500
Övriga kortfristiga skulder		1 704	1 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	23 741	22 192
Summa kortfristiga skulder		58 796	57 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		923 036	923 812
Ställda säkerheter	23	0	0
Ansvarsförbindelser	24	245	230

Kassaflödesanalys

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2013	2012
Rörelseresultat före finansiella poster	40 177	33 958
Avskrivningar	23 499	21 640
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-89	-28
	63 587	55 570
Erhållen ränta	417	487
Erlagd ränta	-20 914	-17 469
Betald inkomstskatt	-3 173	-1 910
	39 917	36 678
Ökning/minskning varulager	67	9
Ökning/minskning kundfordringar	-235	-108
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 074	5 391
Ökning/minskning leverantörsskulder	- 2 059	3 809
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	2 864	-2 946
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	39 480	42 833
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-22 373	-45 356
Sålda materiella anläggningstillgångar	95	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-114	-109
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-22 392	-45 465
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	33 155
Amortering	-14 300	0
Lämnad utdelning	-2 000	0
Erhållet/lämnat koncernbidrag	-3 335	-1 485
Erhållet aktieägartillskott		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-19 635	31 670
Årets kassaflöde	-2 547	29 038
Likvida medel vid årets början	41 061	12 023
Likvida medel från fusionerat dotterbolag	133	
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	38 647	41 061
FÖRVÄRV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	-22 845	-39 228
Ej betalda fakturor avseende förvärvade anläggningar	3 937	4 051
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL FRÅN ÅRETS INVESTERINGAR	-18 908	-35 177
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	-3 465	-10 179
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL I INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-22 373	-45 356

Noter till resultat- och balansräkning (kkv)

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.

Redovisning av derivatinstrument: Ränteswapar används i säkrings-syfte för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Derivat redovisas inte i balansräkningen under avtalens löptid. Ränteswaparnas värde -12,6 mkr. Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument nettoredovisas under räntekostnader.

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
Markinventarier	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Pågående nyanläggningar: Bokföringen av pågående nyanläggningar innefattar löpande även underhållsdelen i kombinerade underhålls- och ombyggnadsprojekt. Vid varje periodbokslut görs dock avstämningar till grund för hur stor del som avser underhåll och som skall kostnadsföras.

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.

Koncernuppgifter: Bolaget är helägt dotterbolag till Skärfläcken AB, 556711-1397, med säte i Burlöv, som i sin tur är ett helägt företag till Burlövs kommun. Förvaltnings AB Långskeppet 5, 556771-4430, med säte i Burlöv, har fusionerats med bolaget den 22 februari 2013. Förvaltnings AB Långskeppet 5 har varit ett helägt dotterbolag.

Not 2. Hyresintäkter inkl. outhyrda objekt

	2013	2012
Totala hyresintäkter		
Bostäder	164 876	156 207
Lokaler	14 452	14 526
Garage	2 833	2 728
P-platser	2 465	2 165
Övriga enheter	889	469
	185 515	176 096

Hyresbortfall pga.outhyrt		
Bostäder	-825	-526
Lokaler	-125	-268
Garage	-21	-21
P-platser	-214	-175
Övriga enheter	-7	-8
	-1 192	-998

Rabatter		
Kvarboenderabatter	-1 850	-1 778
Underhållsrabatter	-2 520	-2 397
Hyresrabatter	-39	-19
	-4 409	-4 194

Hyresintäkter netto		
Bostäder	159 642	151 488
Lokaler	14 327	14 258
Garage	2 812	2 707
P-platser	2 251	1 990
Övriga enheter	882	461
	179 914	170 904

Hyresbortfall av totala hyresintäkter		
Bostäder	0,5 %	0,3 %
Lokaler	0,9 %	1,8 %
Garage	0,7 %	0,8 %
P-platser	8,7 %	8,1 %
Övriga enheter	0,8 %	1,6 %
Totalt	0,6 %	0,6 %

Förfallostruktur lokalhyror	Övriga	Kommunen
2014	266	927
2015	947	39
2016	2 353	2 437
2017 och senare	54	8 900

Fördelning lägenhets- och lokalkontrakt	Övriga	Kommunen
Antal hyreskontrakt	2 491	283
Ytfördelning	92 %	8 %
Genomsnittshyra kr/kvm	942	1 047

Not 3. Övriga intäkter

	2013	2012
Diverse avgifter	950	1 000
Övriga ersättningar från hyresgäster	1 392	868
Övriga intäkter från egen förvaltning	2 370	1 439
	4 712	3 307

Not 4. Driftskostnader

	2013	2012
Reparationer	11 134	10 504
Skötsel	5 227	4 598
Uppvärmning	19 656	19 433
Vatten	6 645	5 622
Sophantering	3 913	3 734
Fastighetsel	6 388	6 308
Administration	9 849	9 734
Försäkringskostnader	2 764	2 592
Ersättning till hyresgästförening	1 869	1 691
Kabel-TV	886	858
Avskrivna och återvunna fordringar	739	191
Kostnader för juridiska åtgärder	307	268
	69 377	65 533

Ersättning till revisorer		
PwC		
Revisionsuppdraget	181	184
Skatterådgivning	44	7
Övriga tjänster	21	25
	246	216
Lekmannarevisorer	33	20
	33	20

Not 5. Underhållskostnader

	2013	2012
HLU-hyresgäststyrt underhåll, bostäder	3 667	3 375
Senarelagt underhåll, bostäder	3 135	2 813
Tidigarelagt underhåll, bostäder	2 741	3 595
Planerade underhållsprojekt	8 483	10 027
Övrigt underhåll	736	970
Kostnadsförd del av ombyggnad		
Ombyggnad Rinnebäck	3 980	6 996
Ombyggnad Parkgatan 10	1 061	1 323
Ombyggnad Humlemaden	745	0
Ombyggnad Geukahuset	2 251	0
	26 799	29 099

Not 6. Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2013	2012
Personalkostnader		
Reparationer	3 361	3 289
Skötsel	8 960	8 235
Administration	8 679	8 352
	21 000	19 876

Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:		
Kvinnor	13	13
Män	24	25
	37	38

Antalet tillsvidareanställda vid årets slut, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:		
Kvinnor	11	11
Män	22	23
	33	34

Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	1 070	1 068
Övriga anställda	11 890	11 413
	12 960	12 481
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 601	6 225
Pensionskostnader, varav för verkställande direktör 726 kkr (669).	1 615	1 348
Totala löner och ersättningar	21 176	20 054

Pensionsutfästelse till VD genom av bolaget tecknade pensionsförsäkringar är 60 % av lönen från 63 år till 65 år, därutöver utgår visst sjukersättningsskydd. 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.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	2013			2012		
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Varav män	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Varav män
Styrelseledamöter	5	0 %	100 %	5	0 %	100 %
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	4	75 %	25 %	4	75 %	25 %

Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader fastighetslån	10 129	12 994
Borgensavgift Burlövs kommun	2 464	1 068
Övriga räntekostnader	7 493	3 216
	20 086	17 278

Not 8. Bokslutsdispositioner

	2013	2012
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	773	1 578
Avsättning till periodiseringsfond	3 301	3 000
Återföring av periodiseringsfond	0	-4 292
	4 074	286

Not 9. Skatt på årets resultat

	2013	2012
Aktuell skatt för året	2 180	2 601
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	1
Skatteeffekt av koncernbidrag	1 688	1 998
	3 868	4 600

Not 10. Byggnader och mark

	2013	2012
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	923 355	860 007
Nyanskaffning under året och omfört från pågående ny- och ombyggnad	24 757	63 348
Genom fusion	42 767	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	990 879	923 355

Ingående avskrivningar	-192 485	-174 423
Årets avskrivningar enligt plan	-20 157	-18 062
Avskrivning genom fusion	-1 355	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-213 997	-192 485
Ingående nedskrivningar	-3 943	-3 943
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 943	-3 943
Utgående restvärde enligt plan	772 939	726 927

Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	9 921	9 921
Nyanskaffning under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 921	9 921
Ingående avskrivningar	-4 437	-3 942
Årets avskrivningar enligt plan	-495	-495
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 932	-4 437
Utgående restvärde enligt plan	4 988	5 484

Mark		
Ingående anskaffningsvärde	78 721	78 721
Nyanskaffning under året	2 346	0
Genom fusion	2 502	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 569	78 721
Utgående bokfört värde på byggnader och mark	861 496	811 132

Taxeringsvärden		
Byggnader	948 979	960 223
Mark	323 838	252 816
	1 272 817	1 213 039

Not 11. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	2 613	2 592
Nyanskaffning under året	191	21
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 804	2 613
Ingående avskrivningar	-1 713	-1 364
Årets avskrivningar enligt plan	-376	-349
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 089	-1 713
Utgående restvärde enligt plan	715	900

Not 12. Inventarier, verktyg och installationer

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	34 274	33 498
Nyanskaffning under året	777	776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 051	34 274
Ingående avskrivningar	-16 949	-14 216
Årets avskrivningar enligt plan	-2 471	-2 733
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 420	-16 949
Utgående restvärde enligt plan	15 631	17 325

Not 13. Pågående ny- och ombyggnader

	2013	2012
Ingående balans	6 596	31 513
Under året nedlagda kostnader	16 580	44 604
Omföring till färdigställda byggnader	-14 320	-61 198
Kostnadsfört underhåll i blandade projekt	-8 037	-8 323
Utgående balans	819	6 596

Not 14. Andelar i koncernföretag

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	100	100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100	100
Genom fusion	-100	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-100	0
Utgående restvärde enligt plan	0	100
ÅRL 5:8-9, 7:16, RR 1:00, BFN U99:1, BFNAR 199:1, FAR SRS RedR 5		
	Säte	Kapitalandel
Förvaltnings AB Långskeppet 5 Org. nr 556771-4430	Burlöv	0
	Bokfört värde 2013-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
	0	0

Per 2013-02-22 har det tidigare helägda dotterbolaget Förvaltnings AB Långskeppet 5 (556771-4430) fusionerats med moderbolaget. I moderbolagets resultaträkning för 2013 ingår 419 kkr i nettomsättningen och 341 kkr i rörelseresultatet, som hänför sig till Förvaltnings AB Långskeppet 5:s resultaträkning för fusionen. Koncernmässiga värdet på tillgångar och skulder som övertogs av moderbolaget var vid tidpunkten för fusionen, enligt följande:

Anläggningstillgångar	43 824
Omsättningstillgångar	133
Skulder	-154
Netto	43 803

Not 15. Aktier och andelar

	2013	2012
Andelar i HBV	40	40

Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Upplupna intäkter	7	13
Förutbetalda kostnader	2 066	1 004
Utgående balans	2 073	1 017

Not 17. Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	3 000	186 470	92 602	282 072
Fusionsresultat			667	667
Utdelning till moderbolag			-2 000	-2 000
Lämnat koncernbidrag	-	-	-7 673	-7 673
Skatteeffekt av koncernbidrag	-	-	1 688	1 688
Erhållet aktieägartillskott	-	-	5 985	5 985
Årets resultat	-	-	12 560	12 560
Eget kapital 2013-12-31	3 000	186 470	103 829	293 299

Aktiekapitalet består av 3 000 st. aktier med kvotvärde 1 000 kr. Skärfläcken AB, 556711-1397 äger samtliga aktier.

Villkorat aktieägartillskott

Aktieägarna har lämnat villkorade aktieägartillskott som uppgår till totalt 31 325 kkr (25 340).

Not 18. Obeskattade reserver

	2013	2012
Accumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	7 508	6 734
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2009	4 323	4 323
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2010	3 040	3 040
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2011	865	865
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2012	3 000	3 000
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2013	3 301	0
	22 037	17 962

Uppskjuten skatteskuld för medel i periodiseringsfond uppgår till 3 196 kkr (14 529 * 22,0 %).

Not 19. Avsättningar

	2013	2012
Avsättningar för pensioner och liknande		
Avsättning vid periodens ingång	2 277	2 305
Förändring under året	5	-28
Avsättning vid periodens utgång	2 283	2 277

Not 20. Upplåning

	2013	2012
Räntebärande skulder		
Långfristiga fastighetslån	546 621	544 350
Byggnadskreditiv	0	20 000
Långfristig del av fastighetslån	546 621	564 350
Kortfristig del av fastighetslån	14 929	11 500
Summa räntebärande skulder	561 550	575 850
Räntebindning förfalloprofil		
Räntebindning <1 år	96 550	110 850
Räntebindning <2 år	0	0
Räntebindning <3 år	0	0
Räntebindning <4 år	465 000	465 000
	561 550	575 850

Not 21. Skulder till koncernbolag

	2013	2012
Skuld till Skärfläcken AB	879	2 526

Moderbolag i koncernen där Burlövs Bostäder AB är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas är Skärfläcken AB, 556711-1397. Burlövs Bostäder AB har förvärvat ett dotterbolag under 2010, Förvaltnings AB Långskeppet 5, 556771-4430 som den 22 februari 2013 fusionerades med Burlövs Bostäder AB.

Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Upplupna räntekostnader	6 420	7 248
Förskottsbetalda hyror	11 881	9 004
Upplupna semesterlöner	1 403	1 511
Upplupna sociala avgifter	295	300
Upplupen särskild löneskatt	539	194
Upplupen avkastningsskatt på pensionsskuld	5	9
Övriga poster	3 198	3 926
	23 741	22 192

Not 23. Ställda säkerheter

	2013	2012
Fastighetsinteckningar avseende skulder till kreditinstitut	0	0

Not 24. Ansvarsförbindelser

	2013	2012
Medlemskap i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	245	230

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2014-04-01 för fastställelse.

Arlöv 2014-03-10

Kent Wollmér Ordförande	Leif Westin
Bo Kronvall	Lars Anders Espert
Lars-Olle Olsson	Birgitta Sandell VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-03-20

Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Burlövs Bostäder AB, org.nr 556535-5483

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Burlövs Bostäder AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Burlövs Bostäder AB:s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Burlövs Bostäder AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Lund den 20 mars 2014

Anders Thulin

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i

Burlövs Bostäder AB

Organisationsnummer 556535-5483

Vi har granskat bolagets verksamhet för år 2013.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorers ansvar är att granska verksamhet och kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts i enlighet med aktiebolagslagen, och kommunallagen. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

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 bolagsstämman 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 sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolaget efterlevt de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

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

Arlöv den 20 mars 2014

Jan Holm

Gunnar Rune

Av bolagsstämman utsedda lekmannarevisorer



Uthyrningsenheter

Bostäder, lokaler, garage och parkeringsplatser per 2013-12-31

Område	Antal bostäder per bostadsstorlek					Summa	Bostadsyta (kvm)	Genomsnittlig bostadsyta (kvm)	Genomsnittlig bostadshyra	Antal kommersiella lokaler	Lokalyta, kommersiella lokaler (kvm)	Antal enkla lokaler	Lokalyta enkla lokaler (kvm)	Antal garage	Antal parkeringsplatser
	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok eller större										
Svenshög	125	255	369	101	1	851	60 782	71	890	12	1 320	45	707	320	374
Svenshögs äldreboende	30	0	0	0	0	30	1 738	58	1 129	0	0	0	0	0	0
Humlemaden	5	204	85	46	24	364	24 706	68	867	3	1 578	3	24	141	0
Vanningsåker	6	24	29	31	0	90	6 802	76	903	5	757	5	203	0	76
Svalan	16	75	33	10	0	134	8 108	61	1 027	13	2 092	12	257	70	29
Snäppan	2	0	18	0	0	20	1 448	72	929	0	0	2	177	18	0
Geukahuset	2	1	9	4	1	17	1 636	96	905	7	510	0	0	0	0
Parkgatan 10	8	4	2	0	0	14	640	46	1 127	0	0	1	15	0	0
Granliden	2	36	17	0	0	55	3 593	65	1 364	1	280	0	0	0	49
Vakteln	6	58	110	10	1	185	12 058	65	921	7	878	106	305	60	84
Ripan	0	4	20	0	0	24	1 841	77	1 362	0	0	0	0	0	0
Ugglan, Dalbyvägen 51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	1 642	1	1 700	0	0
Nygatan 7 och 13	0	4	4	4	0	12	882	74	1 104	0	0	0	0	6	20
Skrattmäsen	1	11	9	0	0	21	1 378	66	1 336	1	1 400	1	70	0	0
Domherren	16	20	41	19	0	96	5 700	59	948	0	0	2	90	19	41
Hackspetten	15	28	23	3	0	69	4 416	64	984	1	122	3	85	39	10
Hägern	6	6	5	0	0	17	985	58	945	2	186	0	0	0	8
Rinnebäck	6	50	90	67	19	232	20 501	88	905	13	2 464	29	0	77	185
Pilevallen	0	2	14	2	2	20	1 810	91	1 059	0	0	0	0	0	0
Harakärr	24	89	96	15	0	224	14 957	67	950	3	284	0	0	93	94
Blomstervägen	1	7	8	0	0	16	1 085	68	1 356	0	0	0	0	0	13
Summa	271	878	982	312	48	2 491	175 066	70	942	73	13 513	210	3 633	843	983
Andel	11 %	35 %	39 %	13 %	2 %	100 %									

Om- och avflyttningar för bostäder

Område	Antal bostäder	Omflyttningar				Avflyttningar				Omflyttningar			
		Antal		Procent		Antal		Procent		Antal		Procent	
		2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Svenshög	881	23	19	2,6	2,2	61	61	6,9	6,9	84	80	9,5	9,1
Humlemaden	364	16	20	4,4	5,5	30	38	8,2	10,4	46	58	12,6	15,9
Vanningsåker	90	1	5	1,1	5,6	5	9	5,6	10,0	6	14	6,7	15,6
Svalan	134	1	4	0,7	3,0	7	11	5,2	8,2	8	15	6,0	11,2
Snäppan	20	2	0	10,0	0,0	2	2	10,0	10,0	4	2	20,0	10,0
Geukahuset	17	3	0	17,6	0,0	3	1	17,6	5,9	6	1	35,3	5,9
Parkgatan 10	14	0	0	0,0	0,0	5	1	35,7	10,0	5	1	35,7	10,0
Granliden	55	0	0	0,0	0,0	10	2	18,2	3,6	10	2	18,2	3,6
Vakteln	185	5	0	2,7	0,0	13	7	7,0	3,8	18	7	9,7	3,8
Ripan	24	1	0	4,2	0,0	11	9	45,8	37,5	12	9	50,0	37,5
Nygatan 7 och 13	12	0	0	0,0	0,0	0	2	0,0	16,7	0	2	0,0	16,7
Skrattmäsen	21	1	0	4,8	0,0	4	2	19,0	9,5	5	2	23,8	9,5
Domherren	96	3	1	3,1	1,0	11	4	11,5	4,2	14	5	14,6	5,2
Hackspetten	69	3	4	4,3	5,8	5	9	7,2	13,0	8	13	11,6	18,8
Hägern	17	0	1	0,0	5,9	3	0	17,6	0,0	3	1	17,6	5,9
Rinnebäck	232	10	12	4,3	5,2	12	18	5,2	7,8	22	30	9,5	12,9
Pilevallen	20	1	0	5,0	0,0	0	1	0,0	5,0	1	1	5,0	5,0
Harakärr	224	3	8	1,3	3,6	18	13	8,0	5,8	21	21	9,4	9,4
Blomstervägen	16	1	2	6,3	12,5	1	1	6,3	6,3	2	3	12,5	18,8
Totalt	2 491	74	76	3,0	3,1	201	191	8,1	7,7	275	267	11,0	10,7

Fastighetsförteckning

Per 2013-12-31

Område	Fastighet	Färdig- ställande- år	Tomtmark anskaffnings- värde kkr	Byggnader anskaffnings- värde kkr	Byggnader värdeminsk- ning kkr	Byggnader bokfört värde kkr	Totalt bokfört värde	Totalt taxerings- värde kkr
Svenshög	Tågarp 18:2	1970 -1973	1 862	19 815	5 125	14 690	16 552	33 314
Svenshög	Tågarp 18:3	1970 -1973	1 823	20 479	5 325	15 154	16 977	34 262
Svenshög	Tågarp 18:4	1970 -1973	1 768	18 495	4 775	13 720	15 488	34 458
Svenshög	Tågarp 18:9	1970 -1973	1 932	21 667	5 428	16 238	18 170	35 810
Svenshög	Tågarp 18:10	1970 -1973	1 847	23 416	5 945	17 470	19 317	35 359
Svenshög	Tågarp 18:11	1970 -1973	1 902	20 029	5 705	14 325	16 227	33 316
Svenshög	Tågarp 18:12	1970 -1973	2 023	16 296	4 474	11 822	13 845	36 421
Svenshög	Tågarp 18:17	1970- 1973	1 823	14 106	3 749	10 358	12 181	32 664
Svenshög	Tågarp 18:16	1970 -1973	1 742	14 007	4 012	9 995	11 737	31 886
Svenshög	Tågarp 18:15	1970 -1973	1 800	13 842	3 963	9 879	11 679	32 162
Svenshög	Tågarp 18:14	1970 -1973	1 833	16 959	4 644	12 316	14 149	31 942
Svenshög	Tågarp 18:13	1970 -1973	3 666	31 945	8 763	23 182	26 848	63 605
Humlemaden	Arlöv 6:27	1965-1966	3 352	27 807	7 197	20 610	23 962	57 743
Humlemaden	Arlöv 6:28	1965-1966	3 288	24 748	6 452	18 296	21 584	60 340
Humlemaden	Arlöv 6:29	1965-1966	3 344	36 469	9 706	26 762	30 106	56 652
Vanningsåker	Arlöv 6:22	1967	2 961	27 263	7 737	19 526	22 487	45 389
Parkgatan 10/ Granliden	Arlöv 21:228	1945/ 2008/ 2012	5 444	86 643	4 720	81 923	87 367	45 975
Svalan	Arlöv 21:8	1975	3 963	92 632	19 106	73 526	77 489	68 994
Snäppan/ Geukahuset	Arlöv 21:5	1966/1908	1 394	16 284	4 738	11 546	12 940	24 551
Vakteln	Arlöv 20:34	1962	5 050	52 619	14 862	37 756	42 806	83 339
Nygatan 7+13	Arlöv 21:31	1996	336	5 820	1 662	4 158	4 494	7 378
Skrattmäsen	Arlöv 18:29	2006	2 753	60 932	9 657	51 275	54 028	0
Ripan	Arlöv 6:34	2011	2 503	42 767	2 209	40 558	43 061	20 621
Ugglan	Arlöv 6:23	1967	2 345	8 055	13	8 041	10 386	9 958
Domherren	Tågarp 19:153	1959	2 291	25 615	6 811	18 804	21 095	38 504
Domherren	Tågarp 21:124	1959	70	120	52	68	138	0
Hackspetten	Arlöv 17:20	1990	283	2 329	688	1 641	1 924	6 333
Hackspetten	Arlöv 17:21	1970	1 438	18 783	4 551	14 232	15 670	25 182
Hägern	Arlöv 17:24	1962	403	3 861	1 115	2 745	3 148	7 360
Rinnebäck	Tågarp 15:76	1980-1981	0	36 197	7 455	28 741	28 741	0
Rinnebäck	Tågarp 15:18	1980-1981	447	1 031	271	760	1 207	0
Rinnebäck	Tågarp 15:19	1980-1981	2 776	31 938	6 487	25 450	28 226	52 931
Rinnebäck	Tågarp 15:78	1980-1981	1 327	11 482	3 106	8 376	9 703	24 440
Rinnebäck	Tågarp 15:79	1980-1981	3 664	35 662	8 936	26 726	30 390	64 802
Pilevallen	Arlöv 17:60	1995	3 663	6 392	1 847	4 545	8 208	18 820
Harakärr	Åkarp 8:130	1973-1974	2 243	43 592	11 277	32 316	34 559	53 544
Harakärr	Åkarp 8:129	1973-1974	2 603	46 459	11 277	35 182	37 784	47 745
Harakärr	Åkarp 8:16	1968	782	5 533	1 078	4 455	5 237	5 719
Blomstervägen	Åkarp 24:4	2001	825	18 714	7 954	10 760	11 585	11 298
Summa			83 569	1 000 801	222 873	777 927	861 496	1 272 817

🏡🏡 Förväntningarna
på min nya roll är höga.
Det känns extra fint att
bidra till att människor
trivs där de bor 🏡🏡

Robert, projektledare



BURLÖVS BOSTÄDER AB

Postadress: Box 103, 232 22 ARLÖV

Besöksadress: Dalbyvägen 35

Telefon: 040-53 97 00

Fax: 040-43 25 63

E-post: info@burlovsbostader.se

Hemsida: www.burlovsbostader.se