

Årsredovisning 2018



Burlövs Bostäder i korthet

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

STYRELSEN utses av kommunfullmäktige i Burlövs kommun och ska spegla den partipolitiska sammansättningen i kommunen. Styrelsen bestod 2018 av 5 (5) ledamöter jämte 5 (5) suppleanter. Ordförande var Kent Wollmér. Ny styrelse väljs på stämman i april 2019.

Vision

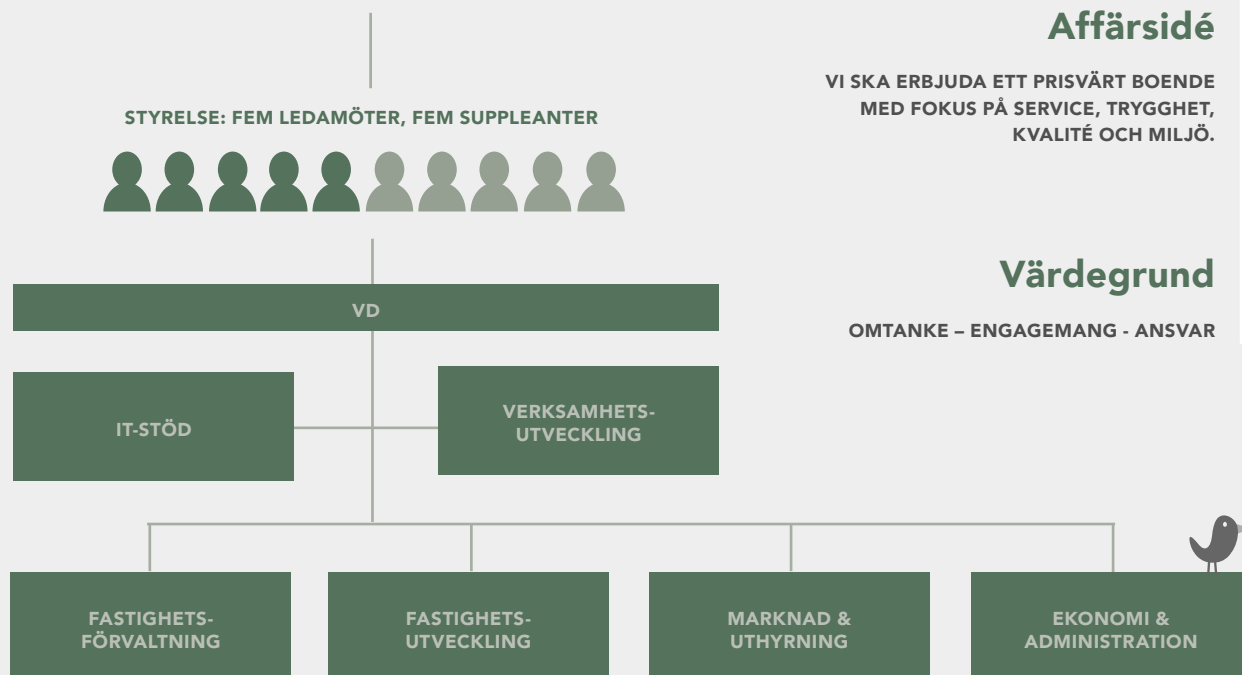
VI SKA UPPFATTAS SOM DEN BÄSTA
HYRESVÄRDEN I REGIONEN.

Affärsidé

VI SKA ERBJUDA ETT PRISVÄRT BOENDE
MED FOKUS PÅ SERVICE, TRYGGHET,
KVALITÉ OCH MILJÖ.

Värdegrund

OMTANKE – ENGAGEMANG – ANSVAR



34 MEDARBETARE 2018



GENOMSNITTSÅLDER **46** ÅR

HYRESRÄTTER

2 498

MARKNADSVÄRDE 2018

2 599 MKR

BOKFÖRT VÄRDE 2018

812 MKR

KOMMERSIELLA LOKALER

16 862 KVM

HYRESINTÄKTER 2018

194 MKR

SOLIDITET 2018

42%

RESULTAT 2018

17 MKR FÖRE BOKSLUTSDISPOSITION
OCH SKATT

OMSÄTTNING 2018

197 MKR

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.

Innehåll

Burlövs Bostäder i korthet	2
2018 i korthet	4
VD har ordet.....	6
Kommunen och framtiden	8
Mer om Burlövs Bostäder	11
Nyproduktions- och framtidsprojekt	20
Hållbarhetsrapport.....	22
Styrelse och ledning.....	30
 Förvaltningsberättelse	32
Resultaträkning	41
Balansräkning.....	42
Förändringar i eget kapital	44
Kassaflödesanalys	45
Noter till resultat- och balansräkning.....	46
Revisionsberättelse	58
Granskningsrapport.....	60
 Uthyrningsenheter.....	61
Om- och avflyttningar.....	62
Fastighetsförteckning	Utvik
Karta.....	Utvik

Den formella delen enligt Årsredovisningslagen sidan 32-57 omfattas av revisorernas granskning.
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kkr.

2018 i korthet

Ny VD – Mats Åsemo

Sedan september är Mats Åsemo VD för Burlövs Bostäder. Mats har en lång och gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen och kommer närmast från KKB Fastigheter AB där han var VD.

Investeringsbeslut för kvarteret Ugglan och entreprenadupphandling

I december fattades investeringsbeslut om 325 MSEK av Burlövs Bostäders styrelse för den första etappen i kvarteret Ugglan som omfattar 110 lägenheter och parkeringshus med 278 platser. Entreprenaden för bostäderna har tilldelats BetonmastHærhe Malmö AB och parkeringshuset uppförs av Gärhovs Bygg. Byggstart sker våren 2019. Inflyttning förväntas ske etappvis med start hösten 2020 och avslutas våren 2021.

Kvarteret Hägern

Detaljplanearbetet för kvarteret Hägern med cirka 70 lägenheter påbörjades i början av 2018. Nyproduktionen sker etappvis med planerad byggstart av 30 lägenheter under slutet av 2020.

Ombyggnader och investeringar

Större renoveringar som genomfördes 2018:

- ✓ Hissombyggnad och ommålning av trapphus på Svenshögsområdet, Arlöv.
- ✓ Takbyte på Rinnebäcksområdet, Arlöv.
- ✓ Renovering av två värmecentraler för energieffektivisering.
- ✓ Ny lekplats på Kornvägen, Arlöv.
- ✓ Fasadmålning och renovering av trappavsatser på Harakärr, Arlöv.

Nio nya lägenheter genom konvertering

Under 2018 har Burlövs Bostäder utökat sitt bestånd med nio nya lägenheter genom omställning av lokaler till lägenheter. Lägenheterna finns på Svenshög och Humlemaden.

Förbättrad bredbandshastighet

Under 2018 har samtliga kunder fått tillgänglighet till det uppgraderade bredbandsnätet som nu ger en hastighet upp emot 1 000 MB, vilket bland annat ger en bättre bildkvalitet och snabbare surf.

Hyreshöjning

Enligt en tvåårig överenskommelse som tecknades med Hyresgästföreningen under 2017 höjdes hyran i andra etappen med 0,59 % den 1 februari 2018. Enligt en ettårig överenskommelse höjs hyran med 1,49 procent från och med 1 februari 2019.

Omsättning och resultat

Omsättningen för Burlövs Bostäder uppgick 2018 till 197,0 mkr (195,3) och årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 11,7 mkr (14,6).

AAA-rating

För nionde 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.

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

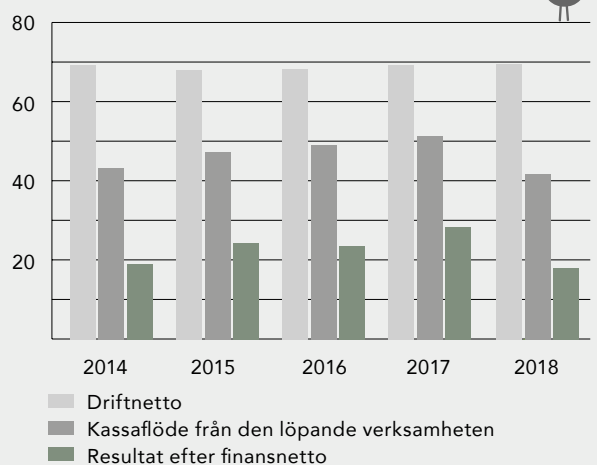
Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Genomsnittshyra bostäder	1 010	1 000	990	980	959
Vakansgrad bostäder i %	0,3 %	0,2 %	0,3 %	0,2 %	0,3 %
Omflyttningsfrekvens bostäder i %	8,4 %	9,1 %	8,1 %	8,6 %	9,1 %
Underhållskostnader per kvm	132	116	127	127	114

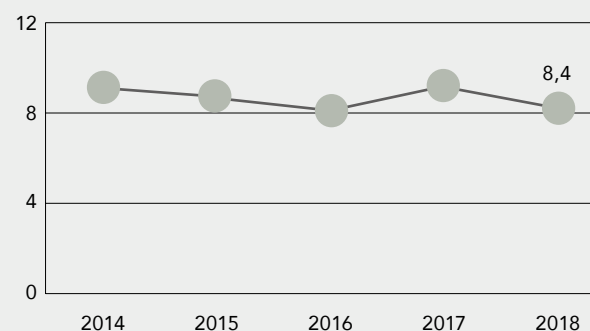
Resultat i sammandrag

	2018	2017	2016	2015	2014
Omsättning i mkr	197	195	193	191	187
Resultat efter finansnetto i mkr	17	28	23	24	19
Redovisad soliditet i %	42,0 %	40,6 %	38,5 %	36,7 %	35,1 %
Bedömt marknadsvärde i mkr	2 599	2 380	2 156	1 929	1 857
Direktavkastning på marknadsvärdet i %	3,0 %	3,3 %	3,6 %	3,9 %	4,1 %

Resultat, mkr



Omflyttningsfrekvens bostäder i %



Väl rustat för att vara en motor i kommunen

Det finns mycket som talar för Burlöv. Mitt emellan städerna Malmö och Lund tar en ny och dynamisk stad form. Här finns redan en arbetsmarknad med stor inpendling och ett diversifierat näringsliv med både service, handel och industrier. Nya järnvägsstationer och bättre kommunikationer är under uppbyggnad och i Arlöv står Sockerbruksområdet inför en omfattande omvandling. Investeringar i ny infrastruktur och ökat bostadsbyggande ritar om kartan för hela Burlöv – på alla sätt.

Det finns också mycket som talar för Burlövs Bostäder som en integrerad del av utvecklingen i kommunen. Det är en av anledningarna till att jag sökte mig till Burlövs Bostäder där jag nu varit VD sedan i september. Här finns en beredskap för framtiden med flera utvecklingsprojekt i olika skeden och det finns markreserver för fortsatt bostadsbyggande. Burlövs Bostäder är idag ett renodlat och välskött bostadsbolag som under flera år lagt en solid grund för att möjliggöra fler bostäder i hela kommunen.

God planering möjliggör nyproduktion

God planering är viktigt för att möjliggöra förflyttningen från att ha varit ett i huvudsak förvaltande till nu även ett nyproducerande fastighetsbolag. Det handlar både om att vi ska göra rätt saker och att vi ska ha rätt kompetens. Under min företrädare Birgitta Sandells ledning har mycket av planeringsarbetet genomförts vilket gjort det möjligt för mig att snabbt komma in i bolaget och bidra i den spännande genomförandefas vi står inför. Burlövs Bostäder är ett mycket välskött bolag. Samtidigt är det viktigt att blicka framåt och inte agera statiskt. Omvärldens krav förändras och vi behöver hitta vägar för att

anpassa oss efter nya förutsättningar. Framför oss har vi flera resurskrävande nyproduktions- och underhållsprojekt och för att bevara vår handlingskraft behöver vi fokusera på att bibehålla och utveckla vår ekonomi. Vi har därför under hösten sett över vår lånestruktur och genomfört långsiktiga och strategiska förändringar av våra finansiella styrinstrument. Vi har på så sätt sänkt våra kapitalkostnader och skapat handlingsutrymme för att på sikt kunna producera ytterligare bostäder i Burlövs kommun.

Ansvarstagande och engagerad samhällsbyggare

Det finns många faktorer som talar för en positiv framtid och utveckling för Burlövs kommun och jag är övertygad om att vi som allmännyttigt fastighetsbolag har en viktig roll att spela. Vi ska värna om det vi har idag samtidigt som vi ska bygga för framtiden. Jag tror på Burlövs Bostäder som en motor för fler bostäder och jag vill planera för att vi på sikt kan hålla en jämn takt om 40-60 nya bostäder om året. För att nå dit behöver vi en plan med en tydlig vision om hur Burlövs Bostäder kan vara en engagerad och ansvarstagande samhällsbyggare.



Med sikte på fler bostäder i Burlövs kommun

Jag ser med stor förväntan på 2019 som ett första kvitto på att vi nu är ett producerande bostadsbolag. Det ska bli spännande att följa hur kvarteret Ugglan utvecklas och hur gatubilden utmed Dalbyvägen i Arlöv förändras. Vi bygger med det statliga investeringsstödet som ställer långtgående krav på energi- och miljöklassning. Hela kvarteret kännetecknas av hållbara lösningar, från tak med solcellsanläggning till sophantering i underjordsbehållare. Bilpool och självdoserande tvättmaskiner kommer att göra det enkelt för våra

hyresgäster att göra hållbara val i vardagen. Allt vi lär oss i detta projekt tar vi med oss och bygger vidare på i framtiden.

Burlöv är en viktig del av framtiden. Men också en del av det förflutna. Det var här jag fick mitt första jobb i slutet av 80-talet. Mycket har hänt samtidigt som vissa saker består. Inte minst den härliga känslan och förvissningen om att jag nu ska få vara med om något riktigt spännande.

Arlöv, mars 2019

Mats Åsemo, VD

Om Burlövs kommun och framtida satsningar

Centralt beläget mitt i Öresundsregionen har Burlövs kommun en unik geografisk position. Läget skapar förutsättningar för ett diversifierat näringsliv och en stark arbetsmarknad för boende, med pendlingsmöjligheter i alla riktningar. Det som skiljer Burlöv från grannkommunerna i sydvästra Skåne är just det starka näringslivet i kommunen. Inpendlingen till kommunen är väsentligt större än utpendlingen.

Fram till 2023 kommer ett flertal stora satsningar att förändra Burlövs karaktär. Spårutbyggnad med nya stationer och direkttåg till Köpenhamn stärker kommunens möjligheter att positionera sig som en bra plats för ytterligare företagsetableringar och för nya kommuninvånare.

Det nya stationsområdet vid Burlövs Center kommer att bli en central mötesplats för handel, service och på sikt även bostäder. Ett nytt badhus kommer också att stärka attraktionskraften. Stationsområdet ligger granne med den växande stadsdelen Krone-torp. Här ska byggas 3 000 nya bostäder och läget kommer på ett naturligt sätt förbinda Burlöv med Åkarp på sikt. Även Åkarp kommer att förändras som ett resultat av spårutbyggnaden. Då järnvägs-spåren läggs under jord finns det möjlighet att utveckla hela stationsområdet och bygga samman Åkarp över de nuvarande spåren.

Parallellt med nybyggnationen i kommunens centrala delar kommer nya möjligheter i Sockerbruksområdet i Arlöv. I en unik bruksmiljö kan det bortom år 2021, då Nordic Sugar lämnar området, finnas betydande förtätningsmöjligheter för nya bostäder och området kan öppna upp för kultur och upplevelser och nya arbetstillfällen.

Många människor söker sig till sydvästra Skåne för att bo, studera och arbeta. Trygghet och en bra skola är, precis som goda kommunikationer och bra boende, viktiga faktorer för både företags och människors utvecklingsmöjligheter. Pågående och

framtida investeringar i infrastruktur och bostadsbyggande lägger grunden för ett nytt Burlöv med stora bostadsområden i stationsnära lägen.

Vision: Burlöv ska vara en gränsöverskridande mötesplats

Burlövs kommuns vision är klar – att Burlöv ska vara en gränsöverskridande mötesplats – mitt i Malmö-Lundregionen.

Efter många år av lågt bostadsbyggande finns ett behov av nya bostäder. Det handlar både om att motverka bostadsbristen och om att ta tillvara på den ekonomiska tillväxten i regionen. I kommunens planering finns detaljplaner för 950 byggrätter och utbyggnad pågår i samtliga planlagda områden. Dessutom pågår detaljplanearbete för cirka 1 000 bostäder. Under 2017 färdigställdes cirka 100 nya bostäder och under 2018 136 nya bostäder. Befolkningsprognoser visar att med en befolkningstillväxt på tre procent per år når Burlöv upp till 24 000 invånare 2027. Det motsvarar ett behov av cirka 230 nya bostäder per år.

Utbyggnad av Södra stambanan och nya stationer

Södra stambanan mellan Malmö och Lund är mycket trafikerad och sedan 2017 pågår en utbyggnad från två till fyra spår mellan Flackarp och Arlöv. Fyra spår kommer att möjliggöra tätare trafik av såväl person- som godståg.



Illustration Trafikverket/WSP

I samband med utbyggnaden sker även ombyggnad av lokalstationen Burlöv C till en pendlarstation med tillhörande tillgänglighetsanpassningar. Det ger kommunen direktförbindelser med Köpenhamn och Kristianstad då både Pågatåg och Öresundståg kommer att stanna. Mellan den nya pendlarstationen och handelsplatsen Burlövs Centrum planeras ett nytt torg som inramas av nya fastigheter för kontor, handel och service samt nya bostäder.

I Åkarp kommer järnvägen att sänkas ner under jord med en övertäckning på cirka 400 meter. På så vis dämpas bullret från den mer frekventa trafiken och säkerheten ökar väsentligt då järnvägsbommarna ersätts med en väg. Det skapar också nya förutsättningar för att utveckla bykärnan i Åkarp med nya bostäder och service och bygga samman samhället som idag är delat av de befintliga spåren.

Burlöv C förväntas vara i bruk 2022. Hela utbyggnaden av Södra stambanan pågår fram till 2024 då den nya tidtabellen förväntas vara igång och Åkarps station även öppnas.

Kronetorp bygger samman Burlöv och Åkarp

Området Kronetorp ligger strategiskt mellan Burlöv och Åkarp, och omringas av europavägarna E6/E20/E22. Det är ett stationsnära läge, mindre än

en kilometer från Burlöv C. Här planeras för en heterogen och modern stadsdel med en blandning av bostäder med olika boendeformer, kontor, skola och service samt rekreation. Fram till 2030 ska det byggas 3 000 nya hyresrätter, bostadsrätter och radhus med äganderätt. Området kommer då att vara hem till 6 000 nya Burlövsbor. Genom etappvis utbyggnad kommer stadsdelen bidra till att binda samman kommunens olika delar. I den första etappen ingår 400 nya bostäder. De första 32 lägenheterna stod klara 2017 och just nu pågår byggnation med planerad inflyttning 2021 av resterande 370 bostäder i den första etappen.

Supercykelväg genom Burlöv

I takt med utbyggnaden av Södra stambanan har flera parter fört fram önskemål om att komplettera pendlingsmöjligheterna med bil och tåg med en supercykelväg mellan Lund och Malmö. Burlöv tillsammans med grannkommunerna och Trafikverket vill göra gemensam sak och underlätta cykelpendlingen i sydvästra Skåne. Just nu pågår diskussion om alternativa sträckningar och projektet förväntas starta tidigast 2021.

Källor:
Kronetorpstaden.se
Bostadsförsörjningsprogram Burlövs kommun 2018
www.burlov.se
www.kronetorppark.se
www.trafikverket.se
Statistik och fakta 2015 – Näringsliv i Malmö-Lundregionen

Burlövs Bostäder AB

Lägenheter: 2 498 (2 490)

Kommersiella lokaler: 16 862 Kvm (17 439)

Parkeringsplatser: 1 159 (1 158)

Garageplatser: 846 (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 till alla.
- ✓ ha en god ekonomi.
- ✓ vara en attraktiv arbetsgivare.
- ✓ bedriva verksamheten utifrån ett hållbarhetsperspektiv.
- ✓ höja servicenivån för att nå visionen.

Burlövs kommun

Antal företag: Mer än 1 200, allt ifrån 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, Malmö Burlöv Golfklubb, Åkarps Golfbana, Bernstorps mosse, Kronetorps mölla.

Antal skolor: 8 kommunala grundskolor.

Infrastruktur: 2 stationer, i Arlöv och Åkarp.

Kommuninvånare: 18 380

Beräknad befolkningsökning: 5 000 invånare på 10 år, det vill säga en ökning på 2% i genomsnitt per år.

Totalt antal hushåll: Cirka 7 300

Villor: 2 700

Bostadsrätter: 1 500

Hyresrätter: 2 900, varav 2 498 ägs av Burlövs Bostäder

(Källa: SCB, 2017)



Mer om Burlövs Bostäder

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 mycket 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

Om kösystem och kötid

För den som önskar en lägenhet hos Burlövs Bostäder krävs att den sökande, genom en internet-baserad tjänst, lämnar en intresseanmälan. Här kan kunderna aktivt söka lediga lägenheter. Kösystemet fungerar så att en ködag motsvarar en poäng. Det innebär att alla kan, med lika rätt och möjlighet, söka och få en bostad i enlighet med bolagets uthyrningspolicy. För att få en lägenhet krävs det för närvarande en kötid på cirka sex år för Arlöv och cirka nio år för Åkarp.

Om 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 väljer att inte utnyttja det periodiska lägenhetsunderhållet såsom tapetsering, ommålning eller byte av golv, har rätt till en underhållsrabatt.

Burlövs Bostäder erbjuder kunderna att göra individuella och standardhöjande tillval och de kan därmed påverka såväl sin boendestandard som hyra. Många väljer standardförbättringar som spishäll, varmluftsugn, diskmaskin, säkerhetsdörr och tillvalsgolv. Under 2018 valde närmare 370 (485) kunder, motsvarande 15 (19) procent av hushållen i beståndet någon form av standardhöjande tillval. För bolaget innebär de standardhöjande åtgärderna och tillvalen en möjlighet att modernisera beståndet.

Burlövsportalen är bolagets öppna nät för bredband, telefoni och tv-tjänst som kunderna kan välja att utnyttja. Under 2018 har alla kunder fått tillgång till en uppgradering av bredbandsnät då installationen slutfördes under sommaren. Det innebär ett stabilare nät, snabbare surf och bättre bildkvalitet. På sikt kan nätet utvecklas för att erbjuda välfärdstjänster som spis- eller fönstervakter som bland annat möjliggör att äldre kan bo kvar hemma längre.



Vi tar ansvar genom att hålla det vi lovar.

MULTITEKET PÅ VÅRBOGÅRDEN



På Vårbogården driver Burlövs Bostäder sedan 2007 genom Multiteket, en kultur- och fritidsverksamhet som syftar till att ge barnen i bolagets bostadsområden en meningsfull fritid. Här erbjuds barn på låg- och mellanstadiet gratis kulturkurser där de får lära sig allt från dans till smyckestillverkning och cirkuskonst. Kurserna som är kostnadsfria kompletterar det generella utbudet av fritidsaktiviteter för barn i området som annars främst består av olika idrottsverksamheter.

- Kulturaktiviteter för barn och ungdomar saknas i många bostadsområden och för de som vill prova något nytt krävs ofta transporter. Samtidigt finns det en stor efterfrågan på just skapande aktiviteter. Jag tycker att det är fantastiskt att ett bostadsbolag, vars egentliga uppgift är att hyra ut och underhålla bostäder, erbjuder en verksamhet som dessutom är helt gratis. Det visar att Burlövs Bostäder tar ett stort ansvar, inte bara för bostäderna, utan även för dem som bor där, säger Marcus Bellatreccia, Multiteket.



BENGT INGE OCH EWY HANSSON PÅ RINNEBÄCK

Högst upp i Virvelhusen, i punkthusen på Rinnebäck, bor Bengt Inge och Ewy Hansson sedan sex år. När trädgården och radhuset på Bäckvägen blev för betungande gick flytten till hyresrätten. Här uppskattar de nu milsvid grön utsikt och har alla bekvämligheter inom räckhåll. Glädjen när de fick beskedet från Burlövs Bostäder om lägenheten var stor. En lägenhet på översta våningen, med inglasad balkong, och utan trösklar eller trappor, var precis vad paret önskade.

- Vi trivs väldigt bra i vår lägenhet där vi kan se ända till Köpenhamn och här har vi allt vi behöver nära tillhands. Här bor vi bra! Vi har en trevlig vaktmästare som snabbt hjälper oss när det behövs. Jag anmäler alltid mina ärenden på internet och dagen efter ringer han upp och bokar in en tid. Det fungerar jättebra, säger Bengt Inge.



BLOMSTERHANDLAREN I ARLÖV



På Dalbyvägen 9 i centrala Arlöv hittar vi Arlövs blomsterhandel – en av Burlövs Bostäders mest trogna kunder. Verksamheten, som grundades 1922, drivs idag av Susanne Palmqvist och har funnits på platsen sedan huset byggdes 1975. Hit kommer såväl gamla som nya kunder för inspiration, fräscha snittblommor och vackra sorgbinderier.

- Vi har sett Arlöv utvecklas och förändras genom åren, och Burlövs Bostäder har alltid funnits här som en stabil och trygg hyresvärd. Vi vet att vi får den hjälp vi behöver när vi behöver den, alltid med ett trevligt bemötande. Samtidigt sköter vi oss bra själva och har friheten och förtroendet att göra egna uppdateringar i lokalen när det behövs, vilket vi trivs med, säger Susanne Palmqvist.

Fokuserat utvecklingsarbete med utgångspunkt från kunder och omvärld

Burlövs Bostäder har under 2018 fortsatt sitt utvecklings- och förändringsarbete för att bli en hyresvärd vars verksamhet genomsyras av tydliga värderingar – omtanke, engagemang och ansvar – och ett mer effektivt och modernt bostadsbolag.

Burlövs Bostäders utvecklings- och förändringsarbete grundar sig både på kundernas uppfattning och upplevelse av bolaget och på förändringar i omvärlden som påverkar verksamheten. Var tredje år genomför Burlövs Bostäder en kundenkät. Här får samtliga kunder möjlighet att yttra sig och på så sätt möjlighet att påverka sitt boende.

Den senaste kundenkäten genomfördes i slutet av 2016 och under 2017 utvärderades resultatet för att se över hur verksamheten kan utvecklas och förbättras. Under 2018 har bolaget arbetat utifrån en tiopunktslista för att implementera förändringar med målet att öka tillgängligheten och servicen för nöjdare kunder. I slutet av 2019 kommer nästa kundenkät att genomföras och då får bolaget ett kvitto på de insatser som gjorts sen sist.

Marknad och uthyrning – ökad tillgänglighet och service

Analysen av kundenkäten innebar en genomlysning av verksamheten för att möta kundernas önskemål om högre tillgänglighet och längre öppettider samt förbättrad digital kommunikation. Som ett led i detta har Burlövs Bostäder under 2018 gjort det enklare för kunderna att komma i kontakt med bolaget. Bland annat finns nu ett enda telefonnummer för alla möjliga frågor och ärenden. Bolaget har dessutom förlängt öppettiderna för den som vill göra felanmälan per telefon. Men viktigast är att Burlövs Bostäder nu har längre öppet- och besökstider på kontoret vilket mottagits positivt av kunder och anställda.

Digitaliseringen påverkar alla i samhället och Burlöv Bostäders ambition är att på sikt stärka sitt digitala erbjudande till kunderna. Bolaget har anslutit sig till Kivra som är en tjänst för säker digital post. Kunder-

na kan nu få hyresaviser från bolaget gratis och säkert utan klimatpåverkan.

Som ett led i digitaliseringen initierade bolaget även ett projekt för en omfattande uppdatering och ombyggd webbplats 2020. Under 2018 genomfördes en förstudie för att säkerställa att rätt innehåll och funktionalitet finns med i utvecklingen. Bland annat ska "Mina sidor" förbättras och här ska det vara möjligt att följa sitt ärende och få återrapportering om status. Ambitionen är att ha en ny webbplats lanserad under 2020.

Bolaget har under året tagit fram en ny varumärkes- och kommunikationsprofil. All information där Burlövs Bostäder är avsändare ska vara lätt att känna igen och enkel att förstå. Det gäller oavsett kanal och format och påverkar utformningen av hyresgästtidningen, information i trapphus, i tvättstugor och hyresaviser.

- Med en tydlig grafisk profil som speglar våra kärnvärden – omtanke, engagemang och ansvar – ska det blir lättare att ta till sig den positiva känsla vi på Burlövs Bostäder vill förmedla om Burlöv och våra fastigheter. Det gäller oavsett

kanal och format. Den påverkar utformningen av hyresgästtidningen, information i trapphus, tvättstugor och hyresaviser. Det är viktigt att Burlövs Bostäder inte enbart förmedlar ett budskap om prisvärt boende utan att vi primärt är ett attraktivt boende i regionen med fokus på god service, trygghet, bra kommunikationer. Vi är till för alla, säger Sandra Larsson, marknadsansvarig på Burlövs Bostäder.



Utöver telefon och webbplats distribuerar Burlövs Bostäder hyresgästtidningen BoBladet som utkommer tre gånger per år. Här finns hyresgästs- och områdesberättelser varvat med övergripande hyresgästinformation om vad som händer i beståndet samt ett kalendarium som visar vad som händer på Vårbogårdens olika mötesplatser Multiteket och Pangeja med flera.

Fastighetsförvaltning - nöjda kunder och en effektiv förvaltning

Fastighetsförvaltningen är den avdelning inom Burlövs Bostäder där flest medarbetare har daglig kontakt med kunderna och möter dem i deras hemmiljö. Det är viktigt att det är snyggt och prydligt i och runt fastigheterna. Eftersom förvaltningspersonalen är närvarande i vardagen kan kunderna se att trapphus städas, lekplatser repareras och gårdar sopas. Relationen präglas av en ömsesidig respekt och tydlig kommunikation för att möta förväntningar.

I kundenkäten framkom svårigheter att komma i kontakt med bolaget och att reparationer kunde dra ut på tiden. För att höja servicenivån har fastighetsförvaltningen därför genomfört en par viktiga förändringar under 2018, bland annat omstrukturerat arbetet avseende ärendehantering. Bolaget har nu en förvaltningsassistent som en extra operativ resurs, en viktig länk mellan kunder och fastighetstekniker vid felanmälan. Fastighetsteknikerna kan nu fokusera på reparationer i fastigheterna och på tillsyn och rondering. Genom ett förebyggande arbete kan fastighetsteknikerna utföra nödvändiga renoveringar och reparationer vid omflyttning och antalet ärenden har minskat från 10 000 till 9 000.

Parallellt med att hantera akuta reparationer och löpande lägenhetsunderhåll arbetar fastighetsförvaltningen även med en långsiktig underhållsplan för planering och genomförande av nödvändiga periodiska renoveringar och ombyggnationer av fastigheterna. Många av fastigheterna i Burlövs Bostäders bestånd är byggda på 60- och 70-talet och har ett betydande underhållsbehov de närmaste åren. Under 2018 påbörjades ett mer strategiskt planeringsarbete för att ta fram långsiktiga förvaltningsplaner för respektive fastighet.

- Förvaltningsplanerna per fastighet blir ett verktyg för att garantera en fortsatt god boendemiljö och standard i varje fastighet samtidigt som vi får en mycket tydlig helhetsbild av vilka åtgärder som krävs framöver. Vi kan på så sätt ta höjd för vissa fastigheters omfattande underhållsbehov i budgetarbetet och planera vårt arbete utifrån dessa förutsättningar, säger Anders Rahdevi, förvaltningschef hos Burlövs Bostäder.



Sedan 2016 ingår en bosocial samordnare i Burlövs Bostäders förvaltningsorganisation. Fokus för den bosociala samordnaren är att i dialog med kunderna säkerställa ett fungerande boende samt verka för trygghetsskapande insatser i bostadsområdena. Mycket av arbetet är proaktivt och sker i samarbete med hyresgäster, kommun, ideella organisationer och polis. En del i detta arbete är att undersöka och utreda om det finns olovliga andrahandsuthyrningar. Det är dels ett sätt att bostadskön är rättvis, dels att förhindra att människor utnyttjas. Tryggheten ökar då den som står för lägenhetskontraktet också bor i lägenheten. Under 2018 upptäcktes nio fall av olovlig andrahandsuthyrning med uppsägning som följd. De nio lägenheterna återfördes därmed till bostadskön.

Fastighetsutveckling - fokus på kommande nyproduktion

De omfattande infrastrukturella projekt som nu pågår i kommunen skapar nya förutsättningar för Burlöv. Som ett resultat har ett flertal stora bostadsprojekt startats och fler planeras för kommande år. Dessa förändringar påverkar såväl kommunen som Burlövs Bostäder. Som allmännyttigt bostadsföretag med uppdraget att främja bostadsförsörjningen i kommunen blir nyproduktion av bostäder en allt viktigare del av verksamheten. 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.

Den förestående byggstarten av kvarteret Ugglan är viktig för bostadsförsörjningen. Det är första gången på mycket länge som bolaget driver ett hyresrättsprojekt i den omfattningen. Kvarteret Ugglan erbjuder möjlighet till bostadskarriär och därmed även en flyttkedja inom Burlövs Bostäders bestånd. Bolaget räknar också med att de nya hyresrätterna kan bidra till inflyttning från andra kommuner. Ett nytt LSS-boende har även efterfrågats av Socialförvaltningen under en längre tid.

Kvarteret Ugglan kommer att förändra stads- och gatubilden i centrala Arlöv. Dalbyvägen kommer att smalna av och i markplan ges plats till kommersiella verksamheter.



- Som bostadssituationen ser ut i sydvästra Skåne och i Burlöv ser jag att det finns en stor potential för fler nybyggnationer på sikt. Det är viktigt att bygga i en jämn takt och ha en tydlig bild av vad kunderna efterfrågar. Förtätning är också en viktig aspekt för att skapa en trevlig och tät stad och

här kan Burlövs Bostäder medverka till att fler mindre byggprojekt kommer till stånd, säger Marcus Vesterberg, projektchef hos Burlövs Bostäder.

Fastighetsutveckling handlar inte bara om nyproduktion utan även om andra sätt att tillföra marknaden nya bostäder. Ett sätt är konvertering av lokaler till bostäder. Under 2018 konverterade Burlövs Bostäder en dagcentral och två lägenhetsförskolor till nio nya lägenheter.

Avdelningen för fastighetsutveckling har även drivit ett flertal större ombyggnads- och underhållsprojekt under året. Det största är utbytet av hissar i Svenshögsområdet. Samtliga hissar i de tretton husen byts ut. Totalt blir det 39 hissar och varje hissbyte tar cirka tre veckor. I utbytet sker en rad uppgraderingar och utbyten till modern teknik, allt från styrsystem och hisskorg skiftas, samtidigt som det sker en mobilitetsanpassning i enlighet med ny lagstiftning. Alla hissar har även separat batteridrift som tar hissen till närmaste våning vilket innebär att hissen inte fastnar under strömvabrott.

Svenshög är Burlövs Bostäders enskilt största bostadsområde och här krävs välplanerade underhållsinsatser. För att effektivisera arbetet med inventering av samtliga fönster har Burlövs Bostäder använt sig av drönare. På så sätt får bolaget en bra bild av statusen på fönstren inför utbytet.

Ekonomi och administration - planering och kapitalstruktur

Då 2018 har präglats av stora pensionsavgångar har Burlövs Bostäder gjort en översyn av sitt framtida kompetensbehov och därmed även sin rekryteringsstrategi. I takt med att bolaget nu kommer att gå in i en nyproduktionsfas förändras även kompetensbehoven. I samband med nyrekryteringar har kompetenserna anpassats till en ny inriktning och framtida behov.

- Flera seniora medarbetare som varit på bolaget mycket länge har lämnat under året. Det har inneburit att vi tappat kunskap med dem, samtidigt har det gett oss en möjlighet till omstart och förändring. Vi har nu flera nya kollegor som bidrar med helt nya synsätt

och perspektiv på vår organisation och vårt uppdrag, säger Kerstin Hägglund, ekonomichef på Burlövs Bostäder.



Tillsammans skapar vi delaktighet och inspiration



2018 har även varit ett förberedelsernas år då Burlövs Bostäder har gjort en rad förändringar med siktet inställt på de kommande årens nyproduktionsprojekt. Utöver översyn av den interna kompetensen har bolaget under året gjort en genomlysning av sin kapitalstruktur och de finansiella styrinstrumenten. Det har bland annat inneburit att Burlövs Bostäder väsentligt sänkt sina räntekostnader.

Burlövs Bostäder har under flera år haft ett positivt kassaflöde som har gett ett överskott. Överskottet har medvetet sparats för att möjliggöra framtida investeringar. När bolaget nu går in i en fas som kännetecknas av ökad nyproduktion och betydande underhållsåtgärder kommer kassaflödet inte längre ge samma överskott, vilket ställer krav på en god likviditetsplanering.

- Vårt fokus har länge varit förvaltning av vårt befintliga bestånd. Så kommer det även fortsatt att vara men arbetet kompletteras nu med ytterligare ett ben – fastighetsutveckling med nyproduktion. Under året har vi därför gjort ett grundläggande arbete för att kunna möjliggöra stora investeringar de kommande åren, säger Kerstin Hägglund.

Personal

Under året har Burlövs Bostäder rekryterat åtta nya medarbetare inklusive avslut av påbörjade rekryteringar 2017. Vid årets slut hade bolaget 34 anställda (31) och av dessa var 18 män (15) och 16 kvinnor (16). Av de anställda var 16 tjänstemän (14) och 18 fastighetsanställda (17). Personalomsättningen uppgick till 26 % varav tre av fem avslutade anställningar var pensionsavgångar och tre rekryteringar avsåg avslutade anställningar från 2017. Medelåldern uppgick till 46 år (48). Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 7 år (9).





Omtanke – Engagemang – Ansvar

Under 2017 arbetade Burlövs Bostäder fram en gemensam värdegrund för bolaget och dess medarbetare. Värdegrunden bygger på Omtanke, Engagemang och Ansvar. Värdegrunden visar vägen och är en naturlig del av bolagets vardag.

**SANNA FORSBERG, NYANSTÄLLD FÖRVALTNINGSASSISTENT
PÅ BURLÖVS BOSTÄDER.**

- En av anledningarna till att jag vill jobba med bostäder på Burlövs Bostäder är att vi har en verklig möjlighet att påverka människors liv till det bättre. Här tar Burlövs Bostäder ett stort ansvar genom att förvalta långsiktigt i egen regi med fokus på att erbjuda prisvärda bostäder till alla. Dessutom finns här ett stort engagemang för samhället som sträcker sig bortom hyresintäkter.



**LINDA ERLANDSSON, NYANSTÄLLD CONTROLLER
PÅ BURLÖVS BOSTÄDER.**



- På Burlövs Bostäder brinner alla verkligen för sin roll. Även om flera medarbetare, precis som jag, är nya finns det ett väldigt stort engagemang som gör att jag trivs väl. Som person och medarbetare vill jag vara behjälplig och det stämmer även överens med min roll som controller.



Burlövs Bostäders nyproduktions- och framtidsprojekt

Åkarp

Det finns ett uppdämt behov av bostäder i Åkarp och ambitionen är att teckna avtal med kommunen om mark vid den nya stationen. Här planeras för nyproduktion av 100 nya lägenheter i företrädesvis flerbostadshus. Planerna kommer att konkretiseras under 2019 med förväntningar om att påbörja arbetet med ny detaljplan.

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 2019 fortsätter arbetet med förstudien för att utreda omfattning, ekonomi och tidplan. För att förtätningen i Svenshög ska lyckas är det viktigt att engagera de boende i området och medborgardialog är ett viktigt verktyg i förankringsprocessen.

Kvarteret Hägern

Detaljplan för kvarteret Hägern påbörjades vid årsskiftet 2017/2018. Projektet innehåller cirka 30 radhus i den första etappen. Burlövs Bostäders befintliga fastighet Pilevallens parkering (Arlöv 17:60) är en del av detaljplanen. Upphandling är beräknad till 2020.

Kvarteret Ugglan

Detaljplanen för kvarteret Ugglan omfattar cirka 150 lägenheter med LSS-boende och ett parkeringshus, varav 110 lägenheter och 278 p-platser i den första etappen. Projektet omfattar totalt fem hus där fyra hus med vardera fem till nio våningar kommer att samlas kring en öppen gård i en attraktiv utemiljö med lekplats och grönytor. Under 2018 har bolaget upphandlat byggentreprenad och BetonmastHæhre Malmö AB har tilldelats uppdraget med planerad byggstart av etapp 1 under våren 2019. Etapp 2, som inkluderar ett nio våningshus, kommer i ett senare skede. Inflyttning för etapp 1 kommer att ske med start hösten 2020 och pågå till våren 2021. Husarkitekter är Jais Arkitekter.

Kvarteret Ugglan



Hållbarhetsrapport

Burlövs Bostäders uppdrag är att vara en långsiktigt hållbar hyresvärd och fastighetsägare. Ett strategiskt hållbarhetsarbete innebär att vi kan bli bättre på att möta krav och förväntningar från alla våra intressenter. Burlövs Bostäder har ett starkt engagemang för samhällsfrågor och medverkar i en rad olika projekt och aktiviteter som är uppskattade hos våra hyresgäster och övriga kommuninvånare. Dessutom driver lagstiftning och regelverk i bygg- och fastighetsbranschen på en hållbar utveckling som gynnar såväl hyresgäster, medarbetare, bolag och samhället i stort.

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, Hyresgästföreningen, medarbetare, leverantörer (entreprenörer), ägare och samhälle.

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

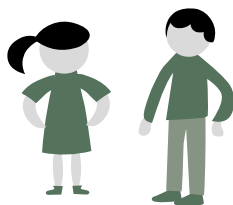
Intressent	Nyckelfrågor, krav och förväntningar	Så arbetar Burlövs Bostäder
Hyresgäster	• Hög boendestandard • Hög servicenivå • Rättvis hyressättning • Möjlighet till återvinning • Tillgänglighet (handikappanpassning, hiss mm.) • God infrastruktur (parkeringsplatser, brandsäkerhet) • Socialt engagemang	• HLU (Hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll) • Tillval och löpande renoveringar • "Mina sidor" på hemsidan • Projekt: "Sätt rätt hyra" • Multiteket • Självförvaltning • Fik och Loppis på Vårbogården • Kundenkät – NKI Självförvaltning • Kundenkät – NKI • Samarbetspartners, t ex Rädda Barnen, ABF • Samarbetsavtal med Hyresgästföreningen
Medarbetare	• Goda utvecklingsmöjligheter • Marknadsmässig 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 • Ägarmöten
Medborgare/ Samhälle	• Fler bostäder i Burlövs kommun • Trygga bostadsområden • Minskad miljöpåverkan • Pristänkta och rimliga hyror • Stöd till lokala föreningar	• Detaljplaner • Trygghetsvandringar • Miljöpolicy och miljödiplomering • Sponsring • Samverkansgruppen "Örat mot marken"

Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Vattenförbrukning m ³ /m ²	1,72	1,66	1,70	1,65	1,64
Elförbrukning kWh/m ²	20,78	21,4	19,8	20,8	21,4
Värmeförbrukning kWh/m ²	114,0	118,1	119,9	122,7	126,1

3,4%
frånvaro

0,9 procent korttidsfrånvaro



34
medarbetare
18 män och 16 kvinnor

Social hållbarhet - hyresvärd, fastighetsägare och arbetsgivare

Hyresvärd och fastighetsägare

Kundens upplevelse är i fokus hos Burlövs Bostäder. Lyhördhet inför kundernas 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. Den senaste genomfördes 2016 och hösten 2019 genomför Burlövs Bostäder nästa kundenkät.

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 kunder, bolag och andra viktiga aktörer i kommunen.

Att veta vem som är ens granne är viktigt både för bolaget och kunderna. 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. Under 2018 har Burlövs Bostäder hanterat nio fall av olovlig andrahandsuthyrning.

Arbetsgivare

Under 2018 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 2018 har Burlövs Bostäder rekryterat åtta nya medarbetare inklusive avslut av rekryteringar som påbörjades 2017. Pensionsavgångar och nyanställningar 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 samarbete med Rädda Barnen arrangerade Burlövs Bostäder under 2018 en dagsutflykt till Cool Minds för kommunens sjätteklassare. Under höstlovet bjöds det dessutom på familjeutflykter.

Multiteket

Multiteket är en verksamhet i Burlövs Bostäders regi som verkar för att engagera och aktivera barn och ungdomar i Burlövs Bostäders områden genom kostnadsfria kulturaktiviteter, som till exempel bakstuga, danslek, textil- och smyckesstudio, teaterverkstad, konsthörna, lådbilsbygge, filmstudio med mera. Samtliga aktiviteter är gratis och utgår från 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 och Burlövs Bostäder. 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 kvällen i veckan och är en mötesplats som bidrar till minskad ungdomsproblematisering och ett bättre kompklimat.

Smartmatte

I samarbete med företag i kommunen har Burlövs Bostäder för femte året i rad 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 eleverna sedan 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 och utgörs av Burlövs kommun, Burlövs Bostäder, Polisen och Räddningstjänsten, 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 IF, 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 var det tydligt att intresset för självförvaltning ökat.



Ekologisk hållbarhet

Burlövs Bostäder har under många år arbetat aktivt med att förbättra sitt miljöarbete. Framsynthet och ansvarskänsla är ledord när bolaget miljöanpassar verksamheten på vägen mot en bättre miljö för alla. Vidare är det viktigt att identifiera konkreta och mätbara mål som gör uppföljning prioriterat och möjligt.

Miljöpolicy

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

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

Bolagets energigrupp arbetar kontinuerligt för att sänka bolagets energianvändning och identifiera möjliga förbättringar.

Under året har fokus varit att belysa och minimera kemikaliehanteringen i bolaget och besluta om övergripande miljömål till och med 2030.

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

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.	Två större fjärrvärmecentraler har renoverats under 2018 för att öka effektiviteten. En gaspanna i Åkarp	
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.	
5	Samarbetet med ägaren, medarbetare, hyresgäster och leverantörer när det gäller lösningar för att bo och leva på ett hållbart sätt.	Kundenkäter genomförs vartannat år. 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.	



Energi-, värme- och vattenförsörjning

Vatten

Hyresgäster hos Burlövs Bostäder får sitt vatten från VA Syd. Dricksvattnet passerar utan åtgärder men varmvatten värms till cirka 55-60 grader för att undvika att legionellabakterier bildas. Samtliga duschslangar och blandare är utrustade med vattensparutrustning. En större vattensparåtgärd initierades redan 2010 med en radikal minskning av förbrukningen. De senaste åren har vattenförbrukningen ökat igen. Under 2016 genomfördes vattensparåtgärder i fem fastigheter på Svenshögssområdet med en besparing på cirka 13% för dessa fastigheter under 2017. För 2018 har ingen ytterligare besparing skett för dessa fastigheter.

Skåneinitiativet

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 från basåret 2007 till 2016, det vill säga fyra år tidigare än det nationella målet. Initiativet är nu avslutat och totalt minskade Burlövs Bostäder sin energianvändning med 11,8 procent. Bolaget fortsätter nu med initiativet där bolagets mål är att uppnå de 20 procenten till 2020.

SABO initierade under hösten 2018 Allmännyttans klimatinitiativ. Målet är att allmännyttans bostadsföretag ska vara fossilfria 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent, från basåret 2007. SABO har tre fokusområden för detta arbete: effekttoppar och förnybar energi, krav på leverantörer och klimatsmart boende.

Värme

Bolagets strävan är att bostäderna ska hålla en inomhustemperatur om 21 grader. Varje grad varmare ger en ökad energiförbrukning med 5 procent. Under 2015 påbörjades installation av temperaturgivare i lägenheterna och under 2018 har ytterligare 328 nya temperaturgivare installerats. Det innebär att cirka hälften av alla bostäder i beståndet nu har temperaturgivare. Bolaget avser att öka takten för att säkerställa att arbetet ska vara slutfört under 2020.

I Arlöv levererar Eon fjärrvärme, i Åkarp sker uppvärmning med biogas och ett mindre antal (18) lägenheter i Åkarp har direktverkande grön el. Den nya gaspannan som installerades 2016 har efter utvärdering gett en minskning av energiförbrukningen på 19 procent, med en besparing på ca 400 000 kWh under 2018. Under året har Burlövs Bostäder även renoverat två värmecentraler för att öka effektiviteten.

Övriga energieffektiviseringar

Burlövs Bostäder genomför kontinuerligt åtgärder för att energieffektivisera. Bland annat har bolaget fasat ut kvicksilverarmaturer till förmån för LED-belysning. Utbytet leder till stora besparingar vad gäller elenergin.

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 14 395 kWh för 2018. Vid alla omläggningar av tak kontrolleras möjligheten att installera nya solcellsanläggningar. Burlövs Bostäder planerar att göra ytterligare installationer under kommande år och i kvarteret Ugglan installeras 4 solcellsanläggningar för att öka användningen av närproducerad fossilfri el.



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.

För att öka förståelsen för hur viktigt det är med källsortering och hur det egna beteendet kan bidra till miljövinster genomför Burlövs Bostäder städ- och containerdagar årligen. Dessa sker ofta samtidigt som kommunen i samordning med organisationen Håll Sverige Rents Skräpplockardag arrangerar miljödagar. Medarbetare från bolaget medverkar på olika platser i beståndet för att informera om återvinning och bolaget har containers för större avfall.

I kvarteret Ugglan planeras så kallad UWS, eller underjordisk sophantering i stora betongbehållare. På så sätt minskar behovet av uppvärmning av soprum och användning av engångssäckar. Dessutom minskar risken för brand och underhållet minimeras.

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 2018 genomfördes kanalrensningar och besiktningar i 654 lägenheter och 8 lokaler. Samtidigt med detta kontrollerades även kranar, toaletter och brandvarnare i lägenheterna, en så kallad liten MIBB (miljöinventering i befintlig bostad).

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. I all kommande nyproduktion kommer individuell mätning och debitering av varmvatten implementeras och utvärderas.

Styrelse



Kent Wollmér (s)

Styrelseordförande
Suppleant 1977-1982, ledamot sedan 1983,
ordförande sedan 2003



Vlado Somljacan (mp)

Vice styrelseordförande
Suppleant 2010-2014, ledamot sedan 2015



Leif Westin (m)

Styrelseledamot
Ledamot sedan 1992



Lars Anders Espert (sd)

Styrelseledamot
Ledamot 1980-1991 och sedan 2003



Vlasta Ekman (s)

Styrelseledamot
Suppleant 2012-2014, ledamot sedan 2015

Strategigruppen

Mats Åsemo

VD

Anställd 2018

Kerstin Hägglund

Ekonomichef

Anställd 2008

Anders Rahdevi

Förvaltningschef

Anställd 2015

Ledningsgruppen



Mats Åsemo,
VD



Kerstin Hägglund,
Ekonomichef



Anders Rahdevi,
Förvaltningchef



Marcus Vesterberg,
Projektchef



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 2018. 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. I koncernen ingår dotterbolaget till Burlövs Bostäder AB, Burlövs Bostäder Parkering AB med organisationsnummer 559102-0226.

Vision, affärsidé och målsättningar

Vision

Vi skall uppfattas som den bästa hyresvärden i regionen.

Affärsidé

Vi skall erbjuda ett prisvärt boende med fokus på service, trygghet, kvalité 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 2018 bestått av fem ledamöter jämte fem suppleanter. Styrelsen har hållit sex styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämma har hållits den 11 april 2018.

Ordinarie styrelseledamöter har under året varit: Kent Wollmér (s), ordförande, Vlado Somljacan (mp), vice ordförande, Vlasta Ekman (s), Lars Anders Espert (sd) och Leif Westin (m). Suppleanter har under året varit: Lars Olle Olsson (s), Lisbeth Lindquist (v), Fredrik Uldall-Jørgensen (c), Lisbeth Jönsson (sd) och Håkan Dahlgren (m).

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

Kommunfullmäktige har utsett följande lekmannarevisorer för verksamhetsåret: Jan Holm (s) och Gunnar Rune (m) med suppleanterna Gustavo Garcia (v) och Tommy Andersson (sd).

Den 1 september 2018 tillträdde Mats Åsemo som ny VD.

Organisationsanslutning

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

Marknad

Bolaget är på väg in i en expansiv fas med planerade nybyggnationer. Inom Burlövs kommun är flera projekt påbörjade och planerade inom bostadsbyggande och infrastruktur. Detta tillsammans kommer bli en stor utveckling för kommunen och med kommunens strategiska läge mellan Malmö och Lund och de goda pendlingsmöjligheterna.

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

Marknadsavdelningens fokusområden har varit för 2018 ett fortsatt arbete med att förbättra kommunikationen till bolagets hyresgäster och andra intressenter. En förstudie för att ta fram en ny responsiv hemsida har genomförts under året.

Uthyrning, vakansgrad och omflyttning

Vid årets slut var det cirka 8 200 registrerade sökande i bostadskön. Det är en fortsatt hög efterfrågan och det sker en ständig ökning av nyregistrerade sökande till bolagets lägenheter. Den genomsnittliga väntetiden i bokön är cirka 5,5 år för en lägenhet i Arlöv och cirka 9 år för en lägenhet i Åkarp. Bolaget har inga bestående vakanser för bostäder. Vakansgraden för bostäder uppgick under 2018 till 0,3 % och för lokaler till 6,4 %. Vid årets slut fanns 7 (5) vakanta bostäder och 4 (4) vakanta kommersiella lokaler. Omflyttningen av hyresgäster i bostäderna var fortsatt låg under 2018 och den totala omflyttningen för året uppgick till 8,4 % (9,1). Av totalt 211 omflyttningar var 16 omflyttningar i Åkarp och resterande i Arlöv. Genomsnittlig boendetid är cirka 13 år. Under året har rabatter i form av kvarboenderabatt och underhållsrabatt utbetalats till hyresgästerna med 4 526 kkr (4 364).

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
1 Hyra bostäder, kr/kvm	1 010	1 000	990	980	959
2 Vakansgrad bostäder, %	0,3 %	0,2 %	0,3 %	0,2 %	0,3 %
3 Flyttningsfrekvens bostäder, %	8,4 %	9,1 %	8,1 %	8,6 %	9,1 %

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 2 498 bostäder med en total yta på 175 601 kvm (175 028) samt lokaler med en yta på 16 882 kvm (17 439). Fastigheternas sammanlagda bokförda värde är 812 mkr (830) per 2018-12-31. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Länsförsäkringar Skåne.

Fastighetsförvärv

Fastighetsförvärvet avseende byggrätter inom kv. Ugglan mellan Burlövs Bostäder AB och Burlövs Kommun är genomfört. Inga övriga förvärv är genomförda under räkenskapsåret.

Nyproduktion

Entreprenadupphandling av den första etappen av kv. Ugglan gjordes vid årsskiftet 2018/2019. I denna etapp ingår 110 lägenheter och parkeringshus. Beräknad byggherrekostnad 325 mkr. Byggstart sker i april 2019. De resterande 38 lägenheterna planeras att handlas upp under våren 2019 men genomförandet är beroende av befintliga hyresgästers kontraktsförhållanden.

Arbetet med detaljplanen för kv. Hägern fortlöper under våren 2019 med en planerad lagakraftvunnen detaljplan under året.

Ombyggnader och investeringar

De nya lägenheterna som har byggts om från lokaler på Humlemaden och Svenshög färdigställdes kring årsskiftet 2018/2019. Ekonomisk slutreglering sker under våren 2019 med en beräknad projektkostnad på cirka 7,8 mkr inkl. moms och tillträde sker under februari 2019.

Hissrenoveringen på Svenshög har pågått planenligt och 12 hissar har färdigställts. De nio kvarvarande utförs under 2019. Total entreprenadkostnad för dessa 21 hissar är 10,4 mkr inkl. moms.

Under 2018 har planering och projektering påbörjats för följande projekt:

- I den gamla banklokalen i kv. Svalan planeras en ombyggnation till Socialförvaltningen. Entreprenadkostnad cirka 7 mkr exkl. moms.

- Områdeskontoret på Kornvägen 49 kommer att renoveras och upphandling av denna entreprenad sker under våren 2019. Total projektkostnad beräknas till 6,3 mkr inkl. moms. Färdigställande under hösten 2019. Likaså skall huvudkontoret på Dalbyvägen 35 renoveras för cirka 5 mkr inkl. moms.
- I kv. Svalan och Vakteln finns två lokaler som planeras att konverteras till två lägenheter. Upphandling sker under hösten 2019 med en planerad projektkostnad på totalt 4 mkr inkl. moms.
- I kv. Hägern skall Strandgatan 5, vilken innehåller 19 lägenheter, totalrenoveras och upphandling av denna renovering planeras under hösten 2019. Projektkostnad 15 mkr inkl. moms.

Totala investeringar, mkr	2018	2017
Investeringar i byggnader och markanläggningar samt omfört från pågående arbeten	10,2	28,0
Investeringar i mark	0	0,1
Investeringar i maskiner och inventarier	1,1	0,7
Investeringar i pågående arbeten	20,5	1,3
Summa investeringar	31,8	30,1

Förvaltning

Allmänt

Efter ett år av flera pensionsavgångar fortsätter förvaltningsavdelningen under 2018 med att arbeta in effektivare arbetssätt och rutiner, öka samarbetet samt ge en tydlig ledning och styrning. Ett övergripande digitalt verktyg för skötsel, tillsyn och rondering har blivit driftsatt.

Arbetet med att genomföra åtgärder baserade på bolagets NKI-undersökning är utförda. En del i detta är bland annat att telefontider för felanmälan har ökats och förstärkt bemanning av denna funktion har skett. I samband med en pensionsavgång har en ny förvaltningsassistent anställts och arbetsuppgifterna för tjänsten har ändrats. En del av tjänsten är arbete med felanmälan och tid för fastighetsteknikerna har därmed att frigjorts och de kan istället genomföra mer reparationsarbete.

Under året har det befintliga ritningsarkivet inventerats och därefter digitaliserats. Detta innebär att arkivet är mer lättåtkomligt för samtliga medarbetare och externa konsulter.

Under året har arbetet med att ta fram fastighetsvisa förvaltningsplaner/underhållsplaner påbörjats. Planerna upprättas för varje fastighet, där bland annat ekonomi och underhållsstrategier finns med.

Drift

Kostnader för löpande underhåll (reparationer) har under 2018 minskat genom ett ökat förebyggande arbete i form av bland annat tillsyn och rondering samt effektivare arbetssätt gällande underhåll och reparationer i bostäder.

Under året har bolaget drabbats av fyra stora brandskador.

OVK-besiktningar, kanalrensningar och MIBB har genomförts i 630 lägenheter.

Underhåll

Enligt avtal med Hyresgästföreningen erbjuder bolaget HLU – hyresgäststyrt underhåll avseende målning och golvläggning. Det innebär att hyresgästen erbjuds att få utfört denna typ av underhåll i enlighet med de intervaller som är framförhandlade med Hyresgästföreningen. Avstår hyresgästen underhåll erhåller denne en rabatt som utbetalas en gång per år. Under 2018 har HLU utförts i bostäderna till en kostnad av 7,0 mkr (6,0). Under året har 3,1 mkr (3,0) återbetalats i underhållsrabatt till hyresgäster som avstått från underhåll i den egna lägenheten.

Kostnaden för tillval uppgick under 2018 till 5,0 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.

Byte av kyl och frys samt renoveringar av badrum har utförts i något större omfattning än planerat.

Planerade underhållsåtgärder som har varit prioriterade under året var åtgärder som kan kopplas till energioptimering, driftssäkerhet och boende kvalitet.

Underhållskostnader, mkr	2018	2017
HLU, hyresgäststyrt underhåll	6,9	6,0
Planerat underhåll	13,4	12,4
Standardhöjande underhåll	5,0	3,9
Kostnadsfördel av ombyggnad	0,0	0,0
Summa underhållskostnader	25,3	22,3

Miljö

Miljöpolicy

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

Detta innebär att:

- vi skall följa gällande lagar och förordningar, vår ägares miljökrav och 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 avfallshantering 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 miljö-ledningssystem 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.

I egenskap av denna miljöpolicy så är även Burlövs Bostäder AB certifierat enligt Svensk miljöbas som genomgår en årlig revision. Revisionen under 2018 resulterade i ett godkännande med ett resultat på 83 %. För en godkänd revision krävs 75 %.

Bolaget planerar även att gå med i SABOs klimatinitiativ för att ytterligare stärka miljöarbetet.

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 löpande underhåll.
- **Fastighetsutvecklingsavdelningen** ansvarar för nybyggnation, större planerat underhåll och utveckling av fastighetsbeståndet. Även miljöansvar för bolaget ingår.
- **Verksamhetsutveckling** ansvarar för utveckling av organisation och arbetssätt.

Verksamhetsutveckling

Arbetet med process- och effektiviseringsarbetet har fortsatt under 2018. Handlingsplaner för innevarande år och kommande år, 2018 och 2019, är framtagna för respektive avdelning och arbetet med framtagandet av processbeskrivningar pågår. Bolaget har sedan 2017 arbetat med GDPR-anpassningen och har tillsammans med EY gjort en så kallad hälsokontroll. Utifrån detta har det dokumenterats var bolaget har personuppgifter. Utifrån de uppgifter som har sammanställts har rutiner och en policy tagits fram.

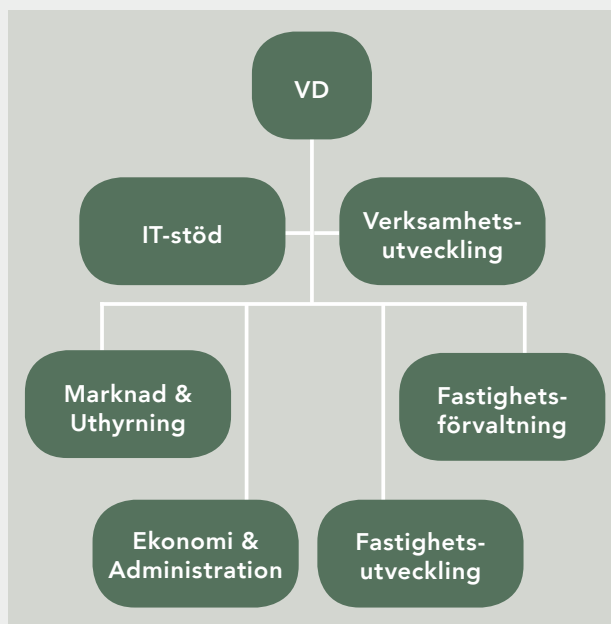
Personal

Vid årets slut hade bolaget 34 tillsvidareanställda (31) och av dessa var 18 män (15) och 16 kvinnor (16). Av de anställda var 16 tjänstemän (14) och 18 fastighetsanställda (17).

Personalomsättningen uppgick till 26 % (22). Tre av fem avslutade anställningar var pensionsavgångar och tre rekryteringar avsåg avslutade anställningar från 2017. Medelåldern uppgick till 46 år (48). Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 7 år (9).

Utbildning

Målsättningen är att alla anställda skall ha en hög kompetens inom sitt yrkesområde. Varje anställd ska ha en individuell utbildningsplan som ska tas fram vid det årliga utvecklingssamtalet.



Året inleddes med en kursdag för samtlig personal med tema värdegrund. Dessutom har ledningsgruppen gått en gemensam ledningsutbildning, en person i ledningsgruppen har gått en UGL utbildning och två personer har gått SABOs mellancheftsbildning.

Berörda i förvaltningens driftsorganisation har utbildats i dimensionering av driftsorganisation. Övriga utbildningar har under perioden varit utbildning i lekplatser och säkerhet, städutbildning för samtlig städpersonal, SABOs kurs flygande start för nyanställd och avflyttningsbesiktning.

Arbetsmiljö och hälsa

Bolaget har under flera år haft en mycket låg sjukfrånvaro. För året var sjukfrånvaron 3,4 % (3,1). Korttidsfrånvaron är fortfarande låg, 0,9 % (0,7). 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 friskvårdsbidrag till personalen för motion på fritiden.

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.

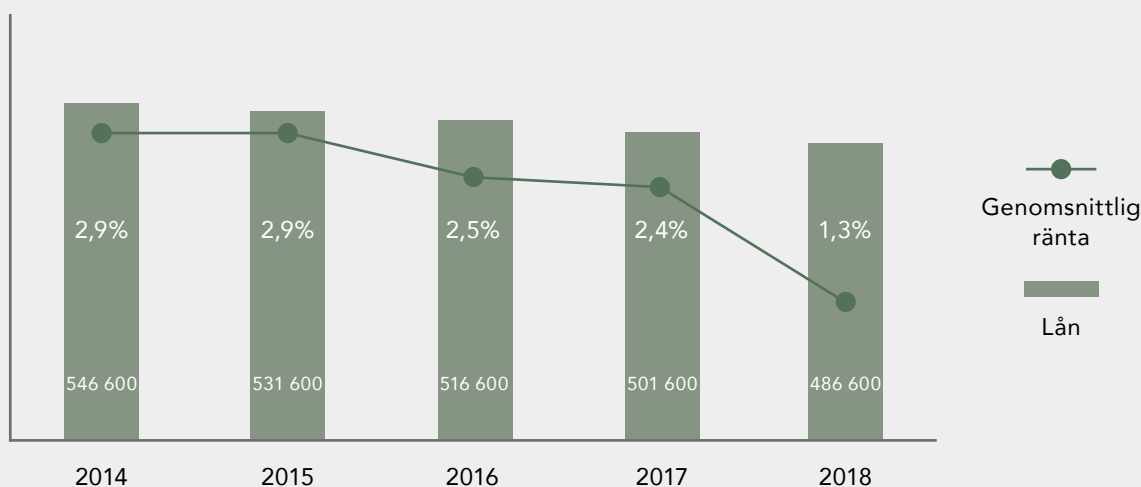
Den totala låneportföljen uppgick 2018-12-31 till 486,6 mkr (501,6). Låneportföljen hade 2018-12-31 en genomsnittlig räntesats på 1,3 % (2,4). Ett lån på 44,6 mkr har pantbrev som säkerhet, övriga lån har kommunal borgen som säkerhet. Avgiften för den kommunala borgen uppgick till 2,2 mkr (2,2). I bolagets ägardirektiv från 2012 anges att bolaget ska betala en marknadsmässig avgift för utnyttjade krediter som har kommunal borgen som säkerhet. Finansnetto uppgick till -24,6 mkr (-14,4). De rörliga räntorna har under flera år legat på en låg nivå. Det höga finansnettot har uppkommit genom förtidsinlösen av ränteswapar som redovisas i nästa stycke.

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 230 mkr (375).

Bolaget har under december 2018 minskat derivatinnehavet med 115 mkr och samtidigt har ett nytt räntetak på 165 mkr med en löptid på fem år tagits upp. En swap på 30 mkr har under februari 2018 förlängts och en swap på 30 mkr har löpt ut under december 2018.

Marknadsvärdet av derivatinstrumenten redovisas inte balansräkningen under avtalens löptid. I marknadsvärderingen av portföljen 2018-12-31 gav swapavtal ett värde på -17,9 mkr (-34,4). En beskrivning av redovisningsprinciperna finns i not 1. Borgensavgiften till Burlövs kommun för 2018 uppgick till 0,46 % av det totala lånebeloppet. Borgensavgiften ingår inte i diagrammet nedan.

Låneportfölj



Fastigheternas värde

Bolaget gör årligen en värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen har kontrollerats av en extern fastighetsvärderare. 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 480 kr/kvm (458).

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 5 och 10 %. 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 4,2 % (4,5) i hela fastighetsportföljen.

Fastigheternas bokförda värde per 2018-12-31 uppgår till 812 mkr (830). Det finns inget nedskrivningsbehov för någon av bolagets fastigheter. Fastigheternas samlade marknadsvärde bedöms vid värdetidpunkten årsskiftet 2018/2019 till 2 599 mkr (2 380) +/- 25 mkr, vilket motsvarar cirka 13 504 kr/kvm (12 366). 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 2018 ökade med 1,8 mkr (2,7). Hyresintäkterna uppgick till 194,0 mkr (192,2), en förändring med 0,94 % (1,14).

Hyrorna höjdes med 0,59 % från den 1 februari 2018 efter förhandling med Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga bostadshyran är 1 010 kr/kvm (1 000). Bruttointäkterna för lokaler har ökat något, 16,3 mkr (16,1). De flesta kommersiella hyreskontrakt har en årlig justering med KPI som bas.

Driftkostnaderna har minskat jämfört med föregående år med -3,4 mkr (+2,9) och uppgick till 69,4 mkr (72,8).

Kostnaderna för underhåll uppgick till 25,3 mkr (22,3). Underhållsnivån uppgick till 132 kr/kvm (116). Driftnettot för bolaget uppgick under 2018 till 360 kr/kvm (361). Direktavkastningen på bokfört värde på byggnader och mark var 9,6 % (9,4) och direktavkastningen på marknadsvärdet var 3,0 % (3,3) på balansdagen.

Värdeutvecklingen på marknaden för fastigheter ligger på en stabil 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 30,2 mkr (29,7).

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 2018.

Balans

Den finansiella nettoskulden (långfristiga skulder minus likvida medel) uppgick till 405,1 mkr (412,8). De likvida medlen uppgick till 66,5 mkr (73,8) vid utgången av året.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar uppgick till 36,9 mkr (51,4). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -28,5 mkr (-29,8).

Det synliga egna kapitalet, inklusive del av obeskattade reserver, uppgick vid årsskiftet till 391,6 mkr (378,1), vilket innebar en soliditet på 42,0 % (40,6).

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 förhandlas antingen för ett år framåt eller för en två års period. Hyrorna är nu förhandlade för 2019 med Hyresgästföreningen Region Södra Skåne. Hyresutvecklingen för affärslokaler styrs normalt 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 %	0,9
Genomsnittlig låneränta	+/-	1 % -enhet	4,9

Ekonomiska nyckeltal

		2018	2017	2016	2015	2014
1	Eget kapital, kkr	366 625	353 116	334 376	316 783	301 218
2	Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	4 219	4 314	4 312	4 380	4 436
3	Redovisad soliditet, %	42,0 %	40,6 %	38,5 %	36,7 %	35,1 %
4	Kassalikviditet, %	141,1 %	147,2 %	124,9 %	104,5 %	80,1 %
5	Driftnetto, kr/kvm	360	361	353	353	360
6	Driftkostnader, kr/kvm	490	498	484	478	476
7	Underhållskostnader, kr/kvm	132	116	127	127	114
8	Räntabilitet på totalt kapital, %	4,5 %	4,6 %	4,5 %	4,6 %	4,4 %
9	Direktavkastning på bokfört värde, %	9,6 %	9,4 %	9,2 %	8,1 %	8,1 %
10	Direktavkastning på marknadsvärdet, %	3,0 %	3,3 %	3,6 %	3,9 %	4,1 %
11	Bruttoräntekostnad, %	5,2 %	2,9 %	3,7 %	3,4 %	3,8 %
12	Räntetäckningsgrad, %	279,1 %	474,9 %	353,1 %	375,3 %	328,4 %

- 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 Rörelseresultat plus ränteintäkter 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 17,4 mkr (28,2).

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	165 974 055,85 kr
Årets vinst	11 181 131,91 kr
Summa	177 155 187,76kr

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

I ny räkning överförs	177 155 187,76 kr
Summa	177 155 187,76 kr

Resultaträkning (kkr)

2018-01-01 - 2018-12-31

	Not	2018	2017
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	193 993	192 157
Övriga rörelseintäkter	3	3 073	3 118
		197 066	195 275
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4, 5	- 69 372	- 72 757
Underhållskostnader	6	- 25 345	- 22 325
Fastighetsskatt		- 4 274	- 4 199
Övriga externa kostnader		- 989	- 614
Personalkostnader	7	- 24 883	- 23 080
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8, 9, 10	- 27 376	- 26 822
Övriga rörelsekostnader		- 2 835	- 2 833
Summa rörelsens kostnader		-155 074	-152 630
RÖRELSERESULTAT		41 992	42 645
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		252	210
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	- 24 850	- 14 629
Summa resultat från finansiella investeringar		- 24 598	- 14 419
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		17 394	28 226
Bokslutsdispositioner	12	- 2 941	- 8 883
Skatt på årets resultat	13, 16	- 3 272	- 4 786
ÅRETS VINST		11 181	14 557

Balansräkning (kkr)

Per 2018-12-31

Tillgångar	Not	2018	2017
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Pågående projekt immateriella tillgångar		0	0
		0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	812 072	830 222
Inventarier, verktyg och installationer	9	10 214	10 794
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	167	269
Pågående ny- och ombyggnader	14	26 937	6 477
		849 390	847 762
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	50	50
Ägarintressen i övriga företag	15	40	40
Övriga långfristiga fordringar	18	500	584
		590	674
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		849 980	848 436
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Förråd och lager		435	399
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		851	852
Fordringar hos koncernföretag	19	4 001	2 451
Aktuella skattefordringar		327	0
Övriga kortfristiga fordringar		1 556	1 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	8 321	3 748
		15 056	8 298
Kassa och bank		66 514	73 797
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		82 005	82 494
SUMMA TILLGÅNGAR		931 985	930 930

Balansräkning (kkkr)

Per 2018-12-31

Eget kapital och skulder	Not	2018	2017
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	21	3 000	3 000
Reservfond		186 470	186 470
		189 470	189 470
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		165 974	149 089
Årets vinst		11 181	14 557
		177 155	163 646
SUMMA EGET KAPITAL		366 625	353 116
Obeskattade reserver	22	31 976	32 020
Pensionsavsättningar	23	1 503	1 636
Uppskjutna skatter	16	2 143	1 513
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	24	471 600	486 600
Summa långfristiga skulder		471 600	486 600
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	24	15 000	15 000
Leverantörsskulder		12 538	8 337
Skatteskuld		0	344
Övriga kortfristiga skulder		681	1 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	29 919	31 207
Summa kortfristiga skulder		58 138	56 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		931 985	930 930

Förändringar i eget kapital (kkr)

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
IB Eget kapital 2017-01-01	3 000	186 470	144 906	334 376
Årets resultat			14 558	14 558
Utdelning enligt beslut av årsstämman			– 0	– 0
Erhållet aktieägartillskott			4 183	4 183
UB Eget kapital 2017-12-31	3 000	186 470	163 647	353 117
IB Eget kapital 2018-01-01	3 000	186 470	163 647	353 117
Årets resultat			11 181	11 181
Utdelning enligt beslut av årsstämman			-	-
Erhållet aktieägartillskott			2 327	2 327
UB Eget kapital 2018-12-31	3 000	186 470	177 155	366 625

Kassaflödesanalys (kkr)

	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	41 992	42 646
Avskrivningar	27 376	26 975
Övriga ej likviditetspåverkande poster	2 786	3 136
	72 154	72 757
Erhållen ränta	254	210
Erlagd ränta	- 26 851	- 14 007
Betald inkomstskatt	- 3 313	- 2 426
	42 244	56 534
Ökning/minskning varulager	- 36	- 25
Ökning/minskning kundfordringar	0	82
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	- 6 434	- 2 954
Ökning/minskning leverantörsskulder	873	- 2 591
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	237	329
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	36 885	51 375
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	- 28 511	- 29 736
Förvärvade andelar i dotterbolag	0	- 50
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	- 28 511	- 29 786
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	- 15 000	- 15 000
Erhållet aktieägartillskott	2 327	4 183
Lämnat koncernbidrag	- 2 984	- 5 362
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	- 15 657	- 16 179
Årets kassaflöde	-7 283	5 409
Likvida medel vid årets början	73 797	68 387
Likvida medel från fusionerat dotterbolag	0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	66 514	73 797
FÖRVÄRV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	- 31 839	- 26 990
Ej betalda fakturor avseende förvärvade anläggningar	3 344	16
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL FRÅN ÅRETS INVESTERINGAR	- 28 495	- 26 974
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	- 16	- 2 762
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL I INVEST.VERKSAMHETEN	- 28 511	- 29 736

Noter till resultat- och balansräkning (kk)

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 anläggningsstillgångar 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 812 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 480 kr/kvm (458). Driftkostnaderna bedöms öka med 2 % per år.

Den långsiktiga vakansgraden för bostäder bedöms uppgå till mellan 0 - 1 % och för lokaler till mellan 5 - 10 %. Kalkylräntan för nuvärdesberäkning och direktavkastningskrav för restvärdesberäkning har bland annat hämtats från genomförda ortsprisanalyser och i vissa undantagsfall från bedömningsrapporter som gjorts av informationsleverantörerna till Datscha. Den genomsnittliga initiala direktavkastningen uppgår till cirka 4,2 % (4,5) i hela fastighetsportföljen. Fastighetsbeståndet värderades inför årsbokslut till 2 599 mkr (2 380).

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 -17,9 mkr (-34,4). Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument netto redovisas under räntekostnader. Under 2018 har en swap på 30 mkr förlängts, en swap på 30 mkr har löpt ut och 5 swapar till ett värde av 115 mkr lösts. Samtidigt har ett nytt räntetack på 165 mkr tagits upp.

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.

Från 2018 finns det ett leasingavtal för förmånsbil till VD.

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

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

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

Ersättningar till anställda:

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

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

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

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

Kassaflödesanalys: Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Not 2. Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2018	2017
Totala hyresintäkter		
Bostäder	176 765	175 126
Lokaler	16 310	16 099
Garage	3 441	3 325
P-platser	3 248	3 227
Övriga enheter	729	565
	200 493	198 342
Hyresbortfall pga. outhyrt		
Bostäder	- 456	- 352
Lokaler	- 1 043	- 999
Garage	- 139	- 162
P-platser	- 291	- 260
Övriga enheter	- 7	- 7
	- 1 936	- 1 780
Rabatter		
Kvarboenderabatter	- 1 471	- 1 399
Underhållsrabatter	- 3 055	- 2 965
Hyresrabatter	- 37	- 41
	- 4 563	- 4 405
Hyresintäkter netto		
Bostäder	171 745	170 368
Lokaler	15 267	15 100
Garage	3 302	3 163
P-platser	2 724	2 736
Övriga enheter	955	790
	193 993	192 157
Hyresbortfall av totala hyresintäkter		
Bostäder	0,3 %	0,2 %
Lokaler	6,4 %	6,2 %
Garage	4,0 %	4,9 %
P-platser	9,0 %	8,1 %
Övriga enheter	1,0 %	1,2 %
Totalt hyresbortfall i förhållande till totala intäkter	1,0 %	0,9 %

Förfallostruktur lokalhyror	Övriga	Kommunen
2019	79	127
2020	222	716
2021	2 709	2 270
2022	924	1 384
2023 och senare	95	8 232

Fördelning lägenhets- och lokalkontrakt	Bostäder	Lokaler
Antal hyreskontrakt	2 498	299
Ytfördelning	91 %	9 %
Genomsnittshyra kr/kvm	1 010	953

Not 3. Övriga intäkter

	2018	2017
Diverse avgifter	770	780
Övriga ersättningar från hyresgäster	659	786
Övriga intäkter från egen förvaltning	1 644	1 552
	3 073	3 118

Not 4. Driftskostnader

	2018	2017
Reparationer	8 516	12 552
Skötsel	7 026	6 199
Uppvärmning	20 006	20 042
Vatten	7 738	7 569
Fastighetsel	5 771	5 263
Sophantering	3 645	3 480
Administration	11 342	12 981
Försäkringskostnader	2 340	1 498
Ersättning till hyresgästförening	1 504	1 516
Kabel-TV	894	883
Avskrivna och återvunna fordringar	229	439
Kostnader för juridiska åtgärder	361	335
	69 372	72 757

Not 5. Ersättning till revisorerna

	2018	2017
PwC		
Revisionsuppdraget	237	239
Övriga tjänster	118	129
	355	368
Lekmannarevisorer	21	21
	21	21

Not 6. Underhållskostnader

	2018	2017
HLU-hyresgäststyrt underhåll, bostäder	6 974	6 038
Planerat underhåll	13 401	12 397
Standardhöjande underhåll	4 970	3 890
	25 345	22 325

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

	2018	2017
Personalkostnader		
Reparationer	2 380	1 897
Skötsel	8 017	7 778
Administration	14 486	13 405
	24 883	23 080
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:		
Kvinnor	17	17
Män	18	18
	35	35
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	1 273	1 288
Övriga anställda	13 977	12 659
	15 250	13 947
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 568	7 137
Summa löner, ersättningar och sociala avgifter	22 818	21 084
Pensionskostnader, varav för VD 599 kkr (1 025)	2 247	2 266

Till VD finns pensionsutfästelse inom ramen för ITP2-planen.

En ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Avgångsvederlag till VD vid uppsägning från bolagets sida utgår med motsvarande 12 månadslöner. Avtalet avser endast uppsägning från företagets sida.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	2018			2017		
	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	40 %	60 %	5	60 %	40 %

Not 8. Byggnader och mark

	2018	2017
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 053 173	1 032 522
Nyanskaffning under året och omfört från pågående ny- och ombyggnad	10 228	25 831
Utrangering	– 5 910	– 5 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 057 491	1 053 173
Ingående avskrivningar	-314 794	-292 710
Årets avskrivningar	– 24 866	– 24 431
Årets utrangeringar	3 075	2 347
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-336 585	-314 794
Utgående restvärde enligt plan	720 906	738 379
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	13 554	11 352
Nyanskaffning under året	0	2 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 554	13 554
Ingående avskrivningar	– 7 101	– 6 524
Årets avskrivningar	– 678	– 577
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	– 7 779	– 7 101
Utgående restvärde enligt plan	5 775	6 453
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	85 391	85 251
Nyanskaffning under året	0	140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 391	85 391
Utgående bokfört värde på byggnader och mark	812 072	830 222
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 063 209	1 059 805
Mark	457 863	457 968
	1 521 072	1 517 773
Verkligt värde	2 598 996	2 379 995

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	37 177	36 982
Nyanskaffning under året	1 150	681
Årets utrangeringar	– 3 352	– 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 975	37 177
Ingående avskrivningar	– 26 382	– 25 005
Årets avskrivningar enligt plan	– 1 730	– 1 685
Årets utrangeringar	3 351	308
Utgående ackumulerade avskrivningar	– 24 761	– 26 382
Utgående restvärde enligt plan	10 214	10 794

Not 10. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	2 840	2 832
Nyanskaffning under året	0	8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 840	2 840
Ingående avskrivningar	– 2 570	– 2 433
Årets avskrivningar enligt plan	– 103	– 137
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	– 2 673	– 2 570
Utgående restvärde enligt plan	167	269

Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader fastighetslån	11 872	12 377
Borgensavgift Burlövs kommun	2 243	2 154
Övriga finansiella kostnader	10 735	98
	24 850	14 629

I övriga finansiella kostnader ingår kostnad för förtidslösen av swappar.

Not 12. Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	- 1 043	- 1 104
Avsättning till periodiseringsfond	4 000	5 490
Återföring av periodiseringsfond	-3 000	- 865
Lämnat koncernbidrag	2 984	5 362
	2 941	8 883

Not 13. Skatt på årets resultat

	2018	2017
Aktuell skatt	- 2 642	- 3 627
Uppskjuten skatt	- 630	- 1 159
Skatt på årets resultat	- 3 272	- 4 786
Redovisat resultat före skatt	14 453	19 343
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	- 3 180	- 4 256
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	- 698	- 864
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader	1 858	2 041
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	- 604	- 534
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-630	-1 159
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	- 18	- 14
Redovisad skattekostnad	- 3 272	- 4 786

Not 14. Pågående ny- och ombyggnader

	2018	2017
Ingående balans	6 477	8 347
Under året nedlagda kostnader	30 689	26 162
Omföring till färdigställda byggnader	-10 229	- 28 032
Utgående balans	26 937	6 477

Not 15. Ägarintressen i andra företag

	Org.nr	Säte	2018	2017
			Andelar i HBV	Andelar i HBV
Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.	702000-9226	Stockholm	40	40

Not 16. Uppskjuten skatt

	2018	2017
IB	-1 513	-354
Årets förändring	-630	-1 159
UB	- 2 143	- 1 513

Not 17. Andelar i koncernföretag

	2018	2017
Ingående redovisat värde	50	0
Förvärv Burlövs Bostäder Parkerings AB	0	50
Utgående redovisat värde	50	50

Burlövs Bostad Parkering AB, 559102-0226 med säte i Burlöv. Bokfört värde 2018, 50 och bokfört värde 2017, 50. 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

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	584	843
Tillkommande återbäring HBV, fordringar	179	231
Utbetalda fordringar under året	- 240	- 117
Omklassificering pga. redan utbetald fordring	0	- 258
Omräkningsdifferenser	- 23	- 115
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	500	584

Not 19. Koncernmellanhavande

	2018	2017
Fordran på Skärfläcken AB	3 991	2 448
Fordran på Burlövs Bostäder Parkering AB	10	3
Utgående fordran	4 001	2 451

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 2017 av Burlövs Bostäder AB. Koncernredovisning upprättas av Skärfläcken AB, 556711-1397.

Not 20. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018	2017
Upplupna intäkter	0	2
Förutbetalda kostnader	8 321	3 746
	8 321	3 748

Not 21. Eget kapital

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

Aktier

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

Villkorat aktieägartillskott

Bolagets aktieägare har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 52 535 kkr (50 207,5)

Not 22. Obeskattade reserver

	2018	2017
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	- 8 050	- 9 094
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2012	0	- 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	- 5 490
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2018	-4 000	0
	- 31 976	- 32 020

Uppskjuten skatteskuld för medel i periodiseringsfond uppgår till 5 264 kkr (23 926 kkr * 22,0 %).

Not 23. Avsättningar

	2018	2017
Avsättningar för pensioner och liknande		
Avsättning vid periodens ingång	1 636	1 771
Periodens återföringar av outnyttjade belopp	- 133	- 135
	1 503	1 636

Not 24. Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2018	2017
Förfallostruktur lån		
Förfaller för omsättning inom 1 år	225 600	144 600
Förfaller för omsättning inom 2 år	176 000	181 000
Förfaller för omsättning mellan 3-5 år	85 000	176 000
	486 600	501 600
Samtliga lån avses att förnyas på liknande villkor framöver.		
Räntebärande skulder		
Långfristig del av fastighetslån	471 600	486 600
Kortfristig del av fastighetslån	15 000	15 000
Summa räntebärande skulder	486 600	501 600

Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Upplupna räntekostnader	2 994	4 995
Förskottsbetalda hyror	13 006	14 875
Upplupna semesterlöner	1 776	1 422
Upplupna sociala avgifter	369	351
Upplupen särskild löneskatt	573	575
Upplupen avkastningsskatt på pensionsskuld	1	1
Övriga poster	11 200	8 988
	29 919	31 207

Not 26. Eventualförpliktelser

	2018	2017
Medlemskap i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	272	281

Not 27. Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För egna avsättningar och skulder Avseende skulder till kreditinstitut Fastighetsin-teckningar	44 640	44 640

Not 28. Förslag till disposition av resultatet

	2018	2017
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	165 974	149 089
Årets vinst	11 181	14 557
	177 155	163 646
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	177 155	163 646

Not 29. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förvärv av mark planeras för byggnation av parkeringshus.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2019-04-10 för fastställelse.

Arlöv 2019-03-18

Kent Wollmér
Ordförande

Vlado Somljacan

Vlasta Ekman

Lars Anders Espert

Leif Westin

Mats Åsemo
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-03-27.

Anders Thulin
Auktoriserad revisor

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Burlövs Bostäder AB för år 2018.

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 2018 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 för Burlövs Bostäder AB.

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 2-31 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2018 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Lund den 27 mars 2019

Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Burlövs kommun

Till årsstämman i Burlövs Bostäder AB
organisationsnummer 556535-5483

Till kommunfullmäktige i Burlövs kommun

Granskningsrapport för 2018

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 insats har vi genomfört en granskning av det beslutsunderlag som tillställdes styrelsen inför beslut om att starta ett stort nybyggnationsprojekt. Vi kan konstatera att Burlövs Bostäder AB har arbetat med att minimera risker i projektet, samtidigt som inte alla risker hanterats i tillräcklig omfattning inför styrelsebeslutet. Dock har riskerna reducerats efter styrelsebeslutet, bl a avseende parkeringshuset. För framtiden rekommenderar vi Burlövs Bostäder AB att systematiskt arbeta med att identifiera och kvantifiera risker i relation till en önskvärd risknivå.

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 2019

Jan Holm

Gunnar Rune

Bilagor:
Till granskningsrapporten hör bilagan
"Granskningsrapport Burlövs Bostäder AB"

Uthyrningsenheter

Bostäder, lokaler, garage och parkeringsplatser per 2018-12-31

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	257	372	101	1	856	61 145	71	961	54	1 609	320	380
Svenshögs äldreboende	30	0	0	0	0	30	1 738	58	1 186	0	0	0	0
Humlemaden	5	202	86	48	24	365	24 836	68	964	7	1 549	142	142
Vanningsåker	6	24	29	31	0	90	6 802	76	960	10	960	0	76
Parkgatan 10	8	4	2	0	0	14	640	46	1 243	3	29	0	0
Granliden LSS, 55+	2	12	5	0	0	19	1 259	66	1 338	2	290	0	49
Granliden II	0	24	12	0	0	36	2 334	65	1 488	0	0	0	0
Svalan	16	75	33	10	0	134	8 108	61	1 092	24	2 378	71	29
Snäppan	2	0	18	0	0	20	1 448	72	989	2	177	18	0
Geukahuset	2	1	9	4	1	17	1 636	96	950	13	564	0	0
Vakteln	7	58	110	10	1	186	12 100	65	988	114	1 161	60	84
Nygatan 7 och 13	0	4	4	4	0	12	882	74	1 084	0	0	6	21
Skrattmåsen	1	11	9	0	0	21	1 378	66	1 409	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	1 027	2	90	19	45
Hackspetten	15	28	23	3	0	69	4 416	64	1 044	4	207	39	10
Hägern	6	6	5	0	0	17	985	58	1 004	2	186	0	8
Rinnebäck	6	50	90	67	19	232	20 501	88	998	51	2 464	77	186
Pilevallen	0	2	14	2	2	20	1 810	91	1 114	0	0	0	0
Harakärr	16	79	96	15	0	206	14 107	68	1 022	2	246	93	89
Harakärr, pensionsbostäder	8	10	0	0	0	18	850	47	1 026	1	38	0	5
Blomstervägen	1	7	8	0	0	16	1 085	68	1 404	0	0	0	13
Summa	272	878	986	314	48	2 498	175 601	70	1 010	299	16 862	845	1 159
Andel	11 %	35 %	39 %	13 %	2 %	100 %							

Om- och avflyttningar för bostäder

Område	Antal bostäder	Omflyttningar				Avflyttningar				Summa flyttningar			
		Antal		Procent		Antal		Procent		Antal		Procent	
		2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Svenshög	886	6	13	0,7	1,5	55	61	6,2	6,9	61	74	6,9	8,4
Humlemaden	365	8	8	2,2	2,2	33	20	9,0	5,5	41	28	11,2	7,7
Vanningsåker	90	2	4	2,2	4,4	4	4	4,4	4,4	6	8	6,7	8,9
Parkgatan 10	14	0	0	0,0	0,0	1	2	7,1	14,3	1	2	7,1	14,3
Granliden LSS, 55+	19	0	0	0,0	0,0	1	1	5,3	5,3	1	1	5,3	5,3
Granliden II	36	1	5	2,8	13,9	4	10	11,1	27,8	5	15	13,9	41,7
Svalan	134	1	3	0,7	2,2	15	8	11,2	6,0	16	11	11,9	8,2
Snäppan	20	0	1	0,0	5,0	1	3	5,0	15,0	1	4	5,0	20,0
Geukahuset	17	0	1	0,0	5,9	2	1	11,8	5,9	2	2	11,8	11,8
Vakteln	186	2	5	1,1	2,7	15	10	8,1	5,4	17	15	9,1	8,1
Nygatan 7 och 13	12	1	1	8,3	8,3	0	0	0,0	0,0	1	1	8,3	8,3
Skrattmäsen	21	1	0	4,8	0,0	2	2	9,5	9,5	3	2	14,3	9,5
Ripan	24	1	0	4,2	0,0	4	6	16,7	25,0	5	6	20,8	25,0
Domherren	96	3	1	3,1	1,0	8	8	8,3	8,3	11	9	11,5	9,4
Hackspetten	69	3	0	4,3	0,0	4	4	5,8	5,8	7	4	10,1	5,8
Hägern	17	0	0	0,0	0,0	1	1	5,9	5,9	1	1	5,9	5,9
Rinnebäck	232	2	1	0,9	0,4	13	14	5,6	6,0	15	15	6,5	6,5
Pilevallen	20	1	0	5,0	0,0	0	0	0,0	0,0	1	0	5,0	0,0
Harakärr	206	5	8	2,4	3,9	8	18	3,9	8,7	13	26	6,3	12,6
Harakärr pensionärsbostäder	18	0	0	0,0	0,0	2	0	11,1	0,0	2	0	11,1	0
Blomstervägen	16	0	0	0,0	0,0	1	3	6,3	18,8	1	3	6,3	18,8
Totalt	2 498	37	51	1,5	2,0	174	176	7,0	7,1	211	227	8,4	9,1



G

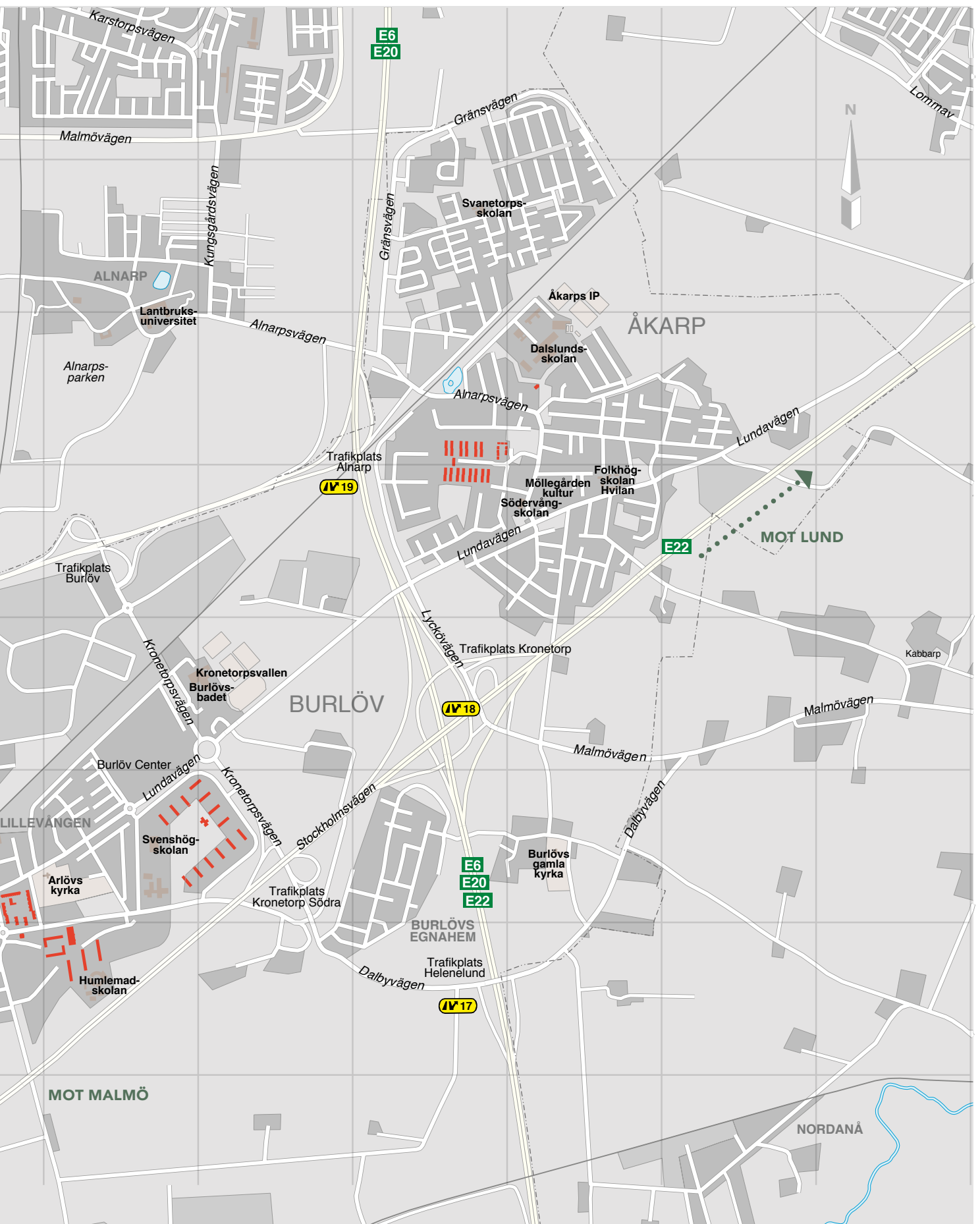
H

I

J

K

L



Fastighetsförteckning

Per 2018-12-31

Område	Kartangivelse	Fastighet	Färdigställandeår	Tomtmark anskaffningsvärde kkr	Byggnader anskaffningsvärde kkr	Byggnader Värde-minskning kkr	Byggnader Bokfört värde kkr	Totalt bokfört värde kkr	Totalt taxeringsvärde kkr
Svenshög	G-H:6	Tågarp 18:2	1970 -1973	1 862	19 837	8 601	11 236	13 098	39 991
Svenshög	G-H:6	Tågarp 18:3	1970 -1973	1 823	20 676	8 061	12 615	14 438	39 934
Svenshög	G-H:6	Tågarp 18:4	1970 -1973	1 768	18 339	7 225	11 114	12 882	40 809
Svenshög	G-H:6	Tågarp 18:9	1970 -1973	1 932	21 156	7 998	13 158	15 090	42 842
Svenshög	G-H:6	Tågarp 18:10	1970 -1973	1 847	23 050	8 697	14 353	16 200	42 614
Svenshög	G-H:6	Tågarp 18:11	1970 -1973	1 902	21 419	7 871	13 548	15 450	38 930
Svenshög	G-H:6	Tågarp 18:12	1970 -1973	2 023	17 831	6 471	11 360	13 383	42 160
Svenshög	G-H:6	Tågarp 18:17	1970- 1973	1 823	14 454	5 704	8 750	10 573	38 809
Svenshög	G-H:6	Tågarp 18:16	1970 -1973	1 742	15 494	5 525	9 969	11 711	38 022
Svenshög	G-H:6	Tågarp 18:15	1970 -1973	1 800	15 370	5 468	9 902	11 702	38 287
Svenshög	G-H:6	Tågarp 18:14	1970 -1973	1 833	17 265	7 611	9 654	11 487	38 135
Svenshög	G-H:6	Tågarp 18:13	1970 -1973	3 666	32 190	12 930	19 260	22 926	77 149
Humlemaden	G:7	Arlöv 6:27	1965-1966	3 352	31 543	10 894	20 649	24 001	68 945
Humlemaden	G:7	Arlöv 6:28	1965-1966	3 288	28 646	9 833	18 813	22 101	72 553
Humlemaden	G:7	Arlöv 6:29	1965-1966	3 344	40 632	14 744	25 888	29 232	68 687
Vanningsåker	F:7	Arlöv 6:22	1967	2 961	27 400	10 982	16 418	19 379	53 888
Parkgatan 10	F:7	Arlöv 21:228	1945	628	9 409	1 681	7 728	8 356	5 744
Granliden LSS, 55+	F:7	Arlöv 21:228	2008	1 847	30 059	5 447	24 612	26 459	18 762
Granliden II	F:7	Arlöv 21:228	2012	2 969	56 748	6 871	49 877	52 846	30 832
Svalan	F:7	Arlöv 21:8	1975	3 963	93 295	30 874	62 421	66 384	84 408
Snäppan	F:7	Arlöv 21:5	1966	673	7 246	2 608	4 638	5 311	11 924
Geukahuset	F:7	Arlöv 21:5	1908	721	10 865	3 943	6 922	7 643	16 698
Vakteln	F:7	Arlöv 20:34	1962	5 050	57 221	20 695	36 526	41 576	100 086
Nygatan 7+13	F:7	Arlöv 21:31	1996	336	5 825	2 249	3 576	3 912	8 695
Skrattmäsen	F:6	Arlöv 18:29	2006	2 753	61 026	16 030	44 996	47 749	0
Ripan	F:7	Arlöv 6:34	2011	2 503	42 767	6 343	36 424	38 927	23 802
Ugglan	G:7	Arlöv 6:23	1967	2 445	23 872	2 072	21 800	24 245	11 117
Domherren	E:6	Tågarp 19:153	1959	2 291	27 181	10 316	16 865	19 156	46 176
Domherren	E:6	Tågarp 21:124	1959	70	120	84	36	106	0
Hackspetten	F:6	Arlöv 17:20	1990	283	2 685	947	1 738	2 021	7 406
Hackspetten	F:6	Arlöv 17:21	1970	1 438	18 997	7 432	11 565	13 003	30 042
Hägern	E:6	Arlöv 17:24	1962	403	3 890	1 550	2 340	2 743	8 508
Rinnebäck	F:5	Tågarp 15:76	1980-1981	0	36 222	12 876	23 346	23 346	0
Rinnebäck	F:5	Tågarp 15:18	1980-1981	447	1 031	324	707	1 154	0
Rinnebäck	F:5	Tågarp 15:19	1980-1981	2 776	26 873	10 033	16 840	19 616	63 989
Rinnebäck	F:5	Tågarp 15:78	1980-1981	1 327	11 273	4 497	6 776	8 103	29 284
Rinnebäck	F:5	Tågarp 15:79	1980-1981	3 664	47 097	14 382	32 715	36 379	80 578
Pilevallen	E:6	Arlöv 17:60	1995	3 663	6 474	2 500	3 974	7 637	16 648
Harakärr	I-J:#	Åkarp 8:130	1973-1974	2 243	51 898	16 246	35 652	37 895	64 201
Harakärr	I-J:#	Åkarp 8:129	1973-1974	2 603	48 973	17 150	31 823	34 426	56 139
Harakärr	I-J:#	Åkarp 8:16	1968	782	5 549	1 677	3 872	4 654	6 992
Blomstervägen	J:3	Åkarp 24:4	2001	825	18 720	6 857	11 863	12 688	13 312
Vintergatan 10	E:6	Arlöv 17:25		1 722	426	64	362	2 084	675
Summa				85 391	1 071 044	344 363	726 681	812 072	1 517 773

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.

OMSÄTTNING 2018

197,0 MKR (195,3)

ANTAL HYRESRÄTTER

2 498



ANTAL MEDARBETARE

34 VARAV 16 KVINNOR OCH 18 MÄN

KOMMERSIELLA LOKALER

16 862 KVM



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