

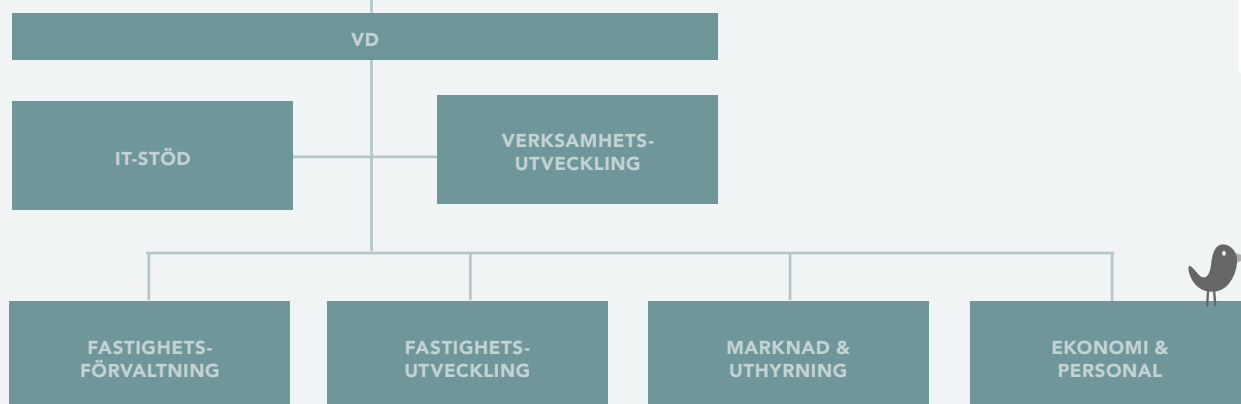
Årsredovisning 2019

Burlövs Bostäder i korthet

BURLÖVS BOSTÄDER AB är ett allmännyttigt 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 proportionella partipolitiska sammansättningen i kommunen. Styrelsen bestod 2019 av 5 (5) ledamöter jämte 5 (5) suppleanter. Under året tillträdde Leif Westin som ordförande.

STYRELSE: FEM LEDAMÖTER, FEM SUPPLEANTER



34 MEDARBETARE 2019



16 KVINNOR

18 MÄN

GENOMSNITTSÅLDER **47** ÅR

Vision

VI SKA UPPFATTAS SOM DEN BÄSTA
HYRESVÄRDEN I REGIONEN.

Affärsidé

VI SKA SOM HYRESVÄRD ERBJUDA ETT
ATTRAKTIVT BOENDE MED FOKUS PÅ
UTVECKLING INOM SERVICE, TRYGGHET
OCH MILJÖ.

Värdegrund

OMTANKE – ENGAGEMANG – ANSVAR

HYRESRÄTTER

2 499 2019

MARKNADSVÄRDE 2019

2 953 MKR

BOKFÖRT VÄRDE 2018

827 MKR

LOKALER

16 743 KVM

HYRESINTÄKTER 2019

197 MKR

SOLIDITET 2019

39%

RESULTAT 2019

14,7 MKR

OMSÄTTNING 2019

210,3 MKR

Burlövs Bostäders målsättningar

- ✓ Utifrån kommunens övergripande målsättning genomföra stadsutvecklingsprojekt för god samhällsnytta
- ✓ Skall över tid ha en stabil och trygg ekonomi
- ✓ Vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna trivs och har möjlighet att utveckla verksamheten och den egna kompetensen
- ✓ I samråd med kunder genomföra en strukturerad och planerad förvaltning, både tekniskt, ekonomiskt och miljömässigt hållbart
- ✓ Genom nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter, aktivt stödja en miljövänlig och långsiktig bostadsmarknad
- ✓ Stärka varumärket för en långsiktig utveckling och attraktivitet, för både nya och befintliga kunder
- ✓ Sträva mot ständiga förbättringar och arbeta med våra rutiner och arbetssätt

Innehåll

Burlövs Bostäder i korthet	2
2019 i korthet	4
VD har ordet	6
Burlövs Bostäders affärsplan och verksamhetsinriktning	8
Våra fastigheter	11
Våra nyproduktionsprojekt	12
Våra kunder och förvaltning	14
Vår organisation och personal	16
Hållbarhetsrapport	18
Styrelse och ledning	26
Förvaltningsberättelse	30
Resultaträkning	39
Balansräkning	40
Förändringar i eget kapital	42
Kassaflödesanalys	43
Noter till resultat- och balansräkning	44
Revisionsberättelse	56
Granskningsrapport	59
Om- och avflyttningar	61
Fastighetsförteckning	Utvik
Karta	Utvik

Den formella delen enligt Årsredovisningslagen sidan 30-55 omfattas av revisorernas granskning.
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kkr.

2019 i korthet

Kvarteret Ugglan

Uppförandet av kvarteret Ugglan fortlöper och fokus gick från planering till genomförande och så småningom inflyttning som enligt plan planeras ske vid årsskiftet 2020/2021.

Södra Pilevallen

Arbetet med detaljplanen för kvarteret Södra Pilevallen resulterade under 2019 i ett förslag som omfattar cirka 100 efterfrågade lägenheter. Det nuvarande förslaget gick ut på samråd efter årsskiftet 2020 vilket förhoppningsvis mynnar ut i en lagakraftvunnen detaljplan i slutet av året.

Burlövs Bostäders kundenkät, NKI

Hösten 2019 genomförde Burlövs Bostäder en kundenkät som riktades till samtliga hushåll i beståndet. Alla kunder fick möjlighet att yttra sig beträffande servicen, lägenheten, närområdet och på så vis också påverka sitt boende. Svarsfrekvensen var den högsta sedan 2013, 63,3% och visade en kundnöjdhet om 92%.

Inflyttning på Kornvägen 49 A

From hösten 2019 är all förvaltningspersonal som arbetar ute i fastigheterna samlade på Kornvägen 49 A. Detta ger möjligheter till ännu bättre samarbete samt resursplanering för att på så sätt arbeta effektivt med våra fastigheter.

Medverkan i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ

Burlövs Bostäder beslutade om medverkan i Allmännyttans klimatinitiativ och arbetet med klimatinitiativet påbörjades. Bolagets nya miljömål

som går i linje med klimatinitiativets kravställningar antogs av ledningsgrupp och styrelse. Arbetet intensifieras framöver och innebär bland annat att energiförbrukningen ska minska med 30% och all fastighetsdrift ska bli fossilfri före 2030. Därutöver ökar kunskapsutbytet med övriga deltagande allmännyttor och kommer att generera ett gemensamt arbetssätt.

Större planerade underhållsåtgärder

Större renoveringar som genomfördes 2019:

- ✓ Rinnebäck, omläggning av tak
- ✓ Svenshög, hissrenovering
- ✓ Humlemaden, nya fjärrvärmecentraler
- ✓ Vanningsåker, ny fjärrvärmecentral
- ✓ Kornvägen 49A, ombyggnad av förvaltningskontoret
- ✓ Dalbyvägen 1, ombyggnad av butikslokal

Hyreshöjning

Enligt en ettåring överenskommelse som tecknades med Hyresgästföreningen under 2018 höjdes hyran med 1,49 % den 1 februari 2019. Enligt en likadan överenskommelse höjs hyran med 1,99 procent från 1 mars 2020.

Omsättning och resultat

Omsättningen för Burlövs Bostäder uppgick 2019 till 210,3 mkr (197,0) och årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 14,7 mkr (11,2).

AAA-rating

För tionde 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.

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

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Genomsnittshyra bostäder	1 029	1 010	1 000	990	980
Vakansgrad bostäder i %	0,5 %	0,3 %	0,2 %	0,3 %	0,2 %
Omflyttningsfrekvens bostäder i %	9,7 %	8,4 %	9,1 %	8,1 %	8,6 %

1 Genomsnittlig bostadshyra.

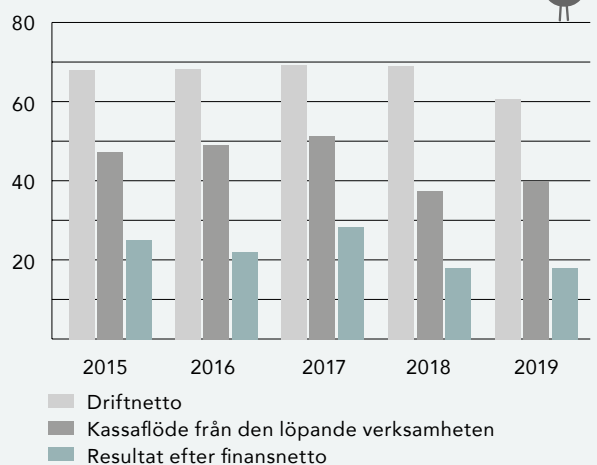
2 Hyresbortfall för vakanta bostäder i procent av bruttohyror.

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

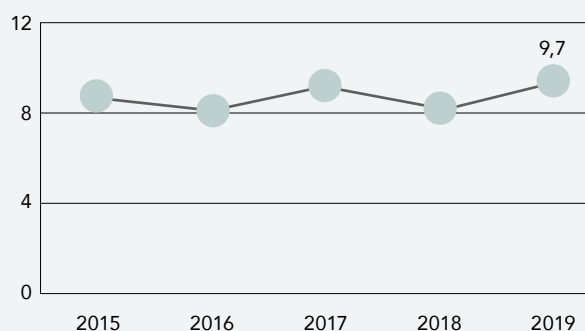
Resultat i sammandrag

	2019	2018	2017	2016	2015
Omsättning i mkr	210	197	195	193	191
Resultat efter finansnetto i mkr	18	17	28	23	24
Redovisad soliditet i %	39,1 %	42,0 %	40,6 %	38,5 %	36,7 %
Bedömt marknadsvärde i mkr	2 953	2 599	2 380	2 156	1 929
Direktavkastning på marknadsvärdet i %	2,4%	3,0 %	3,3 %	3,6 %	3,9 %

Resultat, mkr



Omflyttningsfrekvens bostäder i %



Med ansvar, omtanke och engagemang idag och för framtiden

En rad globala drivkrafter skapar nya behov och förutsättningar på dagens bostadsmarknad. Inte minst en åldrande befolkning och växande urbanisering påverkar hur människor kan och vill bo imorgon. Tilltron till digitaliseringens möjligheter att lösa större välfärdsutmaningar växer. Samtidigt strävar vi efter att minska vår klimatpåverkan. Sådana samhällsförändringar påverkar också förutsättningarna för Burlövs Bostäder och vårt uppdrag i kommunen.

Burlövs kommun ligger i en dynamisk tillväxtregion. Efterfrågan på bostäder är stor, då möjligheter till arbete och utbildning lockar, liksom goda kommunikationer och ett brett utbud av kultur och upplevelser. Här erbjuder Burlövs kommun varierat boende, service och trygghet i ett lite lugnare tempo, fördelar som tilltalar många. Detta ställer också krav på att vi som bostadsbolag utvecklas och 2019 har varit ett händelserikt år för oss.

Med kvarteret Ugglan har vi för första gången på snart ett decennium startat nyproduktion av bostäder. Det är en mycket viktig milstolpe i bolagets moderna historia. Kvarteret Ugglan innebär att vi förtätar i centrala Arlöv och att våra kunder också får möjlighet till bostadskarriär, vare sig de väljer ett större eller mindre boende. Även i Åkarp planerar vi att bygga nytt. Här finns idag väldigt få hyresrätter och kötiden är mycket lång. På sikt ska det bli 100 nya, stationsnära bostäder som tillåter äldre att lämna villan för ett mer bekvämt boende och ger barnfamiljer möjlighet att flytta inom kommunen.

För att på sikt skapa ännu fler bostäder behöver vi fler projekt och byggrätter. Vi har förvärvat mark i centrala Arlöv i anslutning till den planerade utbyggnaden av Sockerbruket. Förvärvet fungerade som en katalysator och har medfört att fler bostadsbolag köpt loss mark för framtida bostadsproduktion. På sikt blir det 250 nya bostäder i området Södra Pilevallen. Av dessa kommer vi att bygga cirka 100.

Under 2019 har vi samlat vår förvaltningsorganisation på ett och samma ställe. Det nya kontoret ligger i nyrenoverade lokaler på Kornvägen 49 A. Genom att samla all personal inom drift och förvaltning, underlättas både planering och kunskapsutbyte och vi höjer servicenivån gentemot våra kunder. Hösten 2019 genomförde vi en kundenkät. Den är en möjlighet för alla våra hyresgäster att göra sin röst hörd samtidigt som svaren bidrar till att utveckla vår förvaltningsverksamhet. Vi har nu påbörjat ett arbete med att analysera enkäten och kommer under 2020 att prioritera resurser till de områden där vi ser att det finns utvecklingsmöjligheter.

Hållbar utveckling

Vi gick under 2019 med i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Det är ett frivilligt initiativ som innebär att vi ska vara fossilfria år 2030 och att vår energianvändning ska minska med 30 procent räknat från år 2007. Redan idag är all uppvärmning i princip fossilfri men vi ser även över hur vi ytterligare kan sänka vår förbrukning. Samtidigt pågår en utfasning av våra transportmedel och handmaskiner som drivs av fossila bränslen. De ersätts successivt med eldrivna alternativ.

Vi strävar på olika sätt för att utveckla hyresrätten. Inte minst genom delningsmöjligheter. I kvarteret Ugglan vill vi prova nya lösningar. Vi överväger att erbjuda delningstjänster som till exempel möjlighet att hyra och boka eldrivna fordon.

De närmaste årens utmaning

Nästan hela vårt fastighetsbestånd byggdes för mer än 50 år sedan. Därför har vi flera underhållsprojekt framför oss de närmaste åren. Underhåll av befintligt fastighetsbestånd, att vårda och ta hand om det man har, är A och O för ett seriöst bostadsbolag. Men underhåll är också ekonomiskt resurskrävande. Som ett led i att finansiera underhållet, och samtidigt medverka till att nya bostäder skapas, har vi anpassat vår lånestruktur till dagens fördelaktiga räntenivåer.

För ett hållbart underhåll behöver vi anpassa hyressättningen på renoverade lägenheter. Vi har under hösten 2019 lämnat ett ansvarsfullt förslag på hyresjustering till Hyresgästföreningen. Förslaget innebär att befintliga hyresgäster inte behöver bära kostnaderna för underhållet. Istället justeras hyran när en ny hyresgäst flyttar in.

Goda finanser och en tydlig riktning för framtiden

Under hela 2019 arbetade vi målmedvetet för att skapa ännu bättre förutsättningar för att driva verksamheten framåt – effektivt och hållbart – och för att på ett seriöst och trovärdigt sätt fortsätta ta ansvar för bostadsförsörjningen för både gamla och nya Burlövsbor. Ett arbete och en strävan som vi alltid har för ögonen.

Med ansvar, omtanke och engagemang vårdar vi det vi har och skapar framtiden.

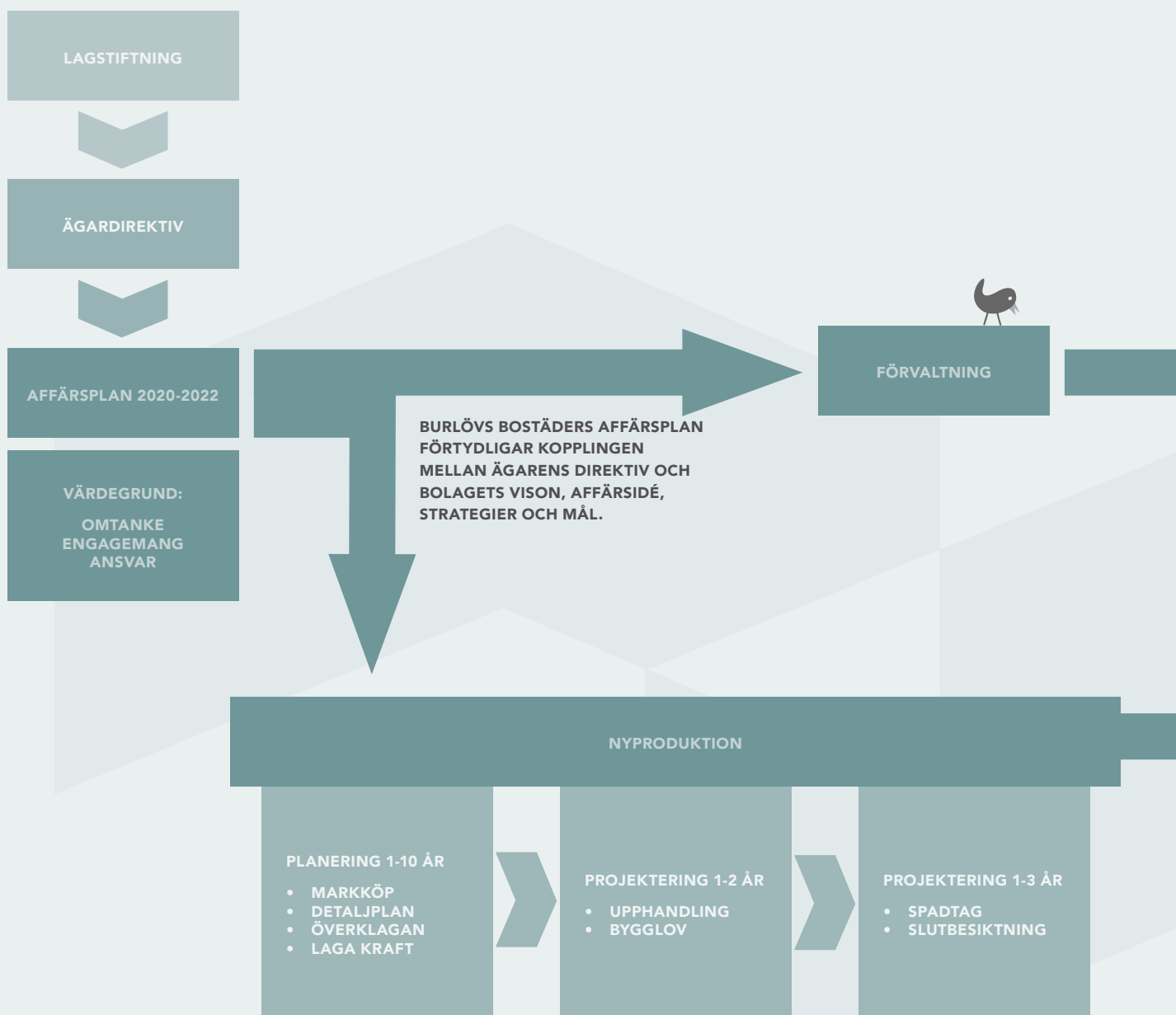
Arlöv, mars 2020

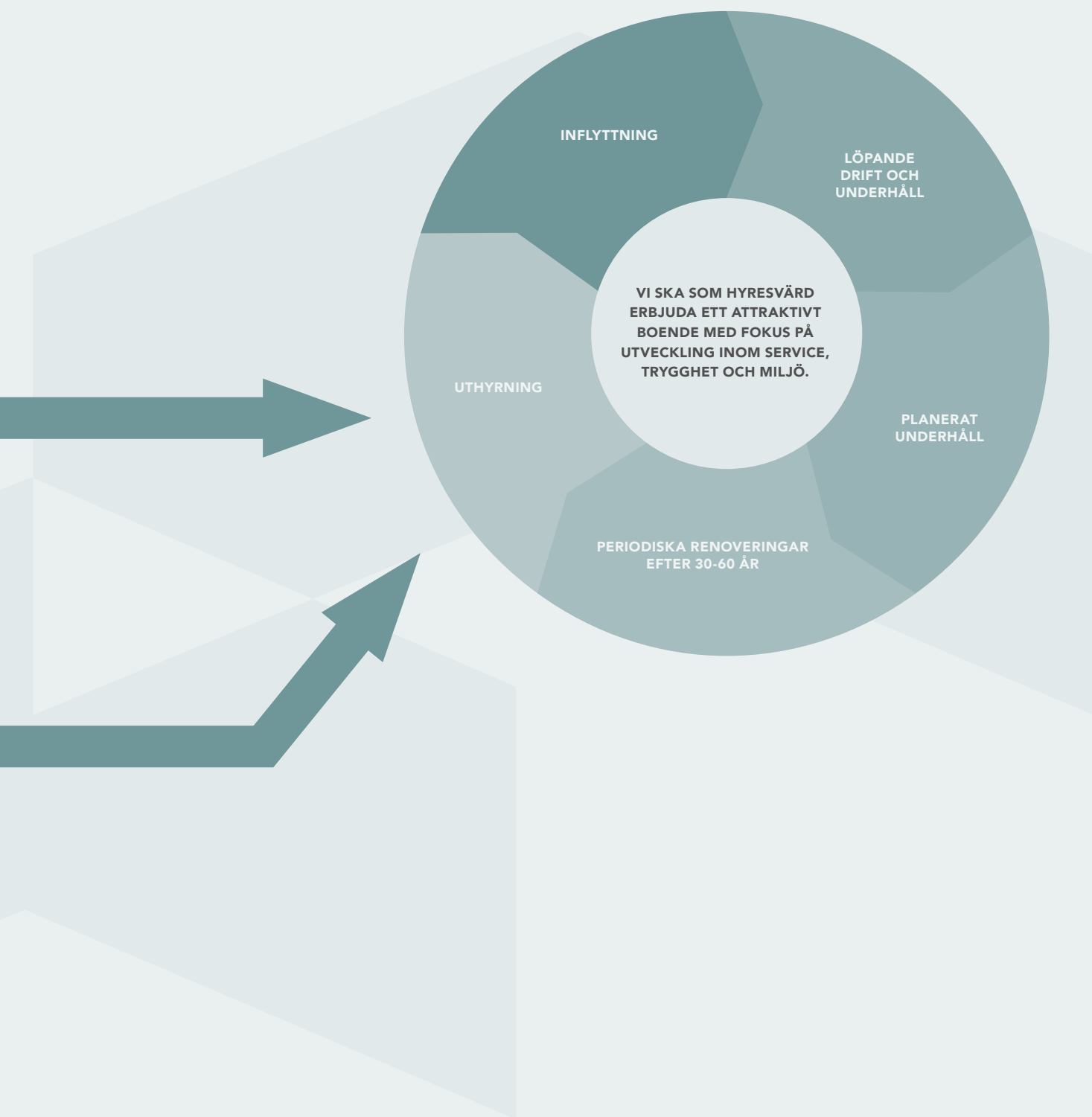


Mats Åsemo, Vd



Burlövs Bostäders affärsplan och verksamhetsinriktning







Burlövs kommun - En gränsöverskridande mötesplats

Centralt belägen mitt i Öresundsregionen har Burlövs kommun en unik geografisk position. Läget skapar förutsättningar för ett diversifierat näringsliv och en stark arbets- och utbildningsmarknad, samt ett stort utbud av kulturaktiviteter genom de goda pendlingsmöjligheterna i alla riktningar.

Sedan ett par år genomförs betydande satsningar i kommunen vilket kommer att förändra Burlövs kommuns karaktär. Spårutbyggnad med nya stationer och direkttåg till Köpenhamn stärker kommunens möjligheter att positionera sig som en bra plats för företagsetableringar.

Många söker sig till sydvästra Skåne för att bo, studera och arbeta. I takt med de infrastrukturella satsningarna pågår en betydande nybyggnation av bostäder, service och handel.

De kommande åren kommer Burlövs kommun att genomgå betydande förändringar. Högt tempo i bostadsbyggande lockar allt fler och 2019 var Burlövs kommun den kommun som växte allra mest i Sverige. Då flyttande över 750 människor hit.

Med förändrade förutsättningar vill Burlövs Bostäder fortsätta att bidra till att det blir ännu bättre att leva och bo i Burlövs kommun - för ännu fler människor.

Våra fastigheter

Burlövs Bostäder äger och förvaltar 42 registerfastigheter med totalt 2 499 bostäder i Arlöv och Åkarp och är därmed det ledande fastighetsbolaget i Burlövs kommun. Fastigheterna underhålls väl, standarden är god och efterfrågan är hög. Bolaget erbjuder ett attraktivt boende i livets alla skeden och vill bidra till att det blir ännu bättre att leva och bo i Burlövs kommun för många fler människor. För att möta den höga efterfrågan är bolaget inne i ett intensivt skede när det gäller planering och byggnation av nya bostäder.

Burlövs Bostäder AB

Lägenheter:2 499 (2 498)

Lokaler: 16 743 Kvm (16 862)

Parkeringsplatser:1 022 (1 159)

Garageplatser: 845 (845)

Marknadsvärde: 2 953 Mkr

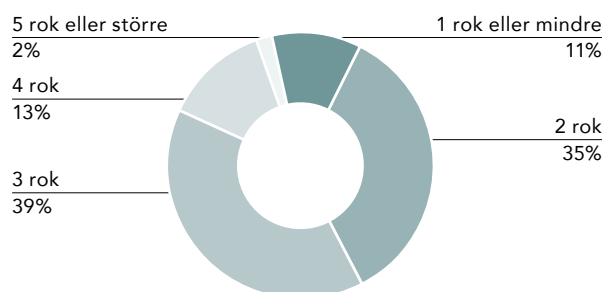
Hyresintäkter: 197 Mkr

Vakansgrad

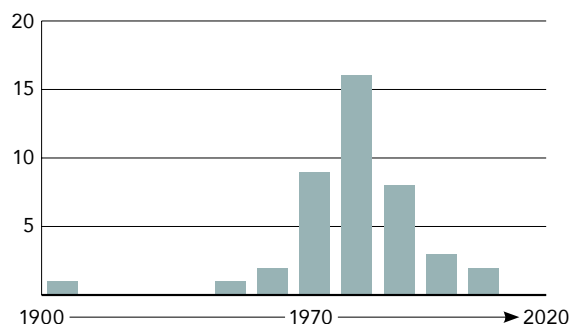
Hyresrätter: 0,5 % (0,3)

Omflyttningsfrekvens:9,7 % (8,4)

Storlek på lägenheter



Fastigheter fördelat på ålder



Områden	Antal lägenheter	Yta	Medelyta	Medelhyra	Antal lokaler	Antal p-platser	Antal garageplatser
Svenshög	887	62 966	71	984	55	381	320
Humlemaden	365	24 836	68	987	7	0	142
Granliden	69	4 233	61	1 430	5	49	0
Rinnebäck	232	20 501	88	1 016	51	186	77
Vakteln	186	12 100	65	1 005	114	84	60
Vanningsåker	90	6 802	76	977	9	76	0
Svalan	134	8 108	61	1 115	26	33	71
Övriga fastigheter i Arlöv	296	20 096	68	1 066	31	106	82
Åkarp	240	16 042	67	1 067	3	107	93
Summa	2 499	175 684	70	1 029	301	1 022	845

Våra nyproduktionsprojekt

Just nu pågår omfattande satsningar på infrastrukturen i Burlöv och dessa skapar nya förutsättningar för såväl kommunen Burlöv som för 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 nyproduktionsprojektet - kvarteret Ugglan. Därutöver pågår planering av flertalet ytterligare nybyggnadsprojekt i tidiga skeden. Genom dessa projekt får Burlövs kommun ett mer varierat utbud av bostäder.

Kvarteret Ugglan

Under 2019 påbörjades byggnationen av kvarteret Ugglan som kommer att bli en viktig del i bostadsförsörjningen i Burlövs kommun. Detaljplanen för kvarteret Ugglan omfattar cirka 150 lägenheter inklusive LSS-boende och ett parkeringshus, varav 110 lägenheter och 278 p-platser i den första etappen. Projektet omfattar i dagsläget fyra hus med vardera fem till nio våningar som kommer att samlas kring en öppen gård i en attraktiv utemiljö med lekplats och grönytor. Inflyttning kommer att ske med start vid årsskiftet 2020-2021. Arkitekt för projektet är Jais Arkitekter.

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 och här kommer det att finnas plats för det.

Under 2020 ligger fokus på byggnation och uthyrning av lägenheterna och parkeringsplatserna i parkeringshuset samtidigt som färdigställandet närmar sig slutskedet. Under december månad 2020 planeras det för inflyttning av de första 46 lägenheterna och parkeringshuset färdigställs under senhösten.

Södra Pilevallen

Burlövs Bostäders andra stora nybyggnationsprojekt heter Södra Pilevallen (tidigare kallat kvarteret Hägern). Projektet har under året utökats, då Burlövs Bostäder har träffat överenskommelse om köp av ytterligare mark i området. Det innebär att det nu blir cirka 30 lägenheter i etapp 1 och cirka 70 lägenheter i etapp 2. Detaljplanarbetet påbörjades vid årsskiftet 2017/2018 och upphandling är beräknad till 2021. Nyproduktionsprojekt innebär ett tillskott på nya lägenheter i de centrala delar av Burlöv där efterfrågan idag är stor.

Åkarp

Det finns ett betydande uppdämt behov av bostäder i Åkarp och bolaget har tillsammans med kommunen ingått ett markanvisningsavtal i de västra delarna av Åkarp vid den nya stationen i bykärnan. Här planeras för nyproduktion av 100 nya bostäder i företrädesvis flerbostadshus. Arbetet med detaljplanen påbörjas under första kvartalet under 2020. Antalet hyreslägenheter i Åkarp är lågt vilket speglas i bostadskön. Projekt kommer bidra till en större variation av lägenhetstyper och valmöjligheter för Burlövs Bostäders kunder.

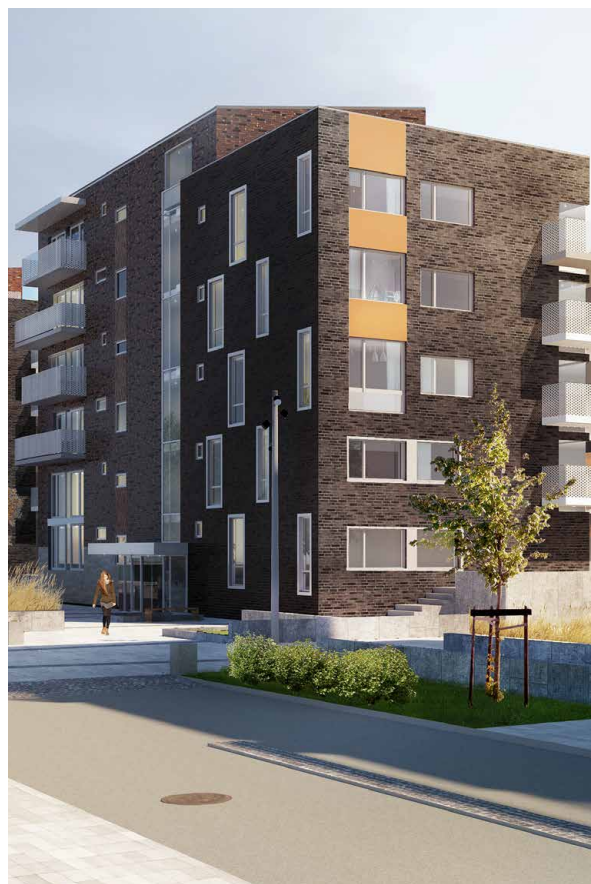


Konvertering av lokaler till bostäder

Burlövs Bostäders avdelning för Fastighetsutveckling arbetar inte bara med nyproduktion utan även med andra sätt att tillföra marknaden nya bostäder. Ett sätt är konvertering av lokaler till bostäder. Under 2019 slutfördes omställningen av åtta nya lägenheter och planeringen för fler fortsätter under 2020.

Hållbar nyproduktion genom statligt investeringsstöd

Burlövs Bostäder bygger kvarteret Ugglan med hjälp av det statliga investeringsstödet och därmed ställs höga krav på bland annat energiförbrukningen. För att klara dessa krav etableras en solcellsanläggning på samtliga tak. Utöver dessa myndighetskrav installeras även tvättstugor med självdoserande maskiner och underjordisk sophantering. Dessutom är materialvalens miljöpåverkan dokumenterad vilket bolaget och entreprenören tagit hänsyn till innan de används i produktionen. Då kvarteret Ugglan byggs inom ramen för det statliga investeringsstödet kommer även hyrorna att vara rabatterade och attraktiva.



Våra kunder och förvaltning

Hos Burlövs Bostäder bor alla – från barnfamiljer till pensionärer – och det finns olika sätt att påverka sitt boende. Genom individuella val går det att höja lägenhetens standard, genom medverkan i självförvaltningen går det att ta större ansvar för närmiljön och genom att svara på kundenkäten kan man göra sin röst hörd och påverka sitt boende.

Burlövs Bostäders kundenkät 2019

Kundens upplevelse är i fokus hos Burlövs Bostäder. Lyhördhet inför kundernas behov och önskemål är utgångspunkten i det dagliga arbetet 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 regelbundet. Här får samtliga kunder möjlighet att yttra sig och på så sätt möjlighet att påverka sitt boende.

Den senaste kundenkäten genomfördes i slutet av 2019. Svarefrekvensen uppgick till över 63 procent och är det högsta deltagandet sedan denna typ av kundenkäter infördes 2013. Undersökningen för 2019 visar att Serviceindex (service, bemötande och trygghet) och Produktindex (bostad och allmänna utrymmen) har sjunkit något i jämförelse med 2016 års NKI. Enligt kundenkäten har störst förbättring skett vad gäller i städning och underhåll av trapphusen i förhållande till föregående mätning.

Nästa steg blir att under 2020 utvärdera resultatet för att se över vilka prioriteringar som ska göras och hur verksamheten kan utvecklas och förbättras.

Ökad omflyttning

Burlövs Bostäder har jämfört med genomsnittet i riket en mycket låg omflyttningsfrekvens. Under 2019 har antalet uppsägningar ökat något jämfört med föregående år. Många hyresgäster har varit Burlövs Bostäder trogna under många år. Den genomsnittliga boendetiden är cirka 13 år och Burlövs Bostäder har många äldre hyresgäster som har bott länge i sin lägenhet. Uppsägningarna ökar nu på grund av flytt till andra boendeformer som senior- och äldreboende. Under 2020 och framåt förväntas omflyttningsfrekvensen öka som en konsekvens av en förväntad inflyttning i kvarteret Ugglan och annan nyproduktion.

Hållbar förvaltning med fokus på hårda och mjuka frågor

På Burlövs Bostäder arbetar vi aktivt med att driva en hållbar förvaltning, för fastigheternas, kundernas och omvärldens bästa. Den hållbara förvaltningen innebär bland annat att bolaget satsar på energieffektiviserande åtgärder och andra miljörelaterade insatser, men också sociala projekt med hjälp av vår bosociala samordnare och andra samarbetspartners.

Löpande underhåll och renoveringar

Genom att arbeta förebyggande med skötsel, tillsyn och rondering samt ett strategiskt planerat underhåll och ombyggnader skapas förutsättningarna för en långsiktigt effektiv fastighetsförvaltning.

Vi tar ansvar genom att hålla det vi lovar.

Många av fastigheterna i Burlövs Bostäders bestånd är byggda på 60- och 70-talet och har ett betydande underhållsbehov de närmaste åren.

Under 2019 har bolaget påbörjat arbetet med att ta fram strategiska långsiktiga förvaltningsplaner för respektive fastighet.

Förvaltningsplanerna per fastighet är ett verktyg för att med hjälp av nyckeltal se varje fastighets ekonomiska status. Dessutom beskrivs den tekniska standarden i respektive fastighet vilket ger en tydlig helhetsbild av vilka åtgärder som krävs framöver. På så sätt kan bolaget ta höjd för vissa fastigheters mer omfattande underhållsbehov i budgetarbetet och planera arbetet utifrån dessa förutsättningar.

Hållbart med hjälp av ny teknik och digitalisering

Användning av ny teknik och genom att öka digitaliseringen kan Burlövs Bostäder stärka sitt hållbarhetsarbete. Under året har arbetet med att skapa ett digitalt dokumentarkiv slutförts. Det innebär bland annat att samtliga fastighetsritningar finns samlade på en central molnplats.

Medverkan i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ innebär att bolaget förbinder sig att vara fossilfri senast 2030 samtidigt som energianvändningen ska minska med 30 procent jämfört med år 2007. Det handlar om att effektivisera uppvärmningen av fastighetsbeståndet, säkerställa en fossilfri fastighetsdrift såsom till exempel maskin- och fordonspark men även hur arbetsresor och transporter utförs.

Förändrade beteenden, inte minst till följd av ökad digitalisering i samhället kan även bidra till minskad klimatpåverkan. Genom ett utökat digitalt erbjudande, inte minst välfärdstjänster exempelvis som spis- eller fönstervakt för seniorer, och större användning av digitala brevlådor minskar belastningen på samhället utan att dra ner på servicen.

Arbetet med att fasa ut fordon och maskiner som använder fossilt bränsle har intensifierats. Äldre servicefordon byts successivt ut mot eldrivna. Tyngre arbetsfordon som exempelvis större gräsklippare och traktorer använder idag fossilt HVO-bränsle. Vid inköp av motordrivna verktyg/maskiner ska dessa vara med eldrift.

Samlat förvaltnings- och servicekontor till nytta för kunderna

Sedan oktober har Burlövs Bostäder samlat förvaltningspersonalen på ett gemensamt kontor på Kornvägen 49A. Genom att personalen utgår från en plats räknar Burlövs Bostäder med att såväl förenkla den interna planeringen, utnyttja befintliga resurser som att höja servicegraden till kunderna. Den gemensamma arbetsplatsen ger möjlighet till ett ökat utbyte av erfarenheter och bättre arbetsmiljö.

Vår organisation och personal

För att kunna leva upp till Burlövs Bostäders vision, affärsidé och värdegrund är en kompetent och engagerad organisation mycket viktig. Bolaget arbetar kontinuerligt med att ständigt utveckla sin organisation och att säkerställa en välmående, kompetent och motiverad personalstyrka.

Personal

2018 präglades av stora pensionsavgångar medan 2019 var ett normalår gällande personalomsättning. Under året har Burlövs Bostäder rekryterat tre nya medarbetare, varav en medarbetare påbörjar anställning under 2020. Personalomsättningen uppgick till 9 % (två personer har slutat). Medelåldern uppgick till 47 år (46). Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 8 år (7).

Utbildning

Burlövs Bostäders målsättning 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.

Arbetsmiljö och hälsa

Burlövs Bostäder arbetar förebyggande med hälsofrågor och stor del i detta 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- och personalavdelningen 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 driftsfrågor som skötsel, felanmälan, bosociala frågor, 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.

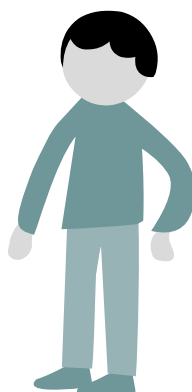
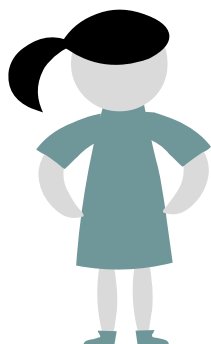
8 år

Genomsnittlig
anställningstid

2,9%

frånvaro

0,9 procent korttidsfrånvaro



47 år

medelålder

34

medarbetare

18 män och 16 kvinnor

16 tjänstemän och

18 fastighetsanställda

MARIA MÖLLER, PROJEKTKOORDINATOR

Jag gillar att det är en långsiktig verksamhet där man verkligen kan åstadkomma förändring.



GÖRAN EKSTRÖM, FASTIGHETSTEKNIKER



Det bästa med mitt jobb är variationen – och att alla jobb får ett tydligt resultat.

Hållbarhetsrapport 2019

Burlövs Bostäders uppdrag är att vara en långsiktigt hållbar hyresvärd och fastighetsägare. Vi har ett starkt engagemang för samhällsfrågor och medverkar i en rad olika projekt och aktiviteter som är uppskattade av våra hyresgäster och övriga kommuninvånare. Dessutom driver lagstiftning och regelverk i bygg- och fastighetsbranschen på en hållbar utveckling som gagnar 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, ägare, medarbetare, leverantörer, samhälle och Hyresgästföreningen.

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

Intressenter	Nyckelfrågor, krav och förväntningar	Så arbetar Burlövs Bostäder
Hyresgäster	• Attraktiv boendestandard • Hög servicenivå • Rättvis hyressättning • Möjlighet till källsortering • Hög grad av tillgänglighetsanpassning • Socialt engagemang • God infrastruktur såsom service, kommunikationer, parkeringsplatser i kommunen	• HLU (Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll) • Standardförhöjande tillval • Planerat underhåll • "Mina sidor" på hemsidan • Systematisk hyressättning • Multiteket på Vårbogården • Självförvaltning • Kundenkät – NKI • Samarbetspartners, som Rädda Barnen, idrottsföreningar • Samarbete med Hyresgästföreningen
Medarbetare	• Goda utvecklingsmöjligheter • Marknadsmässiga löner • Jämförbar arbetsplats • Goda arbetsvillkor • Kollektivavtal	• Medarbetarsamtal • Medarbetarenkät • IUP (Individuell Utvecklingsplan) • Systematiskt arbetsmiljöarbete • Årlig Lönekartläggning • Friskvårdssatsningar • Introduktionsprogram
Leverantörer/ entreprenörer	• Upphandlingspolicy • Realistiska projektplaner • Skäliga arvoden	• LOU (Lagen om Offentlig Upphandling) • Ramavtal • Anbudskrav • Underhållsplaner
Ägare	• Stadsutvecklare för god samhällsnytta • Bostadsförsörjning • Attraktiv bostadsort • Lönsamhets- och avkastningskrav	• Bolagsordning • Ägardirektiv • Långsiktig Affärsplan • Lag om allmännyttiga bostadsaktiebolag • Ägarmöten
Medborgare/ Samhälle	• Nyproduktion av bostäder • Trygga bostadsområden • Minskad miljöpåverkan • Attraktiva bostäder med god service • Samarbete med lokala föreningar	• Detaljplaner • Trygghetsvandringar • Miljöpolicy och miljödiplomering • Stöd till lokala föreningar för ungdomar och äldre • Samverkansgruppen "Örat mot marken"

Elförbrukning



20,54
kWh/m²

Vattenförbrukning



1,70
m³/m²

Värmeförbrukning



107,13
kWh/m²

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Vattenförbrukning m ³ /m ²	1,70	1,72	1,66	1,70	1,65
Elförbrukning kWh/m ²	20,54	20,78	21,4	19,8	20,8
Värmeförbrukning kWh/m ²	107,13	114,0	118,1	119,9	122,7

Social hållbarhet - hyresvärd, fastighetsägare och arbetsgivare

Hyresvärd och fastighetsägare

Kundens upplevelse är i fokus hos Burlövs Bostäder. 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 regelbundna mätningar av kundnöjdheten. Dessa mätningar är en del av bolagets kontinuerliga utvecklingsarbete och leder ofta till konkreta aktiviteter och förändring.

Tjänsten som bosocial samordnare tillsattes 2016 och har fått en central roll i dialogen mellan kunder, bolag och andra viktiga aktörer i kommunen. Att veta vem som är ens granne är viktigt för kunderna och även för bolaget. Andrahandsuthyrning kan vara en osäkerhetsfaktor och bolaget arbetar med löpande kontroller för att uppnå trygghet. Dem som står på kontraktet skall i normalfallet vara den som bor i lägenheten. Under 2019 har Burlövs Bostäder hanterat ett flertal fall av olovlig andrahandsuthyrning.

Arbetsgivare

Under 2019 har såväl det organisatoriska som affärsmässiga utvecklingsarbetet fortsatt i linje med bolagets ägardirektiv. Allbo-lagen och andra styrande dokument har legat till grund för en ny treårig affärsplan. Planen har engagerat hela organisationen vilket skapat delaktighet och förankring. Verksamhetens mål finns nedbrutna i organisationen på respektive avdelning och alla verkar mot samma gemensamma övergripande mål i syfte att erbjuda ett attraktivt boende med fokus på utveckling inom service, trygghet och miljö.

Under 2019 har Burlövs Bostäder rekryterat tre nya medarbetare. Förändringar i omvärlden, men även 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. Kontinuerliga kompetenssatsningar och friskvårdsstöd är ett sätt för bolaget att säkerställa utvecklingsmöjligheter och en bra arbetsmiljö parallellt med det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Sociala projekt

Att stärka attraktiviteten och bidra till en positiv samhällsutveckling i Burlövs kommun är en del av Burlövs Bostäders uppdrag. I Ägardirektiven framgår att bolaget ska ta ett tydligt socialt ansvar och bidra till att förstärka trivsel, trygghet och sammanhållning. Detta sker bland annat genom att initiera och medverka i olika sociala projekt och satsningar. Tyngdpunkten ligger framförallt på en meningsfull fritid för kommunens unga – idrott och aktiviteter för både flickor och pojkar. Bolagets bosociala samordnare koordinerar det bosociala arbetet, som både sker i egen regi och i samarbete med olika aktörer som kommun, polis och frivilliga organisationer och föreningar.

Egna projekt

Multiteket verkar för att engagera och aktivera boende och motverka utanförskap i Burlövs Bostäders områden genom kostnadsfria kulturaktiviteter och utgår från Vårbogården på Svenshög.

Samarbetsprojekt

I samarbete med näringslivet genomför Burlövs Bostäder **Smartmatte**. Företag besöker niondeklasserna och ställer upp verkliga mattetal från sin verksamhet som eleverna sedan får hjälpa till att lösa.

Pangeja är ett samverkansprojekt mellan Burlövs kommun och Burlövs Bostäder. Pangeja är ett allaktivitetshus för ungdomar i åldrarna 13 - 20 år som håller öppet flera kvällar i veckan. Det är en mötesplats som bidrar till minskad ungdomsproblematik och ett bättre kompisklimat.

Samverkansgruppen för ett tryggare Burlöv kallas för **Örat mot marken**. Där träffas Burlövs kommun, Burlövs Bostäder, Polisen och Räddningstjänsten för att samordna sina insatser för att öka tryggheten i kommunen.

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.

Tillsammans med Rädda Barnen arrangerar Burlövs Bostäder läxläsning och utflykter för kommunens skolbarn samt sponsrar olika arrangemang på Multiteket. Rädda Barnen har gjort utflykter med Svenshögs familjegrupp och sjätteklassarna i Arlov har besökt Cool Minds i Malmö.

Självförvaltning

Självförvaltning ger hyresgästerna möjligheten att ha ett större inflytande över sin bostadsmiljö. Mot en ersättning tar de boende hand om vissa delar av fastighetens skötsel och andra arbetsuppgifter som bolaget annars skulle sköta. Självförvaltningen bidrar till att öka trivseln och grannsamvaron, och få de boende att känna stolthet över sitt bostadsområde.



Ekologisk hållbarhet

Burlövs Bostäder arbetar aktivt och löpande med att förbättra sitt miljöarbete. Framsynthet och ansvarskänsla är ledord när bolaget utvecklar verksamheten för att minska energianvändningen och bidrar till en bättre miljö för alla.

Lagstiftning och myndighetsbaserade energikrav sätter ramarna för hållbarhetsarbetet, inte minst i nyproduktionen där energikraven är en förutsättning för bygglov, och därmed integrerat i hela verksamheten. Burlövs Bostäder driver även proaktivt och frivilligt flera förbättringsinitiativ för att minska minimera negativ miljöpåverkan och därmed bidra till en långsiktig hållbar utveckling. Eftersom pågående nyproduktion sker med statligt investeringsstöd byggs husen med långtgående krav på energiförbrukning och miljöklassade materialval.

Styrning, verktyg och mål

Utgångspunkten för bolagets miljöarbete finns i Miljöpolicyen och alla medarbetare har ansvar för att policyen efterlevs. Policyen säkerställer att Burlövs Bostäder ska styra verksamheten utifrån ett miljöledningssystem. Sedan 2004 är bolaget miljödiplomerat av Svensk Miljöbas och denna certifiering ger direkta riktlinjer och verktyg för hur det dagliga miljöarbetet ska bedrivas och följas upp. En miljörevision genomförs årligen för att behålla certifieringen.

Under 2019 har Burlövs Bostäder beslutat, genom sin medverkan i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ, att anta nya miljömål som innebär en minimering av mängden och antalet olika produkter som vi använder. Samtidigt sker en strävan mot så miljövänliga alternativ som möjligt. (se faktaruta om Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ). Burlövs Bostäder har dessutom lagt till ytterligare ett mål för verksamheten. Bolaget följer löpande upp och redovisar sitt arbete i enlighet med målen.

Miljöpolicyen - Styrelsen för Burlövs Bostäder antog 2016 en ny miljöpolicy.

Vårt dagliga arbete i linje med miljöpolicyen innebär att:	Kommentar
1 Vi skall säkerställa att gällande lagar och förordningar, vår ägares miljökrav och vår egen miljöstrategi, efterlevs i vår verksamhet.	Miljöbalken. EU:s kemikalielagstiftning. Avfallsförordningen.
2 Minska verksamhetens negativa miljöbelastning genom att öka andelen förnyelsebara energikällor, minska energikonsumtionen samt minska utsläppen av växthusgaser.	Renovering av fjärrvärmecentraler i Kvarteret Humlemaden 2019 för att öka effektiviteten. Fortsatt installation av lägenhetsgivare.
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 regelbundet – senast genomförd 2019. Årlig miljödag. Löpande information via webbplats och kundtidning Bobladet.
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 Säkerställa att personalen 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 långtgående miljökrav.
9 Vara öppna om vårt företags miljöpåverkan och vårt miljöarbete.	Webbplatsen, BoBladet och Årsredovisningen är plattformar för att informera om vårt miljöengagemang.



El, värme- och vattenförsörjning

Ett av de viktigaste bidragen till det övergripande målet om minskad energianvändning är att se över och effektivisera el, värme- och vattenförsörjningen. Det handlar både om att använda den senaste tekniken som att bidra till att förändra beteenden.

Vatten

För närmare tio år sedan initierade Burlövs Bostäder en större vattensparåtgärd som gav betydande effekt på vattenförbrukningen och ytterligare vattensparåtgärder genomfördes under 2016 och 2017 i bolagets största bostadsområde Svenshög. Genom löpande utbyte och installation av moderna snålspolande blandare, duschslangar och toaletter minskar vattenkonsumtionen successivt.

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

El och värmeenergi

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 och under 2019 har 860 temperaturgivare installerats i Svenshögsområdet. Nu återstår knappt 400 lägenheter och arbetet ska vara slutfört under 2020.

I Arlöv sker uppvärmning i hela beståndet med fjärrvärme, medan uppvärmning i Åkarp sker med biogas och direktverkande grön el. Under året har Burlövs Bostäder renoverat 5 värmecentraler i Kvarteret Humlemaden för att minska värmespillet och öka effektiviteten.

All uppvärmning i bolagets fastigheter är i princip fossilfri.

I strävan om att nå Klimatinitiativets mål om att vara fossilfria 2030 har bolaget påbörjat en översyn av bolagets fordonspark, även tjänstebilar, och handmaskiner, som gräsklippare och handmaskiner, för att successivt fasa ut dessa och ersätta dem med eldrivna eller andra fossilfria alternativ.

El

Burlövs Bostäder genomför kontinuerligt åtgärder för att minska elförbrukningen. Utbyte till LED-belysning i utomhus- som inomhusarmaturer samt närvarostyrning och kompletta styrsystem bidrar till stora besparingar i elförbrukningen.

Burlövs Bostäder har idag ett fåtal solcellsanläggningar men ambitionen finns att fortsätta att installera fler. Vid omläggning av tak utvärderas möjligheten att installera nya solcellsanläggningar. Under 2019 har Burlövs Bostäder planerat för ytterligare installationer kommande år och under 2020 kommer installation ske i samband med takbyte på Humlemaden. I kvarteret Ugglan installeras fyra solcellsanläggningar för att öka användningen av närproducerad fossilfri el.

Mål 2030



En 100% fossilfri
förvaltning



Minskad energiförbrukning
med 30 procent



Minimering av
Kemikalieanvändningen



Övriga miljöaktiviteter

Avfallshantering och återvinning

Genom sitt beteende kan varje hyresgäst bidra till större miljövinster och en trevligare närmiljö.

Alla 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. Utöver detta erbjuder Burlövs Bostäder möjlighet till textilåtervinning.

För att öka förståelsen för behovet av källsortering och hur det egna beteendet kan bidra till miljövinster genomför Burlövs Bostäder städ- och containerdagar varje år. De sker ofta samtidigt som kommunen i samordning med organisationen Håll Sverige Rents Skräpplockardag arrangerar miljödagar. Medarbetare från bolaget finns på plats för att informera om betydelsen av återvinning.

I kvarteret Ugglan planeras underjordisk sophantering i stora behållare. Fördelarna är bland annat att man minskar kostnaden för byggnation, underhåll, skötsel och uppvärmning samt tömning av soprum. Dessutom är brandrisken låg och andelen sorterat avfall högre.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Obligatorisk ventilationskontroll är en lagstiftad åtgärd för att garantera god luftkvalitet och gott inomhusklimat. Kontroll sker antingen var tredje eller var sjätte år efter första besiktning av fastigheten. Under 2019 genomfördes kanalrensningar och besiktningar i 329 lägenheter och 11 lokaler. Samtidigt med detta kontrollerades även kranar, toaletter och brandvarnare i lägenheterna, en så kallad liten MIBB (miljöinventering i befintlig bostad).



Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ

Sedan 2008 har Burlövs Bostäder engagerat sig i Sveriges Allmännyttas (fd SABO:s) olika klimatprojekt, inte minst i Skåneinitiativet. Under 2018 initierades Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ – ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att Allmännyttans bostadsföretag ska vara fossilfria 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent, från basåret 2007. Utöver dessa två övergripande mål fokuserar Allmännyttans Klimatinitiativ även på effektoppar och förnybar energi, krav på leverantörer och klimatsmart boende.

- Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ innebär att vi tillsammans med andra allmännyttiga bostadsbolag får ett starkt nätverk där vi kan samarbeta utan konkurrens och lära oss av varandra. Om någon har gjort något bra kan vi ta med oss det till vår verksamhet. På så sätt kan initiativet verkligen få stor effekt för målen, säger Marcus Vesterberg.

I Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ registrerar samtliga medverkande bolag sin årliga statistik. Nästa steg blir att definiera rätt mätetal för att verkligen kunna komma åt och minska koldioxidavtrycket.



Styrelse



Vlasta Ekman (s)

Styrelseledamot
Ledamot sedan 2015,
Suppleant 2012-2014

Kent Wollmér (s)

Styrelseledamot
Ledamot sedan 1983,
Suppleant 1977-1982,
Ordförande 2003-2019

Christer Swahn (sd)

Styrelseledamot sedan 2019

Bo Kronvall (l)

Vice styrelseordförande sedan 2019,
Ledamot 2007-2014 och sedan 2019,
Suppleant 1992-1998

Leif Westin (m)

Styrelseordförande sedan 2019,
Ledamot sedan 1992

Ledningsgruppen



Mats Åsemo,
VD sedan 2018

Kerstin Hägglund,
Ekonomichef sedan 2008

Anders Rahdevi,
Förvaltningchef sedan 2015

Marcus Vesterberg,
Projektchef sedan 2017

Sandra Larsson,
Marknadschef sedan 2011





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 2019. 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 dotterbolag till Burlövs Bostäder AB, Burlövs Bostäder Parkering AB organisationsnummer 559102-0226.

Vision, affärsidé och målsättningar

Vision

Vi ska uppfattas som den bästa hyresvärden i regionen.

Affärsidé

Vi ska som hyresvärd erbjuda ett attraktivt boende med fokus på utveckling inom service, trygghet och miljö.

Målsättningar

- Utifrån kommunens övergripande målsättning genomföra stadsutvecklingsprojekt för god samhällsnytta.
- Skall över tid ha en stabil och trygg ekonomi.
- Vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna trivs och har möjlighet att utveckla verksamheten och den egna kompetensen.
- I samråd med kunder genomföra en strukturerad och planerad förvaltning, både tekniskt, ekonomiskt och miljömässigt hållbart.
- Genom nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter, aktivt stödja en miljövänlig och långsiktig bostadsmarknad.
- Stärka varumärket för en långsiktig utveckling och attraktivitet, för både nya och befintliga kunder.
- Sträva mot ständiga förbättringar och arbeta med våra rutiner och arbetssätt.

Värdegrund

Omtanke – Engagemang - Ansvar

Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Burlövs kommun och styrelsen har under 2019 bestått av fem ledamöter jämte fem suppleanter. Styrelsen har hållit fem styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämma har hållits den 10 april 2019.

Ordinarie styrelseledamöter fram till den 10 april 2019 har varit: Kent Wollmér (s), ordförande, Vlado Somljacan (mp), vice ordförande, Vlasta Ekman (s), Lars Anders Espert (sd) och Leif Westin (m).

Ordinarie styrelseledamöter från den 10 april 2019 varit: Leif Westin (m), ordförande, Bo Kronvall (l), vice ordförande, Kent Wollmér (s), Vlasta Ekman (s) och Christer Swahn (sd).

Suppleanter har fram till den 10 april 2019 varit: Lars Olle Olsson (s), Lisbeth Lindquist (v), Fredrik Uldall-Jørgensen (c), Lisbeth Jönsson (sd) och Håkan Dahlgren (m). Suppleanter har från den 10 april 2019 varit: Håkan Dahlgren (m), Lars Olle Olsson (s), Katja Larsson (s), Åsa Jensen (C) och Kjell Wernbecker (sd). Kjell Wernbecker har avsagt sig uppdraget den 25 november 2019.

Årsstämman har utsett följande auktoriserade revisorer för verksamhetsåret: Anders Thulin, auktoriserad revisor, med Boel Hellberg, auktoriserad revisor, som suppleant, båda från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Boel Hellberg har den 4 november 2019 frånträtt sitt uppdrag.

Kommunfullmäktige har utsett följande lekmannarevisorer för verksamhetsåret: Gunnar Rune (m) och Christina Nordén (s) med suppleanterna Gustavo Garcia (v) och Allan Andersson (c).

Organisationsanslutning

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

Marknad

De pågående projekten i bolaget och kommunen med nybyggnads- och infrastruktursprojekt kommer bli en stor utveckling för bolaget och kommunen. Med det strategiska läge mellan Malmö och Lund och de goda pendlingsmöjligheterna gör att det är

attraktivt att bo och leva i Burlövs kommun och bästa förutsättningar för att växa och utvecklas. Det är fortsatt hög efterfrågan på bolagets befintliga lägenheter. Om- och avflyttning har ökat i jämförelse med förra året. Bolagets nyproduktion kommer att bidra med nya lägenheter och skapa balans i beståndet och medverka till att minska den rådande bostadsbristen.

Uthyrning, vakansgrad och omflyttning

Vid årets slut var det ca 8 600 registrerade sökande i bostadskön. Det är sedan flera år en hög efterfrågan på bostäder och det sker en ständig ökning av nyregistrerade sökande till bolagets lägenheter. Den genomsnittliga väntetiden i bokön ökar varje år och är ca 6 år för en lägenhet i Arlov och ca 9 år för en lägenhet i Åkarp. Bolaget har inga bestående vakanser för bostäder. Vakansgraden för bostäder redovisas nedan. Omflyttningen av hyresgäster i bostäderna har ökat något men är fortsatt låg och den genomsnittliga boendetiden är lång, ca 13 år. Av totalt 241 omflyttningar var 17 omflyttningar i Åkarp och resterande i Arlov. Under året har rabatter i form av kvarboenderabatt och underhållsrabatt utbetalats till hyresgästerna med 4 902 kkr (4 526).

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
1 Hyra bostäder, kr/kvm	1 029	1 010	1 000	990	980
2 Vakansgrad bostäder, %	0,5 %	0,3 %	0,2 %	0,3 %	0,2 %
3 Flyttningsfrekvens bostäder, %	9,7 %	8,4 %	9,1 %	8,1 %	8,6 %

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.

Fastighetsutveckling

Bolaget äger och förvaltar 2 499 bostäder med en total yta på 175 684 kvm (175 601) samt lokaler med en yta på 16 743 kvm (16 882). Fastigheternas sammanlagda bokförda värde är 827 mkr (812) per 2019-12-31. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Länsförsäkringar Skåne.

Fastighetsförvärv

Under 2019 har mark förvärvats från Burlövs kommun för kv. Ugglan och en överenskommelse med Wennerthsväg AB har träffats om förvärv av mark för ytterligare utveckling av Södra Pilevallen. Tillträde för Södra Pilevallen kommer att ske efter att detaljplanarbetet är klart och bör kunna ske före halvårsskiftet 2021.

Grönebo förskola har genom avstyckning från kv. Vanningsåker sålts till Burlövs kommun.

Ett markanvisningsavtal har ingåtts med Burlövs kommun om byggrätt på ca 10 000 kvm BTA i anslutning till Lervägen/Murvägen i Åkarp. Planerad start för ny detaljplan är våren 2020.

Nyproduktion

I kv. Ugglan pågår arbetet med uppförandet av 110 lägenheter och ett parkeringshus. Betonmastaehre har tilldelats uppdraget för bostadsdelen och Gärhovs Bygg AB tilldelats uppdraget för parkeringshuset. Uppförandet av dessa två entreprenader har pågått under 2019 och enligt tidplan kommer första inflyttningsetappen av lägenheterna under årsskiftet 2020-2021 och parkeringshuset kommer vara klart under hösten 2020.

Arbetet med ny detaljplanen för kv. Södra Pilevallen (tidigare kv. Hägern) har mynnat ut i ett planförslag om ca 110 lägenheter inkluderat överenskommelsen med Wennertsväg AB. Planförslag går ut på samråd under kvartal 1 2020.

Ombyggnader och investeringar

Under 2019 har ombyggnaden av områdeskontoret på Kornvägen 49 färdigställts till ett helt nytt förvaltningskontor. Lokalerna togs i bruk under oktober och har medfört att all personal inom förvaltningen utgår från ett och samma ställe.

Upphandlingen för ombyggnad av huvudkontoret på Dalbyvägen 35 är genomförd under 2019 och

arbetet kommer att påbörjas under första kvartalet 2020. Ombyggnaden innebär ny kundmottagning och förbättrad arbetsmiljö.

Under hösten renoverades en vakant lokal på Dalbyvägen 1 till en hyresgäst för att bedriva en skönhetssalong. Lokalen var klar för inflyttning under december 2019.

På Strandgatan 5 har Socialförvaltningen blockhyrt nio lägenheter i en trappuppgång. Dessa lägenheter har sagts upp och projektering av renovering av lägenheterna med inriktning standardnivå har pågått under 2019. Renovering och uthyrning kommer att genomföras under 2020.

I kv. Svalan och kv. Vakteln finns två lokaler som har planerats att konverteras till lägenheter. Parallellt pågår diskussioner om att kunna hyra ut lokalerna i befintligt skick utan konvertering.

Totala investeringar, mkr	2019	2018
Investeringar i byggnader och markanläggningar samt omfört från pågående arbeten	30,3	10,2
Investeringar i mark	14,2	0
Investeringar i maskiner och inventarier	2,1	1,1
Investeringar i pågående arbeten	99,3	20,5
Summa investeringar	145,9	31,8

Förvaltning

Allmänt

Arbete med att genomföra en systematisk hyres-sättning liknande den man har i Malmö och Lomma har pågått under året. Utkast till en modell finns framme och förhandlingarna med Hyresgästföreningen fortsätter under 2020.

Framtagande av förvaltningsplaner pågår och kommer att tas fram för varje fastighet där bland annat underhållsstrategier kommer att finnas med. Ny upphandling avseende ramavtal för måleriarbete har genomförts, det nya avtalet gäller från 1 april 2019 och är ett 2-årsavtal med möjlighet till förlängning ett plus ett år.

Under hösten flyttade all förvaltningspersonal tillbaka till nyrenoverade lokaler på Kornvägen 49A vilket innebär att i princip all personal nu är samlade på samma ställe.

Drift

Vintern har varit normal vilket innebär att halkbekämpning har endast utförts i ringa omfattning. Utifrån ett kundperspektiv har bolaget arbetat aktivt med att följa upp åtgärdsstider för felanmälningar både internt och externt. Även ett nytt arbetssätt avseende "Systematiskt brandskyddsarbete", SBA, är implementerat.

Energiuppföljning är ett viktigt verktyg för att ha kontroll på energiförbrukningen samt att följa upp tidigare genomförda energisparåtgärder. Tillsammans ligger detta till grund för framtida strategiska åtgärder.

Bolagets fastigheter är digitalt uppkopplade via övergripande styrsystem sedan lång tid. Nu pågår succesivt utbyte av dessa till nya moderna enheter. Ett led till att säkerställa att rätt temperatur hålls i lägenheterna är att montera in temperaturgivare. Under maj till juni har ytterligare 807 temperaturgivare monterats och nu har totalt 1 958 lägenheter Ecogardgivare.

Faktiska värmeförbrukningen var ca 1,5%, 285 000 kWh, lägre än 2018. Även elförbrukningen var lägre än 2018, ca 1,6%, 66 000 kWh.

Underhåll

Bolaget erbjuder "hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll", HLU, vilket innebär att hyresgästerna erbjuds att få underhållet utfört avseende målning och golvläggning enligt de intervaller som är framförhandlade med Hyresgästföreningen. Avstår hyresgästen underhåll erhålls en rabatt som utbetalas en gång per år. Omflyttningen ökar vilket innebär att det totala lägenhetsunderhållet ökar inklusive standardhöjande åtgärder.

Tillval är hyresgästernas möjlighet att välja till utrustning utöver vad som är standard i bostäderna. Exempel på tillval är säkerhetsdörr, diskmaskin, tvättmaskin, köksluckor samt nya ytskikt på golv och väggar.

Byte av kyl och frys 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 boendekvalitet.

Större underhållsarbete under 2019 består av:

- Svenshög, renovering av nio hissar
- Rinnebäck, byte av takpannor
- Humlemaden och Vanningsåker, nya fjärrvärme-centraler
- Underhållskostnader vid ombyggnad av förvaltningskontoret
- Utvändig målning inom kv. Pilevallen

Underhållskostnaderna består av planerat underhåll inklusive underhåll pga. ombyggnad.

Underhållskostnader och underhållsrabatt, mkr	2019	2018
– HLU, hyresgäststyrtd underhåll	6,7	6,9
– Planerat underhåll	15,1	13,4
– Standardhöjande underhåll, tillval	6,4	5,0
– Kostnadsförda investeringsprojekt	13,7	0
Summa underhållskostnader	41,9	25,3
Underhållsrabatt	3,4	3,1

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 avfallshandling inom Burlövs Bostäders fastighetsbestånd
- fasa ut användningen av ej miljövänliga produkter från vår drift samt från vår ny- och ombyggnation.
- samarbeta med ägaren, medarbetare, kunder och leverantörer när det gäller lösningar för att bo och leva på ett hållbart sätt
- styra vår verksamhet enligt ett certifierat eller diplomerat miljöledningssystem som är erkänt på svenska marknaden

- se till att vår personal har en aktuell och för branschen relevant miljöutbildning.
- vara en god förebild i Burlövs kommuns arbete mot ett hållbart samhälle med ett fokus på god bebyggd miljö.
- vara öppna om vårt företags miljöpåverkan och vårt miljöarbete.

I egenskap av denna miljöpolicy så är även Burlövs Bostäder AB certifierat enligt Svensk miljöbas som genomgår en årlig revision. Revisionen under 2019 resulterade i ett godkännande med ett resultat på 83 %. För en godkänd revision krävs 75 %.

Sveriges allmännytta har startat ett gemensamt upprop "Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ" bland annat för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 %. Styrelsen för bolaget har fattat beslut om att delta i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ 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

Bolagets utvecklingsarbete har pågått löpande under året. Handlingsplanerna som tagits fram för året är ett verktyg för att utveckla bolaget och uppföljning av dessa sker varje kvartal. Några exempel på årets handlingsplaner är framtagande av en gemensam årskalender som ska göra det lättare för hela organisationen att planera in viktiga tidpunkter, en ny arbetsmiljöhandbok är implementerad, en översyn av in- och utflyttning har gjorts



med syfte att göra den så smidig som möjligt och ett förslag har tagits fram på hur uthyrningsprocessen vid nyproduktion ska hanteras.

Det nya analysverktyget Insikt är sedan tidigare driftsatt och används nu för budgetläggning och löpande uppföljning av resultatet. Även uppföljning av intäkter och kostnader per kvm tas löpande fram tas löpande fram.

Under året har ett arbete pågått för att ta fram en affärsplan för de kommande tre åren i syfte att få fram en långsiktig bolagsstyrning. Denna är nu klar och antagen av styrelsen för bolaget.

Personal

2019 har varit ett år med en låg personalomsättning, 9 % (26). Två personer har avslutat sina anställningar varav en pensionsavgång. Tre rekryteringar har genomförts under året varav två personer har börjat sina anställningar.

Personal	2019	2018
Tillsvidareanställda	34	34
- fördelat män	18	18
- fördelat kvinnor	16	16
- fördelat tjänstemän	16	16
- fördelat kollektivanställda	18	18
Medelålder	47 år	46 år
Genomsnittlig anställningstid	8 år	7 år

Utbildning

Varje anställd ska ha en individuell utbildningsplan som ska tas fram vid det årliga utvecklingssamtalet. Målsättningen med detta är att alla anställda ska kunna utvecklas inom sitt yrkesområde.

En konferens för samtlig personal har hållits under våren med värdegrundsarbete som tema. Exempel på övriga utbildningar under året har varit ledningsutbildning för ledningsgruppen, mellancheutbildning, styrelseutbildning, hyresjuridik, hantering av besvärliga människor, utbildning i långtidsprognoser och ränteavdragsbegränsning och arbetsmiljöutbildning för skyddsombud.

Arbetsmiljö och hälsa

Bolaget har sedan flera år en mycket låg sjukfrånvaro. För året var sjukfrånvaron 2,9 % (3,4). Korttidsfrånvaron är fortfarande låg, 0,9 % (0,9). De personer som arbetar med vibrerande verktyg har under året varit på en särskild undersökning för att upptäcka eventuella vibrationsskador och då kunna sätta in åtgärder tidigt om det finns behov. Detta är en obligatorisk undersökning men ingår också som ett led i att kunna upptäcka eventuella riskfaktorer och därmed kunna förebygga ohälsa. Detta är en del av bolagets systematiska arbetsmiljöarbete.

Bolaget har ett samarbete med HMC Företagshälsa för återkommande hälsoundersökningar och för snabba insatser vid rehabilitering. Med en treårsintervall erbjuds samtlig personal en hälsoundersökning. Under våren genomfördes detta med ett högt deltagande. En annan del i förebyggande hälsovård är satsning på friskvård.

Bolaget har under året tecknat ett avtal med Svenska Ledargruppen för att använda verktyget Help24. Här finns bland annat bolagets aktuella arbetsmiljöpärm och verktyget är tillgängligt för samtlig personal med en personlig inloggning.

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.

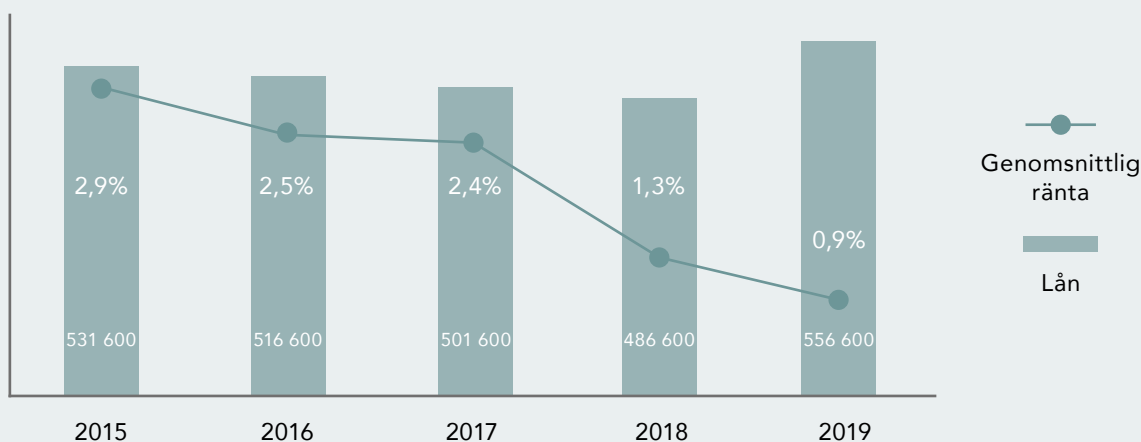
Under året har ett nytt lån på 70 mkr tagits upp för det pågående projektet kv. Ugglan. Den totala låneportföljen uppgick 2019-12-31 till 556,6 mkr. Ett lån på 44,6 mkr har pantbrev som säkerhet, övriga lån har kommunal borgen som säkerhet. I bolagets ägardirektiv från 2012 anges att bolaget ska betala en marknadsmässig avgift för utnyttjade krediter som har kommunal borgen som säkerhet.

De rörliga räntorna har under flera år legat på en låg nivå. Finansnettot påverkas av 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.

Bolaget har under december 2019 minskat derivatinnehavet med 110 mkr. Marknadsvärdet av derivatinstrumenten redovisas inte i balansräkningen under avtalens löptid. Marknadsvärderingen av portföljen 2019-12-31 gav swapavtal ett värde på -9,2 mkr. En beskrivning av redovisningsprinciperna finns i not 1.

Finansiering	2019	2018
	556,6 mkr	486,6 mkr
Låneportfölj	2,3 mkr	2,2 mkr
Borgensavgift	120 mkr	230 mkr
Derivatinstrument (nominellt nettobelopp)	165 mkr	165 mkr
Räntetak	0,8%	1,3%
Genomsnittlig räntesats	-9,2 mkr	-17,9 mkr
Marknadsvärdet swapavtal	0,40%	0,46%
Borgensavgift i % av totala lånebeloppet	15,5 mkr	24,6 mkr
Finansnetto		

Låneportfölj



Fastigheternas värde

Bolaget gör årligen en värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen har kontrollerats av en extern behörig 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 461 kr/kvm (480). Driftskostnaderna bedöms öka med 2 % per år. Den långsiktiga vakansgraden för bostäder bedöms uppgå till mellan 0 och 2 % och för lokaler till mellan 3 och 15 %. Direktavkastningskravet för restvärdesberäkning per fastighet har hämtats från genomförda ortsprisanalyser och i vissa undantagsfall från de bedömningar som gjorts av informationsleverantörerna till Datscha. Kalkylräntan för nuvärdesberäkning har bedömts alternativt beräknad per fastighet. Direktavkastningskravet för fastighetsportföljen bedöms ligga mellan cirka 3,5 – 7,5 %.

Det finns inget nedskrivningsbehov för någon av bolagets fastigheter. Fastigheternas samlade marknadsvärde bedöms vid värdetidpunkten per balansdagen 2019-12-31 till 2 952 mkr +/- 10%, vilket motsvarar cirka 15 410 kr/kvm. Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss angiven tidpunkt.

Värdering	2019	2018
Fastigheternas bokförda värde	827 mkr	812 mkr
Bokfört värde per kvm	4 298 kr/kvm	4 219 kr/kvm
Fastigheternas marknadsvärde	2 952 mkr	2 599 mkr
Marknadsvärde per kvm	15 410 kr/kvm	13 504 kr/kvm

Resultat

Bolagets hyresintäkter för 2019 var 197,3 mkr. Hyrorna höjdes med 1,49 % från den 1 februari 2019 efter förhandling med Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga bostadshyran är 1 029 kr/kvm (1 010). De flesta kommersiella hyreskontrakt har en årlig justering med KPI som bas.

Driftkostnaderna har ökat jämfört med föregående år och uppgick till 75,7 mkr.

Kostnaderna för underhåll har under året ökat efter att större ombyggnadsprojekt har genomförts. Underhållsnivån uppgick till 218 kr/kvm jämfört med 132 kr/kvm för 2018.

Direktavkastningen på bokfört värde på byggnader och mark var 8,4 % (9,6) och direktavkastningen på marknadsvärdet var 2,4 % (3,0) på balansdagen. Värdeutvecklingen på marknaden för fastigheter ligger på en stabil hög nivå och har ökat under flera år.

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 2019.

Resultat	2019	2018
Hysesintäkter	197 mkr	194 mkr
-förändring i kkr	3,3 mkr	1,8 mkr
-förändring i %	1,7%	1,0%
Driftkostnader	75,7 mkr	69,4 mkr
-Driftnetto	315 kr/kvm	360 kr/kvm
Underhållskostnader	41,9 mkr	25,3 mkr
Avskrivningar, utrangeringar enligt K3 regelverk	33,3 mkr	30,8 mkr

Balans

Den finansiella nettoskulden (långfristiga skulder minus likvida medel) uppgick till 504,3 mkr (405,1). De likvida medlen uppgick till 52,3 mkr (66,5) vid utgången av året.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar uppgick till 40,0 mkr (36,9). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -123,8 mkr (-28,5).

Det synliga egna kapitalet, inklusive del av obeskatade reserver, uppgick vid årsskiftet till 404,7 mkr (391,6), vilket innebar en soliditet på 39,1 % (42,0).

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. Hyresförhandling för 2020 pågår med Hyresgästföreningen Region Södra Skåne. Hyresutvecklingen för affärslokaler styrs normalt av indexuppräknning enligt avtal.

Bolagets fastighetsbestånd är relativt homogent åldersmässigt och kommande större underhållsåtgärder planeras. 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 ränteswappar. 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	0,1
Förändring av drift- och underhållskostnad	+/-	1 %	1,0
Genomsnittlig låneränta	+/-	1 % -enhet	5,6

Flerårsöversikt - Ekonomiska nyckeltal

		2019	2018	2017	2016	2015
1	Eget kapital, kkr	382 786	366 625	353 116	334 376	316 783
2	Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	4 298	4 219	4 314	4 312	4 380
3	Redovisad soliditet, %	39,1 %	42,0 %	40,6 %	38,5 %	36,7 %
4	Kassalikviditet, %	119,6 %	141,1 %	147,2 %	124,9 %	104,5 %
5	Driftnetto, kr/kvm	315	360	361	353	353
6	Driftkostnader, kr/kvm	524	490	498	484	478
7	Underhållskostnader, kr/kvm	218	132	116	127	127
8	Räntabilitet på totalt kapital, %	3,2 %	4,5 %	4,6 %	4,5 %	4,6 %
9	Direktavkastning på bokfört värde, %	8,4 %	9,6 %	9,4 %	9,2 %	8,1 %
10	Direktavkastning på marknadsvärdet, %	2,4 %	3,0 %	3,3 %	3,6 %	3,9 %
11	Bruttoräntekostnad, %	3,0 %	5,2 %	2,9 %	3,7 %	3,4 %
12	Räntetäckningsgrad, %	385,4 %	279,1 %	474,9 %	353,1 %	375,3 %

- 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 17,6 mkr (17,4).

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	178 642 687,76 kr
Årets vinst	14 673 445,08 kr
Summa	193 316 132,84 kr

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

I ny räkning överförs	193 316 132,84 kr
Summa	193 316 132,84 kr

Resultaträkning (kk)

2019-01-01 - 2019-12-31

	Not	2019	2018
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	197 325	193 993
Övriga rörelseintäkter	3	12 927	3 073
		210 252	197 066
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4, 5	- 75 684	- 69 372
Underhållskostnader	6	- 41 926	- 25 345
Övriga externa kostnader		- 5 489	- 5 263
Personalkostnader	7	- 25 097	- 24 883
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8,9,10	- 27 471	- 27 376
Övriga rörelsekostnader		- 1 499	- 2 835
Summa rörelsens kostnader		-177 166	-155 074
RÖRELSERESULTAT		33 086	41 992
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		244	252
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	- 15 715	- 24 850
		- 15 471	- 24 598
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		17 615	17 394
Bokslutsdispositioner	13	2 189	- 2 941
Skatt på årets resultat	14	- 5 131	- 3 272
ÅRETS VINST		14 673	11 181

Balansräkning (kkr)

Per 2019-12-31

Tillgångar	Not	2019	2018
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	827 032	812 072
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	894	167
Inventarier, verktyg och installationer	10	9 662	10 214
Pågående ny- och ombyggnader	11	124 697	26 937
		962 285	849 390
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	60	50
Ägarintressen i övriga företag	17	40	40
Övriga långfristiga fordringar	18	496	500
		596	590
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		962 881	849 980
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Förråd och lager		508	435
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		765	851
Fordringar hos koncernföretag	16	3 209	4 001
Aktuella skattefordringar		2 598	327
Övriga kortfristiga fordringar		3 426	1 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	9 520	8 321
		19 518	15 056
Kassa och bank		52 266	66 514
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		72 292	82 005
SUMMA TILLGÅNGAR		1 035 173	931 985

Balansräkning (kk)

Per 2019-12-31

Eget kapital och skulder	Not	2019	2018
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	3 000	3 000
Reservfond		186 470	186 470
		189 470	189 470
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		178 643	165 974
Årets vinst		14 673	11 181
		193 316	177 155
SUMMA EGET KAPITAL		382 786	366 625
Skulder			
Obeskattade reserver	21	27 895	31 976
Pensionsavsättningar	22	1 476	1 503
Uppskjutna skatter	23	5 969	2 143
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	24	556 600	471 600
Summa långfristiga skulder		556 600	471 600
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	24	0	15 000
Leverantörsskulder		31 441	12 538
Övriga kortfristiga skulder		570	681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	28 436	29 919
Summa kortfristiga skulder		60 447	58 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 035 173	931 985

Förändringar i eget kapital (kkr)

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
IB Eget kapital 2018-01-01	3 000	186 470	163 647	353 117
Årets resultat			11 181	11 181
Erhållet aktieägartillskott			2 327	2 327
UB Eget kapital 2018-12-31	3 000	186 470	177 155	366 625
IB Eget kapital 2019-01-01	3 000	186 470	177 155	366 625
Årets resultat			14 673	14 673
Erhållet aktieägartillskott			1 488	1 488
UB Eget kapital 2019-12-31	3 000	186 470	193 316	382 786

Kassaflödesanalys (kkr)

	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	33 086	41 992
Avskrivningar	27 471	27 376
Övriga ej likviditetspåverkande poster	1 475	2 786
	62 032	72 154
Erhållen ränta	244	254
Erlagd ränta	– 15 637	– 26 851
Betald inkomstskatt	– 3 576	– 3 313
	43 063	42 244
Ökning/minskning varulager	– 73	– 36
Ökning/minskning kundfordringar	86	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	– 2 277	– 6 434
Ökning/minskning leverantörsskulder	824	873
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	– 1 671	237
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	39 952	36 885
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	– 126 280	– 28 511
Sålda materiella anläggningstillgångar	2 495	
Förvärvade andelar i dotterbolag	– 10	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	– 123 795	– 28 511
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	70 000	0
Amortering	0	– 15 000
Erhållet aktieägartillskott	1 488	2 327
Lämnat koncernbidrag	– 1 893	– 2 984
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	69 595	– 15 657
Årets kassaflöde	– 14 248	– 7 283
Likvida medel vid årets början	66 514	73 797
Likvida medel från fusionerat dotterbolag	0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	52 266	66 514
FÖRVÄRV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	– 129 335	– 31 839
Ej betalda fakturor avseende förvärvade anläggningar	21 422	3 344
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL FRÅN ÅRETS INVESTERINGAR	– 107 913	– 28 495
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	0	– 16
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL I INVEST.VERKSAMHETEN	– 107 913	– 28 511

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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Förvaltningsfastigheter: Bolagets fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 827 mkr (812). 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 461 kr/kvm (480). Driftskostnaderna bedöms öka med 2 % per år.

Den långsiktiga vakansgraden för bostäder bedöms uppgå till mellan 0 - 2 % och för lokaler till mellan 3 - 15 %. Kalkylräntan för nuvärdesberäkning och direktavkastningskrav för restvärdesberäkning har bland annat hämtats från genomförda ortsprisanalyser och i vissa undantagsfall från bedömningar som gjorts av informationsleverantörerna till Datscha. Direktavkastningskravet för fastighetsportföljen bedöms ligga mellan cirka 3,5 % - 7,5 %. Fastighetsbeståndet värderades inför årsbokslut till 2 952 mkr (2 599).

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

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

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

Finansiella instrument: Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Burlövs Bostäder AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när 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 -9,2 mkr (-17,9). Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument netto redovisas under räntekostnader. Under 2019 har 3 swapar till ett värde av 110 mkr lösts.

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

	2019	2018
Totala hyresintäkter		
Bostäder	180 710	176 765
Lokaler	16 152	16 310
Garage	3 698	3 441
P-platser	3 199	3 248
Övriga enheter	690	729
	204 449	200 493
Hyresbortfall pga. outhyrt		
Bostäder	- 915	- 456
Lokaler	- 825	- 1 043
Garage	- 108	- 139
P-platser	- 339	- 291
Övriga enheter	- 8	- 7
	- 2 195	- 1 936
Rabatter		
Kvarboenderabatter	- 1 503	- 1 471
Underhållsrabatter	- 3 399	- 3 055
Hyresrabatter	- 27	- 37
	- 4 929	- 4 563
Hyresintäkter netto		
Bostäder	174 866	171 745
Lokaler	15 328	15 267
Garage	3 590	3 302
P-platser	2 717	2 724
Övriga enheter	824	955
	197 325	193 993
Hyresbortfall av totala hyresintäkter		
Bostäder	0,5 %	0,3 %
Lokaler	5,1 %	6,4 %
Garage	2,9 %	4,0 %
P-platser	10,6 %	9,0 %
Övriga enheter	1,2 %	1,0 %
Totalt hyresbortfall i förhållande till totala intäkter	1,1 %	1,0 %
Förfallostruktur lokalhyror	Övriga	Kommunen
2020	297	117
2021	2 928	2 306
2022	290	1 538
2023	248	2 316
2024 och senare	0	6 237

Not 3. Övriga intäkter

	2019	2018
Diverse avgifter	654	770
Övriga ersättningar från hyresgäster	506	659
Övriga intäkter från egen förvaltning	11 767	1 644
	12 927	3 073

I övriga intäkter för 2019 ingår försäljning av Grönebo Förskola.

Not 4. Driftskostnader

	2019	2018
Reparationer	9 932	8 516
Skötsel	6 508	7 026
Uppvärmning	19 241	20 006
Vatten	8 117	7 738
Fastighetsel	5 953	5 771
Sophantering	3 698	3 645
Administration	16 798	11 342
Försäkringskostnader	2 324	2 340
Ersättning till hyresgästförening	1 450	1 504
Kabel-TV	1 143	894
Avskrivna och återvunna fordringar	216	229
Kostnader för juridiska åtgärder	304	361
	75 684	69 372

Not 5. Arvode till revisorer

	2019	2018
PwC		
Revisionsuppdraget	318	237
Övriga tjänster	146	118
	464	355
Lekmannarevisorer	14	21
	14	21

Not 6. Underhållskostnader

	2019	2018
HLU-hyresgäststyrt underhåll, bostäder	6 716	6 974
Planerat underhåll	15 099	13 401
Standardhöjande underhåll	6 356	4 970
Underhåll kostnadsförda investeringsprojekt	13 755	0
	41 926	25 345

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

	2019	2018
Personalkostnader		
Reparationer	2 229	2 380
Skötsel	8 370	8 017
Administration	14 498	14 486
	25 097	24 883
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	1 407	1 273
Övriga anställda	14 239	13 977
	15 646	15 250
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 660	7 568
Pensionskostnader, varav för VD 502 kkr (599)	1 908	2 247
Summa löner, ersättningar och sociala avgifter	9 568	9 815

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	2019			2018		
	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	40 %	60 %

Not 8. Byggnader och mark

	2019	2018
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 057 491	1 053 173
Nyanskaffning under året och omfört från pågående ny- och ombyggnad	30 344	10 228
Försäljningar/utrangeringar	– 8 395	– 5 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 079 440	1 057 491
Ingående avskrivningar	– 336 585	– 314 794
Årets försäljningar/utrangeringar	4 402	3 075
Årets avskrivningar	– 24 870	– 24 866
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-357 053	-336 585
Utgående restvärde enligt plan	722 387	720 906
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	13 554	13 554
Nyanskaffning under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 554	13 554
Ingående avskrivningar	– 7 779	– 7 101
Årets avskrivningar	– 678	– 678
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	– 8 457	– 7 779
Utgående restvärde enligt plan	5 097	5 775
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	85 391	85 391
Nyanskaffning under året	14 157	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 548	85 391
Utgående redovisat värde på byggnader och mark	827 032	812 072
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 290 889	1 063 209
Mark	553 148	457 863
	1 844 037	1 521 072
Marknadsvärde	2 952 504	2 598 996

Not 9. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	2 840	2 840
Nyanskaffning under året	866	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 155	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 551	2 840
Ingående avskrivningar	- 2 673	- 2 570
Årets försäljningar/utrangeringar	1 155	0
Årets avskrivningar enligt plan	- 139	- 103
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 1 657	- 2 673
Utgående restvärde enligt plan	894	167

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	34 976	37 177
Nyanskaffning under året	1 232	1 150
Årets försäljningar/utrangeringar	- 7 217	- 3 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 991	34 975
Ingående avskrivningar	- 24 761	- 26 382
Årets försäljningar/utrangeringar	7 216	3 351
Årets avskrivningar enligt plan	- 1 784	- 1 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 19 329	- 24 761
Utgående restvärde enligt plan	9 662	10 214

Not 11. Pågående ny- och ombyggnader

	2019	2018
Ingående balans	26 937	6 477
Under året nedlagda kostnader	129 647	30 689
Förgävesprojektering	-1 543	0
Omföring till färdigställda byggnader	-30 344	-10 229
Utgående balans	124 697	26 937

Not 12. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader fastighetslån	-7 082	-11 872
Borgensavgift Burlövs kommun	-2 250	-2 243
Övriga finansiella kostnader	-6 383	-10 735
	-15 715	-24 850

I övriga finansiella kostnader ingår kostnad för lösen av swappar.

Not 13. Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-779	1 043
Avsättning till periodiseringsfond	0	-4 000
Återföring av periodiseringsfond	3 302	3 000
Lämnat koncernbidrag	-1 892	-2 984
	2 189	-2 941

Not 14. Skatt på årets resultat

	2019	2018
Aktuell skatt	- 1 305	- 2 642
Uppskjuten skatt	- 3 826	- 630
Skatt på årets resultat	- 5 131	- 3 272
Redovisat resultat före skatt	19 805	14 453
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4 %)	- 4 238	- 3 180
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	- 374	- 698
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader	4 781	1 858
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	55	0
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-899	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	-583	- 604
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-3 826	-630
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	- 47	- 18
Redovisad skattekostnad	- 5 131	- 3 272

Not 15. Andelar i koncernföretag

	2019	2018
Ingående redovisat värde	50	50
Aktieägartillskott till Burlövs Bostäder Parkerings AB	10	0
Utgående redovisat värde	60	50

Burlövs Bostäder Parkering AB, 559102-0226 med säte i Burlöv. Rösträttsandel 100 %, antal aktier 50 000.

Not 16. Koncernmellanhavande

	2019	2018
Fordran på Skärfläcken AB	3 186	3 991
Fordran på Burlövs Bostäder Parkering AB	23	10
Utgående fordran	3 209	4 001

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 17. Ägarintressen i andra företag

	Org.nr	Säte	2019	2018
			Andelar i HBV	Andelar i HBV
Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.	702000-9226	Stockholm	40	40

Not 18. Övriga långfristiga fordringar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	500	584
Tillkommande återbäring HBV, fordringar	205	179
Utbetalda fordringar under året	– 209	– 240
Omräkningsdifferenser	0	– 23
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	496	500

Not 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019	2018
Pågående försäkringsskador	5 793	3 945
Förutbetalda räntor	1 002	1 257
Periodisering leverantörer	2 295	1 907
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	430	1 212
	9 520	8 321

Not 20. 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 54 023 kkr (52 535)

Not 21. Obeskattade reserver

	2019	2018
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	- 7 271	- 8 050
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2013	0	- 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	- 4 000
	- 27 895	- 31 976

Uppskjuten skatteskuld för medel i periodiseringsfond uppgår till 4 414 kkr (20 624 kkr * 21,4 %).

Not 22. Avsättningar

	2019	2018
Avsättningar för pensioner och liknande		
Avsättning vid periodens ingång	1 503	1 636
Periodens återföringar av outnyttjade belopp	- 27	- 133
	1 476	1 503

Not 23. Uppskjuten skatt

	2019	2018
IB	-2 143	-1 513
Årets förändring	-3 826	-630
UB	- 5 969	- 2 143

Not 24. Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2019	2018
Förfallostruktur lån		
Förfaller för omsättning inom 1 år	220 600	225 600
Förfaller för omsättning inom 2 år	85 000	176 000
Förfaller för omsättning mellan 3-5 år	251 000	85 000
	556 600	486 600
Samtliga lån avses att förnyas på liknande villkor framöver.		
Räntebärande skulder		
Långfristig del av fastighetslån	556 600	471 600
Kortfristig del av fastighetslån	0	15 000
Summa räntebärande skulder	556 600	486 600

Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Upplupna räntekostnader	3 071	2 994
Förskottsbetalda hyror	14 200	13 006
Upplupna semesterlöner	1 896	1 776
Upplupna sociala avgifter	388	369
Upplupen särskild löneskatt	455	573
Upplupen avkastningsskatt på pensionsskuld	1	1
Övriga poster	8 424	11 200
	28 435	29 919

Not 26. Eventualförpliktelser

	2019	2018
Medlemskap i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	294	272

Not 27. Ställda säkerheter

	2019	2018
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	44 640	44 640

Not 28. Disposition av resultatet

	2019	2018
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel		
Balanserade vinstmedel	178 643	165 974
Årets vinst	14 673	11 181
	193 316	177 155

Not 29. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2020-03-31 för fastställelse.

Arlöv 2020-03-16

Leif Westin
Ordförande

Bo Kronvall

Kent Wollmér

Vlasta Ekman

Christer Swan

Mats Åsemo
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-03-17.

Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse



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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Burlövs Bostäder AB för år 2019.

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 2019 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 2-29 i den tryckta årsredovisningen (men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende dessa). 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. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Burlövs Bostäder AB för år 2019 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 revisions bevis 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 revisions bevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Lund den 17 mars 2020

Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Burlövs kommun

Till årsstämman i Burlövs Bostäder AB
organisationsnummer 556535-5483

Till kommunfullmäktige i Burlövs kommun

Granskningsrapport för 2019

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 bolagets IT-säkerhet. Rapportens iakttagelser och slutsatser har redovisats för Vd och styrelseordförande och kommer utgöra en grund för bolaget i sitt fortsatta arbete med att höja säkerhetsmedvetandet.

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 2020-03-30

Gunnar Rune

Christina Nordén



FÖRSTA SPADTAGET FÖR KV. UGGLAN.

Om- och avflyttningar

Område	Antal bostäder	Omflyttningar				Avflyttningar				Summa flyttningar			
		Antal		Procent		Antal		Procent		Antal		Procent	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Svenshög	887	19	6	2,1	0,7	55	55	6,2	6,2	74	61	8,3	6,9
Humlemaden	365	7	8	1,9	2,2	32	33	8,8	9,0	39	41	10,7	11,2
Parkgatan 10	14	0	0	0,0	0,0	1	1	7,1	7,1	1	1	7,1	7,1
Granliden LSS, 55+	19	0	0	0,0	0,0	2	1	10,5	5,3	2	1	10,5	5,3
Granliden II	36	1	1	2,8	2,8	10	4	27,8	11,1	11	5	30,6	13,9
Rinnebäck	232	6	2	2,6	0,9	21	13	9,1	5,6	27	15	11,6	6,5
Harakärr	206	1	5	0,5	2,4	13	8	6,3	3,9	14	13	6,8	6,3
Harakärr pensionärs-bostäder	18	0	0	0,0	0,0	1	2	5,6	11,1	1	2	5,6	11,1
Vanningsåker	90	4	2	4,4	2,2	4	4	4,4	4,4	8	6	8,9	6,7
Svalan	134	1	1	0,7	0,7	12	15	9,0	11,5	13	16	9,7	11,9
Snäppan	20	0	0	0,0	0,0	0	1	0,0	0,0	0	1	0,0	5,0
Geukahuset	17	0	0	0,0	0,0	1	2	5,9	11,8	1	2	5,9	11,8
Vakteln	186	4	2	2,2	1,1	5	15	2,7	8,1	9	17	4,8	9,1
Nygatan 7 och 13	12	0	1	0,0	8,3	0	0	0,0	0,0	0	1	0,0	8,3
Skrattmäsen	21	0	1	0,0	4,8	3	2	14,3	9,5	3	3	14,3	14,3
Ripan	24	1	1	4,2	4,2	3	4	12,5	16,7	4	5	16,7	20,8
Domherren	96	2	3	2,1	3,1	12	8	12,5	8,3	14	11	14,6	11,5
Hackspetten	69	2	3	2,9	4,3	9	4	13,0	5,8	11	7	15,9	10,1
Hägern	17	1	0	5,9	0,0	7	1	41,2	5,9	8	1	47,1	5,9
Pilevallen	20	0	1	0,0	5,0	0	0	0,0	0,0	0	1	0,0	5,0
Blomstervägen	16	0	0	0,0	0,0	2	1	12,5	6,3	2	1	12,5	6,3
Totalt	2 499	49	37	2,0	1,5	193	174	7,7	7,0	242	211	9,7	8,4

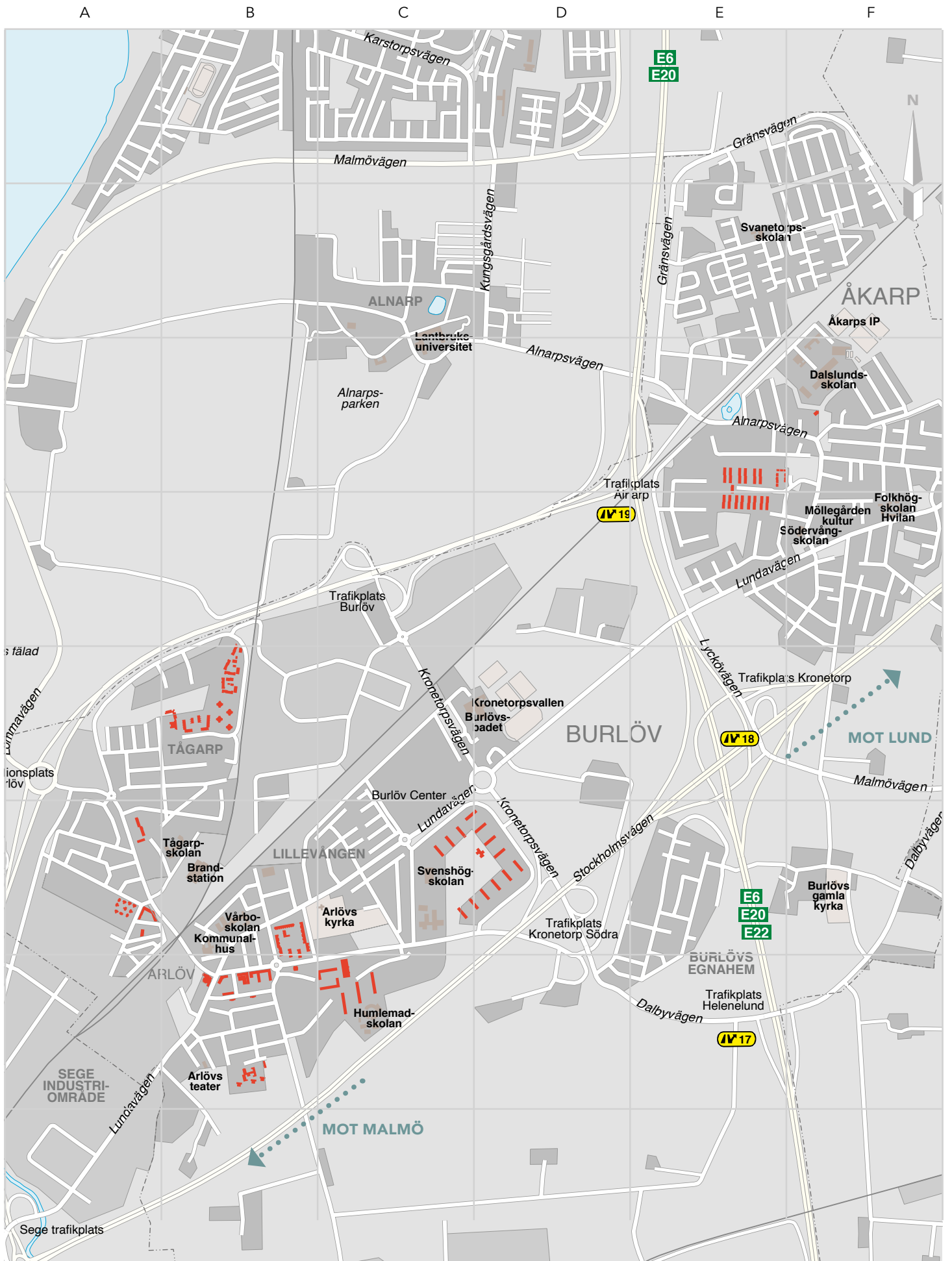


Fastighetsförteckning

Per 2019-12-31

Karta	Område	Fastighet	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk +	Antal	Yta (kvm)	Medelyt
C-D:6	Svenshög	Tågarp 18:2	8	16	24	16		64	4 800	
C-D:6	Svenshög	Tågarp 18:3	16	24	32			72	4 776	
C-D:6	Svenshög	Tågarp 18:4	15	21	33	1		70	4 721	
C-D:6	Svenshög	Tågarp 18:9	8	24	40			72	5 064	
C-D:6	Svenshög	Tågarp 18:10	8	24	40			72	5 064	
C-D:6	Svenshög	Tågarp 18:11	35	17	21	2		75	4 893	
C-D:6	Svenshög	Tågarp 18:12	9	27	32	3	1	72	5 049	
C-D:6	Svenshög	Tågarp 18:17	16	24	32			72	4 776	
C-D:6	Svenshög	Tågarp 18:16	8	16	24	16		64	4 800	
C-D:6	Svenshög	Tågarp 18:15	8	16	23	15		62	4 623	
C-D:6	Svenshög	Tågarp 18:14	8	16	24	16		64	4 800	
C-D:6	Svenshög	Tågarp 18:13	16	32	48	32		128	9 600	
Summa Svenshög			155	257	373	101	1	887	62 966	
C:7	Humlemaden	Arlöv 6:27	2	69	29	16	8	124	8 407	
C:7	Humlemaden	Arlöv 6:28	1	73	29	18	8	129	8 775	
C:7	Humlemaden	Arlöv 6:29	2	60	28	14	8	112	7 654	
Summa Humlemaden			5	202	86	48	24	365	24 836	
B:7	Parkgatan 10	Arlöv 21:228	8	4	2			14	640	
B:7	Granliden LSS, 55+	Arlöv 21:228	2	12	5			19	1 259	
B:7	Granliden II	Arlöv 21:228		24	12			36	2 334	
Summa Granliden			10	40	19	0	0	69	4 233	
B:5	Rinnebäck	Tågarp 15:76	6					6	222	
B:5	Rinnebäck	Tågarp 15:18						0		
B:5	Rinnebäck	Tågarp 15:19		22	30	16	12	80	7 451	
B:5	Rinnebäck	Tågarp 15:78			4	23	7	34	3 476	
B:5	Rinnebäck	Tågarp 15:79		28	56	28		112	9 352	
Summa Rinnebäck			6	50	90	67	19	232	20 501	
E:3-4	Harakärr	Åkarp 8:130	16	31	48	15		110	7 579	
E:3-4	Harakärr	Åkarp 8:129		48	48			96	6 528	
E:3-4	Harakärr	Åkarp 8:16	8	10				18	850	
Summa Harakärr			24	89	96	15	0	224	14 957	
C:7	Vanningsåker	Arlöv 6:22	6	24	29	31		90	6 802	
B:7	Svalan	Arlöv 21:8	16	75	33	10		134	8 108	
B:7	Snäppan	Arlöv 21:5	2		18			20	1 448	
B:7	Geukahuset	Arlöv 21:5	2	1	9	4	1	17	1 636	
B:6	Vakteln	Arlöv 20:34	7	58	110	10	1	186	12 100	
B:7	Nygatan 7 + 13	Arlöv 21:31		4	4	4		12	882	
B:7	Skrattmåsen	Arlöv 18:29	1	11	9			21	1 378	
B:7	Ripan	Arlöv 6:34		4	20			24	1 841	
C:7	Ugglan	Arlöv 6:23								
C:7	Ugglan, garage	Arlöv 6:35								
A:6	Domherren	Tågarp 19:153	16	20	41	19		96	5 700	
A:6	Domherren	Tågarp 21:124								
A:6	Hackspetten	Arlöv 17:20	15	28	23	3		69	4 416	
A:6	Hackspetten	Arlöv 17:21								
A:6	Hägern	Arlöv 17:24	6	6	5			17	985	
A:6	Pilevallen	Arlöv 17:60		2	14	2	2	20	1 810	
F:3	Blomstervägen	Åkarp 24:4	1	7	8			16	1 085	
A:6	Vintergatan 10	Arlöv 17:25								
Totalt			272	878	987	314	48	2 499	175 684	

Area (kvm)	Medelhyra	Antal lokaler	Lokalyta (kvm)	Antal garage	Antal P-platser	Färdigställandeår	Tot tax.Värde
75	973	4	59	14	39	1970-1973	47 357
66	1 009	5	81	18		1970-1973	49 569
67	1 001	5	80	42	36	1970-1973	49 481
70	976	5	298	16	37	1970-1973	51 595
70	1 002	4	59	31	27	1970-1973	49 704
65	1 057	7	209	21	18	1970-1973	45 088
70	973	7	683	16	52	1970-1973	51 024
66	998	4	60	20	29	1970-1973	47 486
75	964	2	68	20	17	1970-1973	45 331
75	964	5	237	19	28	1970-1973	47 045
75	959	4	38	25	28	1970-1973	46 895
75	959	3	93	78	70	1970-1973	93 566
71	984	55	1 965	320	381		624 141
68	984	2	376			1965-1966	85 184
68	980	2	13	142		1965-1966	87 325
68	996	3	1 160			1965-1966	84 013
68	987	7	1 549	142	0		256 522
46	1 262	3	29			1945	7 144
66	1 367	2	290		49	2008	21 194
65	1 511					2012	35 796
61	1 430	5	319	0	49		64 134
37	1 262	5	2 007			1980-1981	0
						1980-1981	0
93	999	39	16	54	43	1980-1981	77 230
102	947	3	197	23	20	1980-1981	35 486
84	1 049	4	244		123	1980-1981	97 824
88	1 016	51	2 464	77	186		210 540
69	1 036	2	246	60	89	1973-1974	79 533
68	1 043			33		1973-1974	69 077
47	1 061	1	38		5	1968	8 686
67	1 041	3	284	93	94		157 296
76	977	9	535		76	1967	67 525
61	1 115	26	2 328	71	33	1975	102 442
72	1 004	2	177	18		1966	15 039
96	966	13	564			1908	19 002
65	1 005	114	1 161	60	84	1962	124 678
74	1 100			6	21	1996	10 205
66	1 430	2	1 470			2006	0
77	1 421				22	2011	27 400
		6	3 444			1967, 2019	15 362
						2019	0
59	1 050	2	90	19	45	1959	58 218
						1959	0
64	1 063	4	207	39	10	1990	8 930
						1970	36 242
58	1 019	2	186		8	1962	10 485
91	1 131					1995	20 052
68	1 427				13	2001	15 254
							570
70	1 029	301	16 743	845	1 022		1 844 037



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 2019

210 MKR (197)

ANTAL HYRESRÄTTER

2 499



ANTAL MEDARBETARE

34 VARAV 16 KVINNOR OCH 18 MÄN

KOMMERSIELLA LOKALER

16 743 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