

ÅRS- REDOVISNING --- 2017



BURLÖVS BOSTÄDER

BURLÖVS BOSTÄDER

i korthet

Vision

Vi ska uppfattas som den bästa hyresvärden i regionen.

Affärsidé

Vi ska erbjuda ett prisvärt boende med fokus på service, trygghet, kvalitet och miljö.

Målsättningar

- Burlövs Bostäder ska erbjuda bostäder till alla.
- Burlövs Bostäder ska ha en god ekonomi.
- Burlövs Bostäder ska vara en attraktiv arbetsgivare.
- Verksamheten ska bedrivas utifrån ett hållbarhetsperspektiv.
- För att nå visionen ska serviceindex höjas.

Värdegrund

Omtanke – Engagemang - Ansvar

Fastighetsbestånd och marknadsandel

Burlövs Bostäder är med sina 2 500 hyresrätter och 62 kommersiella lokaler det största fastighetsbolaget i Burlövs kommun. Det innebär att Bolaget har en marknadsandel på 90 procent av hyresrätterna.

Marknadsvärde och hyresintäkter

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 2,4 miljarder kronor.

Hyresintäkterna 2017 uppgick till 192 miljoner kronor.

Ledning och organisation

Birgitta Sandell har varit VD på Burlövs Bostäder sedan 2004. Under sommaren 2018 sker ett VD-skifte. Ny VD blir Mats Åsemo. Burlövs Bostäder är indelat i fyra avdelningar. Dessa är Fastighetsförvaltning, Fastighetsutveckling, Marknad och uthyrning och Ekonomi och administration och med stödfunktionerna IT och Verksamhetsutveckling.

Medarbetare

Antalet medarbetare uppgick vid årsskiftet till 31 personer varav 15 män och 16 kvinnor.

Ägare och styrelse

Burlövs Bostäder AB är ett kommunalt bostadsbolag som är ett helägt dotterbolag till Skärfläcken AB som i sin tur ägs av Burlövs kommun.

Burlövs Bostäders styrelse utses av kommunfullmäktige i Burlövs kommun och ska spegla den partipolitiska sammansättningen i kommunen. Styrelsen bestod 2017 av 5 ledamöter jämte 5 suppleanter. Ordförande är Kent Wollmér (s)

Tillsammans skapar vi delaktighet och inspiration.

Burlövs Bostäder i korthet	2
2017 i korthet	4
VD har ordet.....	6
Mer om Burlövs Bostäder	8
Framtiden i Burlöv	12
Visions- och nyproduktionsprojekt	13
Hållbarhetsrapport.....	14
Styrelse och ledning.....	22

Förvaltningsberättelse	24
Resultaträkning	33
Balansräkning	34
Förändringar i eget kapital	36
Kassaflödesanalys	37
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 24-49 omfattas av revisorernas granskning.
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kkr.



2017

i korthet

Projektchef - ny tjänst hos Burlövs Bostäder

Marcus Vesterberg anställdes som projektchef under hösten 2017. Uppdraget är att ansvara för fastighetsutveckling samt bolagets större projekt, från ombyggnad och underhåll till nyproduktion.

Kundenkät blir åtgärdslista

2016 års kundenkät har resulterat i en 10-punkts åtgärdslista som framförallt fokuserar på att öka tryggheten i Burlövs Bostäders områden. Det kan vara allt från att hålla rent och snyggt till att investera i bättre belysning och att förbättra tillgängligheten för hyresgästerna.

Detaljplan för kvarteret Ugglan

Detaljplanen för kvarteret Ugglan, som omfattar 150 nya lägenheter i centrala Arlöv, färdigställdes i mitten av 2017. Byggstart av bostäderna är beräknat till 2019.

Detaljplan för kvarteret Hägern

Detaljplanarbetet för kvarteret Hägern med cirka 70 lägenheter kommer att påbörjas under början av 2018. Nyproduktionen sker etappvis med en första byggstart av 30 lägenheter under 2019.

Ombyggnader och investeringar

Större renoveringar som genomfördes 2017:

- Hissombyggnad på Svenshögsområdet, Arlöv.
- Nytt tak lagt på fastigheterna i kvarteret. Vakteln och Parkgatan 18-26, Arlöv.
- Mötesplatsen på Dalbyvägen 51, Arlöv.
- Utegympa på Rinneback, Arlöv.

Driftstart för Sveriges snabbaste bredband

Under 2017 års första hälft kunde Burlövs Bostäders kunder börja använda det uppgraderade bredbandsnätet som nu ger en hastighet på upp till 1 000 Mbit. Uppgraderingen har inneburit bättre bildkvalitet, snabbare surfhastighet och ett stabilare nät.

Hyreshöjning

En tvåårig överenskommelse tecknades med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning på 0,76 % procent från och med den 1 mars 2017 och 0,59 % från den 1 februari 2018.

Omsättning och resultat

Omsättningen för Burlövs Bostäder uppgick 2017 till 195,3 mkr (192,8) och årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 14,6 mkr (13,2).

AAA-rating

För åttonde året i rad har Burlövs Bostäder erhållit AAA-rating. Det innebär att Burlövs Bostäder är ett av 7 000 företag, av Sveriges totalt cirka 500 000 aktiebolag, som har högsta kreditvärdighet enligt Bisnodes kreditvärderingssystem. Bolaget har dessutom tilldelats diplom i brons för högsta kreditvärdighet i minst 5 år.

Ansvar

*Vi tar ansvar genom att
hålla det vi lovar.*

Genom att lyssna och
hjälpa varandra visar
vi att vi bryr oss.



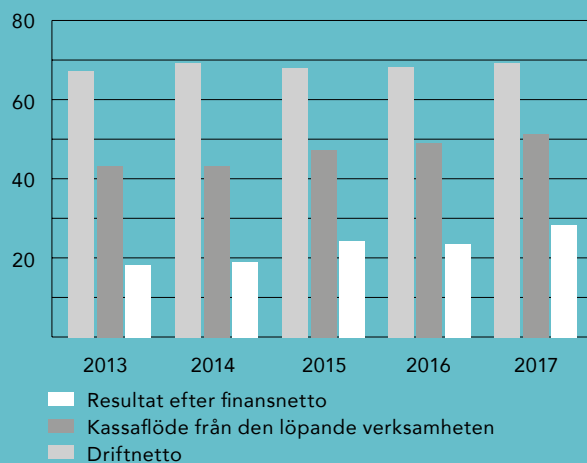
Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Genomsnittshyra bostäder	1 000	990	980	959	942
Vakansgrad bostäder i %	0,2 %	0,3 %	0,2 %	0,3 %	0,5 %
Omflyttningsfrekvens bostäder i %	9,1 %	8,1 %	8,6 %	9,1 %	11,0 %
Underhållskostnader per kvm	116	127	127	114	139

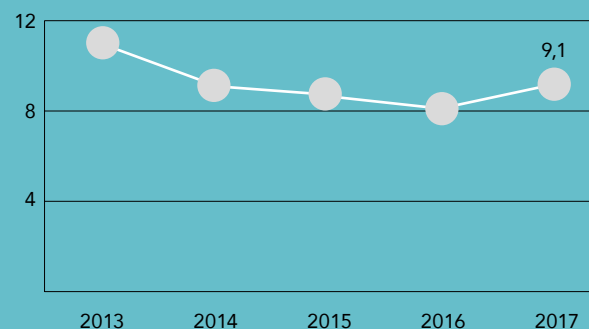
Resultat i sammandrag

	2017	2016	2015	2014	2013
Omsättning i mkr	195	193	191	187	185
Resultat efter finansnetto i mkr	28	23	24	19	18
Redovisad soliditet i %	40,6 %	38,5 %	36,7 %	35,1 %	33,5 %
Bedömt marknadsvärde i mkr	2 380	2 156	1 929	1 857	1 771
Direktavkastning på marknadsvärdet i %	3,3 %	3,6 %	3,9 %	4,1 %	4,0 %

Resultat, mkr



Omflyttningsfrekvens bostäder i %





Med siktet inställt på NYPRODUKTION

Centralt beläget mitt i Öresundsregionen erbjuder Burlövs kommun ett unikt läge med pendlingsmöjligheter i nästan alla riktningar. Läget har varit förutsättningen för att locka företag och arbetstillfällen hit. Men nu handlar kommunens utveckling inte bara om näringsliv och arbetsmarknad. Vi ser också ett stort och växande behov av fler bostäder för människor som vill bo här. Därför har Burlövs Bostäder nu siktet inställt mot nyproduktion.

De kommande årens spårutbyggnad, ny pendlarstation och direkttåg till Köpenhamn skapar nya förutsättningar för framtiden i kommunen. I kombination med stora utvecklingsprojekt vid Burlöv Center och i Kronetorp kommer detta att ha stor betydelse för kommunen och efterfrågan på bostäder här. Burlövs kommun går nu in i en ny fas som kommer sätta en helt ny prägel på både Arlöv och Åkarp även om det kommer att ta tid.

När det gäller produktion av nya bostäder i Arlöv är utvecklingen i Kronetorp tongivande. Kronetorp är ett gemensamt projekt mellan kommunen och ett flertal markägare och kommer på sikt att bli en helt ny stadsdel med sina över 3 000 nya bostäder. Den nya stadsdelen blir också en ny mittpunkt för utvecklingen mellan Arlöv och Åkarp genom närheten till handelsområdet vid Burlöv Center och den nya pendlarstationen. Utveckling av det nya stationsområdet syftar till att skapa en tydlig mötesplats som erbjuder bostäder, handel och service.

Planerade förtätningsprojekt i Arlöv

Burlövs Bostäder driver två nyproduktionsprojekt som bidrar till att förtäta och utveckla de centrala

delarna av Arlöv. Detaljplanen för kvarteret Ugglan är klar och nu förbereder vi förfrågningsunderlaget för upphandling av byggtreprenaden. Produktionen av de 150 lägenheterna kommer att ske etappvis, men vi räknar med byggstart under 2019.

Detaljplanearbetet kommer att påbörjas för kvarteret Hägern i början av 2018. Även denna nyproduktion sker etappvis med en första byggstart av 30 lägenheter inledningsvis under 2019. Här vill vi förtäta med variation. Det blir både marklägenheter med uteplats och etagelägenheter med balkonger. På sikt hoppas vi även få se ett riktigt utropstecken här – ett punkthus på nio våningar med utsikt över hav och fält.

Vårt största bostadsområde är Svenshög med närmare 900 lägenheter som ligger granne med både Kronetorp och Burlöv Center. Här hoppas vi, med varsam förtätning av parken och användning av parkeringsytor, skapa en mer blandad bebyggelse på sikt. Det är ett mycket omfattande projekt och vi har påbörjat planeringen. Än så länge finns det endast en översiktlig plan för gator och vägar, men på sikt kan det bli drygt tusen nya bostäder i ett mycket centralt och attraktivt läge.

Underhåll och förvaltning av stora bestånd och värden

Stora värden finns i Burlövs Bostäders bestånd. Vi förvaltar inte mindre än 43 fastigheter, 2 490 lägenheter och 62 lokaler. För att bevara dessa värden måste framförallt fastigheternas yttre delar som fasader, tak och källare ses över. Många av våra fastigheter är dessutom över 50 år gamla och det finns behov av löpande underhåll för att undvika större insatser. Vi har en tydlig och klar underhållsplan som bygger på att vi kan finansiera vårt underhåll med egna medel. Sund fastighetsförvaltning sker med styrning och med kostnadsöversyn för att skapa utrymme för underhåll. På så sätt bidrar vi till att bevara och bygga värden och långsiktig ekonomisk hållbarhet för framtiden.

Under året har vi bland annat fortsatt med ett omfattande renoveringsarbete av våra hissar. Vi har en stor andel riktigt höga hus i beståndet så sedan ett par år tillbaka och de kommande 2-3 åren går vi igenom ett åttiotial hissar och ser till att de möter alla tekniska krav samtidigt som de är fräscha och fina.

En bättre hyresvärd

Att bygga nytt och att underhålla våra fastigheter är två viktiga delar av vårt uppdrag. Vi vill också vara en bra hyresvärd för våra hyresgäster. Förra året påbörjade vi en översyn av vår hyressättning enligt en överenskommelse med SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag; Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen för rättvisa hyror. Varje hyresgäst har svarat på en enkät om sin bostad, standard och läge. På så sätt får vi reda på vilka faktorer som är viktiga för hyresgästerna och vilka skillnader det finns inom kommunen. Denna översyn möjliggör en mer standardiserad hyressättning framöver och den nya hyressättningen hoppas vi kunna introducera under 2018.

Var tredje år genomför vi en kundenkät som skickas till alla våra hyresgäster. Den senaste genomfördes under 2016. Vi har under 2017 arbetat vidare med att utvärdera resultatet och identifierat de viktigaste punkterna för oss att arbeta vidare med. Framförallt kommer vi att fokusera våra insatser på att öka tryggheten i våra områden, det kan handla om att hålla rent och snyggt eller att investera i mer belysning, samt att öka vår tillgänglighet för hyresgästen. Vi kommer att bli bättre på att informera hyresgästerna om vad som händer i deras fastighet och utveckla vår webbplats så att den blir mer intuitiv och interaktiv. Alla punkterna ska vara åtgärdade under 2018.

Mer effektiv och kompetent organisation

De senaste åren har vi gjort en hel del förändringar i vår organisation. Vi har kartlagt våra arbetsprocesser i flödesschema för att säkerställa att vi arbetar effektivt. Det är en långsiktig satsning och vi lägger mycket kraft på att implementera förändring av processer där det finns ett uppenbart behov. Vi har också arbetat vidare med vårt målstyrningsarbete som vi påbörjade 2016 och som nu finns framtagen för varje avdelning. Effekten av detta är att kunden upplever att servicenivån höjs.

I takt med att omvärlden förändras ändras också förväntningarna på oss. Vi har tidigare varit ett fastighetsbolag som framförallt arbetat med att förvalta vårt bestånd medan vi nu även driver ett par nyproduktionsprojekt, som sannolikt blir fler de kommande fem till tio åren. Vi har därför förstärkt vår organisation med kompetens inom just nyproduktion för att kunna anpassa oss efter marknadens behov.

Med framtiden i sikte

När jag började som ekonomichef på Burlövs Bostäder 1997 var verkligheten en annan än idag. Då stod Burlövs Bostäder med tomma och outhyrda lägenheter och betydande förluster. Idag ser vi istället en stor brist på lägenheter och balanserad ekonomi. Under mina år på Burlövs Bostäder har även kraven från myndigheter och ägare ökat och som fastighetsägare tar vi idag ett mycket större ansvar för våra fastigheter och hyresgäster. Digitaliseringen har också förändrat vår vardag och vårt sätt att arbeta, precis som frågorna om hållbarhet och samhällsengagemang.

Det har varit en förmån att få vara med på en spännande utvecklingsresa de gångna tjugo åren. Från att ha varit ett förvaltande fastighetsbolag går Burlövs Bostäder nu in i en mer expansiv fas. Efter fjorton år som VD lämnar jag nu bolaget och önskar Burlövs Bostäder fortsatt lyckosam färd på en spännande utvecklingsresa.

Tack för förtroendet under dessa år!

Birgitta Sandell
Verkställande direktör

Mer om Burlövs Bostäder

Läget - nära till det mesta

Burlövs kommun är en del av Öresundsregionen och ligger nära Malmö, Lund och Köpenhamn vilket gör kommunen attraktiv som bostadsort med stora pendlingsmöjligheter i hela regionen.

Burlövs Bostäder är det ledande fastighetsbolaget i Burlövs kommun med lägenheter i Arlöv och Åkarp. Bolaget äger och hyr ut cirka 2 500 lägenheter och vakansgraden är låg. Fastigheterna underhålls väl och håller en god standard. Bolaget kan erbjuda ett attraktivt och prisvärt boende genom livets alla skeden.

Kund hos Burlövs Bostäder

Kösystem och kötid

För att få en lägenhet hos Burlövs Bostäder lämnas en intresseanmälan via en internetbaserad tjänst där kunderna aktivt kan söka lediga lägenheter. En ködag motsvarar ett poäng. Det innebär att alla kan, med lika rätt och möjlighet, söka och få en bostad i enlighet med bolagets utyrningspolicy. För att få en lägenhet krävs det för närvarande en kötid på cirka 5 år för Arlöv och cirka 8 år i Åkarp.

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 såsom tapetsering, ommålning eller byte av golv, har rätt till en underhållsrabatt under året.

Burlövs Bostäder erbjuder standardhöjande åtgärder och tillval till lägenheterna för att utveckla och modernisera beståndet. Detta innebär att kunderna kan göra individuella val och påverka sin boendestandard samt hyra. Många väljer standardförbättringar som spishäll, varmluftsgolv, diskmaskin, säkerhetsdörr och tillvalsgolv. Under 2017 valde närmare 485 (340) kunder, motsvarande 19 (14) procent av hushållen i det totala beståndet någon form av standardhöjande tillval.

Burlövs Bostäder erbjuder sina hyresgäster möjlighet att ta del av en rad olika förmåner och erbjudanden som exempelvis hemförsäkring i samarbete med Länsförsäkringar. Burlövsportalen är bolagets öppna nät för bredband, telefoni och tv-tjänst som kunderna kan välja att utnyttja. Under 2017 har bredbandet uppgraderats väsentligt och nya tjänsteleverantörer har tillkommit.



- I takt med ökad digitalisering behöver vi utöka våra e-tjänster så att våra kunder enkelt kan felanmäla, göra tillval och teckna och säga upp avtal. Det är ett arbete som vi påbörjat under året och som vi kommer fortsätta utveckla framöver. Allt för att

kunna ge bästa och snabbaste service, säger Sandra Larsson, marknadsansvarig hos Burlövs Bostäder.

Burlövs Bostäders arbete 2017

Burlövs Bostäder har under 2017 fortsatt sitt utvecklings- och förändringsarbete för att bli ett mer effektivt bostadsbolag och en hyresvärd med fokus på, service, förvaltning 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. Under 2017 har Burlövs Bostäder fortsatt utvärdera resultatet från kundenkäten för att se över hur verksamheten kan utvecklas och förbättras. Enkäten visade att kunderna är mycket nöjda med sitt boende men efterfrågar utökad service från Burlövs Bostäder såsom bättre öppettider, tydligare information om vad som händer i fastigheter och närområdet samt ökad tillgänglighet per telefon och e-post. Utvärderingen av kundenkäten har resulterat i en tiopunktslista med fokus på att öka tillgänglighet och service för nöjdare kunder.

Burlövs kommun

Kommuninvånare: 17 600

Antal företag: >1 200, från enmansföretag till internationella koncerner.

Största arbetsgivare: Burlövs kommun, Akzo Nobel AB, Hilti Svenska AB, Nordic Sugar AB, Menigo Foodservice AB, Hornbach, Bejer Byggmaterial, Citygross, Coop. (2016).

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

Antal skolor: 8 kommunala grundskolor.

Infrastruktur: 2 stationer, i Arlöv och Åkarp.

Bostäder och fastighetsägare i Burlövs kommun

Totalt antal hushåll: ≈Cirka 7 000

Villor: 2 600

Bostadsrätter: 1 500

Hyresrätter: 2 900, varav 2 500 ägs av Burlövs Bostäder

(Källa: www.burlov.se)

Burlövs Bostäder AB

Lägenheter: 2 490

Större lokaler: 62

Parkeringsplatser: 1 158

Garageplatser: 845

Burlövs Bostäders verksamhet och mål

Burlövs Bostäder AB är ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag som verkar i Burlövs kommun. I sin verksamhet ska Burlövs Bostäder:

- erbjuda bostäder för alla.
- ha en god ekonomi.
- vara en attraktiv arbetsgivare.
- bedriva verksamheten utifrån ett hållbarhetsperspektiv.
- höja servicenivån för att nå visionen.

Fortsatt organisationsutveckling 2017

Den organisationsutveckling som fortlöper är i stor utsträckning ett resultat av kundernas behov och önskemål. För ett par år sedan påbörjades en större omorganisation. Burlövs Bostäder har nu en organisation med tydligare och mer effektiv ansvarsfördelning. Omorganisationen möjliggör att kraven på nybyggnation och fastighetsutveckling möts samtidigt som bolaget fokuserar på att förbättra servicen för hyresgästerna och bibehålla väl underhållna lägenheter.

Organisationsutvecklingen har fortsatt under 2017 med fokus på tydligare målstyrning med mätbara mål för respektive avdelning. Genom en översyn av interna rutiner och processer skapas förutsättningar för ännu bättre måluppfyllelse. Omstrukturerings och kartläggning av processer är viktigt för att uppnå effektivitet och hög service.



- Tydliga och dokumenterade arbetsprocesser ger en mer effektiv och professionell organisation. Med en tydlighet i arbetsbeskrivningarna, rutinerna, gränsdragningarna och processerna vet alla vad som ska göras och förväntas av dem. Då blir vi inte så personberoende och kan

bättre hantera att medarbetare slutar och börjar, säger Martina Dosen, controller hos Burlövs Bostäder.

Bolaget har uppnått en rad viktiga delmål i sitt förändringsarbete men kommer att fortsätta detta arbete med fokus på underhåll av beståndet. Burlövs Bostäders bestånd domineras av fastigheter som byggdes under 1960- och 70-talen och bolaget står inför betydande underhåll av dessa fastigheter. Inom bolaget pågår ett omfattande arbete med att ta fram förvaltnings- och underhållsplaner för de enskilda fastigheterna för att planera underhållet och kunna vidta rätt åtgärder. Genom denna planering ökar såväl kontrollen över beståndet som stabiliteten i verksamhet. Dessa satsningar pågår samtidigt som bolaget förbereder en nyproduktion.



- Vi vill göra rätt sak vid rätt tillfälle. Det innebär att vi måste arbeta med underhålls- och förvaltningsplaner. Ju bättre vi är på att planera och arbeta förebyggande med underhåll desto större kontroll har vi. Det skapar mer flexibilitet och möjligheter för att fokusera på

nyproduktion och andra projekt, säger Kerstin Hägglund, ekonomichef hos Burlövs Bostäder.

Kommunikation

Närhet och dialog med kunderna är viktiga faktorer för att utveckla Burlövs Bostäder på bästa sätt. Kontinuerlig översyn och förbättring av tillgänglighet, service och kommunikationsvägar är en förutsättning för ökad kundnöjdhet och för att nå alla kunder i hela beståndet. Utvärderingen av kundenkäten visar på ett tydligt utökat behov av bättre öppettider, högre tillgänglighet och en utökad och förbättrad digital kommunikation gentemot kunderna. Detta är åtgärder som bolaget börjat vidta under 2017 men som kommer fortsätta att utvecklas även under 2018. Bland annat ska en svarspolicy för telefon och e-post tas fram för att återkopplingen till kund ska bli bättre och snabbare.

- Kommunikation blir allt viktigare och vi kommer att lägga ännu mer fokus på tillgänglighet och tydlig kommunikation gentemot våra kunder. Det är viktigt att Burlövs Bostäder inte enbart förmedlar ett budskap om prisvärt boende utan att vi också är ett bolag med fokus på trygghet, god service och att kunderna vet vad som händer i deras fastighet och närområde, säger Sandra Larsson, marknadsansvarig hos Burlövs Bostäder.

Utöver webbplatsen kommunicerar Burlövs Bostäder även i sin hyresgästtidning. BoBladet utkommer tre gånger per år. Här kan hyresgästerna läsa om vad som händer i bolagets bestånd och vad som är på gång avseende större underhåll och renoveringar. Varje nummer innehåller också intervju med en eller flera hyresgäster.

Förvaltning

Förvaltningsverksamheten är länken mellan bolag och kund och utgör den största avdelningen inom Burlövs Bostäder med sina 24 medarbetare. Avdelningen består av fastighetstekniker som tar emot felanmälan och utför reparationer hos hyresgäster i deras bostäder och förvaltare som ansvarar för mer övergripande frågor som kontakter med hyresgästerna och ansvar för fastigheterna. Utöver dessa finns en skötselgrupp med ett stort antal skötselpersonal som ansvarar för utemiljön och inre städning. I förvaltningsorganisationen ingår även förvaltningsassistent, förvaltningsadministratör, driftstekniker och en bosocial samordnare. Fokus för den bosociala samordnaren är dialog med hyresgästerna för att säkerställa ett fungerande boende och trygghetsfrågor i bostadsområdena. Det sker i samarbete med hyresgäster, kommun och polis.



- Hur bra vi inom förvaltningen sköter vårt uppdrag ger omedelbart reaktioner hos våra kunder. De frågor som är mest prioriterade idag är trivsel och trygghet. Ju bättre städning av gemensamma utrymmen och miljöer desto bättre trivs våra hyresgäster. Att det är ordning

och reda är en viktig faktor för att känna sig trygg, säger Anders Rahdevi, förvaltningschef hos Burlövs Bostäder.

Under året inkommer dryga 10 000 felanmälningar till fastighetsteknikerna. Av dessa sker 70 procent via telefon och 30 procent via webben. Detta innebär ett 50-tal felanmälningar per dag som hanteras av förvaltningsorganisationen. Utöver akuta ärenden följer fastighetsförvaltningen även en underhållsplan för periodiska renoveringar och ombyggnationer av fastigheterna. Majoriteten av Burlövs Bostäders lägenheter är byggda på 60- och 70-talet och står inför ett betydande underhållsbehov. Inför 2018 påbörjas ett mer strategiskt planeringsarbete för att ta fram långsiktiga förvaltningsplaner för respektive fastighet i bolagets bestånd.

Nyproduktion

Burlövs kommun står inför en betydande omvandling. Det pågår en rad strategiskt viktiga infrastrukturprojekt samtidigt som flera stora bostadsprojekt har startats eller planeras för kommande år. Dessa förändringar påverkar såväl kommun som Burlövs Bostäder. I rollen som allmännyttigt bostadsföretag med syfte att främja bostadsförsörjningen i kommunen blir nyproduktion av bostäder en allt viktigare del av verksamheten. Från att ha varit ett bolag med fokus på förvaltning har Burlövs Bostäder under året stärkt sin organisation med rekrytering av en projektchef. Han ansvarar för bolagets fastighetsutveckling och samtliga nybyggnadsprojekt samt större ombyggnads- och underhållsprojekt. Just nu driver Burlövs Bostäder två nyproduktionsprojekt i kvarteret Ugglan och kvarteret Hägern i centrala Arlöv. Beroende på efterfrågan och utvecklingen i kommunen kan det bli fler nybyggnationer på sikt.



Burlövs kommun har ett fantastiskt läge och stor potential. Det är en del av Öresundsregionen och jag ser fram emot att arbeta i en kommun där det verkligen händer mycket på bostadsmarknaden. Våra förtätningsprojekt i centrala

Arlöv blir attraktiva komplement till de befintliga miljöprogramsområden och bostadsrätter som finns i Arlöv idag, säger Marcus Vesterberg, projektchef hos Burlövs Bostäder.

Framtiden i Burlöv

Många människor söker sig till sydvästra Skåne för att bo, studera och arbeta. I takt med att allt fler människor flyttar hit ökar behovet av nya bostäder och möjligheter till bra kommunikationer. Burlövs kommun erbjuder ett bra läge, goda kommunikationer och ett varierat boende. Just nu pågår och planeras många nya och spännande bostadsprojekt som kommer att stärka Burlövs kommun som ett attraktivt val av bostadsort i framtiden – för allt fler.

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. Fullt utbyggt innebär det cirka 6 000 nya kommuninvånare. Området ligger nära Yttre Ringvägen, Södra stambanan och stationen i Arlöv 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. Burlövs Bostäder deltar i den fortsatta planeringen av området på markägarmöten tillsammans med kommunen och flera olika byggherrar. Ambitionen är att skapa en ny stadsdel med varierade boendeformer och närhet till natur.

Utbyggnad av Södra stambanan Flackarp-Arlöv

Den korta sträckan mellan Malmö och Lund är en av Sveriges mest trafikerade järnvägssträckor. För att klara av ett allt högre tryck från både person- och godstrafik har regeringen beslutat om en utbyggnad av stambanan från två till fyra spår mellan Arlöv och Flackarp (strax norr om Hjärup). Med fyra spår möjliggörs tätare trafik samtidigt som risk för förseningar minskar. Utbyggnaden påbörjades under hösten 2017 och förväntas pågå fram till 2024.

Nya stationer i Arlöv och Åkarp

I samband med utbyggnaden av Södra stambanan byggs stationen i Arlöv om från lokalstation till pendlarstation, Burlöv C, i syfte att stärka möjligheterna för kollektivtrafiken i kommunen. Burlöv får genom stationsutbyggnaden direktförbindelser med såväl Köpenhamn som Kristianstad. I anslutning till den nya stationen i Arlöv planeras ett nytt torg, nybyggnation av kontor och handelsfastigheter samt bostäder. I Åkarp kommer järnvägen att sänkas ner och få en övertäckning på drygt 400 meter. Detta minskar bullret från den ökande trafiken på järnvägen och ökar säkerheten vid stationen samtidigt som det ger möjlighet att bygga samman Åkarp på bägge sidor om spåret. Burlövs station beräknas stå klar 2022.

Supercykelväg

Utbyggnaden av Södra stambanan har medfört intresse för fler pendlingsalternativ från olika aktörer. Intresset för ett snabbcykelstråk mellan Malmö-Lund har 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 pågår diskussioner om alternativa sträckningar.

Källa: www.burlov.se
www.kronetorppark.se
www.trafikverket.se
Statistik och fakta 2015 – Näringsliv i Malmö-Lundregionen

Burlövs Bostäders visions- och nyproduktionsprojekt

Rinnebäckområdet

Rinnebäckområdet har under våren 2017 fått ett nytt utegym med möjlighet till olika former av träning. Varje redskap har en QR-kod som via en mobilapp visar förslag på övningar för att passa olika träningsbehov.

Svenshögssområdet

Svenshögssområdet är Burlövs Bostäders största bostadsområde med 881 lägenheter, fördelade på 13 åttavåningshus. Burlövs Bostäder har gjort en förstudie över området som visar att det är möjligt att bygga ytterligare ett större antal lägenheter i området. Förstudien ska ligga till grund för nya detaljplaner för åren 2022-2027. Under 2018 fortsätter förstudierna för att utreda omfattning, ekonomi och tidplan.

Kvarteret Hägern

Detaljplan för kvarteret Hägern påbörjas vid årsskiftet 2017/2018. Projektet innehåller cirka 30 lägenheter i den första etappen. Burlövs Bostäders befintliga fastighet Pillevallens parkering (Arlöv 17:60) är en del av detaljplanen. Byggstart är beräknad till 2019.

Kvarteret Ugglan

Under 2017 har kvarteret Ugglans detaljplan färdigställts. Detaljplanen omfattar cirka 150 lägenheter med LSS-boende och ett parkeringshus. Fastigheten på Dalbyvägen 51 (Arlöv 6:23) som Burlövs Bostäder förvärvade 2013 ingår i detaljplanen. Projektet omfattar totalt fem hus där fyra hus med vardera fem till sex våningar kommer att samlas kring en öppen gård i en attraktiv utemiljö med lekplats och grönytor. Byggstart planeras i början av 2019.

Hållbarhetsrapport

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.

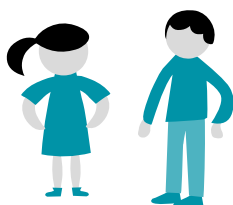
Intressent	Nyckelfrågor, krav och förväntningar	Så arbetar Burlövs Bostäder
Hyresgäster	• Hög boendestandard • Hög servicenivå • Rättvis hyressättning • Möjlighet till återvinning • Tillgänglighet (handikappanpassning, hiss mm.) • God infrastruktur (parkeringsplatser, brandsäkerhet) • Socialt engagemang	• HLU (Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll) • Tillval och löpande renoveringar • "Mina sidor" på hemsidan • Projekt: "Sätt rätt hyra" • Multiteket • Självförvaltning • Fik och Loppis på Vårbogården • Självförvaltning • Kundenkät – NKI • Samarbetspartners, t ex Rädda Barnen, ABF
Medarbetare	• Goda utvecklingsmöjligheter • Skälig löneutveckling • Jämställd arbetsplats • Goda förmåner/kollektivavtal	• Medarbetarsamtal • Medarbetarenkät • IUP (Individuell Utvecklingsplan) • Arbetsmiljöarbete • Jämställdhetsplan • Friskvårdssatsningar
Leverantörer/ entreprenörer	• Upphandlingsprinciper • Realistiska projektplaner • Skäliga arvoden	• LOU (Lagen om Offentlig Upphandling) • Anbudskrav • Underhållsplaner
Ägare/ Politiker	• Bostadsförsörjning • Hög bostadsstandard • Lönsamhets- och avkastningskrav	• Bolagsordning • Ägardirektiv • Lag 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" • Pangeja

Nyckeltal 2017

	2017	2016	2015	2014	2013
Vattenförbrukning m ³ /m ²	1,66	1,70	1,65	1,64	1,68
Elförbrukning kwh/m ²	21,4	19,8	20,8	21,4	20,6
Värmeförbrukning kwh/m ²	118,1	119,9	122,7	126,1	123,6

3,1%

frånvaro
0,7 procent korttidsfrånvaro



31

medarbetare
15 män och 16 kvinnor

Social hållbarhet - hyresvärd, fastighetsägare och arbetsgivare

Hyresvärd och fastighetsägare

Kundens upplevelse är i fokus hos Burlövs Bostäder. Lyhördhet inför hyresgästernas behov och önskemål är utgångspunkten i det dagliga arbete och för utvecklingen av bolaget. För att vara en attraktiv, god och långsiktigt hållbar hyresvärd behöver bolaget kontinuerligt ta reda på vad kunderna anser om Burlövs Bostäder. Detta sker både i personliga möten och genom kundenkäter som genomförs var tredje år.

Som ett resultat av kundenkäten från 2016 har Burlövs Bostäder identifierat en rad behov och önskemål hos sina kunder som i stor utsträckning rör trygghetsfrågor. Tjänsten som bosocial samordnare tillsattes 2016 och har fått en central roll i att föra dialog mellan hyresgäster, bolag och andra viktiga aktörer i kommunen. Under 2017 har samordnaren framförallt arbetat med förebyggande trygghetsinsatser på individnivå och i samverkan med förvaltare och kommun.

En annan viktig trygghetsfaktor är att bolaget och grannar vet vem som bor i en lägenhet. Andrahandsuthyrning kan därför vara en osäkerhetsfaktor och det är viktigt att söka tillstånd för detta. Att den som står på kontraktet också bor i lägenheten och betalar hyran är i sig en viktig del i trygghetsupplevelsen.

Arbetsgivare

Under 2017 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.

Under 2017 har Burlövs Bostäder påbörjat rekrytering av tio nya medarbetare, varav merparten till förvaltningsorganisationen. Flera för att täcka upp för pensionsavgångar. Pensionsavgångar och nyanställda ställer krav på att det finns bra processer för såväl överlämning som introduktioner. Bolagets introduktionsprogram för nyanställda säkerställer en bra start på det nya jobbet.

Sociala projekt

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 två sponsrade utflykter för hyresgästernas barn under året; en till Tosselilla med familjeinriktning och en till Cool Minds i Malmö för kommunens alla elever i årskurs 6. Rädda Barnen erbjuder också läxhjälp på Svenshögsskolan.

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 kulturaktiviteter, som till exempel dans, pyssel, musikinspelning, teaterlek med mera. Exempel på kurser som har genomförts under 2017 är Multiklubben för 7-9 år, Onsdagsklubben för 10-12 år, danslek, streetdance, teaterlek och bakstuga. Multiteket arrangerar också aktiviteter på vinter-, påsk- och höstloven. Samtliga aktiviteter utgår ifrån Vårbogården på Svenshög.

Fiket och loppis

Under året har Multiteket tillsammans med Rädda Barnen bjudit in till familjekvällar på "Fiket" på Vårbogården där föräldrar och barn haft gemensamma aktiviteter och tillsammans med föreningen Svenshögs vänner ordnas lördagsloppis.

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 tjejcafé; musikstudio; DJ-kurs; mat-, bak- och målarkurser med mera. Pangeja är öppet tre kvällar i veckan och är en mötesplats som bidrar till minskad ungdomsproblematik och ett bättre kompis klimat.

Smartmatte

I samarbete med företag i kommunen har Burlövs Bostäder för fjärde året genomfört aktiviteten Smartmatte tillsammans med niondeklassare i Burlöv. Syftet är att i samverkan mellan skola och näringsliv skapa motiverande mattetal som är förankrade i verkligheten. Företagen besöker skolorna och ställer upp verkliga mattetal från sin verksamhet som sedan eleverna får hjälpa till att lösa.

Örat mot marken

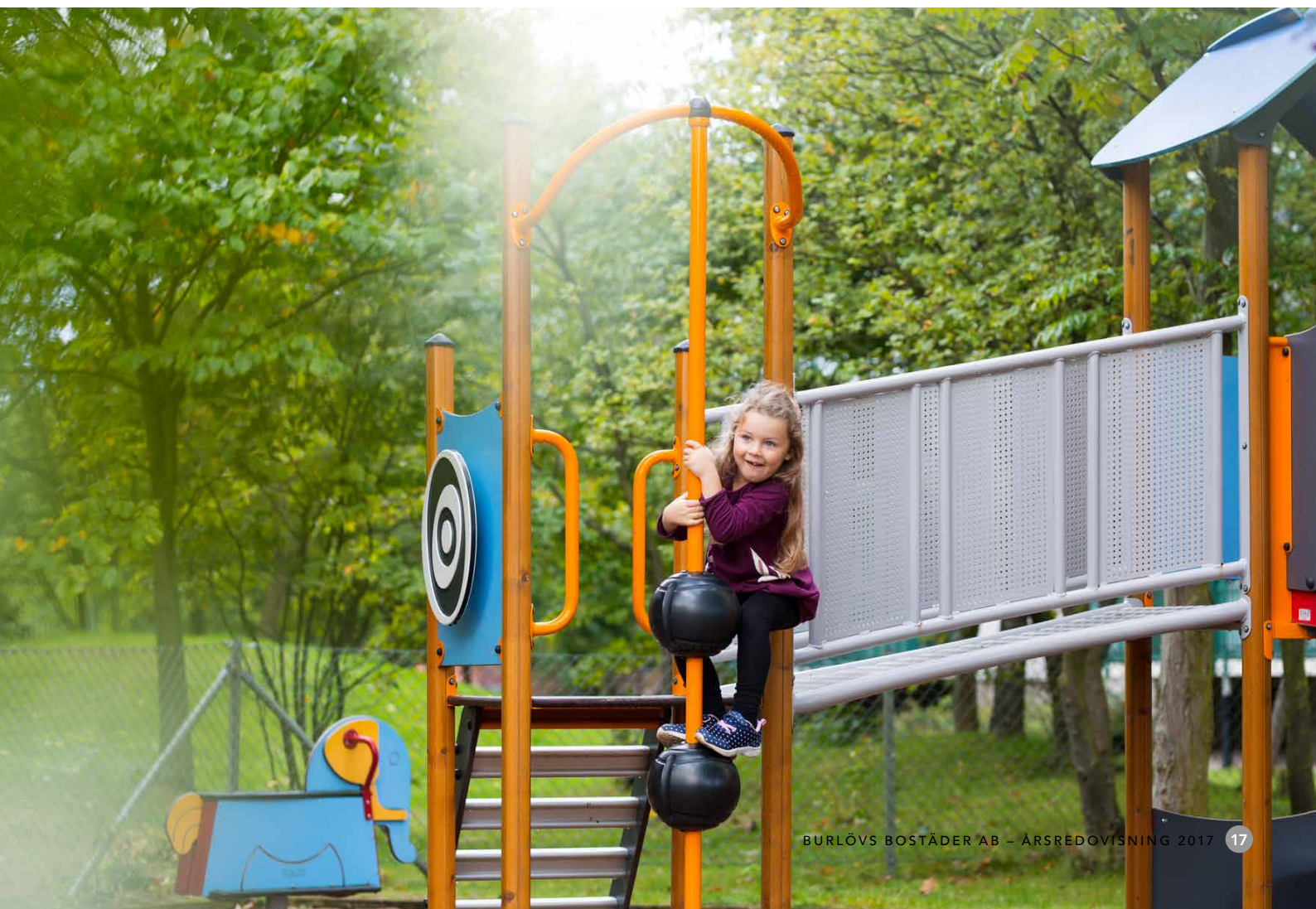
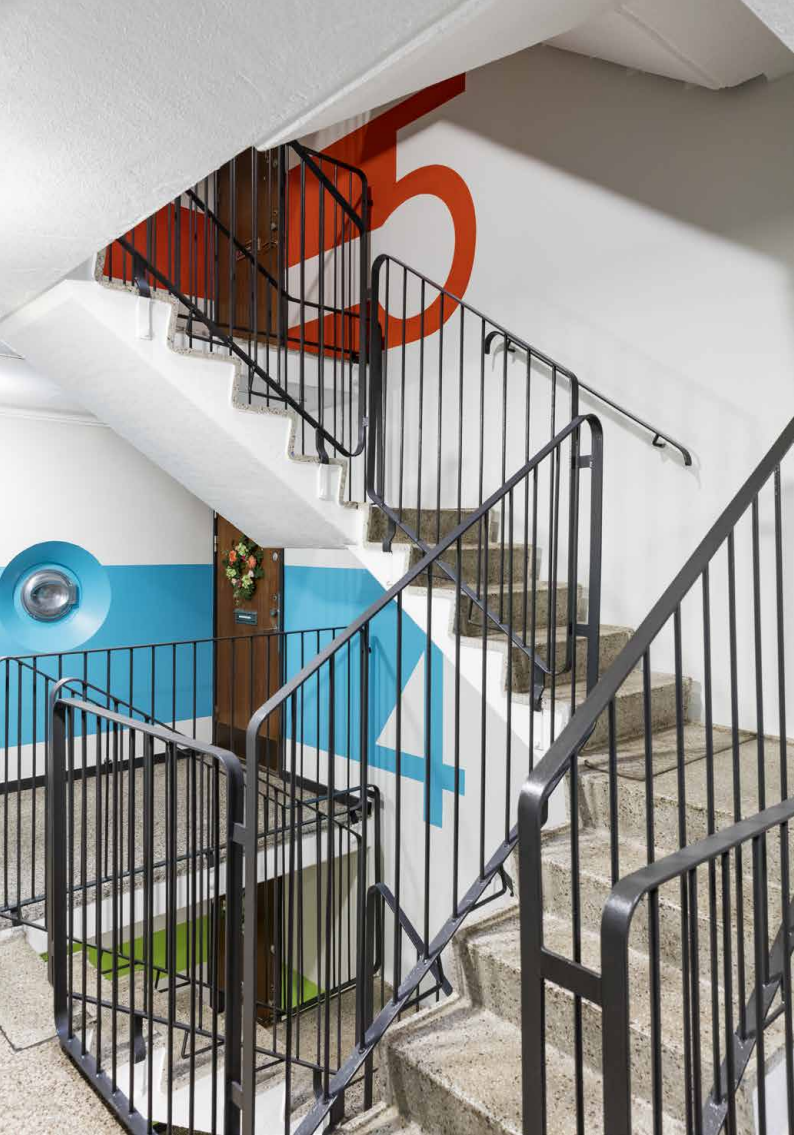
I Burlöv finns en samverkansgrupp som arbetar för ett tryggare Burlöv. Gruppen som kallas Örat mot marken utgörs av Burlövs kommun, Burlövs Bostäder, Polisen och Räddningstjänsten. Gruppen träffas varannan vecka för att parterna gemensamt ska kunna samordna sina insatser för att öka tryggheten i kommunen. Burlövs Bostäder träffar också kommun och polis 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, Åkarps tennisklubb, Burlövs innebandy, PRO, SPF och trafiksäkerhetsinitiativet Trafikledaren.

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. I den senaste kundenkäten är det tydligt att intresset för självförvaltning ökat och Burlövs Bostäder kommer att se över hur bolaget kan tillgodose detta intresse under 2018.



Ekologisk hållbarhet

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

Miljöpolicy

Burlövs Bostäder 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.

Miljöpolicy

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

Miljöpolicy 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 gaspannan från 2016 minskat energiförbrukningen. Energibesparingen beräknas till 500 000 kwh, vilket motsvarar 23 procent. Solcellsanläggning är installerad på en fastighet.
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. Stolparmaturer på Svenshögsområdet har bytts ut från kvicksilver till ledaramaturer, totalt 109 armaturer.
5 Samarbeta med ägaren, medarbetare, hyresgäster och leverantörer när det gäller lösningar för att bo och leva på ett hållbart sätt.	Kundenkäter genomförs vartannat år. Årlig miljödag. Ökad digitalisering för minskad pappersförbrukning.
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.	I upphandlingar ställs miljökrav.
9 Vara öppna om vårt företags miljöpåverkan och vårt miljöarbete.	Webbplatsen, BoBladet och Årsredovisningen är plattformar för att informera om vårt miljöengagemang.

Skåneinitiativet

Mellan 2008-2016 medverkade Burlövs Bostäder i Skåneinitiativet som var SABO:s energiutmaning. Skåneinitiativet innebar att de företag som anslöt sig skulle 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 bolagets mål är att uppnå de 20 procenten till 2020. Under 2017 minskade Burlövs Bostäder sin energianvändning med 1 procent.

Vatten

Hyresgäster hos Burlövs Bostäder får sitt vatten från VA Syd. Dricksvattnet passerar utan åtgärder men varmvatten värms till cirka 60 grader för att undvika att legionellabakterier bildas. Samtliga duschslangar och blandare är utrustade med vattensparutrustning. En större vattensparåtgärd genomfördes under 2010 vilket sänkte förbrukningen radikalt. Nu har vattenförbrukningen ökat igen och därför har som första åtgärd vattensparåtgärder i fem fastigheter på Svenshögsområdet genomförts med en besparing på cirka 13 % för dessa fastigheter under 2017.

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 där det saknades. Under 2017 har 529 nya temperaturgivare installerats. Arbetet ska vara färdigt under 2020 och implementeras som standard i all nyproduktion. Totalt har 1 158 lägenheter temperaturgivare vid utgången av 2017.

I Arlöv levererar Eon fjärrvärme, i Åkarp sker uppvärmning med gas och ett mindre antal (18) lägenheter i Åkarp har direktverkande el. Den nya gaspannan som installerades 2016 har efter utvärdering gett en minskning av energiförbrukningen på 25 procent, motsvarande en besparing på drygt 500 000 kronor under 2017.

Solcellsanläggning

På en fastighet i Arlöv finns en solcellsanläggning installerad och en mindre anläggning för solfångare finns på en fastighet i Åkarp. Energibesparingen för solcellsanläggning var 11 500 kwh för 2017. Vid alla omläggningar av tak kontrolleras möjligheten att installera nya solcellsanläggningar.

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 2017 genomfördes besiktningar i 729 lägenheter och 7 lokaler. Samtliga godkändes.

MIBB (Miljöinventering i befintlig bebyggelse)

Under året har MIBB genomförts i 729 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. Vårens containerdag sammanföll med att Burlövs kommun arrangerade en miljödag i samordning med organisationen Håll Sverige Rents Skräpplockardag. På plats fanns representanter från bolaget på olika platser i beståndet för att informera om återvinning och containers för större avfall.

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. Den löpande uppföljningen av underhållet av befintligt bestånd parallellt med nyproduktionen är grundläggande för att säkerställa en ekonomisk stabilitet och värdeökning av hela 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.

Framtidens hållbarhetsarbete

Burlövs Bostäder är idag miljödiplomerat men i takt med att krav och förutsättningar förändras så måste bolaget utvecklas för att behålla diplomeringen. Därför har ett mer strategiskt miljöarbete påbörjats inför 2018 där kartläggning av miljö- och energiarbetet ska göras för att definiera tydliga mätbara mål. Miljö- och hållbarhetsarbetet ska genomsyra hela verksamheten från förvaltning till nyproduktion.





Styrelse



Från vänster till höger: Lars Anders Espert, Kent Wollmér, Leif Westin, Vlasta Ekman och Vlado Somljacan

Lars Anders Espert (sd)

Styrelseledamot

Född 1942, ledamot 1980-1991 och sedan 2003

Kent Wollmér (s)

Styrelseordförande

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

Leif Westin (m)

Styrelseledamot

Född 1946, ledamot sedan 1992

Vlasta Ekman (s)

Styrelseledamot

Född 1957, suppleant 2012-2014, ledamot sedan 2015

Vlado Somljacan (mp)

Vice styrelseordförande

Född 1975, suppleant 2010-2014, ledamot sedan 2015

Strategigruppen



Kerstin Hägglund

Ekonomichef
Född 1957, anställd 2008

Birgitta Sandell

VD
Född 1958, anställd 1997, VD 2004

Anders Rahdevi

Förvaltningschef
Född 1960, anställd 2015

Ledningsgruppen



Birgitta Sandell
VD



Martina Dosen
Controller



Marcus Vesterberg
Projektchef



Kerstin Hägglund
Ekonomichef



Anders Rahdevi
Förvaltningschef



Sandra Larsson
Marknadsansvarig

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 2017. 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. Koncernredovisning upprättas av Skärfläcken AB. Burlövs Bostäder AB har under året förvärvat ett dotterbolag, Burlövs Bostäder Parkering AB, organisationsnummer 559102-0226.

Vision, affärsidé och målsättningar

Vision

Vi ska uppfattas som den bästa hyresvärden i regionen.

Affärsidé

Vi ska erbjuda ett prisvärt boende med fokus på service, trygghet, kvalitet och miljö.

Målsättningar

- Burlövs Bostäder ska erbjuda bostäder till alla.
- Burlövs Bostäder ska ha en god ekonomi.
- Burlövs Bostäder ska vara en attraktiv arbetsgivare.
- Verksamheten ska bedrivas utifrån ett hållbarhetsperspektiv.
- För att nå visionen ska serviceindex höjas.

Värdegrund

Omtanke - Engagemang - Ansvar

Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Burlövs kommun och styrelsen har under 2017 bestått av fem ledamöter jämte fem suppleanter. Styrelsen har hållit fyra styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämma har hållits den 19 april 2017.

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 lekmanrevisorer för verksamhetsåret: Jan Holm (s) och Gunnar Rune (m) med suppleanterna, Gustavo Garcia (v), Christer Greflund (sd) till 2017-06-19 och Tommy Andersson (sd) från 2017-06-20.

Organisationsanslutning

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

Marknad

Bolaget och kommunen är i en expansiv fas med flera planerade bostadsbyggnadsprojekt. Kommunen har ett strategiskt läge med goda pendlingsmöjligheter och det pågår även projekt med utbyggnad av infrastrukturen som därmed ger ännu bättre pendlingsmöjligheter. Det är stor brist på hyreslägenheter i regionen Malmö-Lund.

Bolaget är till storleken den dominerande hyresvärden i kommunen med ca 90 % av det totala antalet hyreslägenheter.

Bolaget har ett starkt varumärke lokalt och är en attraktiv hyresvärd med väl underhållna lägenheter. Det ger en god utveckling för framtiden men inför den kommande nybyggnationen kommer bolaget att behöva förstärka och förtydliga varumärket även i grannkommunerna för att attrahera nya målgrupper.

Uthyrning, vakansgrad och omflyttning

Vid årets slut var det ca 7 700 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 8 år för en lägenhet i Åkarp. Bolaget har inga bestående vakanser för bostäder. Vakansgraden för bostäder uppgick under 2017 till 0,2 % och för lokaler till 6,2 %. Vid årets slut fanns 5 (5) vakanta bostäder och 4 (1) vakanta kommersiella lokaler. Omflyttningen av hyresgäster i bostäderna var fortsatt låg under 2017 och den totala omflyttningen för året uppgick till 9,1 % (8,1). Av totalt 227 omflyttningar var 29 omflyttningar i Åkarp och resterande i Arlöv. Under året har rabatter i form av kvarboenderabatt och underhållsrabatt utbetalats till hyresgästerna med 4 364 kkr (4 401).

	Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
1	Hyra bostäder, kr/kvm	1 000	990	980	959	942
2	Vakansgrad bostäder, %	0,2 %	0,3 %	0,2 %	0,3 %	0,5 %
3	Flyttningsfrekvens bostäder, %	9,1 %	8,1 %	8,6 %	9,1 %	11,0 %

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 17 439 kvm. Fastigheternas sammanlagda bokförda värde är 830 mkr (830) per 2017-12-31. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Länsförsäkringar Skåne.

Fastighetsförvärv

Förvärv av marken från Burlövs kommun för byggnation av kv Ugglan pågår. Marken används för närvarande till parkeringsplatser för bolagets hyresgäster. Ett dotterbolag till Burlövs Bostäder AB har bildats, Burlövs Bostäder Parkerings AB. I detta bolag ska ett parkeringshus uppföras och en del av förvärvet av marken ovan från kommunen ska göras i det nya bolaget för detta ändamål.

Under 2017 har bolaget även förvärvat från Burlövs kommun, två mindre obebyggda fastigheter i kvarteret Hägern. Dessa fastigheter med beteckningen Arlöv 17:28 och Arlöv 17:29 kommer att fastighetsregleras in i fastigheten Arlöv 17:25.

Nyproduktion

Projekteringen för kv Ugglan i Arlöv (fastigheterna Arlöv 6:2 och Arlöv 6:23), har påbörjats under hösten och går nu in i systemskede. Inlämning av bygglov och utskick av förfrågningsunderlag är planerat till sommaren 2018. Med denna planering är det rimligt att preliminär byggstart för de 150 lägenheterna med tillhörande parkeringshus sker kring årsskiftet 2018/2019.

För kv Hägern har detaljplanearbetet påbörjats där resultatet kommer att bli en lagakraftvunnen detaljplan kring årsskiftet 2018/2019.

Samtidigt kommer utredningar av möjliga förtätningsprojekt att löpa kontinuerligt under året.

Ombyggnader och investeringar

Planeringen för ombyggnationen av lokaler till bostäder på Svenshög och Humlemaden har påbörjats och byggnationen kommer att färdigställas under 2018. Vilket innebär 9 nya lägenheter tillförs beståndet för en beräknad kostnad på ca 5 000 kkr. Samtidigt pågår utredningar för att konvertera fler tomma lokaler till lägenheter. Förhoppningen är att dessa skall kunna färdigställas innan årsskiftet 2018/2019.

Nio hissar på Svenshög har renoverats under 2017. Projektet kommer att fortsätta under 2018 där målet är att samtliga hissar ska vara moderniserade till 2019.

Mötesplatsen på Dalbyvägen 51 är färdigställd och inflyttning var den 1 juni. Totala entreprenaden uppgick till ca 19 000 kkr och efter momsavdrag 15 200 kkr.

Omläggning av yttertaken på samtliga hus i kv Vakteln färdigställdes under augusti månad. Kostnaden för projektet uppgick till 5 500 kkr.

Utegygmet/aktivitetsplatsen på Rinnebäcksområdet färdigställdes. Kostnaden uppgick till ca 2 200 kkr.

Byte av garageportar i några av garagen har gjorts på Svenshög till en kostnad av 578 kkr.

För vakanta lokaler i kommersiellt attraktiva lägen förs dialoger med flera intressenter. Flertalet utredningar pågår för att se över vilka anpassningar som kan göras för presumtiva hyresgäster.

Totala investeringar, mkr	2017	2016
Investeringar i byggnader och markanläggningar samt omfört från pågående arbeten	28,0	13,8
Investeringar i mark	0,1	0
Investeringar i maskiner och inventarier	0,7	0,7
Investeringar i pågående arbeten	1,3	8,3
Summa investeringar	30,1	22,8

Förvaltning

Allmänt

Arbetet med en ny hyressättningsmodell har pågått under 2017 och kommer att fortsätta under 2018. Framtagandet av modellen görs i samarbete med Hyresgästföreningen. I arbetet har ingått att en hyresgästenkät skickats ut med frågor gällande standard och läge. Samtliga hyresgäster har också fått en lägenhetsdeklaration att fylla i. Efter utfallet av hyresgästenkäten och lägenhetsdeklarationen har vissa parametrar i modellen korrigerats. Utvärdering av senaste NKI-undersökningen är genomförd med hela personalen. En handlingsplan med specifika aktiviteter är framtagen.

Drift

Den milda vintern har gjort att insatserna för vinterväghållning har varit låg, dock har sommarens väder gjort att skötsel av grönyrtorna har krävt extra resurser.

OVK-besiktningar, kanalrensningar och MIBB har genomförts i 577 st lägenheter.

Underhåll

Enligt avtal med Hyresgästföreningen erbjuder bolaget HLU – hyresgäststyrkt 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 2017 har HLU utförts i bostäderna till en kostnad av 6,0 mkr (5,0). Under året har 3,0 mkr (3,1) återbetalats i underhållsrabatt till hyresgäster som avstått från underhåll i den egna lägenheten.

Kostnaden för tillval uppgick under 2017 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 2017 är: Västra Promenaden, renovering av balkonger, kostnad 188 kkr. Rapsvägen 123, byte av belysning i centralgarage, kostnad 148 kkr. Montage av temperaturgivare i lägenheter i hela beståndet, kostnad 732 kkr för etapp 2017.

Underhållskostnader, mkr	2017	2016
HLU, hyresgäststyrkt underhåll	6,0	5,0
Tidigarelagd underhåll bostäder	0,0	0,9
Planerat underhåll	12,4	13,6
Standardhöjande underhåll	3,9	3,9
Kostnadsförd del av ombyggnad	0,0	1,0
Summa underhållskostnader	22,3	24,4

Miljö

Miljöpolicy

Styrelsens antog i december 2016 en ny miljöpolicy. I den nya miljöpolicyn 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 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, finansiering, 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.
- **Verksamhetsutveckling** ansvarar för utveckling av organisation och arbetssätt.

Verksamhetsutveckling

Bolaget arbetar efter en målstyrning. Övergripande mål bryts ned till avdelningsmål som omsätts i handlingsplaner. Handlingsplanerna följs upp och för varje år uppdateras planerna. För bolagets verksamhet pågår ett arbete med att ta fram processbeskrivningar och att fastställa rutiner. Under hösten 2016 startades arbetet upp med att upprätta en intern kontrollplan. Riktlinjerna för intern kontroll antogs av styrelsen i maj 2017. I maj påbörjades arbetet med att installera ett nytt analys-, projekt- och budgetverktyg kallat Insikt. Detta kommer att effektivisera arbetet i budgetprocessen, projektstyrningen samt arbetet med uppföljning och rapportering. Genom Insikt kommer även ansvariga i organisationen lättare kunna följa upp utfall och budget.

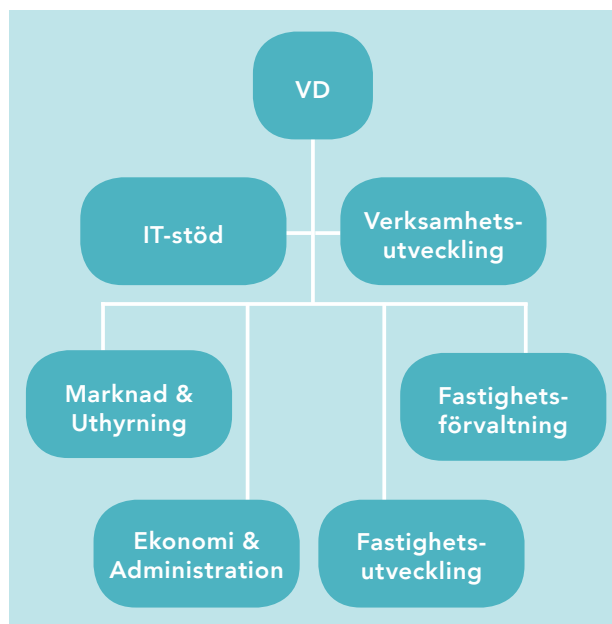
Personal

Vid årets slut hade bolaget 31 anställda (33) och av dessa var 15 män (19) och 16 kvinnor (14). Av de anställda var 14 tjänstemän (15) och 17 fastighetsanställda (18).

Personalomsättningen uppgick till 22 % (14), varav en stor del varit pensionsavgångar, 9 % och medellåldern uppgick till 48 år (50). Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 9 år (11).

Utbildning

Alla anställda ska ha individuell utbildningsplan som tas fram i samråd vid det årliga utvecklingssamtalet. Utbildningsplanen bygger på avdelningens mål och



individens enskilda mål. Alla anställda ska ha en hög kompetens inom sitt yrkesområde.

Under året har de största utbildningsinsatserna varit dimensionering av driftorganisationen, utbildning för bolagets bosociala samordnare, utbildning i långtidsprognoser samt utbildning i tillsyn av lekplatsutrustning, liftutbildning, röj- och motorsågsutbildningar. Samtliga tjänstemän har genomgått en tvådagars kurs i excel där grupperna delades in efter kunskapsnivå. En inledande halvdagsutbildning i krishantering har genomförts för bolagets säkerhetsgrupp.

Arbetsmiljö och hälsa

Bolaget har under flera år haft en mycket låg sjukfrånvaro. För året sjönk sjukfrånvaron till 3,1 % (4,1). Korttidsfrånvaron är fortfarande låg för året 0,7 % (1,0). Bolaget arbetar förebyggande med hälsofrågor. En del är att regelbundet erbjuda personalen hälsoundersökning. Fokus ligger på att upptäcka eventuella riskfaktorer och därmed kunna förebygga ohälsa. Detta är en del av företagets systematiska arbetsmiljöarbete. Bolaget har ett samarbete med HMC Företagshälsa för att kunna ha snabba insatser för rehabilitering. En annan del i den förebyggande hälsovården är att satsa på friskvårdsaktiviteter. Återkommande friskvårdsaktiviteter är subventionerad massage en gång i månaden och en gemensam friluftsdag för hela personalen som ska ge influenser till fortsatt motionerande.

Ekonomi

Finansiering

Bolagets finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen antog 2015. Bolaget arbetar med en tänkt normalportfölj med en teoretisk och jämn förfalloprofil för att optimera andelen rörlig ränta utifrån affärsverksamhetens förutsättningar. 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 2017-12-31 till 501,6 mkr (516,6). Låneportföljen hade 2017-12-31 en genomsnittlig räntesats på 2,39 % (2,53). Ett lån på 44,6 mkr har pantbrev som säkerhet, övriga lån har kommunal borgen som säkerhet. Avgiften för den kommunala borgen uppgick till 2,2 mkr (2,0). I bolagets ägardirektiv från 2012 anges att bolaget ska betala en marknadsmässig avgift för utnyttjade krediter som har kommunal borgen som säkerhet. Finansnetto uppgick till -14,4 mkr (-19,1). De rörliga räntorna har under flera år 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 (375). Marknadsvärdet av derivatinstrumenten redovisas inte balansräkningen under avtalens löptid. I marknadsvärderingen av portföljen 2017-12-31 gav swapavtal ett värde på -34,4 mkr (-43,9). 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 2017 uppgick till 0,43 % 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 458 kr/kvm (459). Driftskostnaderna 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 4,5 % (4,7) i hela fastighetsportföljen.

Fastigheternas bokförda värde per 2017-12-31 motsvarar ett värde på 4 314 kr/kvm (4 312) och det sammanlagda bokförda värdet uppgick till 830 mkr (830). Det finns inget nedskrivningsbehov för någon av bolagets fastigheter. Bolagets samtliga fastigheters samlade marknadsvärde bedöms vid värdetidpunkten årsskiftet 2017/2018 till 2 380 mkr (2 156) +/- 25 mkr, vilket motsvarar cirka 12 366 kr/kvm (11 377). 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 2017 ökade med 2,7 mkr (2,0). Hyresintäkterna uppgick till 192,2 mkr (189,4), en förändring med 1,4 % (1,12).

Hyrorna höjdes med 0,76 % från den 1 mars 2017 efter förhandling med Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga bostadshyran är 1 000 kr/kvm (990). Bruttointäkterna för lokaler har ökat något, 16,1 mkr (15,3). De flesta kommersiella hyreskontrakt har KPI som bas.

Driftkostnaderna har jämfört med föregående år ökat med 2,9 mkr (0,0) och uppgick till 72,8 mkr (69,8).

Kostnaderna för underhåll uppgick till 22,3 mkr (24,4), därav har under 2017 underhåll i kostnadsförda investeringsprojekt uppgått till 0 mkr (1,0). Underhållsnivån uppgick till 116 kr/kvm (127).

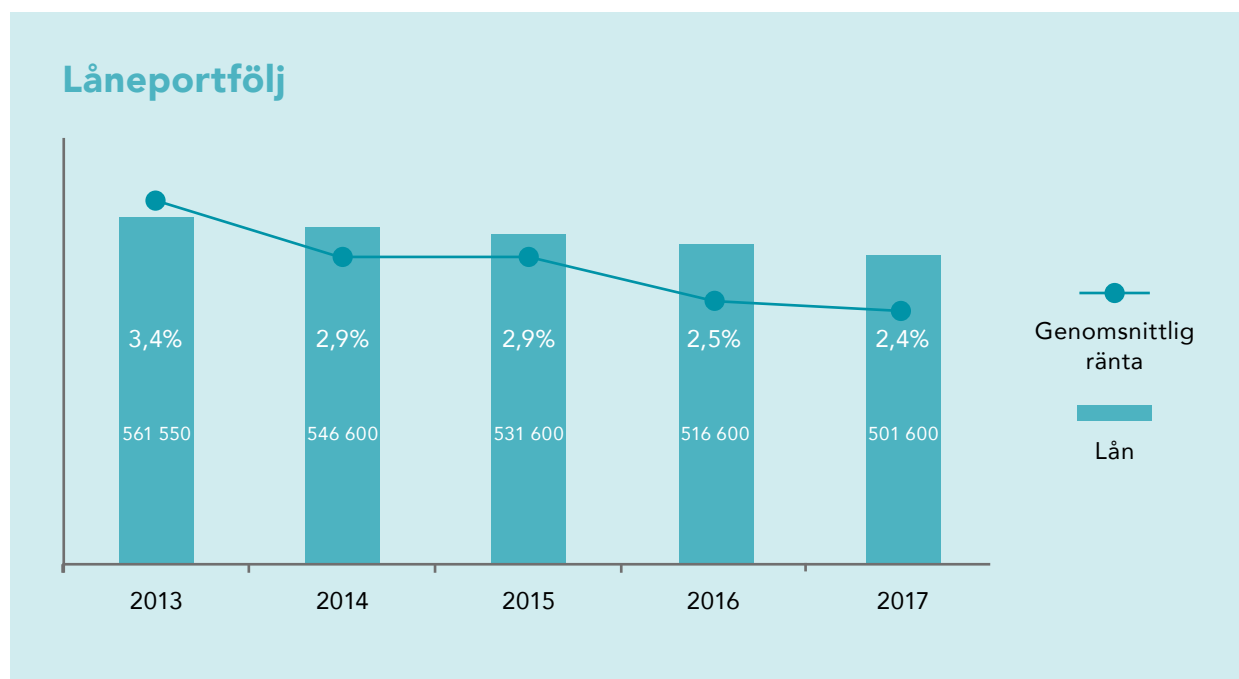
Driftnettot för bolaget uppgick under 2017 till 361 kr/kvm (353). Direktavkastningen på bokfört värde på byggnader och mark var 9,4 % (9,2) och direktavkastningen på marknadsvärdet var 3,3 % (3,6) på balansdagen.

Värdeutvecklingen på marknaden för fastigheter ligger på en hög nivå och har ökat under flera år.

Det innebär att avkastningskravet vid en eventuell fastighetsaffär sänks vilket får till följd att med ett högre marknadsvärde sjunker direktavkastningsvärdet på bedömt marknadsvärde.

Avskrivningar och utrangering enligt K3 regelverket för anläggningstillgångarna uppgick till 29,7 mkr (28,9).

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 2017.

Balans

Den finansiella nettoskulden (långfristiga skulder minus likvida medel) uppgick till 412,8 mkr (433,2). De likvida medlen uppgick till 73,8 mkr (68,4) vid utgången av året.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar uppgick till 51,4 mkr (48,6). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -29,8 mkr (-20,0).

Det synliga egna kapitalet, inklusive del av obeskatade reserver, uppgick vid årsskiftet till 378,1 mkr (356,7), vilket innebar en soliditet på 40,6 % (38,5).

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, dvs. för 2017 och 2018, med Hyresgästföreningen Region Södra Skåne. Hyresutvecklingen för affärslokaler styrs av indexuppräknning enligt avtal.

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

Kostnader för värme, vatten, el och sophämtning styrs till stor del av faktorer utanför bolaget och kostnaderna förväntas öka mer än övriga driftkostnader.

Underhållsbehovet i fastigheterna planeras och kostnaderna budgeteras med hjälp av en underhållsplan som bolaget använder. Under de närmaste åren när hiss- och stambyten i fastigheterna ska påbörjas kommer dessa behöva prioriteras av underhållsåtgärderna. Räntekostnadernas utveckling påverkar bolaget mycket. Vid årets slut har låneportföljen kort räntebindningstid och för att hantera risken med räntekostnadernas utveckling används ränteswapar. För att hantera och begränsa finansieringsrisken bör bolaget enligt policyn arbeta med flera långivare.

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

Ekonomiska nyckeltal

		2017	2016	2015	2014	2013
1	Eget kapital, kkr	353 116	334 376	316 783	301 218	293 299
2	Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	4 314	4 312	4 380	4 436	4 482
3	Redovisad soliditet, %	40,6 %	38,5 %	36,7 %	35,1 %	33,5 %
4	Kassalikviditet, %	147,2 %	124,9 %	104,5 %	80,1 %	73,9 %
5	Driftnetto, kr/kvm	361	353	353	360	331
6	Driftkostnader, kr/kvm	498	484	478	476	470
7	Underhållskostnader, kr/kvm	116	127	127	114	139
8	Räntabilitet på totalt kapital, %	4,6 %	4,5 %	4,6 %	4,4 %	4,4 %
9	Direktavkastning på bokfört värde, %	9,4 %	9,2 %	8,1 %	8,1 %	7,4 %
10	Direktavkastning på marknadsvärdet, %	3,3 %	3,6 %	3,9 %	4,1 %	4,0 %
11	Bruttoräntekostnad, %	2,9 %	3,7 %	3,4 %	3,8 %	3,6 %
12	Räntetäckningsgrad, %	474,9 %	353,1 %	375,3 %	328,4 %	317,0 %

- 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 28,2 mkr (22,7).

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	149 089 117,01 kr
Årets vinst	14 557 438,84 kr
Summa	163 646 555,85 kr

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

I ny räkning överförs	163 646 555,85 kr
Summa	163 646 555,85 kr

Resultaträkning (kkk)

2017-01-01 - 2017-12-31

	Not	2017	2016
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	192 157	189 440
Övriga rörelseintäkter	3	3 118	3 380
		195 275	192 820
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4, 5	- 72 757	- 69 828
Underhållskostnader	6	- 22 325	- 24 424
Fastighetsskatt		- 4 199	- 4 074
Övriga externa kostnader		- 614	- 438
Personalkostnader	7	- 23 080	- 23 290
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8, 9, 10	- 26 822	- 26 221
Övriga rörelsekostnader		- 2 833	- 2 739
Summa rörelsens kostnader		-152 630	-151 014
RÖRELSERESULTAT		42 645	41 806
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		210	125
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	- 14 629	- 19 268
Summa resultat från finansiella investeringar		- 14 419	- 19 143
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		28 226	22 663
Bokslutsdispositioner	12	- 8 883	- 5 519
Skatt på årets resultat	13, 16	- 4 786	- 3 978
ÅRETS VINST		14 557	13 166

Balansräkning (kkk)

Per 2017-12-31

Tillgångar	Not	2017	2016
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Pågående projekt immateriella tillgångar		0	146
		0	146
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	830 222	829 891
Inventarier, verktyg och installationer	9	10 794	11 976
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	269	399
Pågående ny- och ombyggnader	14	6 477	8 347
		847 762	850 613
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	50	0
Ägarintressen i övriga företag	15	40	40
Övriga långfristiga fordringar	18	584	843
		674	883
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		848 436	851 642
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Förråd och lager		399	374
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		852	934
Fordringar hos koncernföretag	19	2 451	1 429
Skattefordran		0	857
Övriga kortfristiga fordringar		1 247	333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 748	2 731
		8 298	6 284
Kortfristiga placeringar	21	0	50 000
Kassa och bank		73 797	18 387
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		82 494	75 045
SUMMA TILLGÅNGAR		930 930	926 687

Balansräkning (kkkr)

Per 2017-12-31

Eget kapital och skulder	Not	2017	2016
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	22	3 000	3 000
Reservfond		186 470	186 470
		189 470	189 470
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		149 089	131 740
Årets vinst		14 557	13 166
		163 646	144 906
SUMMA EGET KAPITAL		353 116	334 376
Obeskattade reserver	23	32 020	28 499
Pensionsavsättningar	24	1 636	1 771
Uppskjutna skatter	16	1 513	353
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		486 600	501 600
Summa långfristiga skulder		486 600	501 600
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	25	15 000	15 000
Leverantörsskulder		8 337	13 674
Skatteskuld		344	0
Övriga kortfristiga skulder		1 157	224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	31 207	31 190
Summa kortfristiga skulder		56 045	60 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		930 930	926 687

Förändringar i eget kapital (kkkr)

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
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 aktieägartillskott			4 428	4 428
Eget kapital 2016-12-31	3 000	186 470	144 906	334 376
Årets resultat			14 558	14 558
Utdelning enligt beslut av årsstämman			-	-
Erhållet aktieägartillskott			4 183	4 183
Eget kapital 2017-12-31	3 000	186 470	163 647	353 117

Kassaflödesanalys (kkp)

	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	42 646	41 806
Avskrivningar	26 975	26 221
Övriga ej likviditetspåverkande poster	3 136	2 801
	72 757	70 828
Erhållen ränta	210	207
Erlagd ränta	– 14 007	– 20 375
Betald inkomstskatt	– 2 426	– 2 624
	56 534	48 036
Ökning/minskning varulager	– 25	– 5
Ökning/minskning kundfordringar	82	– 247
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	– 2 954	– 3 773
Ökning/minskning leverantörsskulder	– 2 591	549
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	329	4 030
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	51 375	48 590
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	– 146
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	– 29 736	– 19 714
Förvärvade andelar i dotterbolag	– 50	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0	– 143
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	– 29 786	– 20 003
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	– 15 000	– 15 000
Erhållet aktieägartillskott	4 183	
Lämnat koncernbidrag	– 5 362	
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	– 16 179	– 15 000
Årets kassaflöde	5 409	13 587
Likvida medel vid årets början	68 387	54 800
Likvida medel från fusionerat dotterbolag	0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	73 797	68 387
FÖRVÄRV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	– 26 990	– 20 058
Ej betalda fakturor avseende förvärvade anläggningar	16	2 762
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL FRÅN ÅRETS INVESTERINGAR	– 26 974	– 17 296
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	– 2 762	– 2 418
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL I INVEST.VERKSAMHETEN	– 29 736	– 19 714

Noter till resultat- och balansräkning (kkk)

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 nettoredovisas 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, utanges eventuellt 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 fastighetsförvärv 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
Hyresgästpassningar	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 830 mkr (830). Bolaget gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet för att bedöma deras verkliga värde. Värderingen kontrolleras årligen av oberoende värderingsman på objektsnivå med hjälp av kassaflödesanalyser i analysverktyget Datscha. Varje fastighet klassificeras utifrån läge, ålder och skick. Underlaget för värderingen är de framtida hyresintäkterna för fastigheterna. Underhållskostnaderna exklusive fastighetsavgift, fastighetsskatt och tomträttsavgäld, bedöms per fastighet och uppgår till i genomsnitt cirka 458 kr/kvm (459). 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 till nuvärdesberäkning och direktavkastningskrav för restvärdesberäkning har bl.a. hämtats från genomförda ortsprisanalyser och i vissa undantagsfall från bedömningar som gjorts av informationsleverantörerna till Datscha. Den genomsnittliga initiala direktavkastningen uppgår till ca 4,5 % (4,7) i hela fastighetsportföljen. Fastighetsbeståndet värderades inför årsbokslut till 2 380 mkr (2 156).

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

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

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

Finansiella instrument: Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Burlövs Bostäder AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts 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 i K3. 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. Marknadsvärdet av derivat redovisas inte i balansräkningen under avtalens löptid. Ränteswaparnas värde uppgår till -34,4 mkr (-43,9). Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument netto redovisas under räntekostnader. Två swapar är förlängda under 2017.

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. Concernbidrag 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.

Not 2. Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2017	2016
Totala hyresintäkter		
Bostäder	175 126	173 016
Lokaler	16 099	15 352
Garage	3 325	3 142
P-platser	3 227	2 788
Övriga enheter	565	569
	198 342	194 867
Hyresbortfall pga. outhyrt		
Bostäder	- 352	- 470
Lokaler	- 999	- 259
Garage	- 162	- 51
P-platser	- 260	- 204
Övriga enheter	- 7	- 8
	- 1 780	- 992
Rabatter		
Kvarboenderabatter	- 1 399	- 1 330
Underhållsrabatter	- 2 965	- 3 071
Hyresrabatter	- 41	- 34
	- 4 405	- 4 435
Hyresintäkter netto		
Bostäder	170 368	168 112
Lokaler	15 100	15 093
Garage	3 163	3 091
P-platser	2 736	2 583
Övriga enheter	790	561
	192 157	189 440
Hyresbortfall av totala hyresintäkter		
Bostäder	0,2 %	0,3 %
Lokaler	6,2 %	1,7 %
Garage	4,9 %	1,6 %
P-platser	8,1 %	7,3 %
Övriga enheter	1,2 %	1,4 %
Totalt	0,9 %	0,5 %

Förfallostruktur lokalhyror	Övriga	Kommunen
2017	0	577
2018	853	2 193
2019	987	127
2020	222	642
2021 och senare	2 446	9 862

Fördelning lägenhets- och lokalkontrakt	Bostäder	Lokaler
Antal hyreskontrakt	2 490	298
Ytfördelning	91 %	9 %
Genomsnittshyra kr/kvm	1 000	1 147

Not 3. Övriga intäkter

	2017	2016
Diverse avgifter	780	837
Övriga ersättningar från hyresgäster	786	522
Övriga intäkter från egen förvaltning	1 552	2 021
	3 118	3 380

Not 4. Driftskostnader

	2017	2016
Reparationer	12 552	12 528
Skötsel	6 199	5 899
Uppvärmning	20 042	20 073
Vatten	7 569	7 560
Fastighetsel	5 263	5 065
Sophantering	3 480	3 511
Administration	12 981	10 962
Försäkringskostnader	1 498	997
Ersättning till hyresgästförening	1 516	1 683
Kabel-TV	883	893
Avskrivna och återvunna fordringar	439	342
Kostnader för juridiska åtgärder	335	315
	72 757	69 828

Not 5. Ersättning till revisorerna

	2017	2016
PwC		
Revisionsuppdraget	239	185
Övriga tjänster	129	185
	368	370
 Lekmannarevisorer	 21	 34
	21	34

Not 6. Underhållskostnader

	2017	2016
HLU-hyresgäststyrt underhåll, bostäder	6 038	4 995
Tidigarelagt underhåll, bostäder	0	914
Planerat underhåll	12 397	13 598
Standardhöjande underhåll	3 890	3 884
Kostnadsförd del av ombyggnad	0	1 033
	22 325	24 424

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

	2017	2016
Personalkostnader		
Reparationer	1 897	2 330
Skötsel	7 778	7 580
Administration	13 405	13 380
	23 080	23 290

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

Kvinnor	17	16
Män	18	22
	35	38

Löner och ersättningar har uppgått till:

Styrelsen och verkställande direktören	1 288	1 148
Övriga anställda	12 659	13 062
	13 947	14 210

Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 137	7 092
Pensionskostnader, varav för VD 1 025 kkr (910).	2 266	2 207
Totala löner och ersättningar	23 350	23 509

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	2017			2016		
	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	5	60 %	40 %	4	50 %	50 %

Not 8. Byggnader och mark

	2017	2016
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 032 522	1 023 266
Nyanskaffning under året och omfört från pågående ny- och ombyggnad	25 831	13 831
Utrangering	- 5 180	- 4 576
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 053 173	1 032 521
Ingående avskrivningar	-292 710	-270 719
Årets avskrivningar	- 24 431	- 23 828
Årets utrangeringar	2 347	1 837
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-314 794	-292 710
Ingående nedskrivningar	0	0
Återföring av nedskrivning	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	738 379	739 811
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	11 352	11 352
Nyanskaffning under året	2 202	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 554	11 352
Ingående avskrivningar	- 6 524	- 5 956
Årets avskrivningar	- 577	- 567
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 7 101	- 6 523
Utgående restvärde enligt plan	6 453	4 829
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	85 251	85 251
Nyanskaffning under året	140	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 391	85 251
Utgående bokfört värde på byggnader och mark	830 222	829 891
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 059 805	1 059 805
Mark	457 968	457 968
	1 517 773	1 517 773
Verkligt värde	2 379 995	2 156 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	35 551	35 234
Nyanskaffning under året	681	372
Årets utrangeringar	- 486	- 55
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 746	35 551
Ingående avskrivningar	- 23 575	- 21 921
Årets avskrivningar enligt plan	- 1 685	- 1 709
Årets utrangeringar	308	55
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 24 952	- 23 575
Utgående restvärde enligt plan	10 794	11 976

Not 10. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	2 832	2 522
Nyanskaffning under året	8	310
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 840	2 832
Ingående avskrivningar	- 2 433	- 2 316
Årets avskrivningar enligt plan	- 137	- 116
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 2 570	- 2 432
Utgående restvärde enligt plan	269	399

Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader fastighetslån	12 475	17 311
Borgensavgift Burlövs kommun	2 154	1 957
	14 629	19 268

Not 12. Bokslutsdispositioner

	2017	2016
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	– 1 104	– 981
Avsättning till periodiseringsfond	5 490	3 864
Återföring av periodiseringsfond	– 865	– 3 040
Lämnat koncernbidrag	5 362	5 676
	8 883	5 519

Not 13. Skatt på årets resultat

	2017	2016
Aktuell skatt	– 3 627	– 2 568
Uppskjuten skatt	– 1 159	– 1 410
Skatt på årets resultat	– 4 786	– 3 978
Redovisat resultat före skatt	19 343	17 144
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	– 4 256	– 3 771
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	– 864	– 775
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader	2 041	2 464
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	2
Skatteeffekt av temporära skillnader	– 534	– 452
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	0	– 18
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	– 14	– 18
Redovisad skattekostnad	– 3 627	– 2 568

Not 14. Pågående ny- och ombyggnader

	2017	2016
Ingående balans	8 347	2 802
Under året nedlagda kostnader	26 162	20 409
Omföring till färdigställda byggnader	– 28 032	– 13 831
Kostnadsfört underhåll	0	– 1 033
Utgående balans	6 477	8 347

Not 15. Ägarintressen i andra företag

	Org.nr	Säte	2017	2016
			Andelar i HBV	Andelar i HBV
Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.	702000-9226	Stockholm	40	40

Not 16. Uppskjuten skatt

	2017	2016
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 skatteskuld på kostnad återförd i beskattningen och avdragsgill kommande år.	- 1 513	- 353
	- 1 513	- 353

Not 17. Andelar i koncernföretag

	2017	2016
Förvärv Burlövs Bostäder Parkering AB	50	0
Utgående redovisat värde	50	0

Burlövs Bostäder Parkering AB, 559102-0226 med säte i Burlöv. Bokfört värde 2017, 50 och bokfört värde 2016, 0. Rösträttsandel 100 %, antal aktier 50 000.

Per 2017-07-24 har bolaget Goldcup 14383 AB förvärvats av Burlövs Bostäder AB. Namnändring har skett till Burlövs Bostäder Parkering AB, vilket är ett helägt dotterbolag till Burlövs Bostäder AB.

Not 18. Övriga långfristiga fordringar

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	843	700
Tillkommande återbäring HBV, fordringar	231	329
Utbetalda fordringar under året	- 117	- 186
Omklassificering pga. redan utbetald fordring	- 258	0
Omräkningsdifferenser	- 115	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	584	843

Not 19. Koncernmellanhavande

	2017	2016
Fordran på Skärfläcken AB	2 448	1 429
Fordran på Burlövs Bostäder Parkering AB	3	0
Utgående fordran	2 451	1 429

I koncernen där Burlövs Bostäder AB är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas är moderbolaget Skärfläcken AB, 556711-1397. Burlövs Bostäder Parkering AB, 559102-0226 förvärvades under året av Burlövs Bostäder AB. Koncernredovisning upprättas av Skärfläcken AB, 556711-1397.

Not 20. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Upplupna intäkter	2	3
Förutbetalda kostnader	3 746	2 728
	3 748	2 731

Not 21. Kortfristiga placeringar

	2017	2016
Kortfristig placering, fasträntekonto	0	50 000
	0	50 000

Varav noterade aktier och andelar: 0 kkr

Not 22. Eget kapital

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

Aktier

Aktiekapitalet består av 3000 st aktier med kvotvärde 1000 kr.

Villkorat aktieägartillskott

Bolagets aktieägare har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 50 208 kkr (46 025).

Not 23. Obeskattade reserver

	2017	2016
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	- 9 094	- 10 198
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2011	0	- 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	- 3 864
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2017	- 5 490	0
	- 32 020	- 28 499

Uppskjuten skatteskuld för medel i periodiseringsfond uppgår till 5 043 kkr (22 926 kkr * 22,0 %).

Not 24. Avsättningar

	2017	2016
Avsättningar för pensioner och liknande		
Avsättning vid periodens ingång	1 771	1 833
Periodens återföringar av outnyttjade belopp	- 135	- 62
	1 636	1 771

Not 25. Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2017	2016
Förfallostruktur lån		
Förfaller för omsättning inom 1 år	144 600	235 600
Förfaller för omsättning mellan 1-5 år	357 000	281 000
	501 600	516 600
Samtliga lån avses att förnyas på liknande villkor framöver.		
Räntebärande skulder		
Långfristig del av fastighetslån	486 600	501 600
Kortfristig del av fastighetslån	15 000	15 000
Summa räntebärande skulder	501 600	516 600

Not 26. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Upplupna räntekostnader	4 995	4 373
Förskottsbetalda hyror	14 875	15 363
Upplupna semesterlöner	1 422	1 370
Upplupna sociala avgifter	351	338
Upplupen särskild löneskatt	575	553
Upplupen avkastningsskatt på pensionsskuld	1	2
Övriga poster	8 988	9 191
	31 207	31 190

Not 27. Eventualförpliktelser

	2017	2016
Medlemskap i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	281	271

Not 28. Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För egna avsättningar och skulder Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	44 640	44 640

Not 29. Förslag till disposition av resultatet

	2017	2016
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	149 089	131 740
Årets vinst	14 557	13 166
	163 646	144 906
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	163 646	144 906

Not 30. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett VD skifte kommer att ske i bolaget under 2018.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2018-04-11 för fastställelse.

Arlöv 2018-03-26

Kent Wollmér
Ordförande

Vlado Somljacan

Vlasta Ekman

Lars Anders Espert

Leif Westin

Birgitta Sandell
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2018-03-27.

Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse



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 2017.

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 2017 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 sidorna 2-23 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 till 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. Risken 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 eventuella 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 2017 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 27 mars 2018

Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Burlövs kommun

Till årsstämman i Burlövs Bostäder AB
organisationsnummer 556535-5483

Till kommunfullmäktige i Burlövs kommun

Granskningsrapport för 2017

Vi, av kommunfullmäktige i Burlövs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten 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 med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning. I årets riktade insatser har vi genomfört en grundläggande granskning utifrån ägardirektiv och centrala processer.

Vi noterar att avkastningen har sjunkit under några år och är 3,3% mot målet 4% men att beräkningssättet för avkastningskravet har ändrats för 2018.

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 27 mars 2018

Jan Holm

Gunnar Rune

Bilagor:
Till granskningsrapporten hör bilagan:
Grundläggande granskning.

Uthyrningsenheter

Per 2017-12-31

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	951	56	1 972	320	380
Svenshögs äldreboende	30	0	0	0	0	30	1 738	58	1 177	0	0	0	0
Humlemaden	5	201	85	47	24	362	24 626	68	956	8	1 782	142	142
Vanningsåker	6	24	29	31	0	90	6 802	76	948	10	960	0	76
Parkgatan 10	8	4	2	0	0	14	640	46	1 231	3	29	0	0
Granliden LSS, 55+	2	12	5	0	0	19	1 259	66	1 330	2	290	0	49
Granliden II	0	24	12	0	0	36	2 334	65	1 478	0	0	0	0
Svalan	16	75	33	10	0	134	8 108	61	1 080	23	2 371	71	29
Snäppan	2	0	18	0	0	20	1 448	72	982	2	177	18	0
Geukahuset	2	1	9	4	1	17	1 636	96	939	13	564	0	0
Vakteln	7	58	110	10	1	186	12 100	65	979	113	1 149	60	83
Nygatan 7 och 13	0	4	4	4	0	12	882	74	1 077	0	0	6	21
Skrattmäsen	1	11	9	0	0	21	1 378	66	1 400	2	1 470	0	0
Ripan	0	4	20	0	0	24	1 841	77	1 421	0	0	0	22
Ugglan	0	0	0	0	0	0	0			6	3 444	0	0
Domherren	16	20	41	19	0	96	5 700	59	1 014	2	90	19	45
Hackspetten	15	28	23	3	0	69	4 416	64	1 036	4	207	39	10
Hägern	6	6	5	0	0	17	985	58	996	2	186	0	8
Rinnebäck	6	50	90	67	19	232	20 501	88	990	51	2 464	77	186
Pilevallen	0	2	14	2	2	20	1 810	91	1 106	0	0	0	0
Harakärr	16	79	96	15	0	206	14 107	68	1 013	2	246	93	89
Harakärr, pensionärs-bostäder	8	10	0	0	0	18	850	47	1 016	1	38	0	5
Blomstervägen	1	7	8	0	0	16	1 085	68	1 392	0	0	0	13
Summa	272	875	982	313	48	2 490	175 028	70	1 000	300	17 439	845	1 158
Andel	11 %	35 %	39 %	13 %	2 %	100 %							

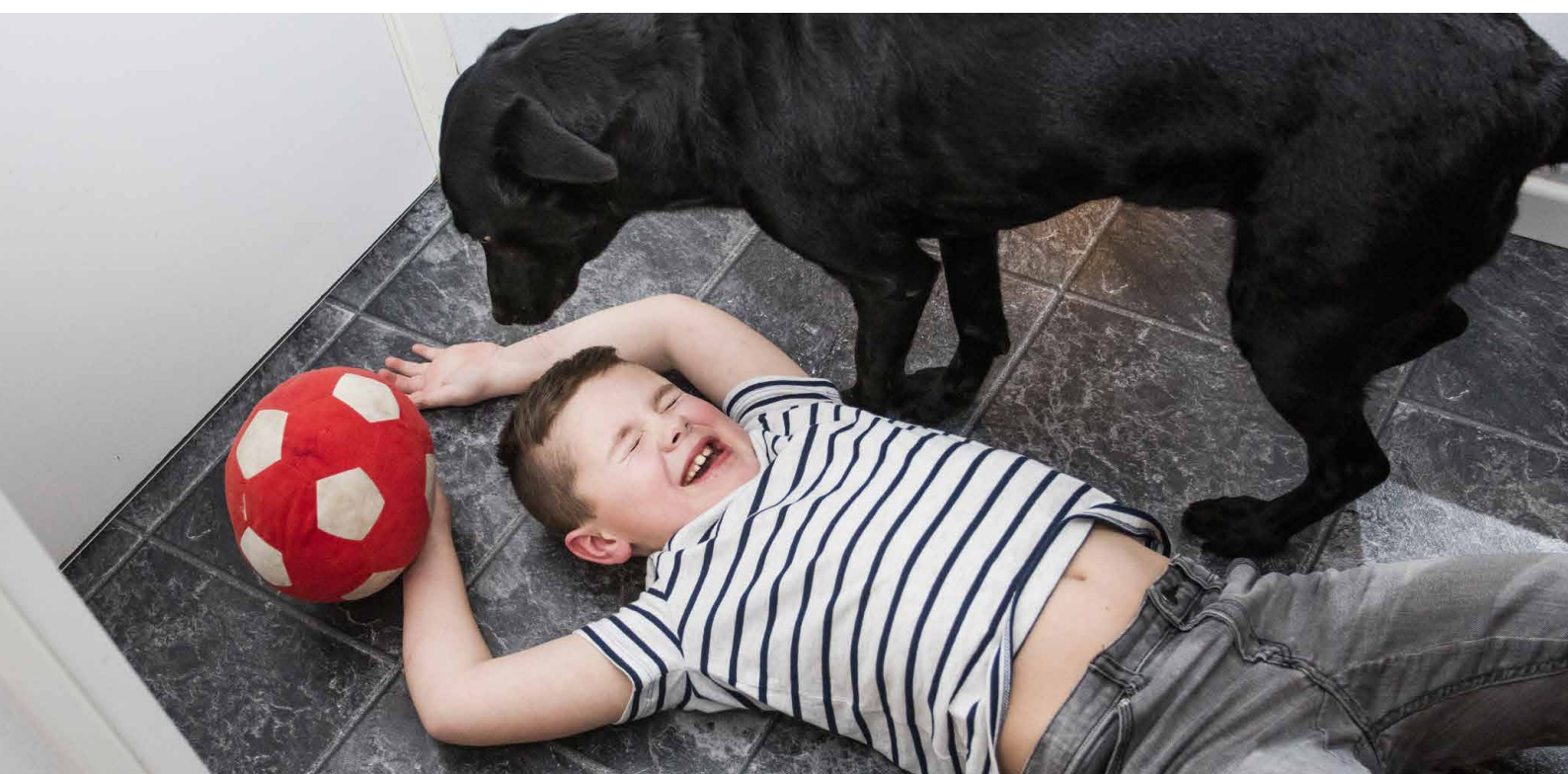
Om- och avflyttningar för bostäder

Område	Antal bostäder	Omflyttningar				Avflyttningar				Summa flyttningar			
		Antal		Procent		Antal		Procent		Antal		Procent	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Svenshög	881	13	6	1,5	0,7	61	48	6,9	5,4	74	54	8,4	6,1
Humlemaden	362	8	8	2,2	2,2	20	27	5,5	7,5	28	35	7,7	9,7
Vanningsåker	90	4	2	4,4	2,2	4	7	4,4	7,8	8	9	8,9	10,0
Parkgatan 10	14	0	1	0,0	7,1	2	3	14,3	21,4	2	4	14,3	28,6
Granliden LSS, 55+	19	0	1	0,0	5,3	1	3	5,3	15,8	1	4	5,3	21,1
Granliden II	36	5	0	13,9	0,0	10	4	27,8	11,1	15	4	41,7	11,1
Svalan	134	3	4	2,2	3,0	8	10	6,0	7,5	11	14	8,2	10,4
Snäppan	20	1	0	5,0	0,0	3	1	15,0	5,0	4	1	20,0	5,0
Geukahuset	17	1	0	5,9	0,0	1	3	5,9	17,6	2	3	11,8	17,6
Vakteln	186	5	3	2,7	1,6	10	9	5,4	4,8	15	12	8,1	6,5
Nygatan 7 och 13	12	1	0	8,3	0,0	0	1	0,0	8,3	1	1	8,3	8,3
Skrattmäsen	21	0	1	0,0	4,8	2	2	9,5	9,5	2	3	9,5	14,3
Ripan	24	0	0	0,0	0,0	6	2	25,0	8,3	6	2	25,0	8,3
Domherren	96	1	1	1,0	1,0	8	12	8,3	12,5	9	13	9,4	13,5
Hackspetten	69	0	4	0,0	5,8	4	4	5,8	5,8	4	8	5,8	11,6
Hägern	17	0	0	0,0	0,0	1	2	5,9	11,8	1	2	5,9	11,8
Rinnebäck	232	1	6	0,4	2,6	14	12	6,0	5,2	15	18	6,5	7,8
Pilevallen	20	0	0	0,0	0,0	0	0	0,0	0,0	0	0	0,0	0,0
Harakärr	206	8	2	3,9	1,0	18	8	8,7	3,9	26	10	12,6	4,9
Harakärr pensionärs- bostäder	18	0	0	0,0	0,0	0	4	0,0	22,2	0	4	0,0	22,2
Blomstervägen	16	0	0	0,0	0,0	3	0	18,8	0,0	3	0	18,8	0,0
Totalt	2 490	51	39	2,0	1,6	176	162	7,1	6,5	227	201	9,1	8,1

Fastighetsförteckning

Per 2017-12-31

Område	Fastighet	Färdig- ställandeår	Tomtmark anskaffnings- värde kkr	Byggnader anskaffnings- värde kkr	Byggnader Värde- minskning kkr	Byggnader Bokfört värde kkr	Totalt bokfört värde kkr	Totalt taxerings- värde kkr
Svenshög	Tågarp 18:2	1970 -1973	1 862	19 837	8 029	11 808	13 670	39 991
Svenshög	Tågarp 18:3	1970 -1973	1 823	20 676	7 503	13 173	14 996	39 934
Svenshög	Tågarp 18:4	1970 -1973	1 768	18 339	6 729	11 610	13 378	40 809
Svenshög	Tågarp 18:9	1970 -1973	1 932	21 787	8 637	13 150	15 082	42 842
Svenshög	Tågarp 18:10	1970 -1973	1 847	23 642	9 281	14 361	16 208	42 614
Svenshög	Tågarp 18:11	1970 -1973	1 902	21 419	7 381	14 038	15 940	38 930
Svenshög	Tågarp 18:12	1970 -1973	2 023	17 831	6 022	11 809	13 832	42 160
Svenshög	Tågarp 18:17	1970- 1973	1 823	14 454	5 373	9 081	10 904	38 809
Svenshög	Tågarp 18:16	1970 -1973	1 742	14 271	5 359	8 912	10 654	38 022
Svenshög	Tågarp 18:15	1970 -1973	1 800	14 145	5 303	8 842	10 642	38 287
Svenshög	Tågarp 18:14	1970 -1973	1 833	17 265	7 104	10 161	11 994	38 135
Svenshög	Tågarp 18:13	1970 -1973	3 666	32 191	12 040	20 151	23 817	77 149
Humlemaden	Arlöv 6:27	1965-1966	3 352	31 543	10 168	21 375	24 727	68 945
Humlemaden	Arlöv 6:28	1965-1966	3 288	28 646	9 175	19 471	22 759	72 553
Humlemaden	Arlöv 6:29	1965-1966	3 344	40 632	13 525	27 107	30 451	68 687
Vanningsåker	Arlöv 6:22	1967	2 961	27 400	10 366	17 034	19 995	53 888
Parkgatan 10	Arlöv 21:228	1945	628	9 409	1 462	7 947	8 575	5 744
Granliden LSS, 55+	Arlöv 21:228	2008	1 847	27 171	5 068	22 103	23 950	18 762
Granliden II	Arlöv 21:228	2012	2 969	56 748	5 773	50 975	53 944	30 832
Svalan	Arlöv 21:8	1975	3 963	93 295	28 782	64 513	68 476	84 408
Snäppan	Arlöv 21:5	1966	673	7 246	2 448	4 798	5 471	11 924
Geukahuset	Arlöv 21:5	1908	721	10 865	3 723	7 142	7 863	16 698
Vakteln	Arlöv 20:34	1962	5 050	57 221	19 441	37 780	42 830	100 086
Nygatan 7+13	Arlöv 21:31	1996	336	5 825	2 134	3 691	4 027	8 695
Skrattmäsen	Arlöv 18:29	2006	2 753	61 026	14 850	46 176	48 929	0
Ripan	Arlöv 6:34	2011	2 503	42 767	5 511	37 256	39 759	23 802
Ugglan	Arlöv 6:23	1967	2 445	23 666	1 172	22 494	24 939	11 117
Domherren	Tågarp 19:153	1959	2 291	27 181	9 637	17 544	19 835	46 176
Domherren	Tågarp 21:124	1959	70	120	84	36	106	0
Hackspetten	Arlöv 17:20	1990	283	2 685	884	1 801	2 084	7 406
Hackspetten	Arlöv 17:21	1970	1 438	18 997	6 950	12 047	13 485	30 042
Hägern	Arlöv 17:24	1962	403	3 890	1 464	2 426	2 829	8 508
Rinnebäck	Tågarp 15:76	1980-1981	0	36 222	11 896	24 326	24 326	0
Rinnebäck	Tågarp 15:18	1980-1981	447	1 031	324	707	1 154	0
Rinnebäck	Tågarp 15:19	1980-1981	2 776	26 873	9 321	17 552	20 328	63 989
Rinnebäck	Tågarp 15:78	1980-1981	1 327	11 273	4 235	7 038	8 365	29 284
Rinnebäck	Tågarp 15:79	1980-1981	3 664	47 097	13 291	33 806	37 470	80 578
Pilevallen	Arlöv 17:60	1995	3 663	6 474	2 368	4 106	7 769	16 648
Harakärr	Åkarp 8:130	1973-1974	2 243	51 898	14 992	36 906	39 149	64 201
Harakärr	Åkarp 8:129	1973-1974	2 603	48 973	16 000	32 973	35 576	56 139
Harakärr	Åkarp 8:16	1968	782	5 549	1 553	3 996	4 778	6 992
Blomstervägen	Åkarp 24:4	2001	825	18 720	6 488	12 232	13 057	13 312
Vintergatan 10	Arlöv 17:25		1 722	426	64	362	2 084	675
Summa			85 391	1 066 726	321 910	744 816	830 207	1 517 773



A

B

C

D

E

F

1

A

Centrum

Vanningsåker
Vakteln
Ripan
Ugglan
Svalan
Skrattmåsen
Geukahuset
Snäppan
Nygatan 7 och 13

E

Rinnebäck

F

Domherren

G

Västra Arlöv

Pilevallen
Hackspetten
Hägern
Vintergatan 10

2

B

Humlemaden

C

Svenshög

3

D

Granliden

Parkgatan 10
Granliden LSS, 55+
Granliden II

H

Harakärr

I

Blomstervägen

4

5

6

7

8





Kort om Burlövs Bostäder

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

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



BURLÖVS BOSTÄDER

Postadress: Box 103, 232 22 ARLÖV

Besöksadress: Dalbyvägen 35

Telefon: 040-53 97 00

E-post: info@burlovsbostader.se

Hemsida: www.burlovsbostader.se