



BURLÖVS BOSTÄDER

Årsredovisning 2015



2015 i korthet

60-årsjubileum

Burlövs Bostäder firade hela året med jubileumsfest för trogna hyresgäster med 40 år eller längre boendetid, jubileumsskrift och extra satsning på Burlövsfestivalen.

Ny organisation

Under 2015 implementerade Burlövs Bostäder en helt ny organisation för att förstärka förvaltningen av beståndet och öka kontaktytorna med kunderna.

Planprogram för Kv Ugglan

Kvarteret Ugglan befinner sig på planeringsstadiet och omfattar cirka 150 nya lägenheter i centrala Arlöv. Under 2015 färdigställdes planprogrammet och skickades ut på samråd. Detaljplan förväntas vara färdig i slutet av 2016.

Renovering

Större renoveringar som genomfördes 2015:

- fönsterbyte på tre hus i Harakärr och renovering av kulvertsystem.
- takrenovering med solceller och relining på Nygatan 6.
- utemiljö och renovering av tegelbalkar på Parkgatan 10.
- renovering av hissar på Svenshög, Hackspetten, Geukahuset.
- byte av brandinspektionsluckor på Svenshög
- värmeåtgärder på Skrattnåsen.
- montage av temperaturgivare i lägenheter.
- dräneringsbesiktningar och förbättrad utebelysning har genomförts inom ett flertal områden.

Burlövsfestivalen

För tolfte året i rad arrangerade Burlövs Bostäder Burlövsfestivalen den 12-14 juni. Festivalen lockade väldigt många besökare 2015.

Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
Genomsnittshyra bostäder	980	959	942	907	878
Vakansgrad bostäder i %	0,2 %	0,3 %	0,5 %	0,3 %	0,2 %
Omflyttningsfrekvens bostäder i %	8,6 %	9,1 %	11,0 %	10,7 %	10,5 %
Underhållskostnader per kvm	127	114	139	156	180

Reslutat i sammandrag

	2015	2014	2013	2012	2011
Omsättning i mkr	191	187	185	174	169
Resultat efter finansnetto i mkr	24	19	21	17	9
Redovisad soliditet i %	36,7 %	35,1 %	33,5 %	32,0 %	32,0 %
Bedömt marknadsvärde i mkr	1 929	1 857	1 771	1 653	1 548
Direktavkastning på marknadsvärdet i %	3,9 %	4,1 %	4,0 %	3,4 %	3,0 %



Innehåll

Hyreshöjning

I början av 2014 träffades en tvåårig överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresnivån för bostäder. Avtalet innebar en generell hyreshöjning med 1,5 % för 2015.

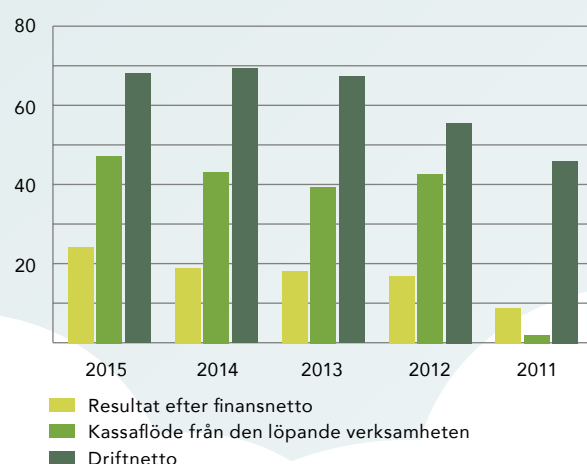
Årets resultat

Burlövs Bostäders omsättning 2015 uppgick till 190,9 mkr (187,5) och årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 12,4 mkr (5,8).

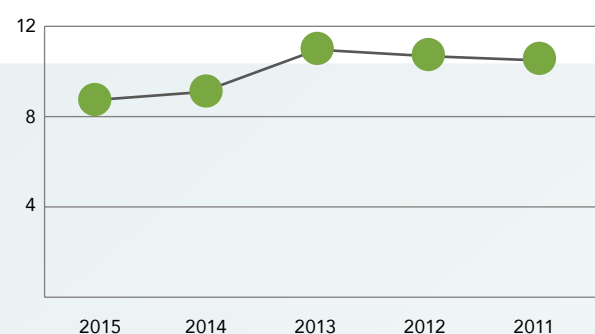
AAA-rating

För sjätte året i rad har Burlövs Bostäder erhållit AAA-rating av kreditvärderingsinstitutet Bisnode, vilket innebär bronsdiplom. 1,7 % av svenska bolag har denna utmärkelse.

Resultat



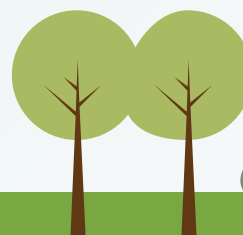
Omflyttningsfrekvens bostäder i %



VD har ordet	4
Om Burlövs Bostäder	6
Burlövs Bostäder i samhället	9
Jubileumsåret 2015	10
Röster om Burlövs Bostäder	12
Styrelse och ledning	14
Formell årsredovisning	16-47
Förvaltningsberättelse	16
Affärsidé och mål	16
Styrelse och revisorer	16
Organisationsanslutning	17
Marknad	17
Fastigheter	18
Förvaltning	18
Miljö	19
Organisation	21
Personal	22
Ekonomi	25
Bolagets framtida utveckling	29
Resultat och ställning	29
Förslag till vinstdisposition	29
Resultaträkning (kk)	30
Balansräkning (kk)	31
Kassaflödesanalys (kk)	33
Noter till resultat- och balansräkning	34
Revisionsberättelse	46
Granskningsrapport	47

Uthyringsenheter	48
Om- och avflyttningar	49
Fastighetsförteckning	50

Den formella årsredovisningen omfattas av revisorernas granskning.
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kkr.



Möt framtiden i Burlövs kommun

För oss som bor och verkar i Burlöv är kommunens fördelar många och uppenbara. Läget är centralt, goda kommunikationer skapar förutsättningar för enkel och turtät pendling och det är nära till det mesta. Vi har ett bra företagsklimat med framgångsrika och välkända företag och kommunen är en integrerad del av Öresundsregionen. Samtidigt finns det utmaningar inför framtiden. Trycket på bostadsmarknaden är mycket stort och det påverkar även oss.

Med 2015 bakom oss kan vi konstatera att Burlövs Bostäder aldrig förr haft så många nyregistrerade i vår bostadskö. Vakansgraden är fortsatt anmärkningsvärt låg, med konsekvensen att det nu tar ännu längre tid att få en bostad, och efterfrågan på nya bostäder ser inte ut att mattas av under överskådlig tid.

Burlövs Bostäder ägs av Burlövs kommun. Vi äger och förvaltar inte mindre än 90 procent av alla hyreslägenheter i kommunen. Burlövs Bostäder har en stabil finansiell ställning och beståndet är välskött och väl underhållet. Vi lägger ner mycket kraft på att vara en bra hyresvärd genom att visa omtanke om våra kunder. Samtidigt ska vi också bidra till att utveckla kommunen som bostadsort och skapa nya attraktiva bostäder. Det gör vi genom vår solida finansiella ställning och höga kreditvärdighet. Vi möter kommunens avkastningskrav och återinvesterar i verksamheten för att kunna arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder i våra områden och för att kunna bygga nytt och förtäta. Dessa investeringar skapar förutsättning för tillväxt i kommunen.

Nyproduktion och förtätning

Just nu är vi engagerade i två nyproduktionsprojekt som bidrar till att förtäta centrala Arlöv. Det handlar om utvecklingen av Kvarteret Ugglan och Kvarteret Hägern. Båda projekten påverkar attraktiviteten i centrala Arlöv genom att öka rörligheten och stärka tryggheten. Det handlar om att bygga bostäder, men också att planera för utökade handelsstråk längs Dalbyvägen och på sikt etablera ett nytt torg. Kvarteret Ugglan befinner sig på planeringsstadiet och omfattar cirka 150 nya lägenheter. Under 2015 har vi färdigställt ett planprogram som skickades ut på samråd före årsskiftet och vi räknar med att ha

detaljplanen klar i slutet av 2016. Därefter kan upphandling och projektering ta vid och vi beräknar inflyttning inom tre till fyra år. När det gäller Kvarteret Hägern rör det sig om ytterligare 70 nya lägenheter och projektet befinner sig på skissplanet. Projektet innebär förtätning med större variation av bostäder. Det blir lägenheter med loftgångar och ett antal radhus. Vi planerar också för ett nio våningshus, men detta tar lite längre tid då vi behöver lösa bullerkraven.

Samtidigt pågår ett omfattande ombyggnads- och utvecklingsprojektet i Kronetorp som kommer att rita om Burlövs karta. Här byggs befintliga bostadsområden som vårt eget Svenshög och Burlöv Center samman med en helt ny stadsdel, Kronetorpsstaden, där vi är ett av många fastighetsbolag. Inte mindre än 3 500 nya bostäder planeras fram till 2030, vilket i sin tur innebär upp till 6 000 nya Burlövsbor. Bakgrunden till satsningen är bland annat utbyggnaden av spåren mellan Arlöv och Lund och ombyggnaden av Burlöv C till en pendlarstation. Med satsning från såväl kommun som Banverket och Region Skåne får Burlöv C direktförbindelse till Köpenhamn och Kristianstad. Alla dessa projekt bidrar till att väsentligt öka intresset för Burlövs kommun som etablerings- och bostadsort.

Omorganisation gynnar alla

Vi har genomfört en omfattande översyn av vår verksamhet vilket under 2015 resulterat i en helt ny organisation. Den nya organisationen är dels ett resultat av nya och ökade krav från myndigheter vad gäller miljö-, energi- och hållbarhetskrav och annan lagstiftning, dels handlar det om att vara en professionell fastighetsägare och fastighetsvärd. Vi har genomfört en omstrukturering med utgångspunkt



Med den nya organisationen blir vi ett mer effektivt fastighetsbolag



från vår kärnverksamhet – förvaltningen. Vi har rekryterat en ny förvaltningschef och skapat ett nytt förvaltningsteam med tydliga roller. Här pågår nu ett stort arbete med att se över alla våra processer för att arbeta smartare och mer effektivt. Målet är att utveckla en kompetent organisation som kan förvalta och höja fastigheternas värde för att skapa utrymme för fortsatt underhåll och mer nyproduktion i framtiden.

Utifrån kundernas perspektiv har vi sett till att skapa fler kontaktytor. Fler medarbetare arbetar nu inom förvaltning än uthyrning, i syfte att prioritera våra befintliga kunder. Ändrade öppettider och telefonder med fler medarbetare som svarar ska göra det lättare att komma fram och att nå en tekniker snabbare för eventuell åtgärd.

Med den nya organisationen blir vi ett mer effektivt fastighetsbolag. Tanken är att vi ska göra rätt sak i rätt tid. På så sätt gynnar vi våra hyresgäster och deras ekonomi, samtidigt som vi möter vår ägares avkastningskrav och kan återinvestera i verksamheten, vilket i sin tur kommer alla Burlövsbor tillgodo.

Vi firar 60 år hela året

Burlövs Bostäder bildades 1955. Vårt första nyproduktionsprojekt utgjordes av så kallade egna hembostäder som sedan såldes. Vårt första flerbostadshus, Domherren, stod färdigt 1959. Sedan dess har vi byggt och förvärvat en rad fastigheter. För att fira våra 60 år har vi bland annat tagit fram en jubileumsskrift som är fylld med bilder och intervjuer med våra hyresgäster, där vi blandat gammalt med nytt. Vi har även arrangerat en mycket uppskattad jubileumsmiddag. Hyresgäster som bott hos oss mer än 40 år fick anmäla sig – inte mindre än 70 hyresgäster kom! Det tycker vi är ett riktigt bra kvitto på lojala hyresgäster.

Resultatet återinvesteras

För 2015 når vi en omsättning om 191 miljoner kronor och resultatet uppgår till 12 miljoner kronor. Vi kommer nu att fortsätta vår satsning på att öka attraktiviteten i Burlöv. Det gör vi bäst genom att underhålla vårt bestånd, investera i fler sociala satsningar och bidra till att utveckla nya bostäder, så att ännu fler människor kan möta framtiden i Burlöv.

Birgitta Sandell

Verkställande direktör

Om Burlövs Bostäder

Läget – Nära till det mesta

Burlövs kommun ligger strategiskt mycket väl till med närhet till Malmö, Lund och Köpenhamn vilket gör kommunen attraktiv som bostadsort.

Burlövs Bostäder är det ledande fastighetsbolaget i Burlövs kommun med lägenheter i Arlov och Åkarp. Bolaget äger och hyr ut cirka 2 500 lägenheter. Efterfrågan på lägenheter hos bolaget är hög och vi har en låg vakansgrad. Fastigheterna är väl underhållna och har en god standard. Bolaget kan erbjuda ett attraktivt boende genom livets alla skeden och med konkurrenskraftiga hyror.

Kund hos Burlövs Bostäder

Kösystem och kötid

För att få en lägenhet lämnas en intresseanmälan via en internetbaserad tjänst för lägenhetsförmedling där kunderna aktivt söker lediga lägenheter, där varje dag i kö ger ett poäng. Det innebär att alla kan med lika rätt och möjlighet söka och få en bostad efter krav som ställs från bolagets uthyrningspolicy. För att få en lägenhet krävdes det i genomsnitt cirka 1 579 köddagar 2015. För att bättra tillgodose hyresgästernas behov när det gäller kontakten med Uthyrningen har vi delat upp telefon- och besökstider på olika tillfällen. Detta ska öka tillgängligheten och ge våra hyresgäster snabbare service.

Rabatter, tillval och erbjudanden

Fördelen med att bo hos Burlövs Bostäder är många. Vi är ett av få bostadsbolag som fortfarande



Burlövs kommun:

Antal kommuninvånare: cirka 17 000

Centralort: Arlov

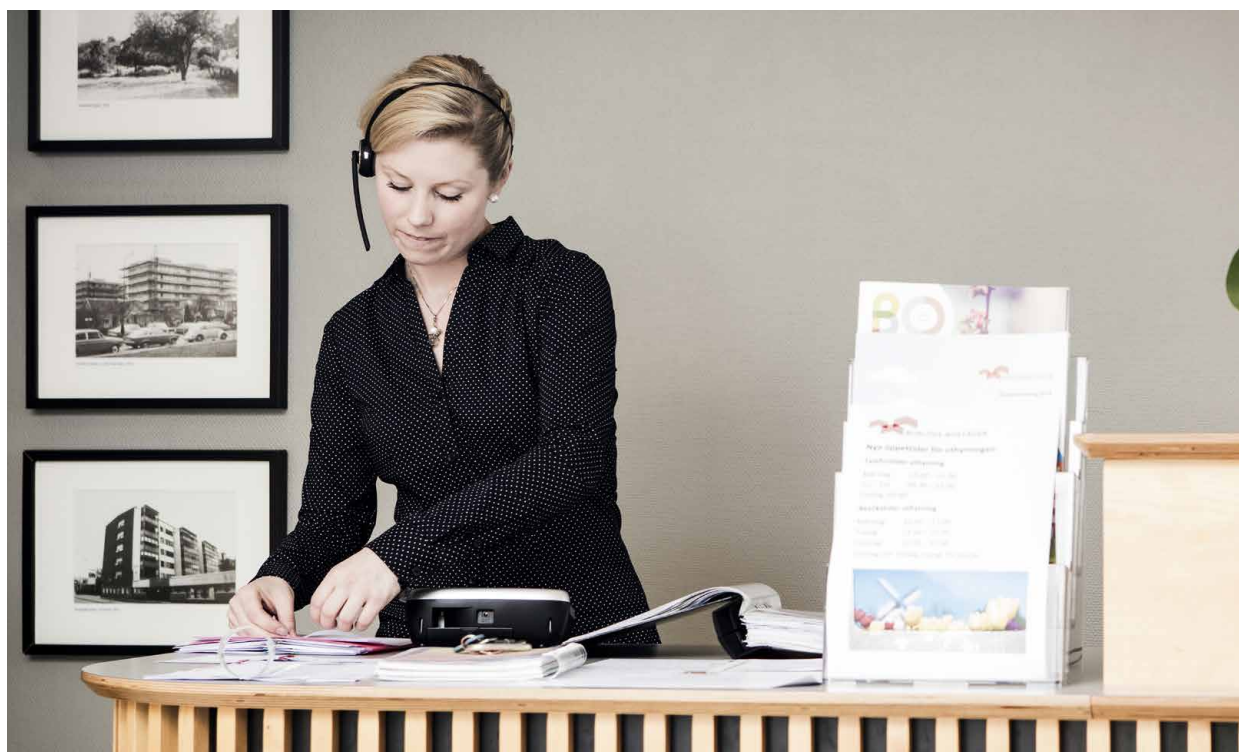
Antal bostäder – totalt cirka 7 000:

- 2 900 hyreslägenheter, varav Burlövs Bostäder AB cirka 2 500
- 1 500 bostadsrätter
- 2 600 villor

Järnvägsstationer: i Arlov och Åkarp

Attraktioner: Burlöv Center, Burlövsbadet, Autoropa, Malmö Burlöv Golfklubb, Åkarps Golfbana, Bernstorps mosse, Kronetorps mölla

Största arbetsgivare: Burlövs kommun, Nordic Sugar AB, Akzo Nobel AB, Hilti Svenska AB, Menigo Foodservice AB, Hornbach, Beijer Byggmaterial, City Gross, Coop AB



ger kvarboenderabatt för dem som har bott hos oss i tio år eller längre. Har man som kund inte använt sig av det periodiska lägenhetsunderhållet, det vill säga valt bort tapetsering, ommålning eller byte av köksluckor, som man har rätt till under året får man en underhållsrabatt.

För att utveckla och modernisera bostadsbeståndet arbetar Burlövs Bostäder aktivt med att ta fram nya tillval till lägenheterna. Det innebär att kunderna kan göra individuella val och påverka sin boendestandard och hyra. Intresset har ökat successivt och allt fler kunder väljer standardförbättringar som varmluftsgn, diskmaskin, säkerhetsdörrar och tillvalsgolv. Under 2015 valde närmare 310 kunder, motsvarande 12 procent av hushållen i det totala beståndet någon form av standardförbättrande tillval.

Som kund hos Burlövs Bostäder får man också ta del av den förmånliga hemförsäkringen, ett samarbete med Länsförsäkringar. Vi erbjuder också Burlövsportalen som är bolagets eget nät för bredband, telefoni och tv-tjänst och som har bästa möjliga teknik.

Organisation, service och kommunikation

Under 2015 har Burlövs Bostäder implementerat en helt ny organisation med fokus på förvaltning, service och nyproduktion. Den nya organisationen präglas av en ökad samsyn, tydligare ansvar och förstärkta servicefunktioner.

Kundenkät grunden för förändring

Under 2013 genomförde Burlövs Bostäder en kundenkät där samtliga kunder fick möjlighet att yttra sig och på så sätt möjlighet att påverka sitt boende. Resultatet från kundenkäten visade att 96 procent av de kunder som svarade trivs med sin lägenhet och 86 procent tyckte att de fick valuta för hyran, medan bristande ordning i tvättstugor och miljöhus fick flest negativa kommentarer.

Under 2014 fortsatte Burlövs Bostäder arbetet med att utvärdera resultatet från kundundersökningen och satte upp en rad olika förbättringsåtgärder och mål för att skapa en effektiv och pålitlig serviceorganisation. Denna organisation implementerades under 2015.



Ny organisation 2015

Resultatet från undersökningen och vår egen kännedom om branschen har visat att bolaget måste kunna kombinera krav på nybyggnation och fastighetsutveckling med en effektiv och pålitlig serviceorganisation. Därför har Burlövs Bostäder byggt en organisation som skapar ökad samsyn inom verksamheten och tydliggör ansvarsgränserna. Störst är förändringen med fokus på förvaltningen där några medarbetare får nya roller och ansvarsgränser förflyttas.

Inom förvaltningen har två områdesförvaltare fått var sitt förvaltningsområde: dessa ansvarar för såväl kontakterna med hyresgästerna som för fastigheternas drift. Nu arbetar fyra fastighetstekniker med reparationer och förebyggande underhåll. För skötseln av inne- och utemiljö har en arbetsledare tillsatts som organiserar arbetet och utvecklingen av bostadsområdenas utemiljö. I och med omorganisationen införs också nya rutiner för felanmälan så att kunderna lättare kan komma fram, få besked och boka tid för eventuell åtgärd.

Den nya organisationen skapas främst för att vi ska uppnå en långsiktig och professionell utveckling av bolaget med ytterligare förbättring av servicen för våra hyresgäster. Förändringsarbetet kommer att pågå kontinuerligt framöver med en översyn av arbetssätt och rutiner.

Kommunikation

Att värna om de befintliga kunderna är ett av de viktigaste målen för bolaget. Det innebär att ständigt höja kvalitén och ge bästa service för en ökad kundnöjdhet, samt att ständigt se över och förbättra tillgängligheten vilket skapar en större flexibilitet för våra kunder. En nära kontakt och en bra dialog med bolagets kunder är en förutsättning för utvecklingen av bolaget.

Arbetet med uppdatering av vår webbplats pågår kontinuerligt. Den ska vara lättillgänglig, informativ och levande. Allt fler kunder väljer att använda sig av webbplatsen och kraven på information och tillgänglighet ökar successivt. Vi ser bland annat en ökning av att kunder felanmäler via "Mina sidor" vilket medför att vi kan åtgärda felen snabbare. Förbättringar såsom att som kund kunna söka till parkerings- och garageplats samt boka tid i tvättstugan är fortfarande under utveckling.

Burlövs Bostäder i samhället

Burlövs Bostäder strävar efter att våra kunder ska trivas och känna trygghet i sitt boende och vi månar därför om deras trivsel. Då vi är en stor aktör i Burlöv har vi också ett stort intresse för samhällsfrågor och engagerar oss i en rad olika projekt och aktiviteter som är mycket uppskattade hos våra kunder och övriga kommuninvånare.

Sedan 2005 arrangerar Burlövs Bostäder Burlövsfestivalen och det är en uppskattad tradition som lockar ung som gammal. Festivalen är sprungen ur Burlövs Bostäders 50-års jubileum men har utvecklats och växt i stor omfattning och lockar nu även besökare från flera grannkommuner som Malmö, Lomma, Hjärup och Staffanstorps. De många besökarna 2015 bjöds på musik av Danne Stråhed, Pedalens Pågar, Lomma Hamn, Bond & Wilde, Mona G, och Bob Stevens Dansband. Vår barnsatsning med Axels Tivoli var även en succé detta år med många häftiga karuseller vilket uppskattades av de unga besökarna.

Multiteket som drivs av Burlövs Bostäder verkar för att engagera och aktivera barn och ungdomar i våra bostadsområden genom kostnadsfria aktiviteter, som till exempel läsläsning, dans, pyssel, musikinspelning, teaterlek med mera. Under 2015 medverkade bland annat Multitekets dansgrupper på Burlövsfestivalen. Under höstterminen arbetade samtliga mellanstadieklasser på Svenshögs- och Humlemadsskolan med projektet "Hela världen i ditt bostadsområde". Tillsammans med Rädda Barnen erbjöds också Familjetisdagar där barn och föräldrar haft gemensamma aktiviteter. Samtliga aktiviteter utgår ifrån Vårbogården på Svenshög.

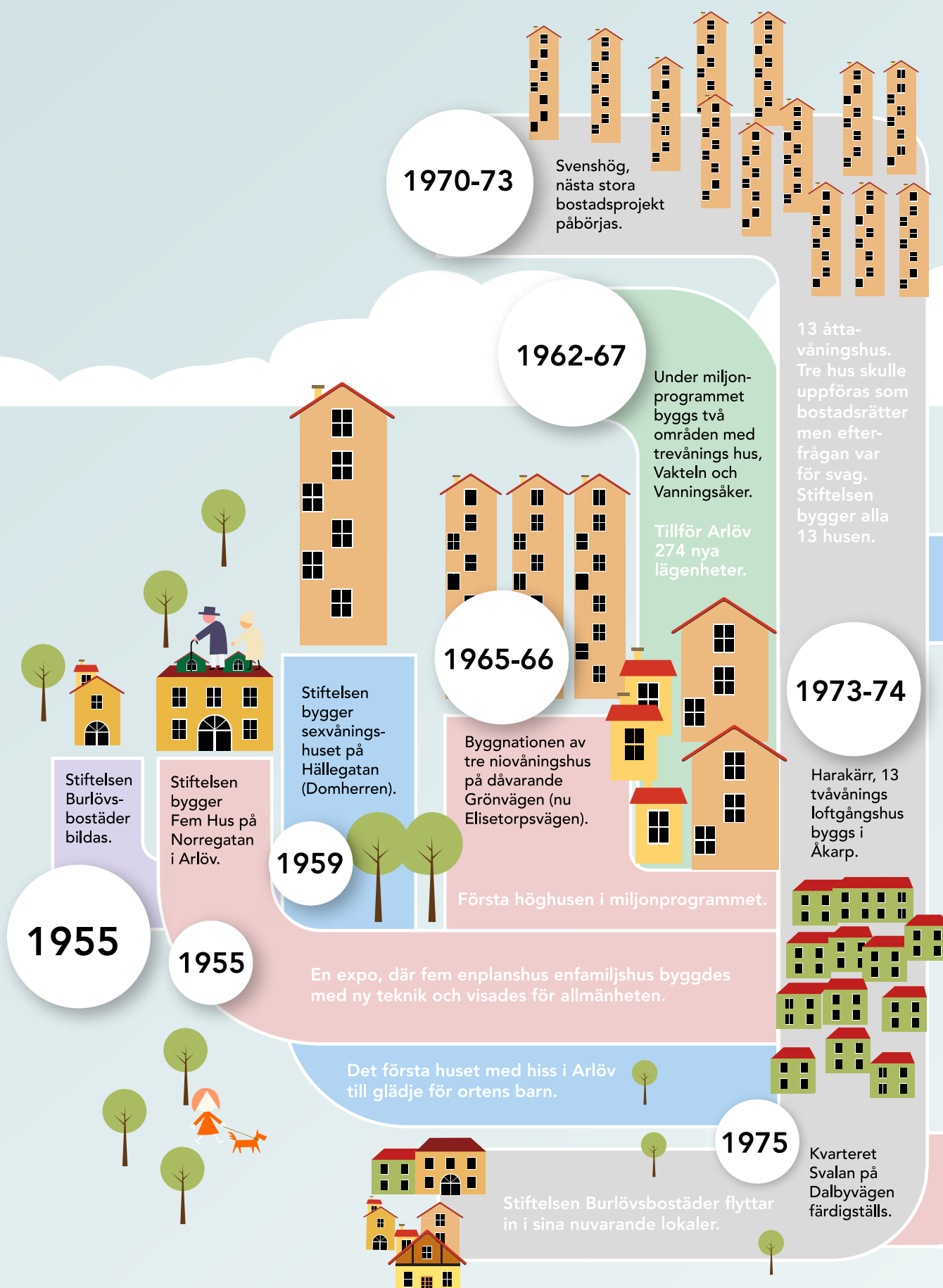
Sedan hösten 2014 drivs även ungdomsprojektet Pangeja på Vårbogården. Projektet drivs av Burlövs kommun i Burlövs Bostäders lokaler i samverkan

med företagen Akzo Nobel och Hilti, som även bidragit till renovering av lokalerna. Pangeja arrangerar olika kurser och har öppet tre kvällar i veckan för målgruppen 13-20 år. Utbudet baseras på önskemål och initiativ från ungdomarna vilket gör Pangeja mer till ett allaktivitetshus än en traditionell fritidsgård. Det finns målarkurser, möjlighet till matlagning och bakning och inte minst en nybyggd ljudstudio där kursdeltagarna får lära sig att skriva låtar och spela in sin musik och gå på DJ-kurser. Under sommaren genomfördes en även kurs i Street Art. Syftet med projektet är att skapa en mötesplats för att möjliggöra en meningsfull fritid för ungdomar vilket i sin tur innebär en minskad ungdomsproblematik och ett bättre kompisklimat.

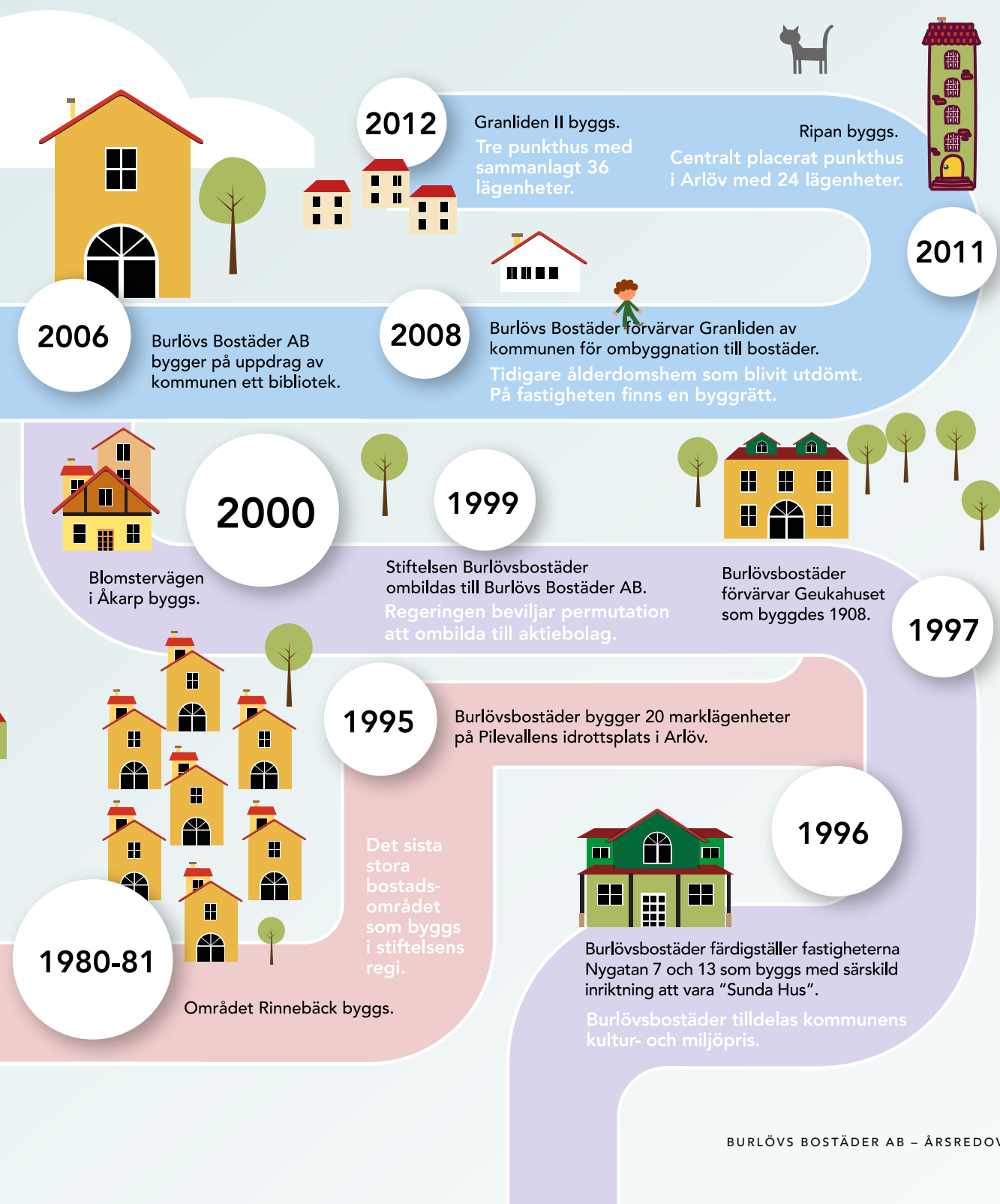
Örat mot marken är en samverkansgrupp som bildats av Burlövs kommun och där vi tillsammans med Burlövs kommun, polis och räddningstjänst långsiktigt ska arbeta för att skapa ett tryggare Burlöv. Gruppen träffas varannan vecka för att kunna utbyta erfarenheter och diskutera hur parterna gemensamt ska kunna samordna sina insatser för att öka tryggheten.

Burlövs Bostäder stödjer varje år de lokala idrotts- och pensionärsföreningarna.

Jubileumsåret 2015



2015 var ett jubileumsår för Burlövs Bostäder. Bolaget grundades för 60 år sedan och har under året valt att uppmärksamma denna heder-
värda ålder med en rad olika aktiviteter. Burlövs Bostäder har bland
annat bjudit in till fest med kunder som bott mer än 40 år hos bolaget
och tagit fram en jubileumsskrift där några av våra mest trogna och
lojala hyresgäster fått ge sin röst och bild av bolaget. Jubileumsskriften
har skickats till alla kunder som julklapp. Här följer tre korta utdrag ur
skriften som får belysa vår verksamhet de senaste 60 åren.



Röster om Burlövs Bostäder



Ulla Andersson på Västra Promenaden

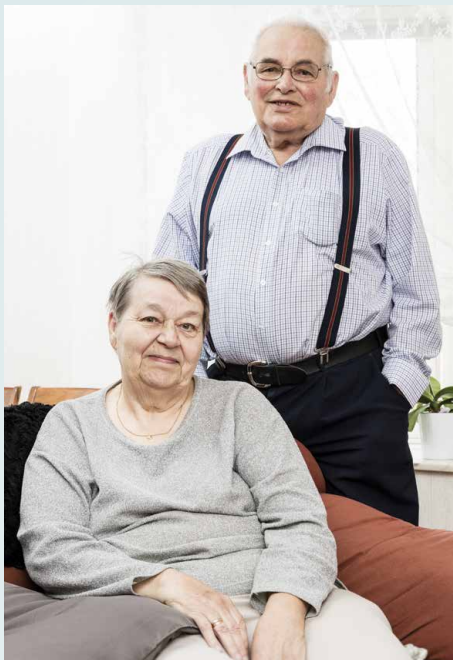
Ulla Andersson på Västra Promenaden har sju barnbarn och tre barnbarnsbarn. Här har hon bott på Kvarteret Domherren sedan 1959 då Burlövs Bostäder byggde sina första hyreshus:

- *Jag ringde till stiftelsen varje dag och snackade med gubbarna där. Förklarade att med två barn och ett tredje på väg behövde vi en av lägenheterna här. Det fick vi också, och här sitter jag än idag, 56 år senare.*

Kvarteret Domherren var ett modernt mönsterprojekt när det stod färdigt. Vackra grönytor, fin lekplats, gemensamhetslokal för de boende, rymlig tvättstuga och hiss. Med tiden kom Ulla att förknippas väldigt starkt med Domherrens gemensamhetslokal. Från tidig förmiddag till sen kväll var lokalen fylld med liv. På förmiddagen intogs lokalen av mindre barn tillsammans med mam-mor, mormödrar, farmödrar och dagmammor. På eftermiddagarna huserade händiga damer i källarlokalen, främst ägnande sig åt vävning och makramé. Därefter tog skolbarnen vid. Under kvällarna fylldes lokalen ömsom av syföreningen, ömsom av kunskapstörstande hyresgäster. Än idag lever syföreningen kvar, om än på ålderns höst.

- *Idag träffas vi hemma hos varandra, eller sitter en stund nere på parkbänkarna. Vi är alla till åren komna. Någon har fyllt 90, säger Ulla.*

Sina 56 år till trots, visar Domherren inga ålderskrämpor. Lugnt, städat, välkött och vänligt. Ett vackert kvarter där många gärna skulle vilja bo.



Gullan och Egon Overgaard på Rapsvägen

Egon, från den jylländska landsbygden, och Gullan, från Tågarp, träffades i Arlöv 1956 när Egon kom till byn för att jobba på Sockerbruket. Fyra år senare flyttade de in hos Burlövs Bostäder och har varit trogna kunder sedan dess. Första lägenheten låg på Strandgatan 5 och var ett modernt nybygge:

- *Vilken dröm, säger Gullan, varmt vatten och man kunde bada. Gott om plats för barnen att leka. Ljust, varmt och en enklare vardag för oss vuxna. De två äldsta pågarna kunde inte tro sina ögon. De sprang omkring och provade kranar och fingrade på allt.*

Idag bor paret Overgaard, som nu varit gifta i dryga 60 år, på fjärde våningen i en rymlig trea på Rapsvägen. Gullan behöver inte ta ett enda trappsteg för att komma upp i lägenheten. Vyn från köksfönstret i österläge, över den grönskande gården, möter dem vid varje frukost.

- *Vår vaktmästare, Dragan, är fantastisk. Omtänksam, vänlig och jätteduktig på att ta hand om gården, intygar Gullan.*

Kaj Persson på Rapsvägen

År 1971 stod Svenshögs första hus vid Rapsvägen färdiga för inflyttning. Hit flyttade den nygifte Kaj Persson med hustrun Gunilla. Här har även parets tre barn vuxit upp.

- *Vi och våra barn har haft det bra i Arlöv. Det har varit tryggt, med många vakande ögon. När barnen var yngre brukade de säga att "vi kan ju inte smita ner till centrum och hitta på hyss, för överallt finns fullt av vuxna som vet vilka vi är och som skulle berätta det för våra föräldrar".*

Paret bor fortfarande kvar på Rapsvägen men har under tidens lopp bytt upp sig till en fyra. När tillfälle ges packas helgväskorna och hela ekipaget far till sommarstugan i Hörbytrakten. Kaj erkänner att han har lekt med tanken, att när även Gunilla går i pension, lämna Arlöv och bosätta sig i fritidshuset:

- *Men hur blir det sedan när vi är äldre och behöver lägenhetens alla bekvämligheter? Då får man ju börja om från början igen. Idag vet jag exakt vem på Burlövs Bostäder jag ska kontakta med olika frågor eller synpunkter. Det känns tryggt. Dessutom är det jobbigt att flytta, så vi stannar där vi är, för här trivs vi!*



Styrelse och ledning



Kent Wollmér (s)

Styrelseordförande



Vlado Somljacan (mp)

Vice styrelseordförande



Vlasta Ekman (s)

Styrelseledamot



Lars Anders Espert (sd)

Styrelseledamot



Leif Westin (m)

Styrelseledamot



Birgitta Sandell

VD



Kerstin Hägglund

Ekonomichef



Anders Rahdevi

Förvaltningschef



Peter Nyholm

Fastighetsutvecklingschef

Förvaltningsberättelse

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

Styrelsen och verkställande direktören för Burlövs Bostäder AB, organisationsnummer 556535-5483, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2015. 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.

Bolaget ska 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 2015 bestått av fem ledamöter jämte suppleanter. Styrelsen har hållit fem styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämma har hållits den 24 mars 2015.

Ordinarie styrelseledamöter fram till den 24 mars 2015: Kent Wollmér (s), ordförande, Leif Westin (m), vice ordförande, Lars-Olle Olsson (s), Bo Kronvall (fp) och Lars Anders Espert (sd).

Ordinarie styrelseledamöter från den 24 mars 2015: Kent Wollmér (s), ordförande, Vlado Somljacan (mp), vice ordförande, Vlasta Ekman (s), Lars Anders Espert (sd) och Leif Westin (m).

Suppleanter fram till den 24 mars 2015: Susanne Petersson (s), Håkan Dahlgren (m), Vlasta Ekman (s), Lisbeth Jönsson (sd) och Vlado Somljacan (mp).

Suppleanter från den 24 mars 2015: Lars Olle Olsson (s), Lisbeth Lindquist (v), Fredrik Uldall-Jørgensen, (c) Lisbeth Jönsson (sd) och Håkan Dahlgren (m).

Årsstämman har utsett följande auktoriserade revisorer för verksamhetsåret: Anders Thulin, auktoriserad revisor, med Boel Hellberg, auktoriserad revisor, som suppleant, båda från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Kommunfullmäktige har utsett följande lekmannarevisorer för verksamhetsåret: Jan Holm (s) och Gunnar Rune (m) med Gustavo Garcia (v) och Christer Grefflund (sd) som suppleanter.



Organisationsanslutning

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

Marknad

Efterfrågan på lägenheter har under året fortsatt att öka. Antalet personer registrerade i bokön var vid årets slut ca 6 700. Bolaget har inga bestående vakanser. Bolaget är en attraktiv hyresvärd med väl underhållna lägenheter och en rimlig hyresnivå. Burlövs kommun är en attraktiv bostadsort med ett strategiskt läge med närhet till flera större städer. Framtidsutvecklingen för kommunen är god med många spännande projekt såsom utbyggnad av stambanan och nya bostadsområden där bolaget kan komma att vara med att utveckla bostadsmarknaden.

Bolaget äger och hyr ut cirka 2 500 lägenheter. Det innebär nästan 90 % av det totala antalet hyreslägenheter i kommunen. Bolaget äger och förvaltar också både kommersiella och enklare lokaler.

Under 2015 firades 60 års jubileum då Burlövsfestivalen var en del i firandet. Trogna hyresgäster som bott i bolagets lägenheter i 40 år eller längre bjöds på en gemensam middag. En jubileumstidskrift togs fram och delades ut som julklapp till samtliga hyresgäster.

Uthyrning, vakansgrad och omflyttning

Vakansgraden för bostäder uppgick under 2015 till 0,2 % och för lokaler till 1,5 %. Vid årets slut fanns 4 (2) vakanta bostäder och 1 (0) vakant kommersiell lokal. Omflyttningen av hyresgäster i bostäderna var fortsatt låg under 2015 och den totala omflyttningen för året uppgick till 8,6 %. Under året har rabatter i form av kvarboenderabatt och underhållsrabatt utbetalats till hyresgästerna med 4 185 kkr (4 448).

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
1 Hyra bostäder, kr/kvm	980	959	942	907	878
2 Vakansgrad bostäder, %	0,2 %	0,3 %	0,5 %	0,3 %	0,2 %
3 Flyttningsfrekvens bostäder, %	8,6 %	9,1 %	11,0 %	10,7 %	10,5 %

1 Genomsnittlig bostadshyra.

2 Hyresbortfall för vakanta bostäder i procent av bruttohyror.

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

Fastigheter

Bolaget äger och förvaltar 2 489 bostäder med en total yta på 174 938 kvm samt lokaler med en yta på 17 574 kvm. Fastigheternas sammanlagda bokförda värde är 843 mkr (853) per 2015-12-31. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

Nyproduktion

Under året har ingen nyproduktion påbörjats. Planering har pågått för utveckling av området vid fastigheten Ugglan. Projektet gick ut på samråd i december 2015. En färdig detaljplan kan vara möjlig under sista kvartalet 2016.

Ombyggnader

Vid ombyggnad ska eftersträvas att lägenheterna efter ombyggnaden tillförs nya funktioner och en anpassad gestaltning till en rimlig hyresnivå med beaktande av bolagets avkastningskrav. En viktig faktor som tas hänsyn till är fastighetens drift- och underhållskostnader i jämförelse med bolagets övriga fastigheter.

I fastigheten Ugglan startade projekteringen av en dagcentral under 2015. Burlövs kommun har behov av nya lokaler för denna typ av verksamhet och avser att lämna de gamla lokalerna på Elisetorpsvägen när de nya står klara i slutet av 2016.

Totala investeringar, mkr	2015	2014
Investeringar i byggnader och markanläggningar samt omfört från pågående arbeten	15,9	19,6
Investeringar i mark	0	1,6
Investeringar i maskiner och inventarier	0,6	1,2
Investeringar i pågående arbeten	2,8	1,6
Summa investeringar	19,3	24,0

Förvaltning

Skötsel

Under året har två personer gått i pension. Dessa tjänster har inte blivit återbesatta utan arbetsuppgifterna har lösts med hjälp av säsongsarbetare samt sommararbetare. Arbetet har också påbörjats med att i större utsträckning arbeta i lag och rondera mellan områdena och på så sätt utföra större punktinsatser där så erfordras.

Under året har personalen gemensamt gått igenom och definierat skötselnivåerna inom sina respektive ansvarsområden. Detta arbete kommer att fortsätta under 2016 för att leda fram till områdesrelaterade skötselplaner inklusive kvalitetsdefinitioner.

Underhåll

Investering i tillval uppgick under 2015 till 3,9 mkr (2,9). 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 – hyresgäststyrt underhåll och under 2015 har HLU utförts i bostäderna till en kostnad av 4,1 mkr (3,0). Kostnaderna för tidigare-lagt och senarelagd underhåll i bostäderna uppgick till 3,6 mkr (3,0). Under året har återbetalats 2,9 mkr (2,5) i underhållsrabatt till hyresgäster som avstått från underhåll i den egna lägenheten.

Planerade underhållsprojekt uppgick till 13,8 mkr (11,5) och avser åtgärder i bostäderna samt underhåll av gemensamma utrymmen och yttre åtgärder. Under 2015 påbörjades två större underhållsprojekt, fönsterbyte på Harakärr och hissombyggnader på Svenshögsområdet. Projektet fönsterbyte kommer att slutföras under 2016 och projektet hissombyggnad kommer att pågå till 2018-2019.

Andra underhållsprojekt som genomfördes under 2015 är utemiljö och byte av tegelbalkar på Parkgatan 10, ombyggnad av värmesystem på Skrattnåsen som påbörjades 2014, relining av avloppsstammar på Snäppan, montage av ca 400 temperaturgivare i lägenheter, utbyte av utomhusbelysning på Rinnebäck, Vanningsåker, Harakärr mfl. samt omläggning av asfalt på Rinnebäck, Domherren och Svenshög.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

OVK utförs i alla bolagets fastigheter efter fastställt schema. Nyttjandeform och system påverkar tidsintervallet mellan besiktningsarna. OVK utfördes och godkändes i 46 lägenheter och 17 kommersiella lokaler under 2015.

Underhållskostnader, mkr	2015	2014
Planerat underhåll		
– HLU, hyresgäststyrkt underhåll	4,1	3,0
– Senarelagt underhåll	1,9	1,2
– Tidigarelagt underhåll	1,7	1,8
– Övrigt underhåll	0,3	-0,2
Planerade underhållsprojekt	13,8	11,5
Underhåll pga. ombyggnad	2,7	4,6
Summa underhållskostnader	24,5	21,9

Miljö

Miljöpolicy

Styrelsens intention är att verksamheten ska bedrivas så att särskild hänsyn tas till miljön. Miljöpolicy som styrelsen antagit avser såväl boendemiljö som arbetsmiljö och styrelsen har utgått från fyra grundförutsättningar för ett hållbart samhälle när miljöpolicy 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, har tagit del av och agerar i enlighet med miljöpolicyens riktlinjer.

Avfallshantering och återvinning

I samtliga fastigheter sker fastighetsnära källsortering. Bolaget har varit ledande i kommunen med att få igång arbetet med avfallshantering och sortering av matavfall. Arbetet pågick mellan åren 2008 och 2013 i samarbete med VA Syd. Samtliga av bolagets lägenheter har möjlighet till sortering av matavfall.

Under 2015 har arbetet fortsatt med att förbättra avfallssorteringen för att minska antalet restavfallskärl och underlätta sorteringen. Därmed ökar också trivselen i miljöhusen.

Miljödiplom

Burlövs Bostäder har sedan 2004 erhållit diplom för arbetet med att säkerställa en bra och hälsosam miljö. Miljöansvarig har lyft miljömedvetenheten för personal och boende med kontinuerlig information om miljö där fokus under året legat på matavfallsinsamling i våra nya miljörum. Arbetet fortsätter med insamling av oliv- och matolja. Insamlingen kommer successivt att öka i beståndet. Den insamlade oljan blir till förnyelsebar energi.

Aktiviteter under "Håll Sverige rent" dagarna genomfördes på Humlemaden, Rinnebäck och Svenshög.

Skåneinitiativet

SABO:s energiutmaning, Skåneinitiativet, innebär bland annat att de företag som ansluter sig gemensamt ska medverka till att minska energianvändningen med 20 % från år 2008 till år 2016. Bolaget var ett av de första kommunala bolagen som initialt antog utmaningen 2008 och t o m 2015 hade energiförbrukningen minskat med 11,8 %.

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

Nyckeltal för miljön	2015	2014	2013	2012	2011
Vattenförbrukning m ³ /m ²	1,65	1,64	1,68	1,72	1,68
Elförbrukning kWh/m ²	20,8	21,4	20,6	20,9	20,7
Värmebrukning kWh/m ² normalårskorrigerad	122,7	126,1	123,6	128,5	124,2



Organisation

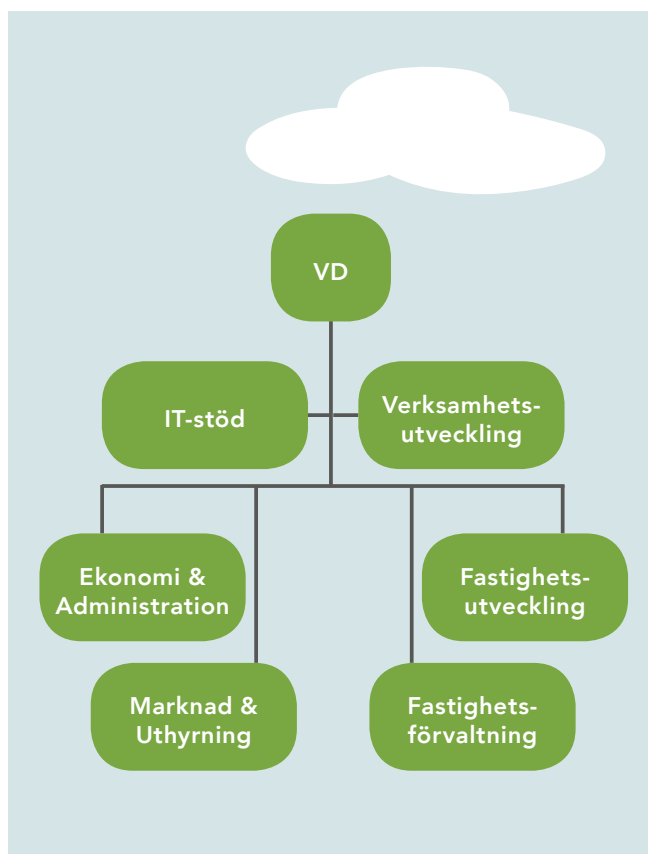
Under 2006 genomfördes en omorganisation i bolaget. Efter nästan 10 år fanns det ett behov av att se över organisationen för att kunna möta framtidens behov och aktuella pensionsavgångar. En utökad ledningsgrupp arbetade under 2014 med att ta fram en ny organisationsstruktur. De viktigaste slutsatserna av arbetet var att förvaltningen är bolagets kärnverksamhet och att det är viktigt att renodla arbetsuppgifterna och tydliggöra ansvarsgränserna i de fyra processer som finns sedan tidigare, ekonomi, marknad, förvaltning och fastighetsutveckling. I mars 2015 anställdes en förvaltningschef och ledningen inom förvaltningsavdelningen utökades under året med två områdesförvaltare och en arbetsledare för drift- och skötsel.

Under april sjösattes den nya organisationen. Samtlig personal var då också med på en tvådagars konferens som blev uppstarten till arbetet med att ta fram nya processbeskrivningar. Under hela 2015 har arbetet fortsatt.

I organisationsförändringen har tillgänglighet varit ett fokusområde, dvs hur hyresgästerna kommer i kontakt med bolaget. Detta är ett område som bolaget har ansett sig behöva förbättra efter resultat från tidigare NKI-undersökningar. För förvaltningsavdelningen innebär det att områdesförvaltarna har telefontid varje dag samt att rutiner för felanmälan har ändrats så att hyresgästerna ringer direkt till respektive fastighetstekniker och bokar tid för åtgärd.

Tjänsten som receptionist har varit inhyrd under en period i avvaktan på omorganisationen. Under 2015 tillsattes tjänsten och ändrades till en tjänst som kundtjänstmedarbetare. Som resultat av omorganisationen och intern omfördelning av arbetsuppgifter har ekonomiavdelningen utökats med en tjänst som ekonomiassistent.

- **Ekonomiavdelningen** ansvarar för bolagets ekonomi, personalfrågor och administration.
- **Marknadsavdelningen** ansvarar för uthyrning och marknadsföring.
- **Förvaltningsavdelningen** ansvarar för förvaltning av fastigheterna och kontakterna med de boende. Här ingår skötsel, felanmälan, störningar, reparationer och underhåll.
- **Fastighetsutvecklingsavdelningen** ansvarar för nybyggnation, lokalutveckling och utveckling av fastighetsbeståndet. Även miljöansvar för bolaget ingår.



Personal

Vid årets slut hade bolaget 34 anställda (33) och av dessa var 20 män (21) och 14 kvinnor (12). Av de anställda var 15 tjänstemän (11) och 19 fastighetsanställda (22).

Personalomsättningen uppgick till 6,0 % (3,0) och medellåldern uppgick till 50 år (50). Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 12 år (12).

Utbildning

Bolagets målsättning är att alla anställda ska ha en hög kompetens inom respektive yrkesområde och bolaget satsar på en kontinuerlig vidareutbildning för de anställda. Under året har de flesta utbildningar varit inriktade på de nya roller en del av personalen har fått efter omorganisationen. Exempel är utbildning i skötsel av utemiljö, avflytningsbesiktning och vitvaror, service och reparationer. I den nya organisationen har controllerfunktionen lyfts fram. Bolagets controller har därför under 2015 påbörjat en utbildning till certifierad controller. Även utbildningar i ekonomiprogram för nyanställd ekonomiasistent har genomförts.

Arbetsmiljö och hälsa

Bolaget har fokus på en god arbetsmiljö och medarbetarna är den viktigaste resursen. Det systematiska arbetsmiljöarbetet pågår ständigt för att minska riskerna och skapa en säker arbetsmiljö.

Burlövs Bostäder har en generellt låg sjukfrånvaro och under 2015 uppgick frånvaron till 3,3 % (3,3). Korttidsfrånvaron är som tidigare låg och för året var den 1,0 % (1,0). I samarbete med Företagshälsan Arlöv-Lomma erbjuds alla anställda regelbundet en hälsoundersökning med fokus på eventuella riskfaktorer för att därmed kunna förebygga ohälsa. Vid långvarig sjukdom och eventuell sjukskrivning engagerar sig bolaget i snabba insatser för rehabilitering.

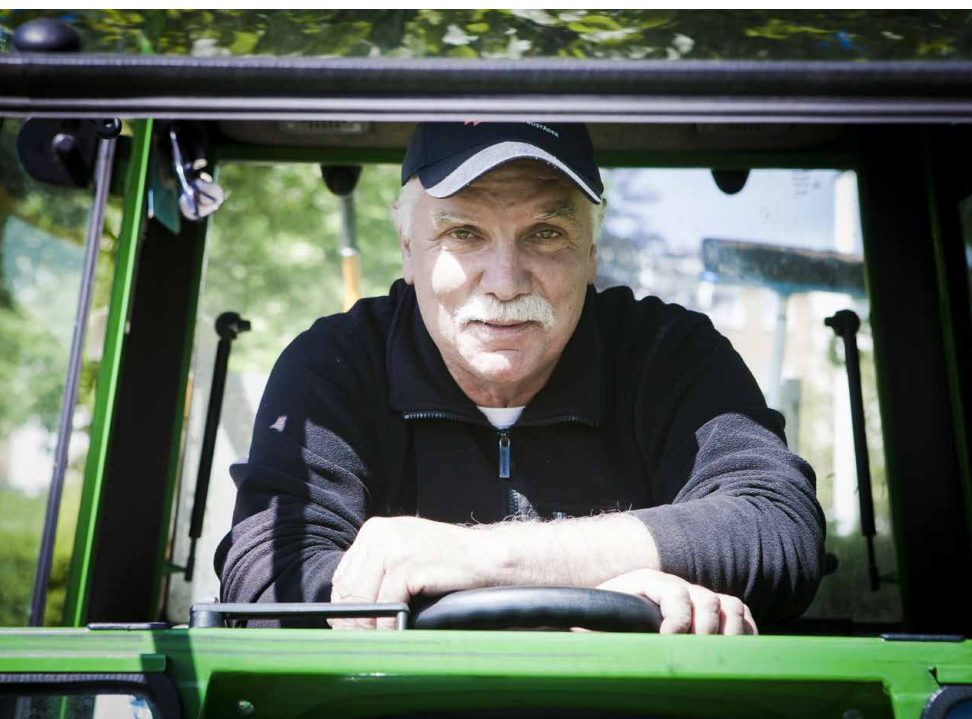
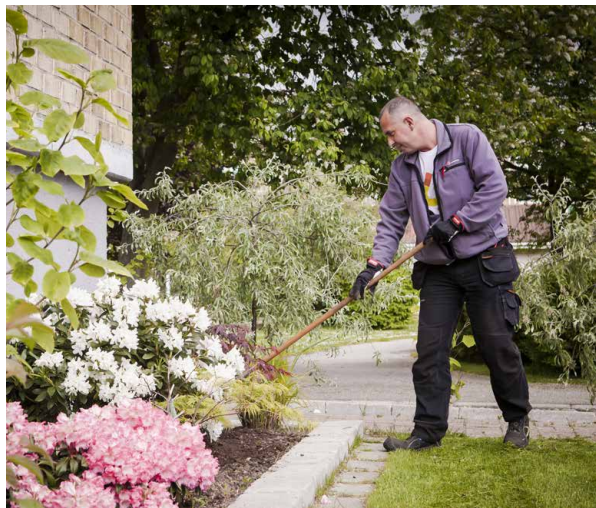
Bolaget satsar på friskvårdsaktiviteter för att personalen ska bibehålla god hälsa och erbjuder massage, motionsbidrag och gemensamma friskvårdsaktiviteter.

Fördelning av anställda

2015-12-31



- Tjänstemän, kvinnor, 29%
- Tjänstemän, män, 15%
- Fastighetsanställda, kvinnor, 12%
- Fastighetsanställda, män, 44%





Ekonomi

Finansiering

Bolagets finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen antagit. Under året gjordes en uppdatering av bolagets finanspolicy, där bland annat arbetssättet för ränterisk förändrades. Från att tidigare ha arbetat med en genomsnittlig räntebindningstid arbetar bolaget nu med en teoretisk och jämn förfalloprofil, en så kallad normportfölj. De övergripande riskmåttet är nu att andel rörlig ränta ska vara mellan 10-30 %. Fasta räntebindningar ska spridas jämt över tiden. Ansvarsfördelning, regler och risker regleras i policyn. Verksamheten ska kännetecknas av ett medvetet lågt risktagande och säkerställande av riskhantering.

Den totala låneportföljen uppgick 2015-12-31 till 531,6 mkr (546,6). Låneportföljen hade 2015-12-31 en genomsnittlig räntesats på 2,93 % (2,94). Ett lån på 44,6 mkr har pantbrev som säkerhet övriga lån har kommunal borgen som säkerhet. Avgiften för den kommunala borgen uppgick till 2,1 mkr (3,0). I bolagets ägardirektiv från 2012 anges att bolaget ska betala en marknadsmässig avgift för utnyttjade krediter som har kommunal borgen som säkerhet. Finansnetto uppgick till -17,9 mkr (-20,9). De rörliga räntorna har även under 2015 legat på en låg nivå.

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. I marknadsvärderingen av portföljen 2015-12-31 gav swapavtal ett negativt värde på -45,2 mkr (-54,4). Den sänkta räntan får inte full effekt eftersom bolaget hanterar ränterisken med ränteswapar. En beskrivning av redovisningsprinciperna finns i not 1.

Borgensavgiften till Burlövs kommun för 2015 uppgick till 0,40 % av det totala lånebeloppet. Borgensavgiften ingår inte i diagrammet på nästa sida.

Fastigheternas värde

Bolaget gör årligen en värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen har kontrollerats av en extern värderingsman. En förklaring till metoden för värdering finns i not 1. Drift- och underhållskostnaderna exklusive fastighetsavgift, fastighetsskatt och tomträttsavgäld, har bedömts per fastighet och uppgår till i genomsnitt cirka 457 kr/kvm (434). Driftkostnaderna bedöms öka med 2 % per år. Den långsiktiga vakansgraden för bostäder bedöms uppgå till mellan 0 och 2 % och för lokaler till mellan 2 och 10 %. Kalkylräntan för nuvärdesberäkning och direktavkastningskrav för restvärdesberäkning har bl.a. hämtats från de bedömningar som gjorts av informationsleverantörerna till Datscha. Där det har bedömts som marknadsmässigt korrekt har det objektspecifika direktavkastningskravet justerats. Den genomsnittliga initiala direktavkastningen uppgår till cirka 5,4 % (5,6) i hela fastighetsportföljen.

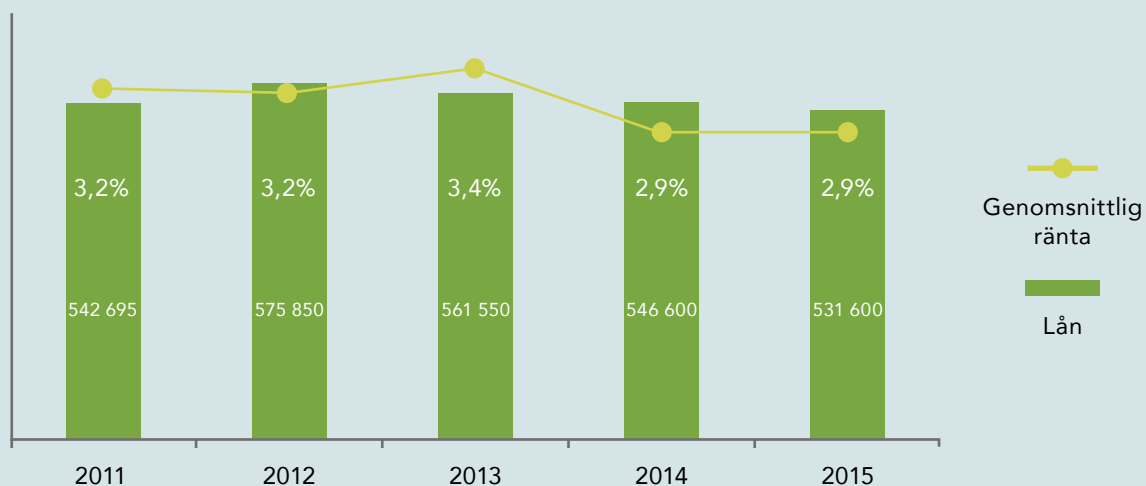
Fastigheternas bokförda värde per 2015-12-31 motsvarar ett värde på 4 380 kr/kvm (4 436). Det finns inget nedskrivningsbehov för någon av bolagets fastigheter. Under året har en återföring gjorts av tidigare nedskrivning på fastigheten Åkarp 24:4. Bolagets samtliga fastigheters samlade marknadsvärde bedöms vid värdetidpunkten årsskiftet 2015/2016 till 1 929 mkr (1 857) +/- 25 mkr, vilket motsvarar cirka 10 177 kr/kvm (9 655). Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss angiven tidpunkt.

Resultat

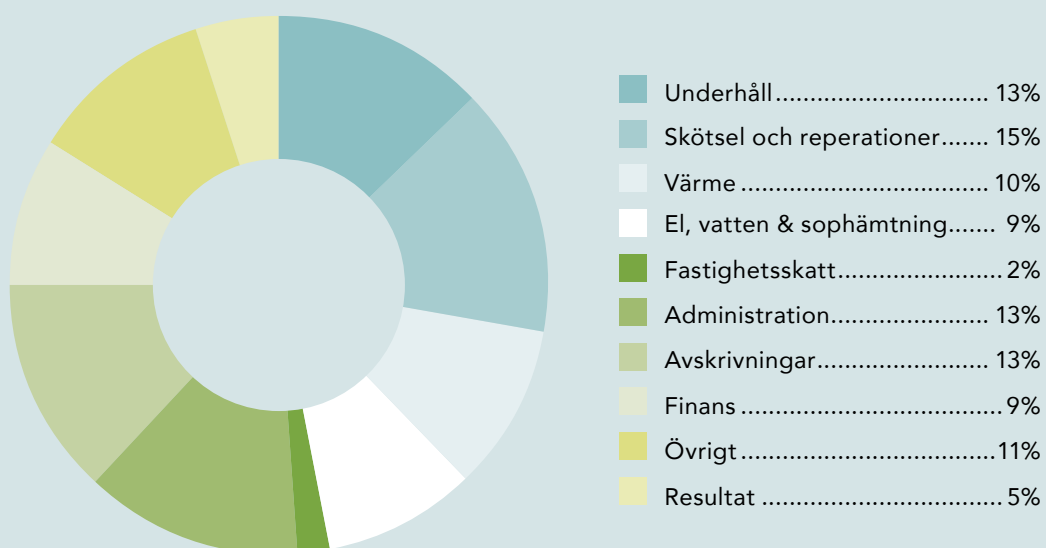
Bolagets hyresintäkter för 2015 ökade med 4,0 mkr (3,4). Hyresintäkterna uppgick till 187,3 mkr (183,3), en förändring med 2,2 % (1,9).

Hyrorna höjdes med 1,5 % från den 1 februari 2015 efter förhandling med Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga bostadshyran är 980 kr/kvm (959). Bruttointäkterna för lokaler har ökat något, 15,0 mkr (14,8). De flesta kommersiella hyreskontrakt har KPI som bas. Under perioden oktober 2013 till oktober 2014 sjönk KPI och därmed ingen hyreshöjning för dessa kontrakt.

Låneportfölj



Fördelning av hyresintäkterna 2015



Driftkostnaderna minskade med -1,0 mkr (+1,4) och uppgick till 69,8 mkr (70,8), en minskning med -1,3 % (+2,0).

Kostnaderna för underhåll uppgick till 24,5 mkr (21,9) därav har under 2015 underhåll i samband med ombyggnad uppgått till 2,7 mkr (4,6). Underhållsnivån uppgick till 127 kr/kvm (114).

Driftnettot för bolaget uppgick under 2015 till 353 kr/kvm (360). Direktavkastningen på bokfört värde på byggnader och mark var 8,1 % (8,1) och direktavkastningen på marknadsvärdet var 3,9 % (4,1) på balansdagen.

Avskrivningar och utrangering enligt K3 regelverket för anläggningstillgångarna uppgick till 30,9 mkr (29,2).

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 2015.

Balans

Den finansiella nettoskulden (långfristiga skulder minus likvida medel) uppgick till 461,8 mkr (492,1). De likvida medlen uppgick till 54,8 mkr (39,6) vid utgången av året.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar uppgick till 47,2 mkr (43,3). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -17,1 mkr (-25,3).

Det synliga egna kapitalet, inklusive del av obeskatade reserver, uppgick vid årsskiftet till 337,4 mkr (322,1), vilket innebar en soliditet på 36,7 % (35,1).

Risk- och känslighetsanalys

Känslighetsanalysen ska 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 Hyresgäst-föreningen Region Södra Skåne. Hyresutvecklingen för affärslokaler styrs av indexuppräknings 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 ska påbörjas kommer dessa behöva prioriteras av underhållsåtgärderna. Räntekostnadernas utveckling påverkar bolaget mycket. Vid årets slut har låneportföljen kort räntebindningstid och för att hantera risken med räntekostnadernas utveckling används ränteswapar. För att hantera och begränsa finansieringsrisken bör bolaget enligt policyn arbeta med flera långivare.

Känslighetsanalys		Förändring	Resultat i mkr
Hyresförändring för bostäder	+/-	1 %	1,7
Hyresförändring för lokaler	+/-	1 %	0,2
Förändring av vakansgrad bostäder	+/-	1 % -enhet	0
Förändring av drift- och underhållskostnad	+/-	1 %	0,9
Genomsnittlig låneränta	+/-	1 % -enhet	5,3

Ekonomiska nyckeltal

		2015	2014	2013	2012	2011
1	Eget kapital, kkr	316 783	301 218	293 299	282 072	269 789
2	Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	4 380	4 436	4 482	4 341	4 126
3	Redovisad soliditet, %	36,7 %	35,1 %	33,5 %	32,0 %	32,0 %
4	Kassalikviditet, %	104,5 %	80,1 %	73,9 %	152,2 %	104,8 %
5	Driftnetto, kr/kvm	353	360	331	298	250
6	Driftkostnader, kr/kvm	478	476	470	457	466
7	Underhållskostnader, kr/kvm	127	114	139	156	180
8	Räntabilitet på totalt kapital, %	4,6 %	4,4 %	4,4 %	3,7 %	2,9 %
9	Direktavkastning på bokfört värde, %	8,1 %	8,1 %	7,4 %	6,9 %	6,0 %
10	Direktavkastning på marknadsvärdet, %	3,9 %	4,1 %	4,0 %	3,4 %	3,0 %
11	Bruttoräntekostnad, %	3,4 %	3,8 %	3,6 %	3,1 %	3,1 %
12	Räntetäckningsgrad, %	375,3 %	328,4 %	317,0 %	321,8 %	274,6 %

Uppgifterna i flerårsöversikten har ej räknats om vid övergång till K3-regelverket, med hänvisning till K3 p.35.3 och 35.32.

- 1 Eget kapital enligt fastställd balansräkning
- 2 Färdigställda fastigheters bokförda värde delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler
- 3 Eget kapital inkl. beskattad del av obeskattade reserver i förhållande till totalt kapital
- 4 Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder
- 5 Resultat före avskrivningar delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler
- 6 Driftkostnader delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler
- 7 Underhållskostnader delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler
- 8 Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader i förhållande till balansomslutningen
- 9 Resultat före avskrivningar i procent av bokfört värde på färdigställda fastigheter
- 10 Resultat före avskrivningar i procent av marknadsvärdet på färdigställda fastigheter
- 11 Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga långfristiga skulder
- 12 Resultat före avskrivningar i förhållande till räntekostnader

Bolagets framtida utveckling

Marknad och kunder

Den rådande bostadsbristen i hela regionen förväntas fortsätta. Burlövs kommuns strategiska läge mellan Lund och Malmö, väl underhållna lägenheter och en rimlig hyresnivå innebär att bolagets lägenheter är attraktiva. Efterfrågan på bolagets bostäder och lokaler har under flera år varit hög och förväntas vara så för 2016.

Nyproduktion

För fastigheten Ugglan och området omkring fastigheten har det hållits en arkitekttävling som avgjordes under 2014. I kvarteret planeras 150 bostäder. Detaljplanearbetet pågår och en förhoppning om en färdig detaljplan under fjärde kvartalet 2016 finns.

I kvarteret Hägern pågår en planprocess för byggnation av bostäder. Ett planprogram har varit ute på samråd och under 2016 kommer ansökan om planbesked att lämnas in. Byggnation i området innebär förtätning och kommer troligtvis att påbörjas först om några år.

Ombyggnation och underhåll

Under 2016 kommer bolaget att utföra en större lokalanpassning i en befintlig lokal på Dalbyvägen 51. Projektet kommer att pågå under hela 2016 samt första kvartalet 2017. Nyttjaren blir Burlövs kommun.

På Västra Promenaden 1-13 pågår förbättring av brandskyddet genom komplettering med ny brandväg på husets baksida och nya uppställningsplatser på husets framsida. Arbetet kommer att slutföras under första kvartalet 2016. För Harakärrs loftgångshus slutförs fönsterbyten i 166 lägenheter. Totalt tre hissar kommer att bytas på Svenshög. Byte av gaspannorna på Harakärrsvägen 10-86 och 43-97 kommer att genomföras under året.

Miljö

Bolaget satsar på energibesparande åtgärder och som medlem i Skåneinitiativet skall en gemensam energibesparing på 20 % vara uppnådd 2016 med startår 2008. Exempel på energibesparing är fönsterbyten på Harakärr. Även bytet av gaspannorna på Harakärr kommer att ge en besparing. Bolaget ska även utreda ytterligare besparing genom att installera gasvärmepumpar.

Ekonomi

Omsättningen beräknas öka under 2016. En överenskommelse är tecknad med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning med 0,7 % från den juni 2016. Även hyran för garage och p-platser kommer höjas under 2016. Övriga intäkter förväntas ligga på ungefär samma nivå som 2015. HLU-rabatten ökade under 2015 och kan beräknas överensstämma för 2016. Räntekostnaderna beräknas minska under 2016.

Resultatprognos

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt förväntas för 2016 bli 21,5 mkr och en återföring av periodiseringsfond med 3,0 mkr planeras för 2016. Soliditeten beräknas uppgå till 38,9 % per 2016-12-31.

Resultat och ställning

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 24,4 mkr (19,1).

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	114 876 143,82 kr
Årets vinst	12 436 817,20 kr
Summa	127 312 961,02 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	127 312 961,02 kr
Summa	127 312 961,02 kr

Resultaträkning (kk)

2015-01-01 - 2015-12-31

	Noter	2015	2014
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	187 343	183 338
Övriga rörelseintäkter	3	3 594	4 154
		190 937	187 492
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4, 5	-69 838	-70 782
Underhållskostnader	6	-24 522	-21 974
Fastighetsskatt		-3 859	-3 818
Övriga externa kostnader		-224	-148
Personalkostnader	7	-22 115	-20 808
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8, 9, 10	-25 704	-29 241
Övriga rörelsekostnader		-2 359	-699
Summa rörelsens kostnader		-148 621	-147 470
RÖRELSERESULTAT		42 316	40 022
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		252	181
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-18 125	-21 093
Summa resultat från finansiella investeringar		-17 873	-20 912
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		24 443	19 110
Bokslutsdispositioner	12	-8 434	-11 355
Skatt på årets resultat	13, 14	-3 572	-1 967
ÅRETS VINST		12 437	5 788

Balansräkning (kk)

Per 2015-12-31

Tillgångar	Noter	2015	2014
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	843 194	853 132
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	206	541
Inventarier, verktyg och installationer	9	13 313	14 570
Pågående ny- och ombyggnader	15	2 802	1 591
		859 515	869 834
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	40	40
Uppskjutna skattefordringar	14	1 056	1 795
Övriga långfristiga fordringar		700	1 229
		1 796	3 064
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		861 311	872 898
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Förråd och lager		369	399
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		687	787
Fordringar hos koncernföretag	17	0	1 095
Skattefordran		801	1 075
Övriga kortfristiga fordringar		14	52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 323	2 095
		3 825	5 104
Kortfristiga placeringar	19	20 000	0
Kassa och bank		34 800	39 624
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		58 994	45 127
SUMMA TILLGÅNGAR		920 305	918 025

Balansräkning (kk)

Per 2015-12-31

Eget kapital och skulder	Noter	2015	2014
EGET KAPITAL	20		
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		114 876	105 960
Årets vinst		12 437	5 788
		127 313	111 748
SUMMA EGET KAPITAL		316 783	301 218
 Obeskattade reserver	21	28 656	26 796
 Avsättningar	22	1 833	1 986
Långfristiga skulder	23		
Övriga skulder till kreditinstitut		516 600	531 698
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	23	15 000	14 902
Leverantörsskulder		12 781	9 648
Skulder till koncernföretag		162	0
Övriga kortfristiga skulder		246	1 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	28 244	30 573
Summa kortfristiga skulder		56 433	56 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		920 305	918 025
 Ställda säkerheter	25	44 640	Inga
 Ansvarsförbindelser	26	252	257

Kassaflödesanalys

	2015	2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	42 316	40 022
Avskrivningar	26 156	29 241
Övriga ej likviditetspåverkande poster	437	403
	68 909	69 666
Erhållen ränta	174	181
Erlagd ränta	-19 492	-20 666
Betald inkomstskatt	-2 560	-2 253
	47 031	46 928
Ökning/minskning varulager	30	128
Ökning/minskning kundfordringar	101	9
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-984	-2 606
Ökning/minskning leverantörsskulder	2 981	-6 224
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-1 920	5 026
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	47 239	43 261
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-17 592	-24 967
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	529	-367
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-17 063	-25 334
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	0
Amortering	-15 000	-14 950
Lämnad utdelning	0	-2 000
Erhållet/lämnat koncernbidrag	0	0
Erhållet aktieägartillskott	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-15 000	-16 950
Årets kassaflöde	15 176	977
Likvida medel vid årets början	39 624	38 647
Likvida medel från fusionerat dotterbolag	0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	54 800	39 624
FÖRVÄRV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	-17 744	-23 296
Ej betalda fakturor avseende förvärvade anläggningar	2 418	2 266
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL FRÅN ÅRETS INVESTERINGAR	-15 326	-21 030
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	-2 266	-3 937
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL I INVEST.VERKSAMHETEN	-17 592	-24 967

Noter till resultat- och balansräkning (kk)

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna 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: Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter avseende poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Materiella anläggningstillgångar: Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärfv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Maskiner och andra tekniska anläggningar samt inventarier, verktyg och installationer skrivs av enligt plan på 5 år. Datorer skrivs av enligt plan på 3 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostadsbyggnader	
Stommar	50 - 100 år
Fasader, yttertak, fönster	25 - 50 år
Hissar, ledningssystem	25 år
Övrigt	15 - 50 år
Lokalbyggnader	
Stommar, fasader, yttertak	50 - 100 år
Hyresgäst Anpassningar	10 - 20 år
Övrigt	15 - 50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	3 - 20 år

Förvaltningsfastigheter: Bolagets fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 843 194 tkr (853 132). Bolaget gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet för att bedöma deras verkliga värde. Värderingen kontrolleras årligen av oberoende värderingsman på objektsnivå med hjälp av kassaflödesanalyser i analysverktyget Datscha. Varje fastighet klassificeras utifrån läge, ålder och skick. Underlaget för värderingen är de framtida hyresintäkterna för fastigheterna. Underhållskostnaderna exklusive fastighetsavgift, fastighetsskatt och tomträttsavgäld, bedöms per fastighet. Hyresintäkterna och den framtida hyresnivån bedöms öka med 2 % per år. Drift- och underhållskostnaderna exklusive fastighetsavgift, fastighetsskatt och tomträttsavgäld, har bedömts per fastighet och uppgår till i genomsnitt cirka 457 kr/kvm (434). Driftskostnaderna bedöms öka med 2 % per år.

Den långsiktiga vakansgraden för bostäder bedöms uppgå till mellan 0-2% och för lokaler till mellan 2-10%. Kalkylräntan för nuvärdesberäkning och direktavkastningskrav för restvärdesberäkning har bl.a. hämtats från de bedömningar som gjorts av informationsleverantörerna till Datscha. Där det har bedömts som marknadsmässigt korrekt har det objektspecifika direktavkastningskravet justerats. Den genomsnittliga initiala direktavkastningen uppgår till ca 5,4 % (5,6) i hela fastighetsportföljen. Fastighetsbeståndet värderades inför årsbokslut till 1 928 701 tkr (1 857 003 tkr).

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

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar: När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Finansiella instrument: Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Burlövs Bostäder AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar: Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder: Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Derivatinstrument: Bolaget utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisk som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning enligt kapitel 11. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Bolaget dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna. Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta vilken redovisas i resultaträkningen under posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Derivat redovisas inte i balansräkningen under avtalens löptid. Ränteswaparnas värde -45,2 mkr. Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument netto redovisas under räntekostnader. Inga nya ränteswapar är upptagna under 2014 och 2015.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld: En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar: Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Om nedskrivning av andelar sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Varulager: Varulagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av 97 procent av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in-, först ut-metoden (FIFU).

Leasingavtal: Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden..

Avsättningar: Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Pensionsavsättningar har värderats till kapitaliserat värde.

Obeskattade reserver: Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner: Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Ersättningar till anställda:

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning: I bolaget förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförs.

Ersättningar vid uppsägning: Ersättningar vid uppsägning utgår då bolaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger bolaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när bolaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Rapportering för verksamhetsgrenar och geografiska marknader: Bolagets verksamhetsgrenar består i huvudsak av uthyrning bostäder och lokaler. All uthyrning sker i Sverige.

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

Not 2. Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2015	2014
Totala hyresintäkter		
Bostäder	171 520	167 877
Lokaler	15 010	14 844
Garage	2 983	2 957
P-platser	2 662	2 635
Övriga enheter	271	436
	192 446	188 749
Hyresbortfall på grund av outhyrt		
Bostäder	-377	-499
Lokaler	-223	-117
Garage	-14	-12
P-platser	-225	-259
Övriga enheter	-7	-7
	-846	-894
Rabatter		
Kvarboenderabatter	-1 275	-1 940
Underhållsrabatter	-2 910	-2 508
Hyresrabatter	-72	-72
	-4 257	-4 520
Hyresintäkter netto		
Bostäder	166 886	162 858
Lokaler	14 787	14 728
Garage	2 969	2 945
P-platser	2 437	2 377
Övriga enheter	264	430
	187 343	183 338
Hyresbortfall av totala hyresintäkter		
Bostäder	0,2 %	0,3 %
Lokaler	1,5 %	0,8 %
Garage	0,5 %	0,4 %
P-platser	8,5 %	9,8 %
Övriga enheter	2,6 %	1,4 %
Totalt	0,4 %	0,5 %

Förfallostruktur lokalhyror	Övriga	Kommunen
2016	1 525	635
2017	240	2 716
2018	953	1 820
2019 och senare	1 900	7 207

Fördelning lägenhets- och lokalkontrakt	Bostäder	Lokaler
Antal hyreskontrakt	2 489	302
Ytfördelning	91 %	9 %
Genomsnittshyra kr/kvm	980	859

Not 3. Övriga intäkter

	2015	2014
Diverse avgifter	838	919
Övriga ersättningar från hyresgäster	1 002	906
Övriga intäkter från egen förvaltning	1 754	2 329
	3 594	4 154

Not 4. Driftskostnader

	2015	2014
Reparationer	12 926	13 255
Skötsel	4 511	4 698
Uppvärmning	19 190	18 410
Vatten	7 142	6 840
Sophantering	3 513	3 811
Fastighetsel	5 629	6 134
Administration	10 028	9 490
Försäkringskostnader	3 380	4 322
Ersättning till hyresgästförening	1 820	1 977
Kabel-TV	906	906
Avskrivna och återvunna fordringar	538	572
Kostnader för juridiska åtgärder	255	367
	69 838	70 782

Not 5. Ersättning till revisorerna

	2015	2014
PwC		
Revisionsuppdraget	184	219
Övriga tjänster	189	32
	373	251
 Lekmannarevisorer	 23	 33
	23	33

Not 6. Underhållskostnader

	2015	2014
HLU-hyresgäststyrt underhåll, bostäder	4 086	3 021
Senarelagt underhåll, bostäder	1 877	1 180
Tidigarelagt underhåll, bostäder	1 757	1 845
Övrigt underhåll	333	-208
Planerade underhållsprojekt	13 763	11 520
Kostnadsförd del av ombyggnad	2 706	4 616
Varav större projekt		
Brandåtgärder Domherren	866	
Ventilation Ugglan	248	
Fönster Skrattnäsen, biblioteket	474	
	24 522	21 974

Not 7. Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2015	2014
Personalkostnader		
Reparationer	3 179	3 479
Skötsel	8 140	8 674
Administration	10 796	8 655
	22 115	20 808

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

Kvinnor	14	14
Män	22	23
	36	37

Löner och ersättningar har uppgått till:

Styrelsen och verkställande direktören	1 138	1 098
Övriga anställda	12 620	12 097
	13 758	13 195

Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 731	6 487
Pensionskostnader, varav för verkställande direktör 811 kkr (761).	1 790	1 303
Totala löner och ersättningar	22 279	20 985

Pensionsutfästelse till VD genom av bolaget tecknade pensionsförsäkringar är 60 % av lönen från 63 år till 65 år, därutöver utgår visst sjukersättningskydd. 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. Avtalet avser endast uppsägning från företagets sida.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	2015			2014		
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Varav män	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Varav män
Styrelseledamöter	5	20 %	80 %	5	0 %	100 %
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	4	50 %	50 %	4	75 %	25 %

Not 8. Byggnader och mark

	2015	2014
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 012 763	994 381
Nyanskaffning under året och omfört från pågående ny- och ombyggnad	14 544	19 486
Utrangering	-4 041	-1 104
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 023 266	1 012 763
Ingående avskrivningar	-246 574	-220 583
Årets avskrivningar	-25 827	-26 395
Årets utrangeringar	1 682	404
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-270 719	-246 574
Ingående nedskrivningar	-2 949	-3 040
Återföring av nedskrivning	2 949	91
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	- 2 949
Utgående restvärde enligt plan	752 547	763 240
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	10 076	9 921
Nyanskaffning under året	1 377	155
Utrangering/försäljning	-101	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 352	10 076
Ingående avskrivningar	-5 435	-4 934
Årets avskrivningar	-526	-501
Utrangering/försäljning	5	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 956	-5 435
Utgående restvärde enligt plan	5 396	4 641
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	85 251	83 569
Nyanskaffning under året	0	1 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 251	85 251
Utgående bokfört värde på byggnader och mark	843 194	853 132
Taxeringsvärden		
Byggnader	949 684	949 684
Mark	324 633	324 633
	1 274 317	1 274 317
Verkligt värde	1 928 701	1 857 003

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	35 103	35 051
Nyanskaffning under året	557	1 021
Årets utrangeringar	-426	-969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 234	35 103
Ingående avskrivningar	-20 532	-19 420
Årets avskrivningar enligt plan	-1 814	-2 081
Årets utrangeringar	425	969
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 921	-20 532
Utgående restvärde enligt plan	13 313	14 570

Not 10. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	2 875	2 804
Nyanskaffning under året	13	180
Årets utrangeringar	-366	-109
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 522	2 875
Ingående avskrivningar	-2 334	-2 089
Årets avskrivningar enligt plan	-290	-354
Årets utrangeringar	308	109
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 316	-2 334
Utgående restvärde enligt plan	206	541

Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader fastighetslån	1 113	7 780
Borgensavgift Burlövs kommun	2 147	2 954
Övriga räntekostnader	14 865	10 359
	18 125	21 093

Not 12. Bokslutsdispositioner

	2015	2014
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	1 914	1 759
Avsättning till periodiseringsfond	4 270	3 000
Återföring av periodiseringsfond	-4 323	0
Lämnat koncernbidrag	6 573	6 596
	8 434	11 355

Not 13. Skatt på årets resultat

	2015	2014
Aktuell skatt	-2 834	-2 592
Uppskjuten skatt	-738	625
Skatt på årets resultat	-3 572	-1 967
Redovisat resultat före skatt	16 009	7 755
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-3 522	-1 706
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-720	-333
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader	1 197	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	651	3
Skatteeffekt av temporära skillnader	-415	-508
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-25	-48
Redovisad skattekostnad	-2 834	- 2 592

Not 14. Uppskjuten skatt

	2015	2014
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skattefordran på kostnad återförd i beskattningen och avdragsgill kommande år	1 056	1 795
	1 056	1 795

Not 15. Pågående ny- och ombyggnader

	2015	2014
Ingående balans	1 591	819
Under året nedlagda kostnader	16 373	20 931
Omföring till färdigställda byggnader	-12 456	-11 621
Kostnadsfört underhåll	-2 706	-8 538
Utgående balans	2 802	1 591

Not 16. Aktier och andelar

	2015	2014
Andelar i HBV	40	40

Not 17. Koncernmellanhavande

	2015-12-31	2014-12-31
Fordran på Skärfläcken AB	0	1 095
Skuld till Skärfläcken AB	-162	0

I koncernen där Burlövs Bostäder AB är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas är Skärfläcken AB, 556711-1397.

Not 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015	2014
Upplupna intäkter	85	8
Förutbetalda kostnader	2 238	2 087
	2 323	2 095

Not 19. Kortfristiga placeringar

	2015	2014
Kortfristig placering	20 000	0
	20 000	0

Varav noterade aktier och andelar: 0 kkr

Not 20. Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	3 000	186 470	111 748	301 218
Årets resultat			12 437	12 437
Utdelning enligt beslut på årsstämman			-2 000	-2 000
Erhållet aktieägartillskott			5 128	5 128
Eget kapital 2015-12-31	3 000	186 470	127 313	316 783

Villkorat aktieägartillskott

Aktieägarna har lämnat villkorade aktieägartillskott som uppgår till totalt 41 597 kkr (36 470 kkr).

Not 21. Obeskattade reserver

	2015	2014
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-11 179	-9 266
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2009	0	-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	-3 302	-3 302
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2014	-3 000	-3 000
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2015	-4 270	0
	-28 656	-26 796

Uppskjuten skatteskuld för medel i periodiseringsfond uppgår till 3 845 kkr ($17\,477 \cdot 22,0\%$).

Not 22. Avsättningar

	2015	2014
Avsättningar för pensioner och liknande		
Avsättning vid periodens ingång	-1 986	-2 283
Periodens avsättningar	153	297
Avsättning vid periodens utgång	-1 833	-1 986

Not 22. Upplåning

	2015	2014
Räntebärande skulder		
Långfristig del av fastighetslån	516 600	531 698
Kortfristig del av fastighetslån	15 000	14 902
Summa räntebärande skulder	531 600	546 600
Förfallostruktur lån		
Räntebindning <1 år	240 600	81 600
Räntebindning <3 år	291 000	50 000
Räntebindning <4 år	0	415 000
	531 600	546 600

Not 24. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Upplupna räntekostnader	5 480	6 847
Förskottsbetalda hyror	12 106	12 698
Upplupna semesterlöner	1 436	1 457
Upplupna sociala avgifter	335	309
Upplupen särskild löneskatt	441	568
Upplupen avkastningsskatt på pensionsskuld	5	7
Övriga poster	8 441	8 687
	28 244	30 573

Not 25. Ställda säkerheter

	2015	2014
För egna avsättningar och skulder avseende skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	44 640	0

Not 26. Ansvarsförbindelser

	2015	2014
Medlemskap i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	252	257

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2016-03-30 för fastställelse.

Arlöv 2016-03-14

Kent Wollmér
Ordförande

Vlado Somljacan

Leif Westin

Lars Anders Espert

Vlasta Ekman

Birgitta Sandell
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2016-03-15.

Anders Thulin
Auktoriserad revisor



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 2015.

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2015.

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 15 mars 2016

Anders Thulin

Auktoriserad revisor

Burlövs kommun

Till årsstämman i Burlövs Bostäder AB
organisationsnummer 556535-5483

Till fullmäktige i Burlövs kommun

Granskningsrapport för år 2015

Vi, av fullmäktige i Burlövs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamhet i Burlövs Bostäder AB.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi har granskat följsamheten till ägardirektiven och måluppfyllelse.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Arlöv den 15 mars 2016

Jan Holm

Gunnar Rune

Bilagor:
Till granskningsrapporten hör bilagan
Lekmannarevisorerens granskningsredogörelse

Uthyrningsenheter

Per 2015-12-31

Område	Antal bostäder per bostadsstorlek					Summa	Bostadsyta (kvm)	Genomsnittlig bostadsyta (kvm)	Genomsnittlig bostadshyra	Antal lokaler	Lokalyta, (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	932	58	2 030	320	379
Svenshögs äldreboende	30	0	0	0	0	30	1 738	58	1 161	0	0	0	0
Humlemaden	5	201	85	46	24	361	24 536	68	933	7	1 867	142	142
Vanningsåker	6	24	29	31	0	90	6 802	76	930	10	960	0	76
Parkgatan 10	8	4	2	0	0	14	640	46	1 201	2	22	0	0
Granliden LSS, 55+	2	12	5	0	0	19	1 259	66	1 327	2	290	0	49
Granliden II	0	24	12	0	0	36	2 334	65	1 455	0	0	0	0
Svalan	16	75	33	10	0	134	8 108	61	1 060	26	2 376	71	29
Snäppan	2	0	18	0	0	20	1 448	72	964	2	177	18	0
Geukahuset	2	1	9	4	1	17	1 636	96	924	13	564	0	0
Vakteln	7	58	110	10	1	186	12 100	65	958	112	1 141	60	84
Nygatan 7 och 13	0	4	4	4	0	12	882	74	1 058	0	0	6	21
Skrattmåsen	1	11	9	0	0	21	1 378	66	1 379	2	1 470	0	0
Ripan	0	4	20	0	0	24	1 841	77	1 401	0	0	0	22
Ugglan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	3 446	0	0
Domherren	16	20	41	19	0	96	5 700	59	989	2	90	19	41
Hackspetten	15	28	23	3	0	69	4 416	64	1 018	4	207	39	10
Hägern	6	6	5	0	0	17	985	58	977	2	186	0	8
Rinnebäck	6	50	90	67	19	232	20 501	88	969	51	2 464	77	186
Pilevallen	0	2	14	2	2	20	1 810	91	1 086	0	0	0	0
Harakärr	16	79	96	15	0	206	14 107	68	1 005	2	246	93	89
Harakärr, pensionärsbostäder	8	10	0	0	0	18	850	47	992	1	38	0	4
Blomstervägen	1	7	8	0	0	16	1 085	68	1 370	0	0	0	13
Summa	272	875	982	312	48	2 489	174 938	70	980	302	17 574	845	1 153
Andel	11 %	35 %	39 %	13 %	2 %	100 %							

Om- och avflyttningar för bostäder

Område	Antal bostäder	Omflyttningar				Avflyttningar				Summa flyttningar			
		Antal		Procent		Antal		Procent		Antal		Procent	
		2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Svenshög	881	6	18	0,7	2,0	60	49	6,8	5,6	66	67	7,5	7,6
Humlemaden	361	3	9	0,8	2,5	35	27	9,7	7,4	38	36	10,5	9,9
Vanningsåker	90	0	0	0,0	0,0	4	6	4,4	6,7	4	6	4,4	6,7
Parkgatan 10	14	0	0	0,0	0,0	2	6	14,3	42,9	2	6	14,3	42,9
Granliden LSS, 55+	19	0	0	0,0	0,0	0	3	0,0	15,8	0	3	0,0	15,8
Granliden II	36	2	2	5,6	5,6	4	8	11,1	22,2	6	10	16,7	27,8
Svalan	134	3	1	2,2	0,7	9	14	6,7	10,4	12	15	9,0	11,2
Snäppan	20	0	1	0,0	5,0	3	0	15,0	0,0	3	1	15,0	5,0
Geukahuset	17	0	1	0,0	5,9	3	2	17,6	11,8	3	3	17,6	17,6
Vakteln	186	6	6	3,2	3,2	14	10	7,5	5,4	20	16	8,6	8,6
Nygatan 7 och 13	12	0	0	0,0	0,0	0	0	0,0	0,0	0	0	0,0	0,0
Skrattmåsen	21	0	0	0,0	0,0	1	3	4,8	14,3	1	3	4,8	14,3
Ripan	24	1	0	4,2	0,0	6	4	25,0	16,7	7	4	16,7	16,7
Domherren	96	3	2	3,1	2,1	7	8	7,3	8,3	10	10	10,4	10,4
Hackspetten	69	1	3	1,4	4,3	4	3	5,8	4,3	5	6	7,2	8,7
Hägern	17	0	0	0,0	0,0	1	0	5,9	0,0	1	0	5,9	0,0
Rinnebäck	232	5	6	2,2	2,6	15	13	6,5	5,6	20	19	8,6	8,2
Pilevallen	20	1	0	5,0	0,0	2	0	10,0	0,0	3	0	15,0	0,0
Harakärr	206	2	1	1,0	0,5	10	15	4,9	7,3	12	16	5,8	7,8
Harakärr pensionärs-bostäder	18	0	0	0,0	0,0	1	3	5,6	16,7	1	3	5,6	16,7
Blomstervägen	16	0	1	0,0	6,3	1	1	6,3	6,3	1	2	6,3	12,5
Totalt	2 489	33	51	1,3	2,0	182	175	7,3	7,0	215	226	8,6	9,1

Fastighetsförteckning

Per 2015-12-31

Område	Fastighet	Färdig- ställandeår	Tomtmark anskaff- ningsvärde kkkr	Byggnader anskaff- ningsvärde kkkr	Byggnader värdeminsk- ning kkr	Byggnader bokfört värde kkr	Totalt bokfört värde kkr	Totalt taxerings- värde kkr
Svenshög	Tågarp 18:2	1970 -1973	1 862	19 837	6 900	12 937	14 799	33 314
Svenshög	Tågarp 18:3	1970 -1973	1 823	20 380	6 439	13 941	15 764	34 262
Svenshög	Tågarp 18:4	1970 -1973	1 768	18 635	6 511	12 124	13 892	34 458
Svenshög	Tågarp 18:9	1970 -1973	1 932	21 787	7 381	14 406	16 338	35 810
Svenshög	Tågarp 18:10	1970 -1973	1 847	23 642	7 961	15 681	17 528	35 359
Svenshög	Tågarp 18:11	1970 -1973	1 902	20 227	6 717	13 510	15 412	33 316
Svenshög	Tågarp 18:12	1970 -1973	2 023	16 456	5 399	11 058	13 081	36 421
Svenshög	Tågarp 18:17	1970- 1973	1 823	14 454	4 728	9 726	11 549	32 664
Svenshög	Tågarp 18:16	1970 -1973	1 742	14 271	4 726	9 545	11 287	31 886
Svenshög	Tågarp 18:15	1970 -1973	1 800	14 145	4 671	9 474	11 274	32 162
Svenshög	Tågarp 18:14	1970 -1973	1 833	17 265	6 107	11 158	12 991	31 942
Svenshög	Tågarp 18:13	1970 -1973	3 666	32 291	11 091	21 200	24 866	63 605
Humlemaden	Arlöv 6:27	1965-1966	3 352	31 543	8 742	22 801	26 153	57 743
Humlemaden	Arlöv 6:28	1965-1966	3 288	28 646	7 888	20 759	24 047	60 340
Humlemaden	Arlöv 6:29	1965-1966	3 344	42 125	11 588	30 537	33 881	56 652
Vanningsåker	Arlöv 6:22	1967	2 961	27 400	9 157	18 243	21 204	45 389
Parkgatan 10	Arlöv 21:228	1945	628	9 409	937	8 473	9 101	3 111
Granliden LSS, 55+	Arlöv 21:228	2008	1 847	27 171	3 982	23 189	25 036	15 384
Granliden II	Arlöv 21:228	2012	2 969	56 748	3 576	53 172	56 141	27 480
Svalan	Arlöv 21:8	1975	3 963	93 295	24 636	68 659	72 622	68 994
Snäppan	Arlöv 21:5	1966	673	7 246	2 112	5 135	5 808	11 135
Geukahuset	Arlöv 21:5	1908	721	10 594	3 296	7 298	8 019	13 416
Vakteln	Arlöv 20:34	1962	5 050	53 113	17 638	35 475	40 525	83 339
Nygatan 7+13	Arlöv 21:31	1996	336	5 825	1 906	3 918	4 254	7 378
Skrattmäsen	Arlöv 18:29	2006	2 753	61 026	12 258	48 768	51 521	0
Ripan	Arlöv 6:34	2011	2 503	42 767	3 848	38 919	41 422	20 621
Ugglan	Arlöv 6:23	1967	2 445	8 451	370	8 081	10 526	9 958
Domherren	Tågarp 19:153	1959	2 291	27 181	8 309	18 873	21 164	38 504
Domherren	Tågarp 21:124	1959	70	120	68	52	122	0
Hackspetten	Arlöv 17:20	1990	283	2 685	762	1 923	2 206	6 333
Hackspetten	Arlöv 17:21	1970	1 438	18 937	6 029	12 908	14 346	25 182
Hägern	Arlöv 17:24	1962	403	3 890	1 295	2 594	2 997	7 360
Rinnebäck	Tågarp 15:76	1980-1981	0	36 222	9 942	26 280	26 280	0
Rinnebäck	Tågarp 15:18	1980-1981	447	1 031	308	723	1 170	0
Rinnebäck	Tågarp 15:19	1980-1981	2 776	26 387	7 933	18 454	21 230	52 931
Rinnebäck	Tågarp 15:78	1980-1981	1 327	11 273	3 709	7 564	8 891	24 440
Rinnebäck	Tågarp 15:79	1980-1981	3 664	44 895	11 141	33 754	37 418	64 802
Pilevallen	Arlöv 17:60	1995	3 663	6 474	2 110	4 364	8 027	18 820
Harakärr	Åkarp 8:130	1973-1974	2 243	43 689	13 188	30 500	32 743	53 544
Harakärr	Åkarp 8:129	1973-1974	2 603	48 389	14 231	34 159	36 762	47 745
Harakärr	Åkarp 8:16	1968	782	5 549	1 310	4 239	5 021	5 719
Blomstervägen	Åkarp 24:4	2001	825	18 720	5 755	12 965	13 790	11 298
Vintergatan 10	Arlöv 17:25		1 582	426	21	405	1 987	1 500
Summa			85 251	1 034 618	276 675	757 944	843 195	1 274 317



Kort om Burlövs Bostäder

Burlövs kommun ligger strategiskt mycket väl till med närhet till de stora städerna i Öresundsregionen vilket gör kommunen attraktiv att leva och bo i. Burlövs Bostäder äger och hyr ut cirka 2 500 lägenheter och är det ledande fastighetsbolaget i kommunen. Med lägenheter i Arlöv och Åkarp kan bolaget erbjuda ett attraktivt boende genom livets alla skeden och till konkurrenskraftiga hyror.

Burlövs Bostäder vill aktivt bidra till att det blir ännu bättre att leva och bo i Burlöv för många fler människor.



BURLÖVS BOSTÄDER

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