



BURLÖVS BOSTÄDER

Årsredovisning 2016



Innehåll

VD har ordet	6
Om Burlövs Bostäder 2016	8
Läget – Nära till det mesta	8
Kund hos Burlövs Bostäder.....	8
Organisation, service och kommunikation	9
Framtiden i Burlöv – mycket på gång.....	10
Burlövs Bostäders visions- och utvecklingsprojekt	11
Hållbarhetsredovisning.....	12
Vem är viktig för vår verksamhet.....	12
Social hållbarhet – hyresvärd, arbetsgivare och fastighetsägare.....	13
Ekologisk hållbarhet.....	14
Ekonomisk hållbarhet.....	16
Styrelse och ledning	18
 Förvaltningsberättelse.....	20
Affärsidé och mål	20
Styrelse och revisorer.....	20
Organisationsanslutning	20
Marknad	21
Fastigheter	22
Förvaltning	22
Miljö.....	23
Organisation.....	25
Personal.....	25
Ekonomi.....	27
Resultat och ställning	30
Förslag till vinstdisposition	30
Resultaträkning (kk)	32
Balansräkning (kk).....	33
Förändringar i eget kapital (kk)	35
Kassaflödesanalys (kk)	36
Noter till resultat- och balansräkning	38
Revisionsberättelse.....	50
Granskningsrapport.....	53
 Uthyrningsenheter	54
Om- och avflyttningar.....	55
Fastighetsförteckning.....	56
Karta.....	58

Den formella delen enligt Årsredovisningslagen sidan 20-49 omfattas av revisorernas granskning.
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kkr.



2016 i korthet

Bosocial samordnare

- ny tjänst hos Burlövs Bostäder

För att på ett bättre och mer effektivt sätt skapa ett fungerande och tryggt boende för alla hyresgäster har Burlövs Bostäder under 2016 skapat en ny tjänst – bosocial samordnare.

Högt förtroende i kundenkät 2016

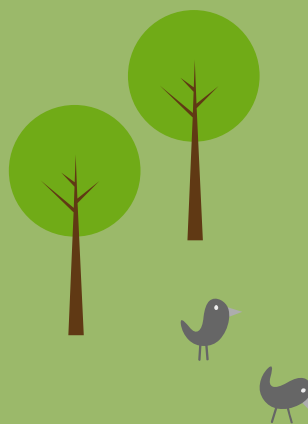
Med start i september distribuerade Burlövs Bostäder en kundenkät till alla kunder. Enkäten som genomförs vart tredje år ligger till grund för utveckling, förbättring och planering av verksamheten. I år valde 58 (63) procent av de boende att besvara enkäten. Resultatet visade att 94 procent av hushållen svarade att de trivs bra hos Burlövs Bostäder och 90 procent kan tänka sig rekommendera Burlövs Bostäder som hyresvärd.

Detaljplan för kvarteret Ugglan

Kvarteret Ugglan befinner sig på planeringsstadiet och omfattar cirka 150 nya lägenheter i centrala Arlöv. Detaljplan förväntas vara färdig under första halvåret 2017 med förhoppning om byggstart under 2018.

Detaljplan för kvarteret Hägern

Kvarteret Hägern är ett förtätningsprojekt i västra Arlöv som omfattar etappvis produktion av 70 nya lägenheter. Under 2016 har detaljplanarbetet påbörjats och beräknas pågå även under 2017.



Mötesplatsen Ugglan

En ny mötesplats med daglig verksamhet för alla kommuninvånare planeras på Dalbyvägen 51 med invigning i maj 2017.

Renovering

Större renoveringar som genomfördes 2016:

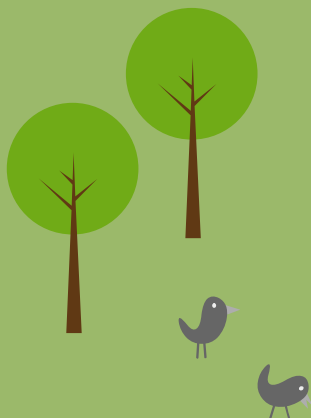
- Fönsterbyte i 208 lägenheter på Harakärr, Åkarp
- Stärkt brandskydd på Domherren, Arlöv
- Hissombyggnation på Svenshögsområdet, Arlöv
- Utemiljö på Parkgatan 10, Arlöv
- Utbyte av gaspanneanläggning och komplettering med ny gasvärmepump på Harakärr, Åkarp

Temperaturgivare installeras i beståndet

För att säkerställa att alla lägenheter håller rätt temperatur har Burlövs Bostäder påbörjat installation av temperaturgivare i alla fastigheter. Arbetet ska vara färdigt under 2018.

Installation av Sveriges snabbaste bredband

Under 2016 startade iTux uppgraderingen av det befintliga bredbandsnätet i Burlövs Bostäders bestånd. Det uppgraderade nätet ger hastigheter upp emot 1 000 Mbt per sekund, för bättre bildkvalitet, snabbare internetjänster och ett stabilare nät. Det nya nätet kommer att bli tillgängligt för hyresgästerna i början av 2017.



Leva & Bo-dagar

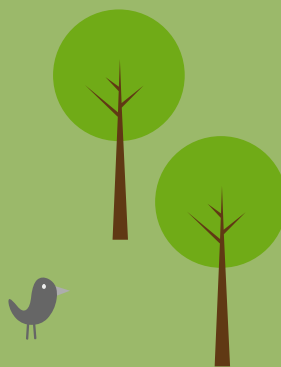
Efter elva år med Burlövsfestivalen initierade Burlövs Bostäder Leva & Bo-dagarna på Svenshögsområdet. Tivoli med subventionerade åkturer, knallar och marknad, matvagnar och krögartält med underhållning och musik och tävlingar bjöd på en riktig sommarfest för besökarna.

Julklapp året runt

Under många år har Burlövs Bostäder gett sina hyresgäster en julklapp. 2016 valde Burlövs Bostäder att satsa på en julklapp till hyresgästernas barn i samarbete med Rädda Barnen. Inte mindre än tre besök på Skåne Djurpark har genomförts och Burlövs Bostäder har sponsrat med buss, inträde och mat. Personal från Rädda Barnen har varit med och genomfört utflykterna.

Sätt rätt hyra

Med start 2016 medverkar Burlövs Bostäder i ett nationellt projekt för att de allmännyttiga bostadsbolagen ska tillämpa rättvisa hyror och bolaget har



under året gjort en systematisk genomgång av beståndet. Alla hyresgäster kommer dessutom att få göra en egen värdering av sin bostad, dess standard och sitt bostadsområde via en enkät. På så sätt kan Burlövs Bostäder få en vägledning om hur hyresgästerna ser på sitt boende och åtgärda eventuella orättvisor i hyressättningen.

Hyreshöjning

I överenskommelse med Hyresgästföreningen tecknades en hyreshöjning om 0,7 procent från och med den 1 juni 2016.

Årets resultat

Burlövs Bostäders omsättning 2016 uppgick till 192,8 (190,9 mkr) och årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 13,2 (12,4) mkr.

AAA-rating

För sjunde året i rad har Burlövs Bostäder erhållit AAA-rating av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's, vilket innebär ett bronsdiplom.



Nyckeltal

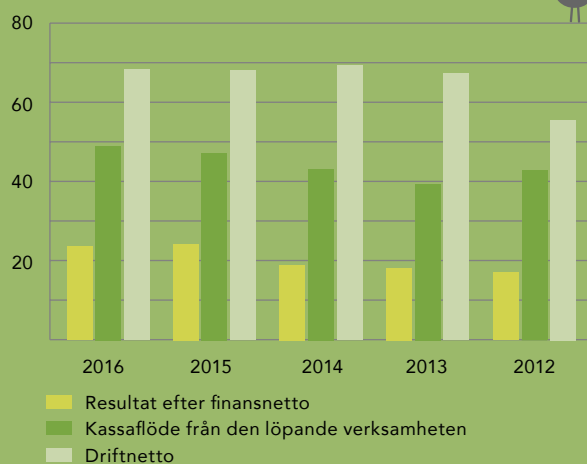


	2016	2015	2014	2013	2012
Genomsnittshyra bostäder	990	980	959	942	907
Vakansgrad bostäder i %	0,3 %	0,2 %	0,3 %	0,5 %	0,3 %
Omflyttningsfrekvens bostäder i %	8,1 %	8,6 %	9,1 %	11,0 %	10,7 %
Underhållskostnader per kvm	127	127	114	139	156

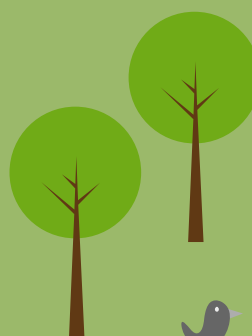
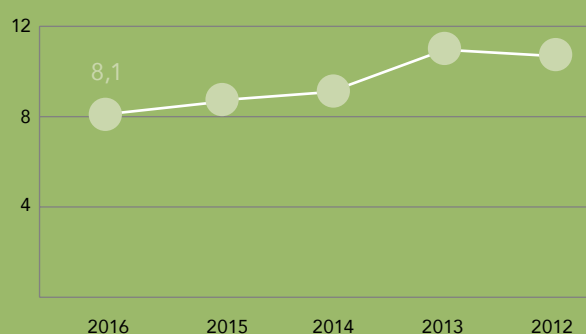
Resultat i sammandrag

	2016	2015	2014	2013	2012
Omsättning i mkr	193	191	187	185	174
Resultat efter finansnetto i mkr	23	24	19	21	17
Redovisad soliditet i %	38,5 %	36,7 %	35,1 %	33,5 %	32,0 %
Bedömt marknadsvärde i mkr	2 156	1 929	1 857	1 771	1 653
Direktavkastning på marknadsvärdet i %	3,6 %	3,9 %	4,1 %	4,0 %	3,4 %

Resultat



Omflyttningsfrekvens bostäder i %





Framtiden tar plats i Burlövs kommun

Burlövs kommun ligger mitt i Öresundsregionen, halvvägs mellan Malmö och Lund. Vår geografiska position har lagt grunden för en positiv utveckling av såväl näringsliv, arbetsmarknad och boende. Med start nästa år kommer vi se en rad investeringar som ytterligare förstärker kommunens attraktivitet och möjligheter till tillväxt. Det handlar om spårutbyggnad, nya pendlarstationer och nya bostadsområden. Det är enorma satsningar som kommer få stor effekt på sikt. Alla som bor och arbetar här märker att framtiden nu tar plats i Burlöv.

Nästa år kommer Södra stambanans utbyggnad att påbörjas för att möjliggöra ökad kapacitet, inte minst för mer arbetspendling i Öresundsregionen genom fler direkttåg och högre turtäthet. Två spår ska bli fyra mellan Flackarp och Arlöv. Utbyggnaden är en nationell satsning som kommer att pågå under många år och som kommer påverka hela kommunen. Bland annat planeras två nya pendlarstationer i Burlöv och i Åkarp. Befintliga stationer kommer att byggas om och anpassas till pendeltågen. I Åkarp kommer spåren att gå under jord och stationsområdet som planeras kommer bli ett nytt centrum.

Dessa satsningar skapar nya förutsättningar för Burlöv som bostadsort. Bostadsområden planeras och byggs nu i anslutning till stationerna. I området Kronetorp som ligger längs med Södra stambanan planeras 3 000 nya bostäder vilket kan ge ytterliga-

re uppåt tiotusen nya Burlövsbor en bostad. Det skapar i sig nya förutsättningar för kommunal service, handel och näringsliv.

Burlövs Bostäder är kommunens bostadsbolag. Vi äger och förvaltar inte mindre än 90 procent av alla hyreslägenheter i kommunen. Vår uppgift är bland annat att bidra till att utveckla kommunen som bostadsort och skapa nya attraktiva bostäder. Efter närmare trettio år av mycket låg nyproduktion går vi nu in i en mer expansiv fas och har flera projekt som står för dörren.

Bidra till Burlövs attraktivitet

Vi driver nu två nyproduktionsprojekt som bidrar till att utveckla centrala Arlöv. Kvarteret Ugglan är det projekt som ligger närmast i tiden. Vi räknar med att ha en detaljplan klar under det första halvåret 2017

för att därefter påbörja projektering och upphandling av byggentreprenad. Vår ambition är byggstart under 2018. Produktion av de 150 lägenheterna kommer att ske etappvis. De första hyresgästerna beräknas flytta in under 2019.

När det gäller Kvarteret Hägern har detaljplanarbetet påbörjats under året och beräknas pågå även under 2017. Även detta projekt som omfattar 70 nya lägenheter kommer att ske etappvis. Tanken är att förtäta med större variation av bostäder här. Projektet inkluderar marklägenheter med uteplats och etagelägenheter med balkong för att smälta ihop med de närliggande småhusen. På sikt planeras dessutom ett punkthus på nio våningar ritat av Jaenecke Arkitekter.

Granne med det stora utbyggnadsområdet Krone-
torp och handelsområdet Burlöv Center ligger vårt område Svenshög. Här tittar vi på ett omfattande förtätningsprojekt i framtiden. Idag består Svenshög av ett antal flerfamiljshus runt den stora Svenshögs-
parken. Genom att varsamt förtäta parken, bygga på parkeringsytor och matargator kan vi få en mer blandad bebyggelse. Vi vill försöka skapa en brygga mellan parkens grönska och bostäderna och få bort barriärer mellan gammalt och nytt. Det är ett mycket stort projekt med över tusen nya bostäder men med stora förutsättningar att bli mycket eftertraktat genom närheten till service och kommunikationer.

En bättre hyresvärd

Men att bygga nytt är bara en del av vårt uppdrag. Vi strävar också efter att vara en bra hyresvärd genom att ständigt utveckla vår verksamhet till gagn för våra hyresgäster. Under året har vi påbörjat en översyn av vår hyressättning enligt en överenskommelse mellan SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen för rättvisa hyror. Samtliga hyresgäster får via en enkät lämna sina åsikter om sin bostad, standard och läge. Då hyrorna satts med olika förutsättningar under åren kan det finnas stora variationer i beståndet som inte längre motsvarar hyresgästerna värderingar. Genom detta arbete planerar vi att standardisera hyressättningen så att alla hyresgäster betalar samma hyra för samma standard. Dessutom kommer områdesfaktorn vara en parameter när hyran ska sättas.

Under hösten har vi också genomfört en kundenkät där samtliga kunder fått möjlighet att yttra sig och påverka sitt boende. I år medverkade 58 (63) procent av alla hyresgäster, vilket är glädjande. Arbete pågår nu med att utvärdera resultaten för att se vad och hur vi kan gå vidare.

Under året har vi arbetat mer proaktivt och förebyggande med sociala frågor och trygghets-
skapande åtgärder. Social oro som ett resultat av sjukdom, missbruk eller konflikter skapar otrygghet och det är därför väldigt viktigt att försöka fånga upp detta så tidigt som möjligt. Genom möten med hyresgäster, områdesförvaltare och i samarbete med andra organisationer fungerar den bosociala samordnaren som stöd för hyresgäster och medlare eller som stöd i dialog med exempelvis socialtjänst och myndigheter.

Organisation med tydliga mål

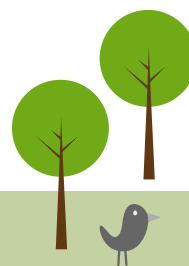
Under 2016 har vi fortsatt vårt interna utvecklings- och förbättringsarbete. Med förvaltningen i fokus har vi sedan förra året en organisation med en tydlig ansvarsfördelning vilket bidragit till en mer effektiv verksamhet. Vi arbetar nu vidare med målstyrning med mätbara mål för respektive avdelning för att möta vår ägares krav och nå våra ekonomiska mål. Dessutom gör vi en genomgång av samtliga processer i bolaget och inventerar alla rutinbeskrivningar. På så sätt kan vi säkerställa att alla rutiner utförs korrekt oberoende av vem som utför dem, i enlighet med våra policyer och gällande lagstiftning. Resultatet blir en kvalitetssäkring av verksamheten.

Vi bidrar till att utveckla Burlövs kommun

Omsättningen för 2016 uppgår till 193 miljoner kronor och årets vinst uppgår till 13 miljoner kronor. Vi kommer nu att fortsätta vårt uppdrag i kommunen med vår satsning på att öka attraktiviteten i Burlöv. Det gör vi bäst genom att fortsätta att underhålla vårt bestånd och bidra till att utveckla nya bostäder, så att ännu fler människor kan möta framtiden i Burlöv.

Birgitta Sandell
Verkställande direktör

Om Burlövs Bostäder



Burlövs kommun:

Antal kommuninvånare: cirka 17 000

Centralort: Arlöv

Antal bostäder – totalt cirka 7 000:

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

Järnvägsstationer: i Arlöv 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

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 Arlöv och Åkarp. Bolaget äger och hyr ut cirka 2 500 lägenheter. Efterfrågan på lägenheter hos bolaget är hög och vakansgraden är låg. 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 hos Burlövs Bostäder lämnas en intresseanmälan via en internetbaserad tjänst för lägenhetsförmedling. Genom denna tjänst kan kunderna aktivt söka lediga lägenheter, och 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 krävs det en kötid på närmare fem år. Bolaget har gjort en översyn av uthyrningsverksamhetens telefon- och besökstider för att öka tillgängligheten och ge snabbare service.

Rabatter, tillval och erbjudanden

Burlövs Bostäder är ett av få bostadsbolag som fortfarande ger kvarboenderabatt för dem som har varit kunder i tio år eller mer. Kunder som valt att inte utnyttja det periodiska lägenhetsunderhållet, det vill säga valt bort tapetsering, ommålning eller byte av golv, har rätt till en underhållsrabatt under året.

Burlövs Bostäder arbetar aktivt med att ta fram standardhöjande åtgärder och tillval till lägenheterna för att utveckla och modernisera beståndet. Det innebär att kunderna kan göra individuella val och påverka sin boendestandard och hyra. Intresset är stort och många kunder väljer standardförbättringar som spishäll, varmluftsugn, diskmaskin, säkerhetsdörr och tillvalsgolv. Under 2016 valde närmare 340 (310) kunder, motsvarande 14 (12) procent av hushållen i det totala beståndet någon form av standardhöjande tillval.

Som kund hos Burlövs Bostäder finns det möjlighet att ta del av en rad olika förmåner och erbjudanden som exempelvis den förmånliga hemförsäkringen, ett samarbete med Länsförsäkringar. Bolaget erbjuder också Burlövsportalen som är bolagets eget nät för bredband, telefoni och tv-tjänst och som har bästa möjliga teknik.



Organisation, service och kommunikation

Burlövs Bostäder har fortsatt sitt interna utvecklings- och förändringsarbete för att bli ett mer effektivt bostadsbolag och hyresvärd med fokus på förvaltning, service och nyproduktion.

Kundenkät grunden för utveckling och förbättring

Under 2016 genomförde Burlövs Bostäder en kundenkät där samtliga hyresgäster fick möjlighet att yttra sig och på så sätt möjlighet att påverka sitt boende. 58 procent av de boende valde att besvara enkäten, jämfört med 63 procent 2013. Resultatet från kundenkäten visade att 94 procent av de kunder som svarade trivs med sin lägenhet och 82 procent tyckte att de fick valuta för hyran, medan bristande ordning i tvättstugor och miljöhus fick flest negativa kommentarer.

Under 2017 kommer Burlövs Bostäder att fortsätta utvärdera resultatet från kundundersökningen och se hur verksamheten kan utvecklas och förbättras.

Fortsatt organisationsutveckling 2016

Med utgångspunkt från den kundenkät som genomfördes 2013 påbörjades en omfattande omorganisation. Med förvaltningen i fokus har Burlövs Bostäder nu en organisation med tydlig ansvarsfördelning. Bolaget kan på så sätt möta kraven på nybyggnation och fastighetsutveckling med en effektiv och pålitlig serviceorganisation samtidigt som bolaget fokuserar på att förbättra servicen för hyresgästerna.

Förändringsarbetet har fortsatt under 2016 med ännu tydligare målstyrning med mätbara mål för respektive avdelning. Genom en översyn av interna rutiner och processer skapas förutsättningar för ännu bättre transparens och måluppfyllelse. Det pågående förändringsarbetet kommer att pågå kontinuerligt med översyn och omstrukturering av arbetssätt och rutiner.

Kommunikation

En nära kontakt och en bra dialog med bolagets kunder är en framgångsfaktor för utvecklingen av Burlövs Bostäder. Kontinuerlig översyn av tillgänglighet, service och kommunikationskanaler (hemsida, mail, telefontider, besökstider, personlig uppföljning och återkoppling till kund) är en självklarhet för ökad kundnöjdhet och för att nå hela beståndet. Under året har en översyn gjorts av bolagets grafiska material. Nya broschyrer, brev – och informationsmallar samt tryckmaterial har tagits fram för att ge Burlövs Bostäder en enhetlig och tydlig kommunikationsplattform.

Arbetet med uppdatering av marknadsportalen och webbplatsen pågår kontinuerligt. Webbplatsen ska vara lättillgänglig, informativ och levande. Merparten av kunder väljer att använda sig av webbplatsen och kraven på snabb information och tillgänglighet ökar successivt, bland annat ökar felanmälningarna via "Mina sidor" vilket medför att felen kan åtgärdas snabbare. Förbättringar så som att man som kund ska kunna söka till parkeringsplats och garageplats samt boka tid i tvättstugan är fortfarande under utveckling.

Framtiden i Burlöv – mycket på gång

Burlövs kommun ligger strategiskt mycket väl till med närhet till Malmö, Lund och Köpenhamn vilket gör kommunen attraktiv som bostadsort. Just nu pågår och planeras en rad spännande projekt som kommer att göra Burlövs kommun till en ännu bättre plats i framtiden.

Kronetorp

I Kronetorp pågår nu planering av en helt ny stadsdel som ska erbjuda mer än 3 000 nya bostäder, möjligheter till rekreation, handel och service fram till 2030. Det innebär cirka 6 000 nya kommuninvånare på sikt.

Området ligger strategiskt placerat nära Yttre Ringvägen, Södra stambanan och Åkarp station samt E22 och har därför mycket goda kommunikationsmöjligheter. Under 2016 togs det första spadtaget till den första etappen med 32 nya lägenheter och bygglov är hittills beviljat för 80 lägenheter. Fler olika byggherrar är involverade i projektet med ambitionen om att skapa en ny stadsdel med varierade boendeformer och närhet till natur.

Utbyggnad av Södra stambanan Flackarp-Arlöv

Mellan Malmö och Lund löper en av Sveriges mest trafikerade järnvägssträckor. För att möta ett allt högre tryck från både person- och godstrafik har regeringen beslutat om en utbyggnad av stambanan från två till fyra spår mellan Flackarp (strax norr om Hjärup) och Arlöv. Med fyra spår skapas förutsättningar för tätare trafik och minskad risk för förseningar. Utbyggnaden påbörjas under 2017 och förväntas pågå under fem år.

Nya stationer i Burlöv och Åkarp

För att öka kollektivtrafikens möjligheter i samband med utbyggnaden av Södra stambanan byggs stationen Burlöv C om från lokalstation till pendlarstation. På så sätt kommer kommunen att få direktförbindelse med Köpenhamn och Kristianstad. I Åkarp kommer järnvägen att sänkas ner och få en övertäckning på drygt 400 meter. Det minskar bullret från den ökande trafiken på järnvägen samtidigt som det ger möjlighet att bygga samman Åkarp på bägge sidor om spåret. Vissa stationsfunktioner beräknas vara i drift 2021.

Supercykelväg

I samband med utbyggnaden av Södra stambanan har intresset för ett snabbcykelstråk mellan Malmö-Lund väckts. Trafikverket, Malmö Stad, Burlövs kommun, Staffanstorps kommun och Lunds kommun vill göra gemensam sak och underlätta cykelpendling i regionen. Projektet beräknas starta tidigast 2021 och nu diskuteras alternativa sträckningar.

Källa:
www.burlov.se
www.kronetorppark.se
www.trafikverket.se
Statistik och fakta 2015 – Näringsliv i MalmöLundregionen

Burlövs Bostäders visions- och utvecklingsprojekt

Rinnebäckområdet

Rinnebäckområdet kommer under våren 2017 få en ny gemensamhetsanläggning med möjlighet till olika former av träning. Anläggningen kommer att rikta sig till olika åldersgrupper.

Svenshögsområdet

Svenshögsområdet är idag Burlövs Bostäders största bostadsområde med 881 lägenheter, fördelade på 13 stycken åttavåningshus. Burlövs Bostäder har gjort en förstudie över området som visar att det är möjligt att bygga ytterligare 800-1 000 lägenheter i området. Förstudien ska ligga till grund för nya detaljplaner för åren 2022-2027.

Kvarteret Hägern

Kvarteret Hägerns detaljplan kommer att påbörjas under 2017. Detaljplanen innehåller cirka 30 lägenheter. Detaljplanen är en del av Burlövs Bostäders befintliga fastighet Pillevallens parkering (Arlöv 17:60).

Kvarteret Ugglan

Kvarteret Ugglans detaljplan kommer att färdigställas under 2017. Detaljplanen innehåller cirka 150 lägenheter samt möjlighet till LSS-boende. Detaljplanen innefattar även ett parkeringshus. Detaljplanen är en del av Burlövs Bostäders befintliga fastighet Dalbyvägen 51 (Arlöv 6:23).

Kronetorpstaden

Kronetorpstaden är ett gemensamt projekt mellan kommunen och ett antal markägare. Området kommer att bli ett nytt nav mellan Burlövs båda tätorter Arlöv och Åkarp. Utbyggnadsplanerna kommer att ge möjlighet för cirka 3 000 lägenheter. Möjligheter finns här för markanvisningar från kommunen.

Hållbarhetsredovisning

Burlövs Bostäders uppdrag är att vara en långsiktigt hållbar hyresvärd och fastighetsägare. Vi arbetar med frågor ur ett hållbart perspektiv för att verksamheten ska bli bättre för våra hyresgäster, medarbetare och bolaget och för hela samhället. Som stor aktör i Burlöv har vi också ett starkt engagemang för samhällsfrågor och medverkar i en rad olika projekt och aktiviteter som är uppskattade hos våra hyresgäster och övriga kommuninvånare.

Vem är viktig för vår verksamhet

För att vår verksamhet ska kunna utvecklas utifrån ett hållbart perspektiv är det viktigt för oss att ha en nära dialog och god relation med våra viktigaste intressenter. Dessa intressenter är hyresgäster, medarbetare, leverantörer (entreprenörer), ägare och samhälle.

Dialogen sker genom löpande möten och kontakt med hyresgäster genom vår förvaltningsorganisation, medarbetarsamtal, upphandlingsförfaranden, regelbundna styrelsemöten och medverkan i och stöd till olika föreningar.

Intressent	Nyckelfrågor, krav och förväntningar	Så arbetar Burlövs Bostäder
Hyresgäster	Hög boendestandard Hög servicenivå Rättvis hyressättning Möjlighet till återvinning Tillgänglighet (handikappanpassning, hiss etc) God infrastruktur (parkeringsplatser, brandsäkerhet) Socialt engagemang	HLU (Hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll) Tillval och löpande renoveringar "Mina sidor" "Sätt rätt hyra" Multiteket, Pangeja, Självförvaltning
Medarbetare	Goda utvecklingsmöjligheter Skälig löneutveckling Jämställd arbetsplats Goda förmåner/kollektivavtal	Medarbetarsamtal Medarbetarenkät IUP (individuellt Utvecklingsplan)
Leverantörer/ entreprenörer	Upphandlingsprinciper Realistiska projektplaner Skäliga arvoden	LOU (Lagen om Offentlig Upphandling) Anbudskrav Underhållsplaner
Ägare/politiker	Bostadsförsörjning Hög bostadsstandard Lönsamhets- och avkastningskrav	Bolagsordning Ägardirektiv Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag
Medborgare/samhälle	Fler bostäder i Burlövs kommun Trygga bostadsområden Minskad miljöpåverkan Skäliga hyror Stöd till lokala föreningar	Detaljplaner Trygghetsvandringar Miljöpolicy och miljödiplomering Sponsring "Örat mot marken"

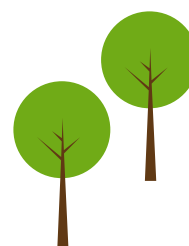
Nyckeltal 2016



	2016	2015	2014	2013
Vattenförbrukning m ³ /m ²	1,70	1,65	1,64	1,68
Elförbrukning kWh/m ²	19,8	20,8	21,4	20,6
Värmebrukning kWh/m ² normalårskorrigerad	119,9	122,7	126,1	123,6

33 medarbetare
19 män och 14 kvinnor

4,1% procent frånvaro
1,0 procent korttidsfrånvaro



Social hållbarhet – hyresvärd, arbetsgivare och fastighetsägare

Arbetsgivare

Burlövs Bostäder har de senaste åren genomfört en omfattande omorganisation med utgångspunkt från kundenkäten som genomfördes 2013. Fokus ligger nu på en tydlig ansvars- och rollfördelning för att stärka fastighetsutvecklingen, förvaltningen och driften samt servicenivån.

Under 2016 har förändringsarbetet fortsatt med fokus på målstyrning med mätbara mål för respektive avdelning. Genom medarbetarsamtal och uppföljning av avdelningsmål skapas förutsättningar för att möta marknadens krav. Kontinuerliga kompetenssatsningar och friskvårdsstöd är ett sätt för bolaget att säkerställa utvecklingsmöjligheter och en bra arbetsmiljö parallellt med det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Hyresvärd och fastighetsägare

Som ett resultat av den nya organisation som implementerades 2015 har Burlövs Bostäder identifierat ett behov av en ny tjänst – bosocial samordnare. Den nya funktionen ska ta utgångspunkt i hyreslagen och inkluderar ett stort socialt ansvar med en förebyggande ansats. Det bosociala arbetet handlar dels om att hantera olika situationer som uppstår i beståndet, dels arbeta löpande i

samarbete med områdesförvaltarna med satsningar som stärker trygghet och trivsel. Samordnarens uppgift är att säkerställa att hyresgäster förstår vikten av att betala hyran för att undvika uppsägningar. Det sker i samarbete med socialtjänsten, som även kopplas in i situationer som vanvård, psykisk sjukdom eller missbruk. Ambitionen är alltid att undvika vräkningar. Trygghetsarbetet är mer komplext då det ofta handlar om känslor och upplevelser. Vid hembesök är det viktigt att Burlövs Bostäders egna medarbetare och leverantörer kan identifiera sig för att stärka trygghetskänslan. Andrahandsuthyrning av lägenheter kan också vara en osäkerhetsfaktor. Det är viktigt att söka tillstånd för detta. Att den som står på kontraktet också bor i lägenheten och betalar hyran i tid är en viktig del i trygghetsarbetet.

Burlövs Bostäder arrangerar, medverkar i och stödjer en rad olika projekt och aktiviteter för att stärka kommunens attraktivitet och bidra till en positiv samhällsutveckling i Burlövs kommun.

Rädda Barnen

I samarbetet med Rädda Barnen arrangerade Burlövs Bostäder en spännande och rolig julklapp till sina hyresgästers barn under hela året. Inte mindre än tre besök på Skåne Djurpark har genomförts under 2016 och Burlövs Bostäder har sponsrat med buss, inträde och mat. Rädda Barnen erbjuder också läxhjälp på Vårbogården i Arlöv.

Multiteket

Multiteket är en verksamhet i Burlövs Bostäders regi och verkar för att engagera och aktivera barn och ungdomar i Burlövs Bostäders områden genom kostnadsfria aktiviteter, som till exempel dans, pyssel, musikinspelning, teaterlek med mera. Exempel på kurser som har genomförts under 2016 är cirkus, trolleri, streetdance och akrobatik. Varje termin avslutas med show och massor av publik med efterföljande korvgrillning. Verksamheten som är ledarled skänker deltagande barn både kunskap och trygghet. Multiteket arrangerar också aktiviteter på vinter-, påsk- och höstloven. Samtliga aktiviteter utgår ifrån Vårbogården på Svenshög.

Pangeja

Pangeja är ett samverkansprojekt mellan Burlövs kommun, Burlövs Bostäder och företagen Akzo Nobel och Hilti. Pangeja är mer av ett allaktivitetshus än en traditionell fritidsgård för ungdomar i åldern 13-20 år då aktiviteterna utgår från målgruppens egna önskemål och initiativ. Här finns bland annat en musikstudio. Pangeja är öppet tre kvällen i veckan och är en mötesplats som bidrar till minskad ungdomsproblematisering och ett bättre kompis-klimat.

Örat mot marken

I Burlöv finns en samverkansgrupp som arbetar för ett tryggare Burlöv. Gruppen som kallas Örat mot marken utgörs av Burlövs kommun, Burlövs Bostäder, polis och Räddningstjänsten och träffas varannan vecka för att parterna gemensamt ska kunna samordna sina insatser för att öka tryggheten i kommunen. Burlövs Bostäder träffar också kommunpolisen vid separata möten avseende trygghetsfrågor som är relaterade till bolaget.

Lokalt stöd

Burlövs Bostäder stödjer varje år en rad lokala initiativ som arrangeras av idrotts- och pensionärsföreningarna Arlövs BI, Sydsim och PRO och SPF, trafiksäkerhetsinitiativ Trafikledaren samt hyresgästfestivalen Leva & Bo-dagarna.

Självförvaltning

Vissa hyresgäster önskar ett större inflytande över sin bostadsmiljö. Självförvaltning ger den möjligheten och innebär att hyresgästerna mot en reducerad hyra tar hand om vissa delar av fastighetens skötsel och andra arbetsuppgifter som bolaget annars skulle sköta. Det är ett sätt för hyresgästerna att öka trivselen, att lära känna sina grannar bättre och att känna stolthet över sitt bostadsområde.

Ekologisk hållbarhet

Burlövs Bostäder har under många år arbetat aktivt med miljöarbete. Framsynthet och ansvars känsla är ledord när vi miljöanpassar vår verksamhet på vägen mot en bättre miljö för alla.

Miljöpolicy

Burlövs Bostäder AB är ett allmännyttigt bostadsföretag med ändamålet att främja bostadsförsörjningen i Burlövs kommun. Bolaget bedrivs enligt affärsmässiga principer under iakttagande av de ägardirektiv som är upprättade.

Burlövs Bostäder ska ständigt förbättra och utveckla arbetet med att minimera negativ miljöpåverkan och därmed bidra till en långsiktig hållbar utveckling genom att i alla verksamheter föra ett integrerat, proaktivt miljöarbete. Miljöarbetet skall styras av en helhetssyn där affärsmässighet och engagemang är nyckelorden. Alla medarbetare har ett ansvar för att denna miljöpolicy efterlevs.

En särskild energigrupp är bildad för att ytterligare öka fokus på såväl energiuppföljning som på framtida strategiska åtgärder.

Som en följd av den nya Miljöpolicy kommer Burlövs Bostäder som nästa steg att titta på riktlinjerna i policy och bryta ner dessa i mätpunkter, miljönyckeltal och aktiviteter för löpande uppföljning och årlig redovisning. Detta arbete kommer att påbörjas under 2017 och då kommer bolaget att ta fram nya miljömål.

Miljöpolicy

Styrelsen antog en ny miljöpolicy för Burlövs Bostäders i slutet av 2016.

Miljöpolicyen innebär att:	Kommentar till Miljöpolicy
1 Vi skall följa gällande lagar och förordningar, vår ägares miljökrav och följa egna mätbara miljömål enligt gällande miljöstrategi, så kallade miljönyckeltal, med årlig uppföljning.	Miljöbalken EU:s kemikalielagstiftning Avfallsförordningen
2 Minska verksamhetens negativa miljöbelastning genom att öka andelen förnyelsebara energikällor, minska energikonsumtionen samt minska utsläppen av växthusgaser.	På Harakärr har en ny gaspanna samt komplettering med en gasvärmepump installerats. Energibesparingen beräknas till 600 000 kWh, vilket motsvarar närmare 25 procent.
3 Underlätta för en kretsloppsanpassad avfallshantering inom Burlövs Bostäders fastighetsbestånd.	Burlövs Bostäder har ett fullt utbyggt källsorteringssystem i samtliga fastigheter. Inom beståndet har platserna för insamling av textil utökats.
4 Fasa ut användningen av ej miljövänliga produkter från vår drift samt från vår ny- och ombyggnation.	Burlövs Bostäder använder sig av SundaHus miljödatas för att göra rätt miljöval vid om- och nybyggnation samt i förvaltningen. Samtliga kvicksilverlampor har under året ersatts med LED-lampor.
5 Samarbetet med ägaren, medarbetare, hyresgäster och leverantörer när det gäller lösningar för att bo och leva på ett hållbart sätt.	Kundenkäter genomförs vartannat år.
6 Styra vår verksamhet enligt ett certifierat eller diplomerat miljöledningssystem som är erkänt på den svenska marknaden.	Burlövs Bostäder är miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas sedan 2004.
7 Se till att vår personal har en aktuell och för branschen relevant miljöutbildning.	Alla nyanställda genomgår en intern miljöutbildning.
8 Vara en god förebild i Burlövs kommuns arbete mot ett hållbart samhälle med ett fokus på god bebyggd miljö.	Gröna tak på miljöhus Anbudskrav
9 Vara öppna om vårt företags miljöpåverkan och vårt miljöarbete.	Webbplats Årsredovisning

Skåneinitiativet

Sedan 2008 medverkar Burlövs Bostäder i Skåne-initiativet som är SABO:s energiutmaning. Skåneinitiativet innebär att de företag som ansluter sig ska arbeta för att minska energianvändningen med 20 procent fram till 2016. Initiativet är nu avslutat och totalt minskade Burlövs Bostäder sin energianvändning med 11,8 procent. Bolaget kommer nu att fortsätta med initiativet där bolaget uppnår de 20 procenten till 2020.

Vatten

Våra hyresgäster får sitt vatten från VA Syd. Dricks-vattnet passerar utan åtgärder men varmvatten värms till cirka 60 grader för att undvika att legionella bakterier bildas. Samtliga duschslangar och blandare är utrustade med vattensparutrustning.

Värme

Bolagets strävan är att bostäderna ska hålla en inomhustemperatur om 21 grader. Varje grad varmare ger en ökad energiförbrukning med 5 procent. Merparten av fastigheterna är utrustade med prognosstyrning för en driftsäker värmereglering. Under 2015 påbörjades installation av temperaturgivare i de bostäder som saknar detta. Arbetet ska vara färdigt under 2020. Referensgivare finns i ett antal lägenheter för rätt temperatur.

I Ärlöv levererar Eon fjärrvärme, i Åkarp sker uppvärmning med gas och ett mindre antal (18) lägenheter i Åkarp har direktverkande el.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Obligatorisk ventilationskontroll är en lagstiftad åtgärd för att garantera god luftkvalitet och gott inomhusklimat och sker antingen var tredje eller var sjätte år efter första besiktning av fastigheten. Under året genomfördes besiktningar i 20 lägenheter och 15 kommersiella lokaler. Samtliga godkändes.

MIBB (Miljöinventering i befintlig bebyggelse)

Under året har MIBB genomförts i 970 lägenheter.

Avfallshantering och återvinning

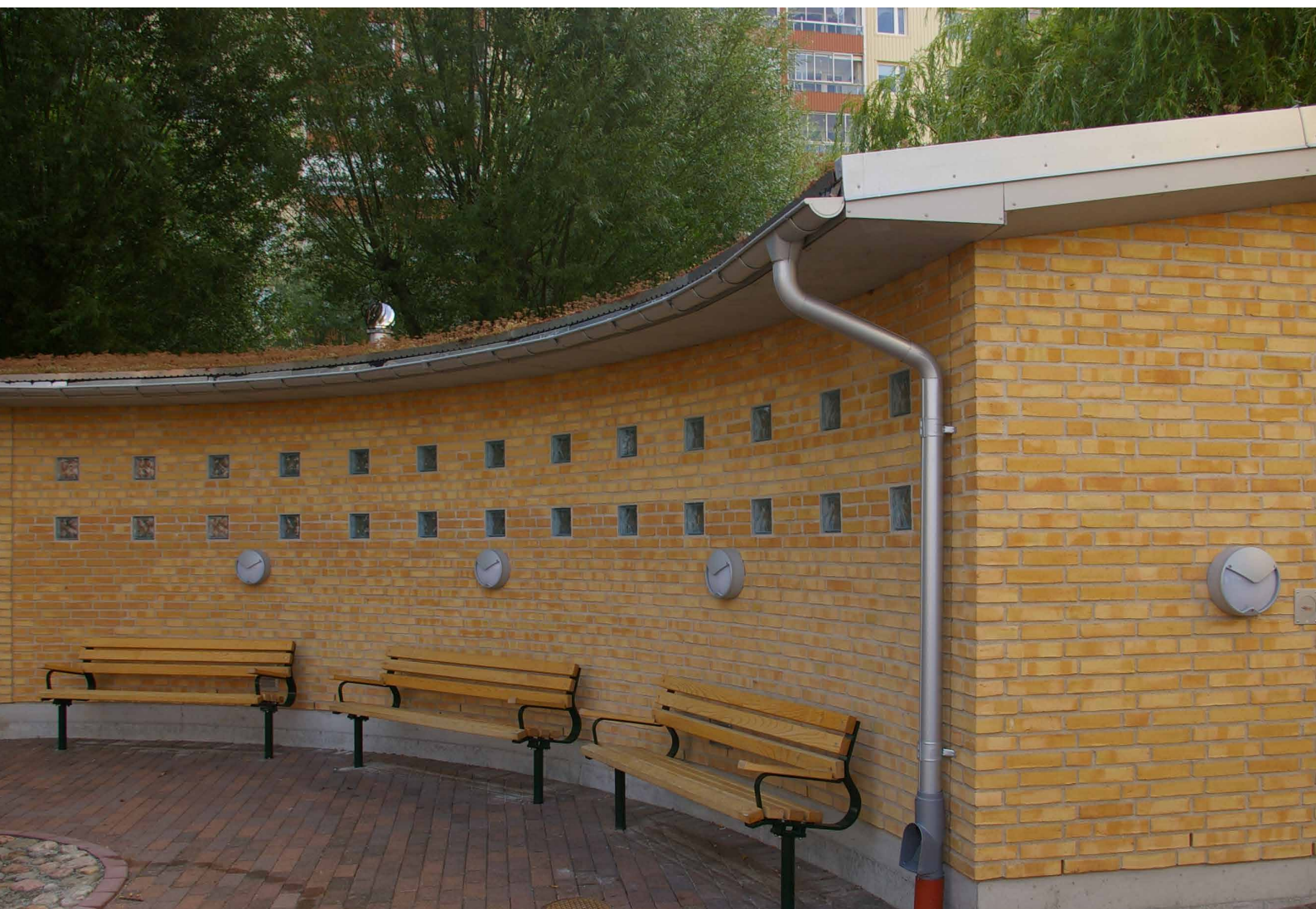
Samtliga hyresgäster har tillgång till fastighetsnära källsortering. I merparten av miljöhusen finns det kärl för restavfall, plast, plåt, färgat- och ofärgat glas, tidningar, wellpapp, batterier, småelektronik, glödlampor samt matavfall. I samband med kommunens miljödagar 2016 genomförde Burlövs Bostäder en Skräpplockardag samtidigt som bolaget fanns tillgängliga med containers för större avfall på olika platser i beståndet.

Ekonomisk hållbarhet

Burlövs Bostäder har ett tydligt ansvar för bostadsförsörjningen i kommunen. Bolagets verksamhet ska uppfylla kraven på affärsmässiga principer enligt gällande lagstiftning och möta ägarens krav på avkastning.

För att kunna agera och planera långsiktigt arbetar Burlövs Bostäder med 10-årsplaner för investeringar och underhåll. Genom löpande uppföljning av nyckeltal som soliditet och avkastning kan bolaget minimera riskerna samt bibehålla eller öka värdet i fastighetsbeståndet.

Genom att återinvestera vinsten i verksamheten kan Burlövs Bostäder genom verksamhetsutveckling, nyproduktion av nya bostäder och sociala eller trygghetsskapande satsningar fortsätta att bidra till att öka attraktiviteten i Burlövs kommun.



Styrelse och ledning



Kent Wollmér (s)

Styrelseordförande

Född 1948, suppleant 1977-1982,
ledamot sedan 1983, ordförande sedan 2003



Vlado Somljacan (mp)

Vice styrelseordförande

Född 1975, suppleant 2010-2014, ledamot sedan 2015



Vlasta Ekman (s)

Styrelseledamot

Född 1957, suppleant 2012-2014, ledamot sedan 2015



Lars Anders Espert (sd)

Styrelseledamot

Född 1942, ledamot 1980-1991 och sedan 2003



Leif Westin (m)

Styrelseledamot

Född 1946, ledamot sedan 1992



Birgitta Sandell

VD

Född 1958, anställd 1997, VD 2004



Kerstin Hägglund

Ekonomichef

Född 1957, anställd 2008



Anders Rahdevi

Förvaltningschef

Född 1960, anställd 2015



Peter Nyholm

Fastighetsutvecklingschef

Född 1976, anställd 2012

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 2016. 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 2016 bestått av fem ledamöter jämte suppleanter. Styrelsen har hållit fyra styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämma har hållits den 30 mars 2016.

Ordinarie styrelseledamöter har under året varit: Kent Wollmér (s), ordförande, Vlado Somljacan (mp), vice ordförande, Vlasta Ekman (s), Lars Anders Espert (sd) och Leif Westin (m).

Suppleanter har under året varit: 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

Bolaget är den till storleken dominerande hyresvärden i kommunen med ca 90 % av det totala antalet hyreslägenheter. Flera planerade utbyggnadsprojekt av bostadsområden finns inom kommunen och det pågår även projekt med utbyggnad av infrastrukturen som därmed ger bättre pendlingsmöjligheter. Samtidigt är det stor brist på hyreslägenheter i regionen Malmö-Lund. Detta och att bolaget är en attraktiv hyresvärd med väl underhållna lägenheter ger en god framtidsutveckling för bolaget.

Uthyrning, vakansgrad och omflyttning

Vid årets slut var det ca 7 400 registrerade sökande i bokön. Efterfrågan på lägenheter har under året fortsatt att öka. Den genomsnittliga väntetiden i

bokön är ca 5 år för en lägenhet i Arlöv och ca 7 år för en lägenhet i Åkarp. Bolaget har inga bestående vakanser. Vakansgraden för bostäder uppgick under 2016 till 0,3 % och för lokaler till 1,0 %. Vid årets slut fanns 5 (4) vakanta bostäder och 1 (1) vakant kommersiell lokal. Omflyttningen av hyresgäster i bostäderna var fortsatt låg under 2016 och den totala omflyttningen för året uppgick till 8,1 % (8,6). Under året har rabatter i form av kvarboenderabatt och underhållsrabatt utbetalats till hyresgästerna med 4 401 kkr (4 185).

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
1 Hyra bostäder, kr/kvm	990	980	959	942	907
2 Vakansgrad bostäder, %	0,3 %	0,2 %	0,3 %	0,5 %	0,3 %
3 Flyttningsfrekvens bostäder, %	8,1 %	8,6 %	9,1 %	11,0 %	10,7 %

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 2 490 bostäder med en total yta på 175 028 kvm samt lokaler med en yta på 17 434 kvm. Fastigheternas sammanlagda bokförda värde är 830 mkr (843) per 2016-12-31. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

Nyproduktion

Planeringen för kv Ugglan i Arlöv, Arlöv 6:2 och Arlöv 6:23 har pågått under året. Detaljplanen beräknas vara klar under första delen av 2017. Projektet innehåller ca 150 lägenheter. Inom detaljplanen har bolaget begärt utökning av planområdet för att även innefatta Arlöv 6:22 för en eventuell byggnation av en tvåplans förskola. För kv Hägern har detaljplanearbetet påbörjats under året. Bolaget har tidigare tagit fram ett planprogram för hur området skulle kunna utvecklas. Detta planprogram kommer att mynna ut i en till två detaljplaner.

Ombyggnader

Ombyggnaden av en del av lokalytan på Dalbyvägen 51 påbörjades under 2016. Hyreskontrakt är tecknat med Burlövs kommun och lokalen ska användas som mötesplats för kommuninvånarna. Mötesplatsen ersätter den gamla dagcentralen som finns på Humlemaden. Byggnationen beräknas vara avslutad i mitten av 2017 och kostnaden för projektet är beräknad till 17 500 kkr.

För loftgångshuset på Harakärr byttes gaspannan ut och en gasvärmepump installerades. Projektkostnaden blev 4 322 kkr. Bytet av gaspannan ger en minskad energiförbrukning med ca 400 kkr på årsbasis.

Totala investeringar, mkr	2016	2015
Investeringar i byggnader och markanläggningar samt omfört från pågående arbeten	13,8	15,9
Investeringar i mark	0	0
Investeringar i maskiner och inventarier	0,7	0,6
Investeringar i pågående arbeten	8,3	2,8
Summa investeringar	22,8	19,3

Förvaltning

Skötsel

Det ändrade arbetssättet med att arbeta i lag för den yttre skötselpersonalen har fortsatt under året. Fördelarna är att personalen kan rondera mellan områdena och göra större punktinsatser. Personalens arbetsmiljö blir bättre när ensamarbete minskas. Som ett led i detta arbete köptes en större gräsklippare in för att kunna användas på samtliga områden.

Den milda vintern har gjort att insatserna för halkbekämpning har varit mindre än vid ett normalår.

Underhåll

Under året har arbetet med att ta fram långsiktiga underhållsplaner fortsatt. Underhållsområden som bolaget har fokuserat på under 2016 har varit tak och tekniska installationer såsom centrala värme- och ventilationsanläggningar. Resultatet av dessa inventeringar gör att bolaget får en bättre underhållsplanering och budgetering för framtida år.

Under året har det även tagits fram en trädvårdsplan för att få en dokumenterad översikt av trädsortiment, trädens status och rekommendationer på åtgärder för varje enskilt träds behov av trädvårdsinsatser.

I samarbete med Hyresgästföreningen har arbetet med att ta fram en systematisk hyressättningsmodell påbörjats under 2016 och kommer att fortsätta under 2017. Syftet är att få fram en modell som speglar lägenheternas egenskaper, vilket bestämmer deras bruksvärde. Skillnader i bruksvärde ska motsvaras av skillnader i hyra. Detta leder till att rättvisa hyror kan sättas.

Enligt avtal med Hyresgästföreningen erbjuder bolaget HLU – hyresgäststyrt underhåll avseende målning och golvläggning. Det innebär att hyresgästen erbjuds att få utfört denna typ av underhåll i enlighet med de intervaller som är framförhandlade med Hyresgästföreningen. Avstår hyresgästen underhåll erhåller denne en rabatt som utbetalas en gång per år. Under 2016 har HLU utförts i bostäderna till en kostnad av 5,0 mkr (4,1). Under året har 3,1 mkr (2,9) återbetalats i underhållsrabatt till hyresgäster som avstått från underhåll i den egna lägenheten.

Kostnaden för tillval uppgick under 2016 till 3,9 mkr (3,9). Tillval är hyresgästernas möjlighet att välja till utrustning utöver vad som är standard i bostäderna. Exempel på tillval är säkerhetsdörr, diskmaskin, tvättmaskin och köksluckor.

Några av de större underhållsprojekten som genomfördes under 2016 var låsbyte på Humlemaden, omläggning av asfalt på Svenshög och Vakteln och montage av temperaturgivare i lägenheter.

Under 2015 påbörjades fönsterbyten på Harakärr. Detta projekt färdigställdes under 2016. Fönsterbytet kommer att medföra att energiförbrukningen minskar med ca 100 kkr på årsbasis men även att hyresgästerna får ett bättre inomhusklimat med bl.a. mindre drag, kallras vid fönstren och en bättre ljudmiljö. Fönstren på Harakärr hade uppnått sin tekniska livslängd och minskad framtida reparationskostnad förväntas.

Projektet hissombyggnader på Svenshögsområdet har fortsatt under 2016 och kommer att pågå till 2018-2019.

Underhållskostnader, mkr	2016	2015
HLU, hyresgäststyrt underhåll	5,0	4,1
Senarelaggt underhåll bostäder	0,0	1,9
Tidigarelaggt underhåll bostäder	0,9	1,7
Planerat underhåll	13,6	13,8
Standardhöjande underhåll	3,9	0,0
Övrigt underhåll	0,0	0,3
Kostnadsfördel av ombyggnad	1,0	2,7
Summa underhållskostnader	24,4	24,5

Redovisning av underhåll har omarbetats under 2016. Kolumnerna är därför inte helt jämförbara.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, Miljöinventering i befintlig bebyggelse, MIBB:

OVK utförs i alla bolagets fastigheter efter fastställt schema. Nyttjandeform och system påverkar tidsintervallet mellan besiktningarna. OVK utfördes och godkändes i 20 lägenheter och 15 kommersiella lokaler under 2016.

MIBB, som är en metod för inventering av innemiljön i bostäder, har under året genomförts i 970 st lägenheter.

Miljö

Miljöpolicy

Styrelsens antog i december 2016 en ny miljöpolicy. I den nya miljöpolicyen anges att miljöarbetet ska styras av en helhetssyn där affärsmässighet och engagemang är nyckelorden. Alla medarbetare har ett ansvar för att denna miljöpolicy efterlevs.

Detta innebär att:

- vi skall följa gällande lagar och förordningar, vår ägares miljökrav och följa egna mätbara miljömål enligt gällande miljöstrategi, så kallade miljönyckeltal, med årlig uppföljning.
- minska verksamhetens negativa miljöbelastning genom att öka andelen förnyelsebara energikällor, minska energikonsumtionen samt minska utsläppen av växthusgaser.
- underlätta för en kretsloppsanpassad avfallshandling inom Burlövs Bostäders fastighetsbestånd.
- fasa ut användningen av ej miljövänliga produkter från vår drift samt från vår ny- och ombyggnation.
- samarbeta med ägaren, medarbetare, kunder och leverantörer när det gäller lösningar för att bo och leva på ett hållbart sätt.
- styra vår verksamhet enligt ett certifierat eller diplomerat miljöledningssystem som är erkänt på svenska marknaden.
- se till att vår personal har en aktuell och för branschen relevant miljöutbildning.
- vara en god förebild i Burlövs kommuns arbete mot ett hållbart samhälle med ett fokus på god bebyggd miljö.
- Vara öppna om vårt företags miljöpåverkan och vårt miljöarbete.



Organisation

- **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.

Bolaget införde en ny organisation under 2015. Under 2016 har personalen börjat arbeta med målstyrning som nästa steg i utvecklingsarbetet. Övergripande mål har tagits fram för bolaget. Dessa mål har sedan brutits ned till avdelningsmål med handlingsplaner. I arbetet med den nya organisationen har det också ingått att ta fram processbeskrivningar för verksamheten och att fastställa rutiner.

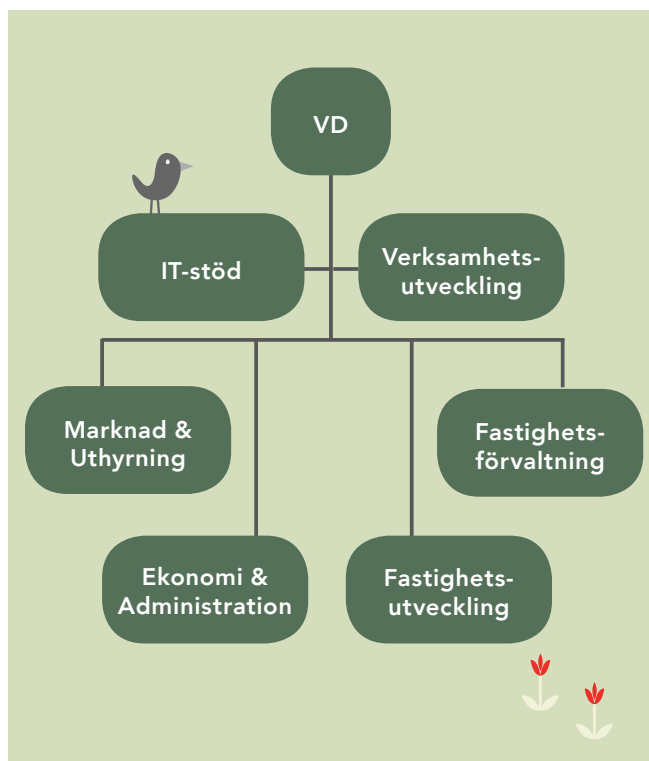
Personal

Vid årets slut hade bolaget 33 anställda (34) och av dessa var 19 män (20) och 14 kvinnor (14). Av de anställda var 15 tjänstemän (15) och 18 fastighetsanställda (19). Personalomsättningen uppgick till 14,0 % (6,0) och medelåldern uppgick till 50 år (50). Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 11 år (12).

Utbildning

Målsättningen är att personalen skall ha en hög kompetens inom sitt yrkesområde. Alla anställda ska ha en individuell utvecklingsplan som tas fram i samråd med den anställda och närmaste chef. Den individuella utvecklingsplanen upprättas vid utvecklingssamtalen och ska bygga på avdelningens mål och individens enskilda mål.

Under året har nyanställda genomgått en grundläggande miljöutbildning. Andra utbildningar som genomförts är utbildning i långtidsprognoser och ekonomiprogram, flygande start för nyanställda samt nätverksträffar i fastighetsutveckling och energieffektivisering. Bolagets controller avslutade en utbildning till certifierad controller. Utbildningen är ett led i omorganisationen där controllerfunktionen har lyfts fram.



All personal har genomgått utbildning i HLR och användning av hjärtstartare under året.

Arbetsmiljö och hälsa

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

Burlövs Bostäder har en generellt låg sjukfrånvaro och under 2016 uppgick frånvaron till 4,1 % (3,3). Korttidsfrånvaron är som tidigare låg och för året var den 1,0 % (1,0). Bolaget har i många år erbjudit alla anställda regelbundna hälsoundersökningar. I samarbete med HMC Företagshälsa genomfördes under 2016 en hälsoundersökning med fokus på eventuella riskfaktorer för att därmed 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. Tillsammans med HMC Företagshälsa har det genomförts en kartläggning av vibrationsmätningar av arbetsverktyg som används i verksamheten.



Ekonomi

Finansiering

Bolagets finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen antagit 2015. Bolaget arbetar med en tänkt normalportfölj med en teoretisk och jämn förfalloprofil för att optimera andelen rörlig ränta utifrån affärsverksamhetens förutsättningar. Före 2015 arbetade bolaget med en genomsnittlig räntebindningstid. Det övergripande riskmålet är 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 2016-12-31 till 516,6 mkr (531,6). Låneportföljen hade 2016-12-31 en genomsnittlig räntesats på 2,53 % (2,93). Ett lån på 44,6 mkr har pantbrev som säkerhet, övriga lån har kommunal borgen som säkerhet. Avgiften för den kommunala borgen uppgick till 2,0 mkr (2,1). 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 -19,1 mkr (-17,9). De rörliga räntorna har även under 2016 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 nettobeloppet på derivatinstrumenten, ränteswapar, var vid årets slut 375 mkr (465). De nominella beloppen redovisas inte som tillgång respektive skuld i balansräkningen. I marknadsvärderingen av portföljen 2016-12-31 gav swapavtal ett värde på -43,9 mkr (-45,2). 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 2016 uppgick till 0,38 % 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 459 kr/kvm (457). Driftkostnaderna bedöms öka med 2 % per år. Den långsiktiga vakansgraden för bostäder bedöms uppgå till mellan 0 och 1 % och för lokaler och bilplatser till mellan 3 och 15 %. Direktavkastningskravet för restvärdesberäkning per fastighet har hämtats från genomförda ortsprisanalyser och i vissa undantagsfall från de bedömningar som gjorts av informationsleverantörerna till Datscha. Kalkylräntan för nuvärdesberäkning har bedömts alternativt beräknad per fastighet. Den genomsnittliga initiala direktavkastningen uppgår till cirka 4,7 % (5,4) i hela fastighetsportföljen.

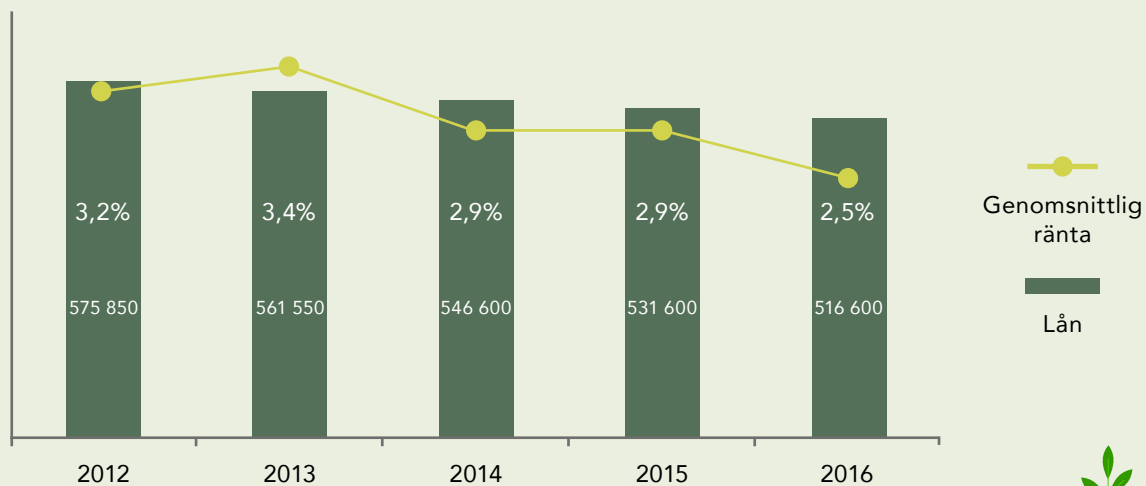
Fastigheternas bokförda värde per 2016-12-31 motsvarar ett värde på 4 312 kr/kvm (4 380). Det finns inget nedskrivningsbehov för någon av bolagets fastigheter. Bolagets samtliga fastigheters samlade marknadsvärde bedöms vid värdetidpunkten årsskiftet 2016/2017 till 2 156 mkr (1 929) +/- 25 mkr, vilket motsvarar cirka 11 377 kr/kvm (10 177). 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 2016 ökade med 2,0 mkr (4,0). Hyresintäkterna uppgick till 189,4 mkr (187,3), en förändring med 1,1 % (2,2).

Hyrorna höjdes med 0,7 % från den 1 juni 2016 efter förhandling med Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga bostadshyran är 990 kr/kvm (980). Bruttointäkterna för lokaler har ökat något, 15,3 mkr (15,0). De flesta kommersiella hyreskontrakt har KPI som bas. Under perioden oktober 2014 till oktober 2015 ökade KPI marginellt vilket innebar ingen hyreshöjning för dessa kontrakt.

Låneportfölj



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



Driftkostnaderna är oförändrade jämfört med föregående år 0,0 mkr (-1,0) och uppgick till 69,8 mkr (69,8).

Kostnaderna för underhåll uppgick till 24,4 mkr (24,5), därav har under 2016 underhåll i kostnadsförda investeringsprojekt uppgått till 1,0 mkr (2,7). Underhållsnivån uppgick till 127 kr/kvm (127). Driftnettot för bolaget uppgick under 2016 till 353 kr/kvm (353). Direktavkastningen på bokfört värde på byggnader och mark var 9,2 % (8,1) och direktavkastningen på marknadsvärdet var 3,6 % (3,9) på balansdagen.

Värdeutvecklingen på marknaden för fastigheter har ökat under de senaste åren och ligger på en hög nivå. Det innebär att avkastningskravet vid en eventuell fastighetsaffär sänks. Enligt bolagets värderingsman bör det för bolagets fastigheter sjunka med 25-50 punkter och det får till följd att med ett högre marknadsvärde sjunker direktavkastningsvärdet på bedömt marknadsvärde.

Avskrivningar och utrangering enligt K3 regelverket för anläggningstillgångarna uppgick till 28,9 mkr (30,9).

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 2016.

Balans

Den finansiella nettoskulden (långfristiga skulder minus likvida medel) uppgick till 433,2 mkr (461,8). De likvida medlen uppgick till 68,4 mkr (54,8) vid utgången av året.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar uppgick till 48,6 mkr (47,2). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -20,0 mkr (-17,1).

Det synliga egna kapitalet, inklusive del av obeskattade reserver, uppgick vid årsskiftet till 356,7 mkr (337,4), vilket innebar en soliditet på 38,5 % (36,7).

Risk- och känslighetsanalys

Känslighetsanalysen ska beskriva hur bolagets resultat påverkas vid förändringar av några för bolaget viktiga variabler. 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 två år framåt med Hyresgästföreningen 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 långgivare.

Ekonomiska nyckeltal

		2016	2015	2014	2013	2012
1	Eget kapital, kkr	334 376	316 783	301 218	293 299	282 072
2	Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	4 312	4 380	4 436	4 482	4 341
3	Redovisad soliditet, %	38,5 %	36,7 %	35,1 %	33,5 %	32,0 %
4	Kassalikviditet, %	124,9 %	104,5 %	80,1 %	73,9 %	152,2 %
5	Driftnetto, kr/kvm	353	353	360	331	298
6	Driftkostnader, kr/kvm	484	478	476	470	457
7	Underhållskostnader, kr/kvm	127	127	114	139	156
8	Räntabilitet på totalt kapital, %	4,5 %	4,6 %	4,4 %	4,4 %	3,7 %
9	Direktavkastning på bokfört värde, %	9,2 %	8,1 %	8,1 %	7,4 %	6,9 %
10	Direktavkastning på marknadsvärdet, %	3,6 %	3,9 %	4,1 %	4,0 %	3,4 %
11	Bruttoräntekostnad, %	3,7 %	3,4 %	3,8 %	3,6 %	3,1 %
12	Räntetäckningsgrad, %	353,1 %	375,3 %	328,4 %	317,0 %	321,8 %

Uppgifterna i flerårsöversikten har ej räknats om vid övergång till K3-regelverket, med hänvisning till K3 p.35.3 och 35.32 för år 2012.

- 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

Resultat och ställning

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 22,7 mkr (24,4).

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	131 740 461,02 kr
Årets vinst	13 166 155,99 kr
Summa	144 906 617,01 kr

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

I ny räkning överförs	144 906 617,01 kr
Summa	144 906 617,01 kr



Resultaträkning (kk)

2016-01-01 - 2016-12-31

	Noter	2016	2015
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	189 440	187 343
Övriga rörelseintäkter	3	3 380	3 594
		192 820	190 937
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4, 5	– 69 828	– 69 838
Underhållskostnader	6	– 24 424	– 24 522
Fastighetsskatt		– 4 074	– 3 859
Övriga externa kostnader		– 438	– 224
Personalkostnader	7	– 23 290	– 22 115
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8, 9, 10	– 26 221	– 25 704
Övriga rörelsekostnader		– 2 739	– 2 359
Summa rörelsens kostnader		-151 014	-148 621
RÖRELSERESULTAT		41 806	42 316
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		125	252
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	– 19 268	– 18 125
Summa resultat från finansiella investeringar		– 19 143	– 17 873
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		22 663	24 443
Bokslutsdispositioner	12	– 5 519	– 8 434
Skatt på årets resultat	13, 16	– 3 978	– 3 572
ÅRETS VINST		13 166	12 437

Balansräkning (kk)

Per 2016-12-31

Tillgångar	Noter	2016	2015
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Pågående projekt immateriella tillgångar		146	0
		146	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	829 891	843 194
Inventarier, verktyg och installationer	9	11 976	13 313
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	399	206
Pågående ny- och ombyggnader	14	8 347	2 802
		850 613	859 515
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i andra företag	15	40	40
Uppskjutna skattefordringar	16	0	1 056
Övriga långfristiga fordringar	17	843	700
		883	1 796
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		851 642	861 311
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Förråd och lager		374	369
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		934	687
Fordringar hos koncernföretag	18	1 429	0
Skattefordran		857	801
Övriga kortfristiga fordringar		333	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 731	2 323
		6 284	3 825
Kortfristiga placeringar	20	50 000	20 000
Kassa och bank		18 387	34 800
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		75 045	58 994
SUMMA TILLGÅNGAR		926 687	920 305

Balansräkning (kk)

Per 2016-12-31

Eget kapital och skulder	Noter	2016	2015
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	21	3 000	3 000
Reservfond		186 470	186 470
		189 470	189 470
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		131 740	114 876
Årets vinst		13 166	12 437
		144 906	127 313
SUMMA EGET KAPITAL		334 376	316 783
Obeskattade reserver	22	28 499	28 656
Avsättningar	23	1 771	1 833
Uppskjutna skatter	16	353	0
Långfristiga skulder	24		
Övriga skulder till kreditinstitut		501 600	516 600
Summa långfristiga skulder		501 600	516 600
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	24	15 000	15 000
Leverantörsskulder		13 674	12 781
Skulder till koncernföretag	18	0	162
Övriga kortfristiga skulder		224	246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	31 190	28 244
Summa kortfristiga skulder		60 088	56 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		926 687	920 305

Förändringar i eget kapital (kkr)

	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 av årsstämman			-2 000	-2 000
Erhållet aktieägartillskott			5 127	5 127
Eget kapital 2015-12-31	3 000	186 470	127 312	316 782
Årets resultat			13 166	13 166
Utdelning enligt beslut av årsstämman			-	-
Erhållet koncernbidrag			4 428	4 428
Eget kapital 2016-12-31	3 000	186 470	144 906	334 376

Kassaflödesanalys (kk)

	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	41 806	42 316
Avskrivningar	26 221	26 156
Övriga ej likviditetspåverkande poster	2 801	437
	70 828	68 909
Erhållen ränta	207	174
Erlagd ränta	- 20 375	- 19 492
Betald inkomstskatt	- 2 624	- 2 560
	48 036	47 031
Ökning/minskning varulager	- 5	30
Ökning/minskning kundfordringar	- 247	101
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-3 773	- 984
Ökning/minskning leverantörsskulder	549	2 981
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	4 030	- 1 920
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	48 590	47 239
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-146	
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	- 19 714	- 17 592
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	- 143	529
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	- 20 003	- 17 063
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-15 000	-15 000
Erhållet/lämnat koncernbidrag	0	0
Erhållet aktieägartillskott	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-15 000	-15 000
Årets kassaflöde	13 587	15 176
Likvida medel vid årets början	54 800	39 624
Likvida medel från fusionerat dotterbolag	0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	68 387	54 800
FÖRVÄRV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	- 20 058	- 17 744
Ej betalda fakturor avseende förvärvade anläggningar	2 762	2 418
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL FRÅN ÅRETS INVESTERINGAR	- 17 296	- 15 326
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	- 2 418	- 2 266
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL I INVEST.VERKSAMHETEN	- 19 714	- 17 592



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, uträknas 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 829 891 tkr (843 194). 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 kassaflödesanalys 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 och uppgår till i genomsnitt cirka 459 kr/kvm (457). Driftkostnaderna bedöms öka med 2 % per år.

Den långsiktiga vakansgraden för bostäder bedöms uppgå till mellan 0-1 % och för lokaler till mellan 3-15 %. Kalkylräntan för nuvärdesberäkning och direktavkastningskrav för restvärdesberäkning har bl.a. hämtats från genomförda ortsprisanalyser och i vissa undantagsfall från bedömningar som gjorts av informations-leverantörerna till Datscha. Den genomsnittliga initiala direktavkastningen uppgår till ca 4,7 % (5,4) i hela fastighetsportföljen. Fastighetsbeståndet värderades inför årsbokslut till 2 156 000 kkr (1 928 701).

Pågående nyanläggningar: Bokföringen av pågående nyanläggningar innefattar löpande även underhållsdelen i kombinerade underhålls- ombyggnadsprojekt. Vid varje periodboksut 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 förpliktelse 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 -43,9 mkr. Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument netto redovisas under räntekostnader. En omvänd swap är upptagen under 2016. Två swapar är stängda i förtid.

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 utförts.

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

	2016	2015
Totala hyresintäkter		
Bostäder	173 016	171 520
Lokaler	15 352	15 010
Garage	3 142	2 983
P-platser	2 788	2 662
Övriga enheter	569	271
	194 867	192 446
Hyresbortfall på grund av outhyrt		
Bostäder	- 470	- 377
Lokaler	- 259	-223
Garage	- 51	- 14
P-platser	- 204	- 225
Övriga enheter	- 8	- 7
	- 992	- 846
Rabatter		
Kvarboenderabatter	- 1 330	- 1 275
Underhållsrabatter	- 3 071	- 2 910
Hyresrabatter	- 34	- 72
	- 4 435	- 4 257
Hyresintäkter netto		
Bostäder	168 112	166 886
Lokaler	15 093	14 787
Garage	3 091	2 969
P-platser	2 583	2 437
Övriga enheter	561	264
	189 440	187 343
Hyresbortfall av totala hyresintäkter		
Bostäder	0,3 %	0,2 %
Lokaler	1,7 %	1,5 %
Garage	1,6 %	0,5 %
P-platser	7,3 %	8,5 %
Övriga enheter	1,4 %	2,6 %
Totalt	0,5 %	0,4 %

Förfallostruktur lokalhyror	Övriga	Kommunen
2017	223	2 564
2018	953	1 892
2019	960	124
2020 och senare	2 099	7 796

Fördelning lägenhets- och lokalkontrakt	Bostäder	Lokaler
Antal hyreskontrakt	2 490	298
Ytfördelning	91 %	9 %
Genomsnittshyra kr/kvm	990	1117

Not 3. Övriga intäkter

	2016	2015
Diverse avgifter	837	838
Övriga ersättningar från hyresgäster	522	1 002
Övriga intäkter från egen förvaltning	2 021	1 754
	3 380	3 594

Not 4. Driftskostnader

	2016	2015
Reparationer	12 528	12 926
Skötsel	5 899	4 511
Uppvärmning	20 073	19 190
Vatten	7 560	7 142
Sophantering	3 511	3 513
Fastighetsel	5 065	5 629
Administration	10 962	10 028
Försäkringskostnader	997	3 380
Ersättning till hyresgästförening	1 683	1 820
Kabel-TV	893	906
Avskrivna och återvunna fordringar	342	538
Kostnader för juridiska åtgärder	315	255
	69 828	69 838

Not 5. Ersättning till revisorerna

	2016	2015
PwC		
Revisionsuppdraget	185	184
Övriga tjänster	185	189
	370	373
 Lekmannarevisorer	 34	 23
	34	23

Not 6. Underhållskostnader

	2016	2015
HLU-hyresgäststyrkt underhåll, bostäder	4 995	4 086
Senarelagt underhåll, bostäder	0	1 877
Tidigarelagt underhåll, bostäder	914	1 757
Planerat underhåll	13 598	13 763
Standardhöjande underhåll	3 884	0
Övrigt underhåll	0	333
Kostnadsfördel av ombyggnad	1 033	2 706
Varav större projekt:		
Ventilation Ugglan	625	
	24 424	24 522

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

	2016	2015
Personalkostnader		
Reparationer	2 330	3 179
Skötsel	7 580	8 140
Administration	13 380	10 796
	23 290	22 115

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

Kvinnor	16	14
Män	22	22
	38	36

Löner och ersättningar har uppgått till:

Styrelsen och verkställande direktören	1 148	1 138
Övriga anställda	13 062	12 620
	14 210	13 758

Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 092	6 731
Pensionskostnader, varav för verkställande direktör 910 kkr (811).	2 207	1 790
Totala löner och ersättningar	23 509	22 279

Pensionsutfästelse till VD genom av bolaget tecknade pensionsförsäkringar är 60 % av lönen från 63 år till 65 år, därutöver utgår visst sjukersättningsskydd. Pensionsutfästelse från 65 års ålder och framöver är 60 % enligt pensionsplan.

Avgångsvederlag till VD vid uppsägning från bolagets sida skall göras till föremål för förhandling mellan parterna. Ersättning utgår med minimum 24 månadslöner. Avtalet avser endast uppsägning från företagets sida.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	2016			2015		
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Varav män	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Varav män
Styrelseledamöter	5	20 %	80 %	5	20 %	80 %
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	4	50 %	50 %	4	50 %	50 %

Not 8. Byggnader och mark

	2016	2015
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 023 266	1 012 763
Nyanskaffning under året och omfört från pågående ny- och ombyggnad	13 831	14 544
Utrangering	- 4 576	- 4 041
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 032 521	1 023 266
Ingående avskrivningar	-270 719	-246 574
Årets avskrivningar	- 23 828	- 25 827
Årets utrangeringar	1 837	1 682
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-292 710	-270 719
Ingående nedskrivningar	0	- 2 949
Återföring av nedskrivning	0	2 949
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	739 811	752 547
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	11 352	10 076
Nyanskaffning under året	0	1 377
Utrangering/försäljning	0	- 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 352	11 352
Ingående avskrivningar	- 5 956	- 5 435
Årets avskrivningar	- 567	- 526
Utrangering/försäljning	0	5
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 6 523	- 5 956
Utgående restvärde enligt plan	4 829	5 396
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	85 251	85 251
Nyanskaffning under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 251	85 251
Utgående bokfört värde på byggnader och mark	829 891	843 194
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 059 805	949 684
Mark	457 968	324 633
	1 517 773	1 274 317
Verkligt värde	2 156 000	1 928 701

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	35 234	35 103
Nyanskaffning under året	372	557
Årets utrangeringar	- 55	- 426
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 551	35 234
Ingående avskrivningar	- 21 921	- 20 532
Årets avskrivningar enligt plan	- 1 709	- 1 814
Årets utrangeringar	55	425
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 23 575	- 21 921
Utgående restvärde enligt plan	11 976	13 313

Not 10. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	2 522	2 875
Nyanskaffning under året	310	13
Årets utrangeringar	0	- 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 832	2 522
Ingående avskrivningar	- 2 316	- 2 334
Årets avskrivningar enligt plan	- 116	- 290
Årets utrangeringar	0	308
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 2 432	- 2 316
Utgående restvärde enligt plan	400	206

Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader fastighetslån	- 478	1 113
Borgensavgift Burlövs kommun	1 957	2 147
Övriga räntekostnader	17 789	14 865
	19 268	18 125

Not 12. Bokslutsdispositioner

	2016	2015
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	- 981	1 914
Avsättning till periodiseringsfond	3 864	4 270
Återföring av periodiseringsfond	- 3 040	- 4 323
Lämnat koncernbidrag	5 676	6 573
	5 519	8 434

Not 13. Skatt på årets resultat

	2016	2015
Aktuell skatt	- 2 568	- 2 833
Uppskjuten skatt	- 1 410	- 738
Skatt på årets resultat	- 3 978	- 3 571
Redovisat resultat före skatt	17 144	16 009
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	- 3 771	- 3 522
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	- 775	- 720
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader	2 464	1 197
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2	651
Skatteeffekt av temporära skillnader	-452	- 403
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-18	-11
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	- 18	- 25
Redovisad skattekostnad	- 2 568	- 2 833

Not 14. Pågående ny- och ombyggnader

	2016	2015
Ingående balans	2 802	1 591
Under året nedlagda kostnader	20 409	16 373
Omföring till färdigställda byggnader	- 13 831	- 12 456
Kostnadsfört underhåll	- 1 033	- 2 706
Utgående balans	8 347	2 802

Not 15. Ägarintressen i andra företag

	Org.nr	Säte	2016		2015	
			Bokfört värde	Andelar	Bokfört värde	Andelar
Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.	702000-9226	Stockholm	40	40	40	40

Not 16. Uppskjuten skatt

	2016	2015
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	- 353	1 056
	- 353	1 056

Not 17. Övriga långfristiga fordringar

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	700	1 229
Tillkommande återbäring HBV, fordringar	329	516
Utbetalda fordringar under året	-186	-1 045
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	843	700

Not 18. Koncernmellanhavande

	2016	2015
Fordran på Skärfläcken AB	1 429	0
Skuld till Skärfläcken AB	0	- 162

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

Not 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016	2015
Upplupna intäkter	3	85
Förutbetalda kostnader	2 728	2 238
	2 731	2 323

Not 20. Kortfristiga placeringar

	2016	2015
Kortfristig placering, fasträntekonto	50 000	20 000
	50 000	20 000

Varav noterade aktier och andelar: 0 kkr

Not 21. Eget kapital

Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i Förändringar i eget kapital.

Aktier

Aktiekapitalet består av 3 000 st aktier med kvotvärde 1 000 kr.

Villkorat aktieägartillskott

Aktieägaren har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 46 025 kkr (41 597)

Not 22. Obeskattade reserver

	2016	2015
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	- 10 198	- 11 179
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2010	–	- 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	-4 270
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2016	- 3 864	–
	- 28 499	- 28 656

Uppskjuten skatteskuld för medel i periodiseringsfond uppgår till 4 026 kkr (18 301 kkr * 22,0 %).

Not 23. Avsättningar

	2016	2015
Avsättningar för pensioner och liknande		
Avsättning vid periodens ingång	1 833	1 986
Periodens återföringar av outnyttjade belopp	-62	-153
	1 771	1 833

Not 24. Upplåning

	2016	2015
Räntebärande skulder		
Långfristig del av fastighetslån	501 600	516 600
Kortfristig del av fastighetslån	15 000	15 000
Summa räntebärande skulder	516 600	531 600
Förfallostruktur lån		
Räntebindning <1 år	235 600	240 600
Räntebindning 1 – 5 år	281 000	291 000
Räntebindning >5 år	0	0
	516 600	531 600

Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Upplupna räntekostnader	4 373	5 480
Förskottsbetalda hyror	15 363	12 106
Upplupna semesterlöner	1 370	1 436
Upplupna sociala avgifter	338	335
Upplupen särskild löneskatt	553	441
Upplupen avkastningsskatt på pensionsskuld	2	5
Övriga poster	9 191	8 441
	31 190	28 244

Not 26. Eventualförpliktelser

	2016	2015
Medlemskap i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	271	252

Not 27. Ställda säkerheter

	2016	2015
För egna avsättningar och skulder avseende skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	44 640	44 640

Not 28. Förslag till disposition av resultatet

	2016	2015
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	131 740	114 876
Årets vinst	13 166	12 437
	144 906	127 313
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	144 906	127 313

Not 29. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Företaget har efter balansdagen inga väsentliga händelser.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2017-04-19 för fastställelse.

Arlöv 2017-03-20

Kent Wollmér
Ordförande

Vlado Somljacan

Vlasta Ekman

Lars Anders Espert

Leif Westin

Birgitta Sandell
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2017-04-04.

Anders Thulin
Auktoriserad revisor

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Burlövs Bostäder AB för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Burlövs Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Burlövs Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Den andra informationen består av framvagn i den tryckta årsredovisningen (men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna). Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Burlövs Bostäder AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Burlövs Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den 4 april 2017

Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Burlövs kommun

Till årsstämman i Burlövs Bostäder AB
organisationsnummer 556535-5483

Till fullmäktige i Burlövs kommun

Granskningsrapport för år 2016

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 årsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. I årets riktade finsatser har vi granskat bolagets upphandlingsrutiner och dess rutiner för IT-säkerhet. Vi bedömer att bolaget i allt väsentligt arbetar ändamålsenligt med IT-säkerhet och upphandling.

Slutligen gör vi också bedömningen att bolaget har agerat inom de kommunala befogenheterna.

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 4 mars 2017

Jan Holm

Gunnar Rune

Bilagor:
Till granskningsrapporten hör bilagorna:
Lekmannarevisorerens granskningsrapporter över IT-säkerhet och upphandlingsrutiner.

Uthyrningsenheter

Per 2016-12-31

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	942	56	1 972	320	379
Svenshögs äldreboende	30	0	0	0	0	30	1 738	58	1 171	0	0	0	0
Humlemaden	5	201	85	47	24	362	24 626	68	943	7	1 782	142	142
Vanningsåker	6	24	29	31	0	90	6 802	76	918	10	960	0	76
Parkgatan 10	8	4	2	0	0	14	640	46	1 226	2	22	0	0
Granliden LSS, 55+	2	12	5	0	0	19	1 259	66	1 334	2	290	0	49
Granliden II	0	24	12	0	0	36	2 334	65	1 464	0	0	0	0
Svalan	16	75	33	10	0	134	8 108	61	1 071	23	2 371	71	29
Snäppan	2	0	18	0	0	20	1 448	72	976	2	177	18	0
Geukahuset	2	1	9	4	1	17	1 636	96	931	13	564	0	0
Vakteln	7	58	110	10	1	186	12 100	65	971	113	1 149	60	84
Nygatan 7 och 13	0	4	4	4	0	12	882	74	1 069	0	0	6	21
Skrattmåsen	1	11	9	0	0	21	1 378	66	1 319	2	1 470	0	0
Ripan	0	4	20	0	0	24	1 841	77	1 412	0	0	0	22
Ugglan	0	0	0	0	0	0	0			6	3 446	0	0
Domherren	16	20	41	19	0	96	5 700	59	1 000	2	90	19	46
Hackspetten	15	28	23	3	0	69	4 416	64	1 030	4	207	39	10
Hägern	6	6	5	0	0	17	985	58	990	2	186	0	8
Rinnebäck	6	50	90	67	19	232	20 501	88	983	51	2 464	77	186
Pilevallen	0	2	14	2	2	20	1 810	91	1 099	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	1 010	1	38	0	5
Blomstervägen	1	7	8	0	0	16	1 085	68	1 381	0	0	0	13
Summa	272	875	982	313	48	2 490	175 028	70	990	298	17 434	845	1 159
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	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Svenshög	881	6	6	0,7	0,7	48	60	5,4	6,8	54	66	6,1	7,5
Humlemaden	362	8	3	2,2	0,8	27	35	7,5	9,7	35	38	9,7	10,5
Vanningsåker	90	2	0	2,2	0,0	7	4	7,8	4,4	9	4	10,0	4,4
Parkgatan 10	14	1	0	7,1	0,0	3	2	21,4	14,3	4	2	28,6	14,3
Granliden LSS, 55+	19	1	0	5,3	0,0	3	0	15,8	0,0	4	0	21,1	0,0
Granliden II	36	0	2	0,0	5,6	4	4	11,1	11,1	4	6	11,1	16,7
Svalan	134	4	3	3,0	2,2	10	9	7,5	6,7	14	12	10,4	9,0
Snäppan	20	0	0	0,0	0,0	1	3	5,0	15,0	1	3	5,0	15,0
Geukahuset	17	0	0	0,0	0,0	3	3	17,6	17,6	3	3	17,6	17,6
Vakteln	186	3	6	1,6	3,2	9	14	4,8	7,5	12	20	6,5	10,8
Nygatan 7 och 13	12	0	0	0,0	0,0	1	0	8,3	0,0	1	0	8,3	0,0
Skrattmåsen	21	1	0	4,8	0,0	2	1	9,5	4,8	3	1	14,3	4,8
Ripan	24	0	1	0,0	4,2	2	6	8,3	25,0	2	7	8,3	29,2
Domherren	96	1	3	1,0	3,1	12	7	12,5	7,3	13	10	13,5	10,4
Hackspetten	69	4	1	5,8	1,4	4	4	5,8	5,8	8	5	11,6	7,2
Hägern	17	0	0	0,0	0,0	2	1	11,8	5,9	2	1	11,8	5,9
Rinnebäck	232	6	5	2,6	2,2	12	15	5,2	6,5	18	20	7,8	8,6
Pilevallen	20	0	1	0,0	5,0	0	2	0,0	10,0	0	3	0,0	15,0
Harakärr	206	2	2	1,0	1,0	8	10	3,9	4,9	10	12	4,9	5,8
Harakärr pensionärs-bostäder	18	0	0	0,0	0,0	4	1	22,2	5,6	4	1	22,2	5,6
Blomstervägen	16	0	0	0,0	0,0	0	1	0,0	6,3	0	1	0,0	6,3
Totalt	2 490	39	33	1,6	1,3	162	182	6,5	7,3	201	215	8,1	8,6

Fastighetsförteckning

Per 2016-12-31

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	7 464	12 373	14 235	39 991
Svenshög	Tågarp 18:3	1970 -1973	1 823	20 380	6 970	13 410	15 233	39 934
Svenshög	Tågarp 18:4	1970 -1973	1 768	18 339	6 240	12 099	13 867	40 809
Svenshög	Tågarp 18:9	1970 -1973	1 932	21 787	8 009	13 778	15 710	42 842
Svenshög	Tågarp 18:10	1970 -1973	1 847	23 642	8 621	15 021	16 868	42 614
Svenshög	Tågarp 18:11	1970 -1973	1 902	20 227	7 156	13 071	14 973	38 930
Svenshög	Tågarp 18:12	1970 -1973	2 023	16 457	5 784	10 673	12 696	42 160
Svenshög	Tågarp 18:17	1970- 1973	1 823	14 454	5 051	9 403	11 226	38 809
Svenshög	Tågarp 18:16	1970 -1973	1 742	14 271	5 043	9 228	10 970	38 022
Svenshög	Tågarp 18:15	1970 -1973	1 800	14 145	4 986	9 159	10 958	38 287
Svenshög	Tågarp 18:14	1970 -1973	1 833	17 265	6 605	10 660	12 493	38 135
Svenshög	Tågarp 18:13	1970 -1973	3 666	32 291	12 006	20 285	23 951	77 149
Humlemaden	Arlöv 6:27	1965-1966	3 352	31 543	9 455	22 088	25 440	68 945
Humlemaden	Arlöv 6:28	1965-1966	3 288	28 646	8 531	20 115	23 403	72 553
Humlemaden	Arlöv 6:29	1965-1966	3 344	42 125	12 825	29 300	32 644	68 687
Vanningsåker	Arlöv 6:22	1967	2 961	27 401	9 762	17 639	20 600	53 888
Parkgatan 10	Arlöv 21:228	1945	628	9 409	1 199	8 210	8 838	5 744
Granliden LSS, 55+	Arlöv 21:228	2008	1 847	27 171	4 525	22 646	24 493	18 762
Granliden II	Arlöv 21:228	2012	2 969	56 748	4 674	52 074	55 043	30 832
Svalan	Arlöv 21:8	1975	3 963	93 295	26 709	66 586	70 549	84 408
Snäppan	Arlöv 21:5	1966	673	7 246	2 280	4 966	5 639	11 924
Geukahuset	Arlöv 21:5	1908	721	10 865	3 502	7 363	8 084	16 698
Vakteln	Arlöv 20:34	1962	5 050	53 113	18 786	34 327	39 377	100 086
Nygatan 7+13	Arlöv 21:31	1996	336	5 825	2 020	3 805	4 141	8 695
Skrattmäsen	Arlöv 18:29	2006	2 753	61 026	13 554	47 472	50 225	0
Ripan	Arlöv 6:34	2011	2 503	42 767	4 680	38 087	40 590	23 802
Ugglan	Arlöv 6:23	1967	2 445	8 451	549	7 902	10 347	11 117
Domherren	Tågarp 19:153	1959	2 291	27 181	8 969	18 212	20 503	46 176
Domherren	Tågarp 21:124	1959	70	120	76	44	114	0
Hackspetten	Arlöv 17:20	1990	283	2 685	823	1 862	2 145	7 406
Hackspetten	Arlöv 17:21	1970	1 438	18 937	6 513	12 424	13 862	30 042
Hägern	Arlöv 17:24	1962	403	3 890	1 380	2 510	2 913	8 508
Rinnebäck	Tågarp 15:76	1980-1981	0	36 222	10 915	25 307	25 307	0
Rinnebäck	Tågarp 15:18	1980-1981	447	1 031	316	715	1 162	0
Rinnebäck	Tågarp 15:19	1980-1981	2 776	26 873	8 620	18 253	21 029	63 989
Rinnebäck	Tågarp 15:78	1980-1981	1 327	11 273	3 972	7 301	8 628	29 284
Rinnebäck	Tågarp 15:79	1980-1981	3 664	44 895	12 216	32 679	36 343	80 578
Pilevallen	Arlöv 17:60	1995	3 663	6 474	2 239	4 235	7 898	16 648
Harakärr	Åkarp 8:130	1973-1974	2 243	51 898	13 751	38 147	40 390	64 201
Harakärr	Åkarp 8:129	1973-1974	2 603	48 973	14 861	34 112	36 715	56 139
Harakärr	Åkarp 8:16	1968	782	5 549	1 432	4 117	4 899	6 992
Blomstervägen	Åkarp 24:4	2001	825	18 720	6 122	12 598	13 423	13 312
Vintergatan 10	Arlöv 17:25		1 582	426	42	384	1 966	675
Summa			85 251	1 043 873	299 233	744 640	829 891	1 517 773



- A Centrum**
 Vanningsåker
 Vakteln
 Ripan
 Ugglan
 Svalan
 Skrattmäsen
 Geukahuset
 Snäppan
 Nygatan 7 och 13

- B Humlemaden**

- C Svenshög**

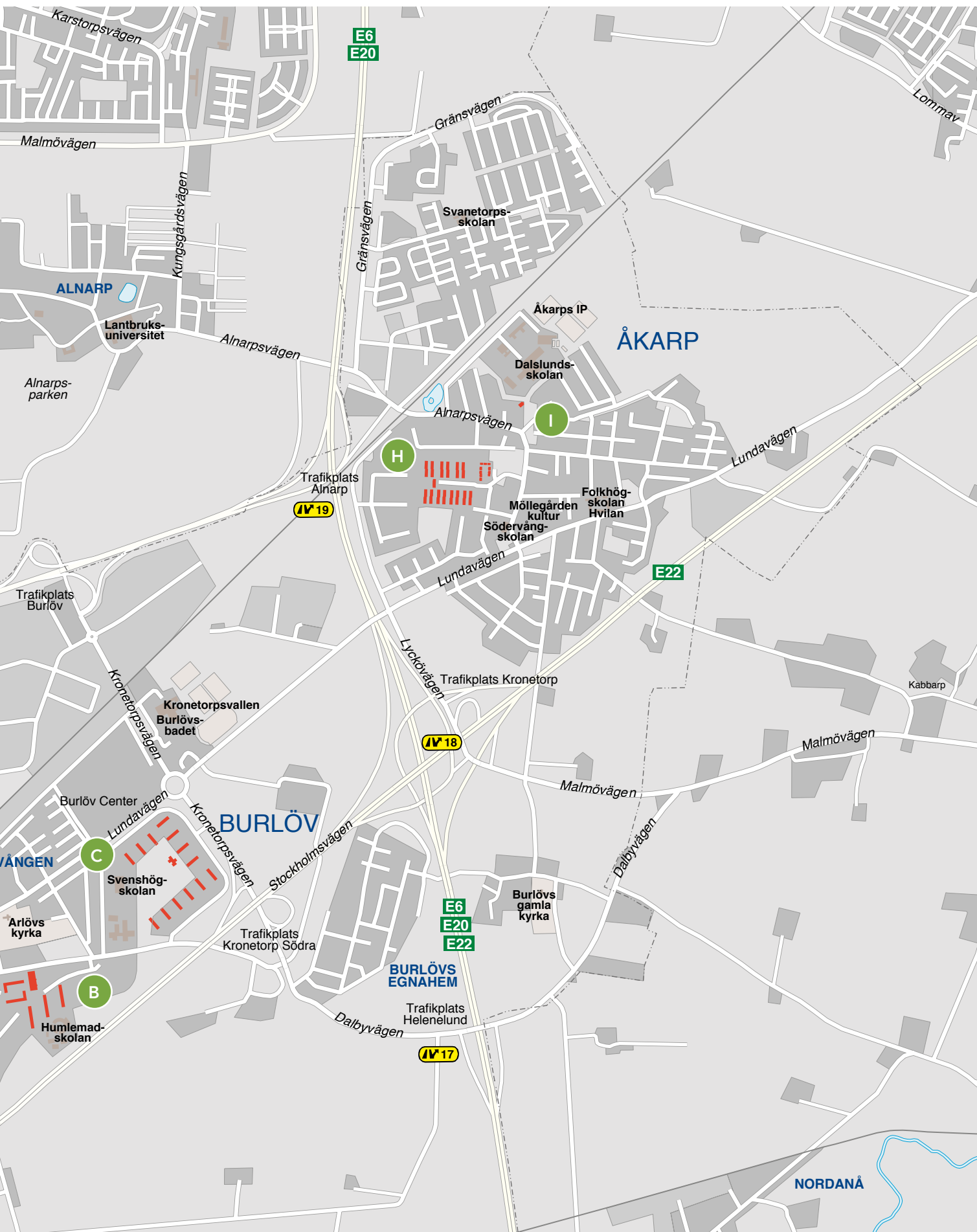
- D Granliden**
 Parkgatan 10
 Granliden LSS, 55+
 Granliden II

- E Rinnebäck**
- F Domherren**
- G Västra Arlöv**
 Pilevallen
 Hackspetten
 Hägern
 Vintergatan 10

- H Harakärr**

- I Blomstervägen**





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.



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