

Årsredovisning 2020

Burlövs Bostäder i korthet

Affärsidé

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

Vision

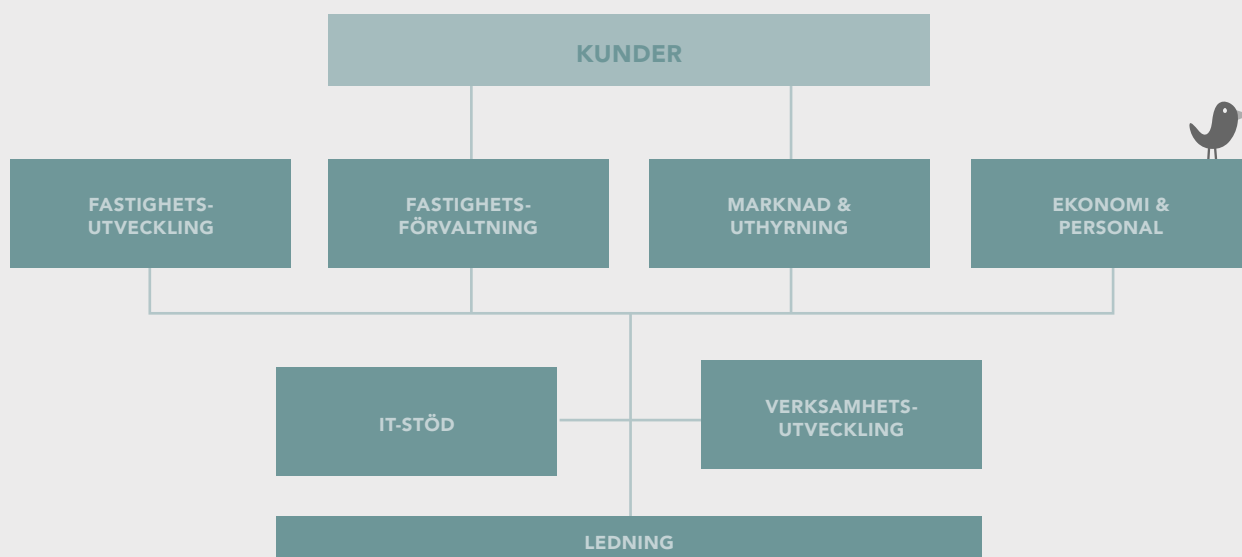
VI SKA UPPFATTAS SOM DEN BÄSTA HYRESVÄRDEN I REGIONEN.

Värdegrund

OMTANKE – ENGAGEMANG – ANSVAR

BURLÖVS BOSTÄDER AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som är helägt av 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 2020 av 5 (5) ledamöter jämte 5 (5) suppleanter med Leif Westin som ordförande.



35 MEDARBETARE 2020



GENOMSNITTSÅLDER **47** ÅR

HYRESRÄTTER

2 544 2020

MARKNADSVÄRDE 2020

3 148 MKR

BOKFÖRT VÄRDE 2020

985 MKR

LOKALER

16 838 KVM

HYRESVÄRDE 2020

209 MKR

SOLIDITET 2020

33,9%

RESULTAT 2020

17 MKR

OMSÄTTNING 2020

206 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
2020 i korthet	4
VD har ordet	6
Burlövs Bostäders affärsplan och verksamhetsinriktning	8
Våra fastigheter	11
Fastighetsutveckling	12
Att sätta Burlöv på kartan	14
Hållbar förvaltning med omtanke om människor och miljö	16
Planering och kontroll för att möta framtida behov	18
Hållbarhetsrapport	20
Styrelse	28
Ledningsgruppen	29
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.

2020 i korthet

Inflyttning i kvarteret Ugglan

Färdigställande av kvarteret Ugglans 109 lägenheter inklusive LSS-boende och parkeringshus om 278 parkeringsplatser. Invigning av parkeringshuset Ugglan genomfördes i september och den första etappen av inflyttning startade den 15 december. I april 2021 kommer alla nya hyresgäster att vara på plats.

Södra Pilevallen

Södra Pilevallen är Burlövs Bostäders nästa exploateringsprojekt och omfattar cirka 100 lägenheter. Färdig detaljplan förväntas under första kvartalet 2021 och efter upphandling av bygg-entreprenad är byggstart planerad till 2022.

Vanningsåker

Nyproduktions- och förtätningsprojekt i centrala Arlöv utmed Dalbyvägen identifierades av Burlövs Bostäder. Projektet kan på sikt innebära cirka 60 nya lägenheter. Positivt planbesked är beviljat och bolaget inväntar besked om när planarbete kan påbörjas.

Förbättringar och förändringar som ett resultat av Burlövs Bostäders kundenkät

Fortsatt internt arbete med att identifiera förbättringsmöjligheter och verkställande av nya arbetssätt samt organisationsförändringar för ökad tillgänglighet inom kundservice, ombyggnation för kundanpassad reception och en rad trivsel- och trygghetsstärkande åtgärder som ordningsregler för tvättstuga och installation av övervakningskameror i garage.

Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ

Arbetet mot målen att minska energiförbrukningen med 30 procent och att all fastighetsdrift ska vara fossilfri före 2030 fortlöper enligt plan. Det förväntade kunskapsutbytet med övriga deltagande allmännyttor och implementering av gemensamt arbetssätt bromsades upp som en effekt av pandemin. Burlövs Bostäder har under året fortsatt omställningen till fossilfri drift med successivt utbyte av maskiner och fordon.

Investeringar i underhåll och ombyggnation

- ✓ Svenshög, fasadrenovering, utbyte av tvättstugeutrustning, renovering av plank och lekutrustning och möbler på uteplats
- ✓ Dalbyvägen 35, ombyggnad av Burlövs Bostäders reception med ny utställningsavdelning för HLU
- ✓ Rinnebäck, takbyte och uppgradering av lekutrustning på Virvelhusets förskola, utbyte av tvättstugeutrustning
- ✓ Svalan, Dalbyvägen 11-41, takrenovering och målning i samtliga trapphus
- ✓ Svenshög, Kornvägen 63-67, målning i samtliga trapphus
- ✓ Vanningsåkern, målning av trapphus och byte av ventilationsaggregat
- ✓ Harakärr, uppgradering av lekutrustning
- ✓ Samtliga miljöhus och garage har fått nya övervakningskameror
- ✓ Samtliga områden är bilfria för en trygg och säker miljö

Nya ramavtal för förvaltning och service

Burlövs Bostäder har under året genomfört en rad upphandlingar i syfte att förstärka kretsorganisationen. Avtalen löper över två år med möjlighet till förlängning:

- ✓ Byggnadsfirman Otto Magnusson AB för byggservice
- ✓ ElektroTeam AB för elinstallationer
- ✓ Sandbäckens Rör i Malmö för VS-entreprenader och service
- ✓ Bravida Vent för ventilation
- ✓ Sydsverige Entreprenad för markarbeten

Åtgärder för att minska spridningen av COVID-19

Under rådande pandemi har Burlövs Bostäder anpassat sin verksamhet i enlighet med Folkhälsomyndighetens rekommendationer för att minska kundernas och personalens risk för smitta och smittspridning. För allas trygghet och för att främja social distans har Burlövs Bostäder exempelvis

begränsat tillgängligheten i kundmottagningen, skapat temporära arbetsplatser i beståndet för förvaltningspersonalen, rekommenderat distansarbete för den personalen som har möjlighet och vissa underhållsprojekt i bostäder har senarelagts till förmån för yttre underhåll.

Hyreshöjning

Enligt en ettårig överenskommelse med Hyresgästföreningen höjdes hyran med 1,99 procent den 1 mars 2020.

Omsättning och resultat

Omsättningen för Burlövs Bostäder uppgick 2020 till 206,0 mkr (210,3) och årets resultat efter boksluts-

dispositioner och skatt uppgick till 17,4 mkr (14,7). Pandemins effekter har påverkat Burlövs Bostäder på flera sätt. Förväntad räntehöjning uteblev, underhållsinsatserna minskade och styrdes delvis om till yttre underhåll, personalkostnader minskade samtidigt som hyresintäkterna minskade högst marginellt på grund av statens beslut om hyresrabatter för lokalhyresgäster.

AAA-rating

För elfte 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.

Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Genomsnittshyra bostäder	1 052	1 029	1 010	1 000	990
Vakansgrad bostäder i %	0,7 %	0,5 %	0,3 %	0,2 %	0,3 %
Omflyttningsfrekvens bostäder i %	9,4 %	9,7 %	8,4 %	9,1 %	8,1 %

1 Genomsnittlig bostadshyra.

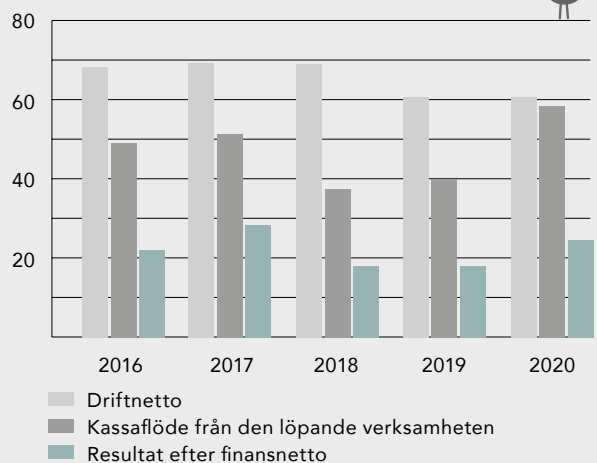
2 Hyresbortfall för vakanta bostäder i procent av bruttohyror.

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

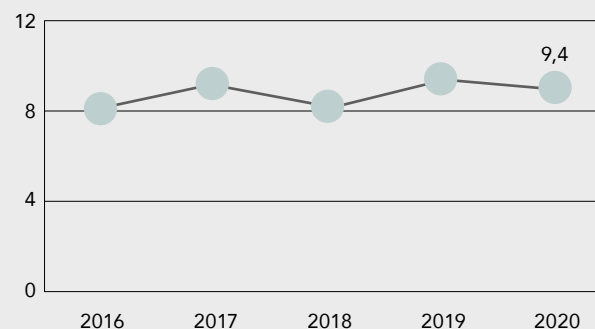
Resultat i sammandrag

	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning i mkr	206	210	197	195	193
Resultat efter finansnetto i mkr	24	18	17	28	23
Redovisad soliditet i %	33,9 %	39,1 %	42,0 %	40,6 %	38,5 %
Bedömt marknadsvärde i mkr	3 148	2 953	2 599	2 380	2 156
Direktavkastningen på totalt kapital %	2,6 %	3,2 %	4,5 %	4,6 %	4,5 %

Resultat, mkr



Omflyttningsfrekvens bostäder i %



Ett märkligt år

Hur summerar man ett år som 2020? Det korta och enkla sättet är att kalla det för "ett mycket märkligt år". Ett mer nyanserat försök att summera fjolåret, där allt kretsade kring pandemin, är att det var ett år som satte allas förmåga till flexibilitet på prov. Ett år där vi ständigt tvingades tänka om och hitta nya sätt både för att leva våra privata liv och för att arbeta. Ett år som med mångdubbelt ökad hastighet fick oss att upptäcka och anamma effektiva digitala lösningar. Tyvärr också ett år där den fysiska kontakten, närheten till andra, fick stryka på foten. Pandemin har verkligen påverkat oss alla.

Burlövs Bostäder har, trots rådande situation kunnat hålla en hög standard gällande vår service till våra hyresgäster och kontakter. Vår bemanning har varit hög. Ingen anställd har blivit smittad i samband med arbetet. Vi har till och med haft lägre sjukfrånvaro än normalt. Vi tvingades att förändra vårt arbetssätt på flera plan, däribland hur vi genomför besiktningar och reparationer samt hur vi tar emot besök. Våra hyresgäster har visat stor förståelse för allt från underliga frågor som "är ni fullt friska?" till våra medarbetares önskan om att få vistas ensamma i lägenheten under exempelvis en besiktning. Det som har fått anstå är icke akuta renoveringsåtgärder inne i lägenheterna. Även planerade stambyten har fått skjutas på framtiden. Istället har vi tidigarelagt andra underhållsåtgärder, däribland tak, trapphus och utomhusmiljöer.

Under fjolåret byggde vi om vår kundmottagning för att skapa en mer effektiv och välkomnande miljö för våra hyresgäster. Vi var stolta över resultatet och såg fram emot att välkomna kunder i den nya miljön. Det kändes sorgligt att tvingas stänga den så snart ombyggnaden stod klar. Vi tar idag endast emot bokade besök för ärenden som inte kan genomföras per telefon eller dator.

Efterfrågan på bostäder i Skåne, då också allt mer påtagligt i kommuner utanför storstäderna, är högre än någonsin. Bolaget upplever att allt fler har ett intresse av att söka sig till den lilla staden Burlöv som har stor närhet till allt.

En milstolpe under 2020 var inflyttningen av den första etappen i vårt stora nybyggnadsprojekt kvarteret Ugglan. Etapp 1 stod färdig något tidigare än planerat och i mitten av december välkomnade nära hälften av de totalt 109 lägenheterna sina hyresgäster. Inflyttning av etapp 2 framskrider planenligt, med planerad inflyttning under andra kvartalet i år. Även det nya parkeringshuset i kvarteret Ugglan färdigställdes under 2020. Det invigdes i september, med nära 300 parkeringsplatser.

Bolaget planerar för ytterligare nyproduktion inom en snar framtid. Vi har tre pågående detaljplaneärenden; ett i östra delen av Arlöv, ett i västra delen av Arlöv samt ett i Åkarp. Vart och ett av dessa motsvarar 100 lägenheter. Detta borgar för att vi även kommande år hjälper bostadsmarknaden med tillkomsten av fler hyreslägenheter och för att bolaget fortsätter att vara en del i utvecklingen och tillväxten i kommunen.

Under det gångna året har också arbetet med att nå målet för Allmännyttans klimatinitiativ intensifierats. Bland annat har flertalet värmecentraler och värmekulvertar renoverats. Arbetet med att montera lägenhetsgivare är genomfört i alla lägenheter, för att nå besparingsmålet om 30 procent minskad energiförbrukning. Vi närmar oss snart 100 procent fossilfri fastighetsdrift och har endast några enstaka fordon och handmaskiner kvar att byta ut.

Gläntar vi på dörren till 2021, ser det positivt ut för såväl Burlövs Bostäder som för våra hyresgäster.

Efter fleråriga diskussioner har vi, i nära samarbete med Hyresgästföreningen, beslutat att införa hyressystematik enligt "BurlövsModellen". Då runt 90 procent av vårt fastighetsbestånd är 50 år eller äldre, står vi inför omfattande renoveringar, utöver det löpande underhållet. Med "BurlövsModellen" och överenskommelsen med Hyresgästföreningen skapar vi ekonomiska möjligheter för att genomföra dessa kostsamma och stora renoveringar. Samtidigt ges alla våra befintliga hyresgäster möjligheten att bo kvar till samma hyresnivåer. Modellen bygger på att hyresjusteringar sker först vid byte av hyresgäst.

För oss, som allmännyttigt bostadsbolag, är detta den rätta vägen att gå och samtidigt leva upp till vårt ansvar och uppdrag. Så har vi agerat sedan vårt grundande 1955 i snart sju decennier, och även under det märkliga året 2020.

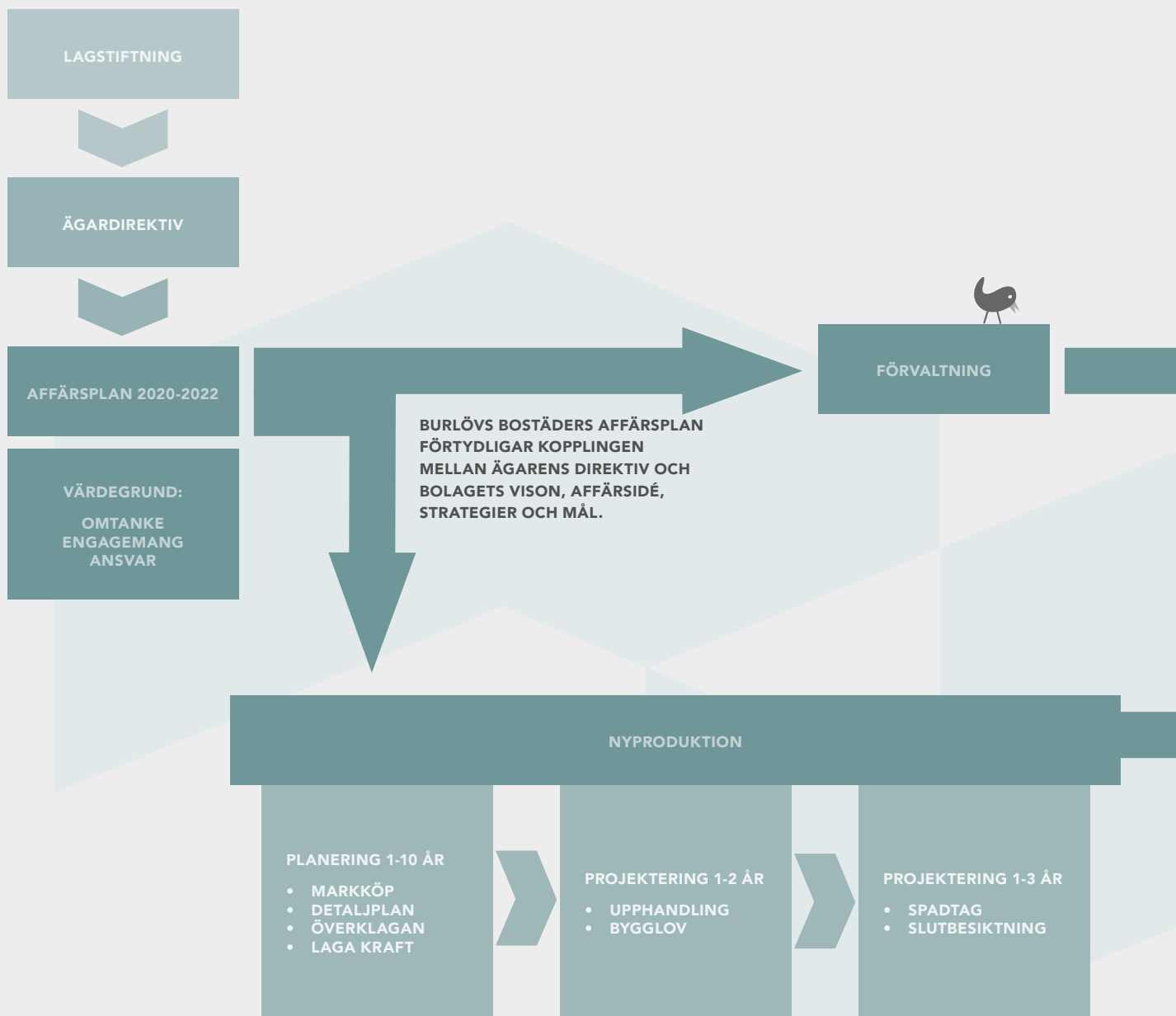
Arlöv, mars 2021



Mats Åsemo, Vd



Burlövs Bostäders affärsplan och verksamhetsinriktning



AKTIVITETER UNDER ÅRET

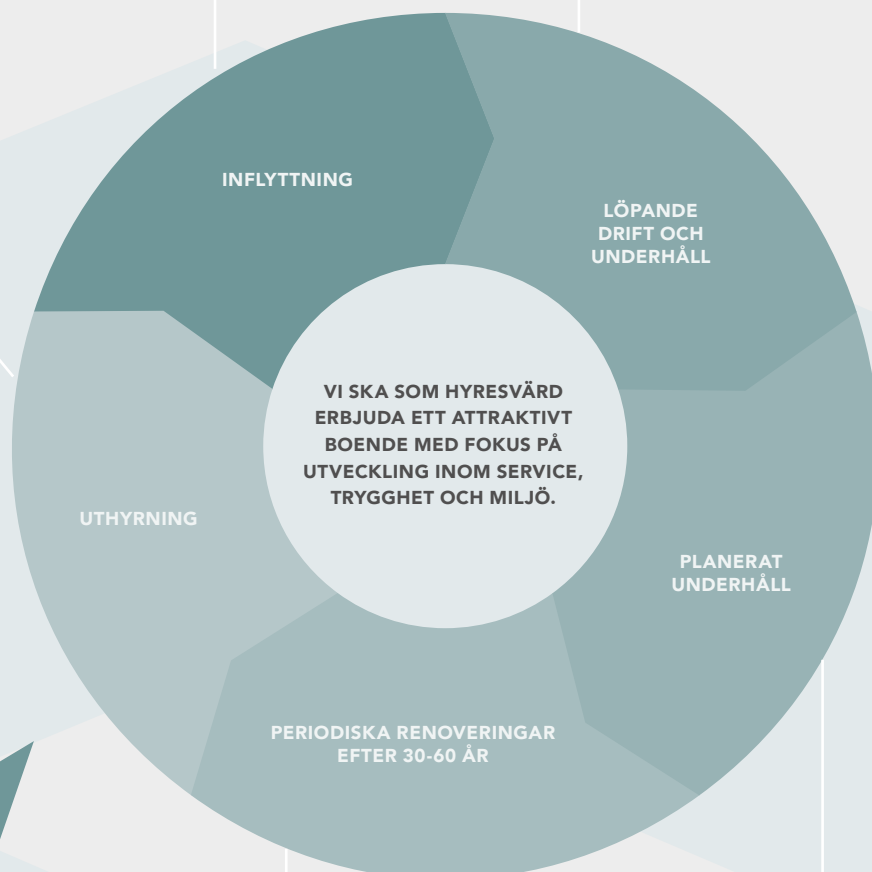
Nya inflyttningsrutiner med nyckelutlämning och boendeintroduktion i lägenheten. Bopärmar och goodiebag till inflyttande i nyproduktion.

AKTIVITETER UNDER ÅRET

Delvis ny kretsorganisation med fem nya ramavtalsleverantörer. Exempel på underhållsåtgärder under året är trapphusrenoveringar, upprustning av utemiljöer och tvättstugor. Centralt maskinförråd för service, förvaring av bolagets samtliga maskiner kopplat till fastighetsdriften.

AKTIVITETER UNDER ÅRET

Genomlysning och omarbetning av gällande uthyrningspolicy. Nya arbetssätt och rutiner för Kontraktsskrivning på distans. Högre grad av digitaliserings i uthyrnings processen.



AKTIVITETER UNDER ÅRET

Fasadrenovering med tillhörande fönsterbyte är påbörjat på ett av tretton hus på Svenshögsområdet. Syftet är att skaffa kunskap och erfarenhet att kunna genomföra renovering av resterande tolv hus.

AKTIVITETER UNDER ÅRET

Under året har utförts takrenoveringar, byte av vattenstammar och ventilationsaggregat.



Burlövs kommun - Den lilla staden med den stora närheten

Centralt belägen mitt i Öresundsregionen mellan de två stora städerna Malmö och Lund 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. Och allt fler söker sig hit till regionen för att bo, studera eller arbeta.

Just nu pågår stora infrastrukturella satsningar och betydande nyproduktion av bostäder, kontor och service som på sikt kommer att ge kommunen en ny karaktär. Med den omfattande spårutbyggnaden kommer kommunikationerna till och från kommunen att förbättras. Med nya stationer och en tidtabell med täta direkttåg till Köpenhamn stärker kommunen sina förutsättningar för att attrahera såväl boende som nya företag. Det kommande decenniet förväntas 3 195 nya bostäder byggas och Burlövs kommun är en av de kommuner som växer snabbast i Sverige. Inte mindre än 200 hittade hem här 2020.

Med förändrade och förbättrade 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 är det ledande fastighetsbolaget i Burlövs kommun med 43 fastigheter och 2 544 bostäder i Arlöv och Åkarp. Bolaget vill bidra till att det blir ännu bättre att leva och bo i Burlöv för många fler människor. Det sker bland annat genom kontinuerligt underhåll av beståndet, bosociala satsningar för ökad trivsel och trygghet samt nyproduktion. På så sätt kan Burlövs Bostäder möta den ökande efterfrågan samtidigt som man erbjuder attraktiva bostäder för livets alla skeden och behov.

Burlövs Bostäder AB

Lägenheter: 2 544 (2 499)

Lokaler: 16 838 Kvm (16 743)

Parkeringsplatser: 1 012 (1 022)

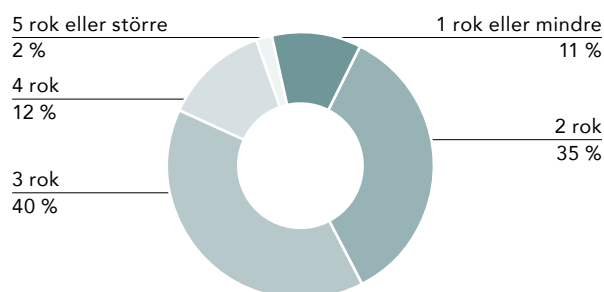
Marknadsvärde: 3 148 Mkr

Hyresvärde : 209 Mkr

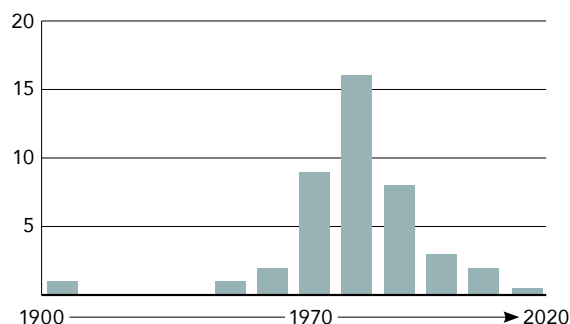
Vakansgrad Hyresrätter: 0,7 % (0,5)

Omflyttningsfrekvens: 9,4 % (9,7)

Storlek på lägenheter



Fastigheter fördelat på ålder



Område	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Medel-yta (kvm)	Medel-hyra	Antal lokaler	Antal garage	Antal P-platser
Svenshög	887	62 966	71	1 006	57	320	381
Humlemaden	365	24 836	68	1 009	11	423	0
Granliden	69	4 233	61	1 459	5	0	49
Rinnebäck	232	20 501	88	1 038	51	77	186
Harakärr, Åkarp	224	14 957	67	1 061	3	93	94
Vanningsåker	90	6 802	76	997	10	0	76
Svalan	134	8 108	61	1 140	26	72	37
Vakteln	186	12 100	65	1 027	114	61	85
Blomstervägen, Åkarp	16	1 085	68	1 454	0	0	13
Övriga fastigheter, Arlöv	341	23 294	657	10 420	32	82	91
Totalt	2 544	178 882	70	1 052	309	1 128	1 012

Fler nyproduktionsprojekt på gång

Under 2020 nådde Burlövs Bostäder en viktig milstolpe då delar av kvarteret Ugglan blev klart för inflyttning. Det är bolagets första nyproduktionsprojekt sedan 2012 och omfattar 109 nya och eftertraktade lägenheter, uthyrda genom vår bostadskö till såväl nyinflyttade i kommunen som befintliga och nya kunder i kommunen. På sikt avser bolaget att genomföra fler nyproduktionsprojekt och bidra till att Burlövs kommun får fler och ett mer varierat utbud av bostäder. Idag finns cirka 500 lägenheter i tidigt planeringsskede för det kommande decenniet.

Inflyttning i kvarteret Ugglan en viktig milstolpe

När inflyttningen i december av den första etappen av kvarteret Ugglan skedde var detta en hörnsten i stadsutvecklingsprojektet utmed Dalbyvägen. Projektet syftar till att öka attraktiviteten i centrala Arlöv med ett varierat utbud av bostäder genom förtätning, och projektet erbjuder utökad service och trygghet samt bidrar till nya flyttkedjor. I april 2021 fortsätter inflyttningen av ytterligare 58 lägenheter. Projektet omfattar 109 lägenheter, i fyra huskroppar som är fem till sex våningar höga. Bostäderna är moderna, ljusa och luftiga med stora fönster och generösa balkonger eller takterrasser. I en av huskropparna är sex lägenheter ett LSS-boende.

De murade fasaderna har olika färger beroende på väderstreck medan innergårdarna är vitputsade. Mellan husen ryms småskalig grönska och inbjudande mötesplatser för alla åldrar. Det tillhörande parkeringshuset som invigdes i september är byggt i betong och träspaljér. Parkeringshuset har sex våningar i halvplan där det översta planet är utan tak. Parkeringsplatserna hyrs ut månadsvis för boendeparkering medan gatuplan fungerar som en allmän korttidsparkering. Sammanlagt finns det plats för 278 bilar.

Nästa steg i stadsutvecklingsprojektet blir att tillsammans med intressenter ta fram en ny detaljplan för nyproduktion av bostäder på markparkeringen utmed Dalbyvägen 49, Vanningsåker. Planen bör kunna innehålla ett sextiototal nya bostäder fördelat på flera byggnader. Byggnationen möjliggörs genom överkapacitet i det nya parkeringshuset.

Södra Pilevallen nästa stora projekt

Nästa stora nybyggnationsprojekt heter Södra Pilevallen (tidigare kallat kvarteret Hägern) och ligger längs med Vintergatan i Arlöv. Projektet omfattar cirka 100 lägenheter i flerbostadshus med två till fem våningar. Småskalig nybyggnation planeras i fem olika byggnader. Detaljplanarbetet påbörjades vid årsskiftet 2017/2018 och antagande av detaljplan förväntas under första kvartalet 2021. Därefter räknar Burlövs bostäder med att upphandla byggentreprenad. Efter mark- och saneringsarbeten är den förväntade byggstarten planerad till 2022. Projekt innebär ett tillskott på nya lägenheter i de centrala delar av Arlöv där efterfrågan idag är stor.



Visningslägenhet kv Ugglan

Varierad bebyggelse i Åkarp

Åkarp kännetecknas av stor bostadsbrist och kötiden till Burlövs Bostäders lägenheter är för närvarande över tio år. Nu pågår utbyggnad av Södra stambanan och i Åkarp läggs spåren delvis under jord vilket så småningom möjliggör nyproduktion på ny mark. Burlövs Bostäder har sedan tidigare ett markanvisningsavtal med kommunen för förtätning vid den nya stationen i bykärnan. Här planeras nyproduktion av 100 nya bostäder i företrädesvis flerbostadshus. Projekt bidrar till en mer blandad bebyggelse och valmöjligheter för Burlövs Bostäders kunder. Detaljplanearbetet påbörjas i början av 2021 och förväntas ta cirka tolv månader. Byggnation kan inledas först efter att spårömläggningen är klar 2023.

Fler bostäder genom konvertering

Genom att konvertera lokaler till bostäder kan Burlövs Bostäder tillföra marknaden nya bostäder. Planen är att inventera hela beståndet och identifiera lokaler som är lämpliga för ombyggnation som exempelvis förråd eller outnyttjade kommersiella lokaler. På sikt kan detta innebära att fler lokaler omvandlas till bostäder och under 2020 genomfördes planering för konvertering till fyra nya lägenheter.

- VI HAR ETT VIKTIGT UPPDRAG ATT BIDRA TILL FLER BOSTÄDER I KOMMUNEN OCH STRÄVAR EFTER ATT SKAPA BOSTÄDER SOM EFTERFRÅGAS PÅ JUST VÅR MARKNAD MED HÄNSYN TILL VÅRA KUNDERS BEHOV OCH BETALNINGSVILJA. MED KVARTERET UGGLAN HAR VI VISAT ATT VI KAN VARA EN MOTOR FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN OCH VI TAR MED OSS VIKTIGA ERFARENHETER I KOMMANDE NYPRODUKTIONSPROJEKT.

SÄGER MARCUS VESTERBERG,
PROJEKTCHEF PÅ BURLÖVS BOSTÄDER

Att sätta Burlöv på kartan

Burlövs Bostäder vill vara det självklara valet för dem som redan bor i kommunen men också för de som vill flytta hit. Under 2020 har intresset för bolaget ökat då nyproduktionen av kvarteret Ugglan bidragit till att fler fått upp ögonen för Burlövs kommun. Nöjda kunder är viktigt för att uppfattas som en attraktiv hyresvärd. Burlövs Bostäder arbetar kontinuerligt med att utveckla och förbättra sin verksamhet för att alla ska tycka att det är skönt att bo här.

Allt fler vill bo i Burlöv

Många vill bo i Burlövs kommun och antalet sökande i bostadskön ökar med cirka 500 personer årligen. Burlövs Bostäder har idag en mycket låg omflyttning i förhållande till genomsnittet och den genomsnittliga boendetiden hos bolaget är cirka 13 år vilket är betydligt längre än normalt. Antalet sökande i kombination med låg omflyttning innebär att den genomsnittliga kötiden i Arolöv är sex år och tio år för bostäder i Åkarp. Kvarteret Ugglan och annan nyproduktion bidrar till att starta flyttkedjor, att omflyttningen ökar och billigare lägenheter frigörs för uthyrning.

Burlöv för rätt anledning

I takt med att efterfrågan ökar är det viktigt att säkerställa en mer rättvis fördelning av bostäder. Därför har Burlövs Bostäder tagit fram en tydligare uthyrningspolicy. I jämförelse med grannkommuner har bolaget en förhållandevis låg hyresnivå vilket gör att många söker sig hit. Tanken med den nya hyrespolicyn är att det inte ska finnas utrymme för tolkningar av uthyrningsreglerna utan att alla hanteras lika. I policyn har förtydligande gjorts i syfte att minska riskerna för olovlig andrahandsuthyrning. Nu gäller att sökande måste ha sagt upp sitt tidigare boende eller visa på att man håller på eller har sålt sin bostadsrätt eller villa.

- VI VILL ATT DET SKA FINNAS FLER ANLEDNINGAR ATT VÄLJA ATT BO HÄR. ATT VI HAR EN EGEN IDENTITET SOM SKILJER SIG IFRÅN ANDRAS – SOM ATT DET ÄR GRÖNT OCH NÄRA TILL ALLT, OCH ATT HÄR FINNS EN LUGN OCH SKÖN SMÅSTADSKÄNSLA SOM KAN UPPSKATTAS AV ALLA. KVARTERET UGGLAN HAR BIDRAGIT TILL ATT FLER FÅTT UPP ÖGONEN FÖR KOMMUNEN. VI SKA VARA DET SJÄLVKLARA VALET FÖR ALLA SOM VILL BO HÄR.

SÄGER SANDRA LARSSON,
MARKNADSCHEF PÅ BURLÖVS BOSTÄDER

Att möta kundernas förväntan

Burlövs Bostäder strävar efter att vara den bästa hyresvärden i regionen. För att säkerställa att man är en attraktiv, god och långsiktigt hållbar hyresvärd måste bolaget känna till och löpande stämma av vilka behov hyresgäster har. Det sker både i personliga möten och genom regelbundna kundenkäter där samtliga hyresgäster kan göra sin röst hörd och påverka sitt boende.

Den senaste kundenkäten genomfördes i slutet av 2019 och svarsfrekvensen var den högsta sedan samarbetet med undersökningsföretaget AktivBo startade 2013. Under året har Burlövs bostäder analyserat hyresgästernas enkätsvar vilket resulterat i handlingsplaner med flera föreslagna förändringar för kommande år. Bland de mest betydande förändringarna under 2020 återfinns ökad tillgänglighet,

snabbare återkoppling och förenklade möjligheter att göra tillval till lägenheten (för en sammanfattning av genomförda åtgärder se nedan). Förbättringsarbetet kommer att fortsätta under 2021.

Ombyggnation för kundanpassade lokaler

Under 2020 har Burlövs Bostäder byggt om sin reception på Dalbyvägen i Arlov för att skapa miljöer som är mer anpassade efter verksamhetens behov. Här finns en utställning för val av lägenhetsunderhåll (HLU). Där kan kunderna också göra individuella materialval för att uppgradera sitt boende till högre standard med olika tillval. Det finns även nya ändamålsenliga mötesplatser för samtal, kontraktsskrivning och digitala lägenhetsvisningar. Med omtanke om såväl hyresgästernas som medarbetarnas trygghet har Burlövs Bostäder haft starkt begränsad tillgänglighet till de nya lokalerna under året som gått.

Kommunikation för ökad trivsel och starkare varumärke

Tillgänglighet i kombination med tydlighet är viktiga verktyg för att stärka kundrelationer och för att bygga Burlövs Bostäders varumärke.

För att underlätta för kunderna har bolaget introducerat en grafisk profil för olika typer av hyresgäst-kommunikation för informationstavlor, i miljöhus och tvättstugor. Det kan handla om både tips som ordningsregler. Kundtidningen Bobladet får högt betyg i kundenkäten och här listas kommande underhållsinsatser, andra relevanta aktiviteter och information så att alla ska känna sig uppdaterade om vad som händer i beståndet och närområdet. Webbplatsen har även uppdaterats med presentation av medarbetare, FAQ och instruktionsfilmer för att lösa enklare problem och reparationer i lägenheterna. Under 2021 avser Burlövs Bostäder att öka funktionaliteten på webbplatsen med fler smarta lösningar för att öka servicen till hyresgästerna.

För att öka intresset för kvarteret Ugglan har Burlövs Bostäder marknadsfört bostäderna med en egen logotyp i form av en Ugglan. "Det trivsamma kvarteret mitt i byn" har använts i uthyrningen i såväl tryckt som digitalt material och denna kommunikation har bidragit till att fler ser Burlöv som en attraktiv plats att bo på.

Konsekvenser och åtgärder som är ett resultat utifrån svaren i kundenkäten:

- ✓ Felanmälan har förstärkt bemanning för ökad tillgänglighet, snabbare återkoppling och uppföljning mot kund
- ✓ Bättre och tydligare ordningsregler i miljöhus
- ✓ Målning och underhåll av lekutrustning med tillhörande plank på Svenshög
- ✓ Tvätt av alla bänkar i områdena
- ✓ Förstärkt tillsyn och rondering
- ✓ Ytterligare åtgärder för att säkerställa bilfria områden
- ✓ Bättre och tydligare ordningsregler för tvättstugor
- ✓ Anpassad kundmottagning för effektivare kommunikation och möten
- ✓ Webbplatsen har kompletterats med instruktionsfilmer, blanketter och annat som innebär att hyresgästerna själv kan hantera vissa frågor och åtgärder
- ✓ Uppdatering av informationstavlor och hänvisningsskyltar i hela beståndet
- ✓ Mer omfattande och riktad beskärning av träd och buskar för ökad trygghet
- ✓ I samband med byte av hyresgäst byts numera även dörrcylinder för ökad trygghet
- ✓ Installation av fler övervakningskameror i miljöhus och garage
- ✓ Nytt arbetssätt för att möta nyinflyttade hyresgäster genom "bointroduktion"

Hållbar förvaltning med omtanke om människor och miljö

Fastighetsförvaltning utgör basen i Burlövs Bostäders verksamhet. Bolaget arbetar aktivt med att driva en hållbar förvaltning för kundernas, fastigheternas och omvärldens bästa. Bolaget strävar efter att minska bolagets klimatpåverkan genom energieffektiviserande åtgärder, att utveckla smartare lösningar genom digitaliseringen och att stärka trivsel och boendekvalitet.

Insatser för ökad trygghet och trivsel

Att arbeta med bosociala frågor är att visa omtanke om våra hyresgäster. Om kunderna känner sig delaktiga och uppmärksammade ökar tryggheten och trivseln. Bolagets bosociala samordnare har ett nära samarbete med kommunen och hanterar frågor som störningar, olovlig andrahandsuthyrning och betalningslösningar. Under 2020 har bolaget hanterat 25 ärenden av olovlig andrahandsuthyrning. Pandemin har bidragit till att fler hyresgäster behövt hjälp med att hantera sina hyresbetalningar. I normala tider genomförs ett flertal sociala aktiviteter men detta har varit svårt under rådande omständigheter.

Andra viktiga trygghetsskapande åtgärder är medverkan vid kommunens trygghetsvandringar och satsningar på utemiljöerna. Genom årets arbete med beskärning av buskar och träd, se till att utebelysningen fungerar som den ska och reparera och rusta upp utemöbler och lekplatser ökar tryggheten. Bolaget har dessutom bytt ut och kompletterat övervakningskameror i garage och i miljöhus vilket redan gett positiv effekt med minskad skadegörelse, färre obehöriga som kan ta sig in och en ökad känsla av trygghet för hyresgästerna.

Skötsel, underhåll och renoveringar

En långsiktig effektiv och hållbar fastighetsförvaltning bygger på att arbeta förebyggande med skötsel, tillsyn och rondering. Det är förvaltningens uppdrag att planera och organisera det planerade underhållet och större ombyggnationer.

Med ett äldre bestånd följer ett omfattande underhållsbehov. För att hantera det framtida underhållsbehovet påbörjades arbetet med att ta fram strategiska långsiktiga förvaltningsplaner för respektive fastighet under 2019. Förvaltningsplanerna är ett verktyg för att med hjälp av nyckeltal identifiera varje enskild fastighets ekonomiska och tekniska status, vilket ger en tydlig bild av vilka åtgärder som krävs kommande fem till tio år. Detta arbete har fortlöpt under 2020 och kommer att avslutas under våren 2021. Förvaltningsplanerna ger bolaget förutsättningar att planera och värdera rätt åtgärder vid rätt tidpunkt för respektive fastighet. Underhållsåtgärder som just nu prioriteras är energioptimering, yttre underhåll och ökad boendekvalitet.



Ett nytt sätt att möta kunden med Håll avstånd skyltar
- en av många restriktioner under Coronaåret 2020.

- DEN DAGLIGA TILLSYNNEN OCH SKÖTSELN ÄR VÄLDIGT AVGÖRANDE FÖR VÅRA KUNDER. GENOM ATT HITTA FEL OCH ÅTGÄRDA BRISTER INNAN KUNDERNA UPPTÄCKER DEM OCH GENOM ATT HÅLLA HELT, RENT OCH SNYGGT I VÅRA OMRÅDEN ÖKAR TRIVSELN.

**SÄGER ANDERS RAHDEVI,
FÖRVALTNINGSCHEF PÅ BURLÖVS BOSTÄDER**

Åtgärder för ökad kundnöjdhet och service

I kombination med den dagliga tillsynen är synlighet och tillgänglighet viktigt för hyresgästerna. I den senaste kundenkäten framkom behov av att öka tillgängligheten och snabba på återkoppling och åtgärder i samband med felanmälan. För att öka stödet till förvaltarna och fastighetsteknikerna har Burlövs Bostäder nu två biträdande förvaltare i sin organisation. Deras uppgift är att bistå förvaltarna i den dagliga fastighetsförvaltningen såsom felanmälan, planering av underhåll och reparationer samt övrig kontakt med hyresgästerna. Dessutom har bolaget tagit fram instruktionsfilmer för att visa hyresgästerna hur de själva enkelt kan åtgärda vissa fel i lägenheten.

Andra förändringar som skett under året är att förvaltningen nu ansvarar för nyckelhanteringen och för boendeintroduktion. Det innebär att den som flyttar in i en ny bostad möter en av bolagets anställda inom förvaltningen som överlämnar nyckeln. På så sätt får den nya hyresgästen direktkontakt med förvaltningsorganisationen och får hjälp att orientera sig med olika funktioner i lägenheten, fastigheten och området. Dessa nya rutiner stärker trivsel och trygghet och bidrar till att hyresgästerna känner sig välkomna till Burlövs Bostäder.

Förra året samlade Burlövs Bostäder förvaltningspersonalen på ett gemensamt kontor för att underlätta planering, öka effektiviteten och sammanhållningen bland personalen till gagn för kunderna. Under pandemin har skötselpersonalen till viss del utgått ifrån olika lokaler i beståndet vilket hämmat det dagliga utbytet och möjligheterna att applicera gemensamma och effektiva arbetsmetoder.

Planering och kontroll för att möta framtida behov

För att utveckla verksamheten i takt med tiden och möta både dagens och framtidens behov behöver Burlövs Bostäder arbeta smart och hållbart. En tydlig värdegrund i kombination med kompetenta, motiverade och engagerade medarbetare säkerställer att bolaget kan leva upp till sin vision. Burlövs Bostäders avdelning för Ekonomi & Personal ansvarar för företagets ekonomifunktion, finansieringsfrågor, rekrytering, och kompetensförsörjning. Bolagets controllerfunktion arbetar löpande med att analysera och mäta bolagets effektivitet och resursutnyttjande. Controllerfunktionen har dessutom ett ansvar att tillsammans med VD och övrig ledning att utveckla och driva intern verksamhetsutveckling.

Med fokus på balans och utveckling

På Burlövs Bostäders avdelning för Ekonomi & Personal finns tre medarbetare, ekonomichef, redovisningsekonom och controller. Avdelningens ansvar består av traditionella ekonomifunktioner med uppföljning och administration, ekonomiplanering med långtidsprognoser och finansiering. Ekonomichefen är också personalchef med ansvar för att bolaget sköter sina åtaganden som arbetsgivare och är även stöd till organisationen vid rekryteringar.

De kommande åren präglas Burlövs Bostäders verksamhet av en ökad nyproduktion och omfattande planerat underhåll av befintliga fastigheter. För en god ekonomi krävs en noggrann likviditetsplanering av nybyggnations- och underhållsprojekten. I syfte att säkerställa bolagets lönsamhet och likviditetsplanering arbetar bolaget löpande med långtidsprognoser. För att klara bolagets soliditetsmål bör till minst 20 procent av nyproduktionen finansieras med egna medel. Det löpande underhållet ska bekostas av kassaflödet från den löpande verksamheten. Under det gångna året har Burlövs Bostäder fortsatt förhandlingen med Hyresgästföreningen i syfte att införa en systematisk hyressättningsmodell för att säkerställa rätt hyra och för att skapa förutsättningar för nyproduktion och nödvändiga renoveringar.

På uppdrag av VD ansvarar kontrollern för att driva Burlövs Bostäders interna verksamhetsutveckling. I uppdraget ingår att inom ramen för beslutad affärsplan tillsammans med ledningen arbeta fram årliga handlingsplaner i syfte att säkerställa ständiga förbättringar och identifiera strategier och smarta arbetsprocesser.

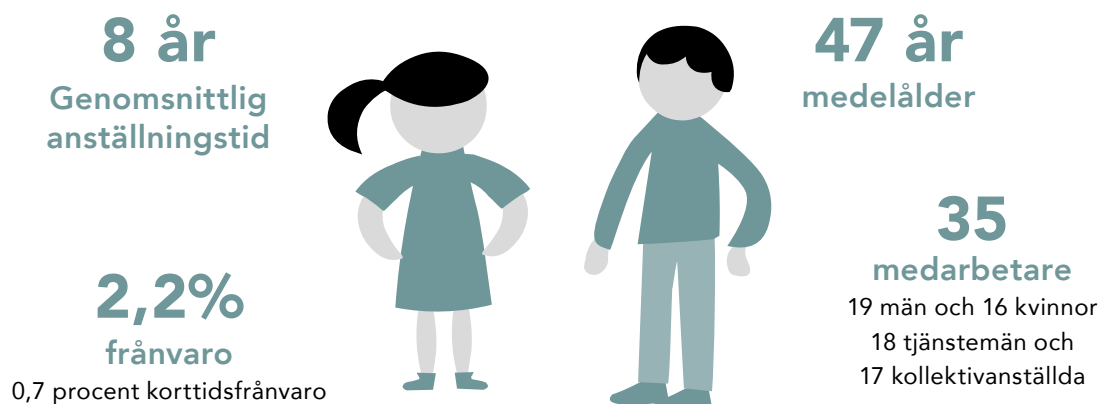
Förändringar, kompetensutveckling och hälsoarbete 2020

Anpassningar och fortsatt låg personalomsättning

Under året har Burlövs Bostäder anställt tre nya medarbetare, en uthyrare och två biträdande förvaltare varav en är en utökning av organisationen för att möta behov som har identifierats i samband med kundenkäten. Målsättningen är att få högre tillgänglighet och effektivare ärendehantering och felanmälan.

Senarelagda utbildningar

Burlövs Bostäders målsättning är att alla anställda ska ha en rätt kompetens inom sitt yrkesområde. Bolaget har under flera års tid arbetat med att ta fram individuella utbildningsplaner för varje medarbetare. Dessa diskuteras och uppdateras vid det årliga utvecklingssamtalet. På grund av pandemin har flera utbildningsinsatser behövt ställas in eller skjutits på framtiden utöver individuella webbaserade utbildningar. En miljöutbildning för



nyanställda samt en miljöutbildning med anledning av de nya avfallsdirektiven har dock varit möjliga att genomföra under kvartal fyra i ett anpassat format.

Förebyggande och motiverande hälsoarbete

Att arbeta preventivt i hälso- och arbetsmiljöfrågor är en del av företagets systematiska arbetsmiljöarbete. Genom att regelbundet erbjuda personalen hälsoundersökningar är det möjligt att upptäcka eventuella riskfaktorer och därmed förebygga ohälsa. I samarbete med HMC Hälso-medicinskt center strävar Burlövs Bostäder mot att initiera snabba insatser för rehabilitering.

För att stärka medarbetarnas hälsa bistår bolaget både med subventionerad massage och friskvårdsbidrag för motion på fritiden. Under 2020 genomförde bolaget en hälsotävling för att motivera medarbetarna till ökade friskvårdsaktiviteter. Projektet fick anpassas utifrån rådande omständigheter men gav ett tydligt förbättrat hälsoindex hos personalen.

**- TROTS ETT PÅ MÅNGA SÄTT
UTMANANDE ÅR HAR BURLÖVS
BOSTÄDER EN FORTSATT GOD FINANSIELL
STÄLLNING. VÅR EKONOMI HAR INTE
PÅVERKATS AV PANDEMIN PÅ NÅGOT
NÄMNVÄRT SÄTT MEN DET KRÄVS
NOGGRANN PLANERING FÖR ATT KLARA
UNDERHÅLLSPROJEKT SOM FLYTTATS
FRAM I TIDEN SOM EN KONSEKVEN AV
PANDEMIN.**

**SÄGER KERSTIN HÄGGLUND,
EKONOMICHEF PÅ BURLÖVS BOSTÄDER**

- ✓ 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, 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.

Hållbarhetsrapport 2020

Burlövs Bostäder ska bidra till att det blir ännu bättre att leva och bo i Burlövs kommun och med det följer krav på att vara ett attraktivt och långsiktigt hållbart bostadsbolag. Affärsmässighet i kombination med samhällsansvar sätter ramarna för verksamheten oavsett om det gäller nyproduktion av bostäder eller att hantera bosociala ärenden. Genom delaktighet och engagemang kan Burlövs Bostäder påverka utvecklingen i kommunen och skapa förutsättningar för att det ska vara skönt att bo i kommunen – för alla.

En verksamhet som påverkar många

I vår verksamhet kommer vi dagligen i kontakt med en rad olika människor. Det kan vara hyresgäster, medarbetare, leverantörer, kommunala tjänstemän eller branschkollegor. Dessa intressenter har alla olika förväntningar och krav på bolaget och verksamheten. Utifrån ett långsiktigt och hållbart

perspektiv är det väsentligt att bygga relationer och stärka förtroendet för Burlövs Bostäder genom omtanke, engagemang och ansvar. Det sker bland annat genom dialog med hyresgäster, kundenkäter, medarbetarsamtal, upphandlingsförfaranden, styrelse- och ägarmöten 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 (Hyresgäststyrkt 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 • Jämställd arbetsplats • Goda arbetsvillkor • Kollektivavtal	• Medarbetarsamtal • Medarbetarenkät • IUP (Individuell Utvecklingsplan) • Systematiskt arbetsmiljöarbete • Årlig Lönekartläggning • Friskvårdssatsningar • Introduktionsprogram • Utbildning om nya Avfallsdirektiv
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	• Leveransplan nyproduktion • Trygghetsvandringar • Miljöpolicy och miljödiplomering • Stöttar lokala föreningar för ungdomar och äldre • Samverkansgruppen "Örat mot marken"

Elförbrukning



20,42
kWh/m²

Vattenförbrukning



1,86
m³/m²

Värmeförbrukning



108,20
kWh/m²

Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Elförbrukning kWh/m ²	20,42	20,54	20,79	21,44	21,58
Vattenförbrukning m ³ /m ²	1,86	1,70	1,72	1,66	1,70
Värmeförbrukning kWh/m ²	108,20	112,98	113,93	116,30	118,73

Social hållbarhet – som hyresvärd och arbetsgivare

Hyresvärd

För att vara en attraktiv och långsiktigt hållbar hyresvärd behöver bolaget löpande veta vad kunderna anser om Burlövs Bostäder. Detta sker i personliga möten och med Hyresgästföreningens representanter men framförallt genom kontinuerliga kundenkäter. Kundenkäten ger bolaget en direkt återkoppling på hur väl verksamheten lever upp till hyresgästernas förväntningar. Enkäten är också en tydlig värdemätare hur bolaget står sig gentemot ett riksgenomsnitt. Samtidigt är den ett av de viktigaste verktygen i utvecklingsarbetet och leder ofta till konkreta förändringar och förbättringar.

Burlövs Bostäder har sedan 2016 en bosocial samordnare. Tjänsten fyller en viktig funktion i dialogen mellan kunder, bolag och kommun. Bland de frågor som den bosociala samordnaren hanterar kan nämnas störningar, betalningslösningar och olovlig andrahandsuthyrning. Andrahandsuthyrning leder många gånger till ökad otrygghet och har nyligen fått en skärpt lagstiftning. Burlövs Bostäder arbetar med

löpande kontroller för att säkerställa att den hyresgäst som står på kontraktet också bor i lägenheten. Under 2020 har Burlövs Bostäder hanterat 25 fall av olovlig andrahandsuthyrning. Uthyrningspolicyn har uppdaterats under året bland annat i syfte att begränsa olovlig andrahandsuthyrning.

Arbetsgivare

För att kunna möta förväntningar från ägare och förändringar i omvärlden arbetar Burlövs Bostäder utifrån en treårig affärsplan. Grunden för planen tar sin utgångspunkt i lagen om allmännyttiga bostadsbolag och annan lagstiftning men även ägardirektiv och andra instruktioner har arbetats in. Arbetet med affärsplanen bidrog till att öka delaktighet, förståelse och förankring i hela organisationen. 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 2020 har utvecklingsarbetet fortlöp med fokus på

att kartlägga bolagets kritiska affärsprocesser i syfte att effektivisera och dokumentera verksamheten. Detta arbete har även bidragit till beslut om upphandling av ett nytt fastighetssystem för att hitta en bättre arbetsmetodik för medarbetarna.

Med ökat fokus på nyproduktion och underhållsprojekt under kommande år följer ökade krav på kompetens och organisation. Tydliga arbetsbeskrivningar, introduktionsprogram för nyanställda med betoning på verksamhetsprocesser och värderingar underlättar nyrekrytering och förändringsarbete. Med kontinuerliga kompetenssatsningar och friskvårdsstöd säkerställer Burlövs Bostäder individuella utvecklingsmöjligheter och en stimulerande arbetsmiljö parallellt med det systematiska arbetsmiljöarbetet. Under 2020 har bolaget förstärkt organisationen med ytterligare en medarbetare. Många av de planerade kompetenssatsningarna för 2020 har senarelagts på grund av pandemin.

Sociala satsningar

I Burlövs Bostäders Ägardirektiv framgår att bolaget ska ta ett tydligt socialt ansvar och bidra till att förstärka trivsel, trygghet och sammanhållning i kommunen. Genom engagemang och medverkan i olika sociala projekt kan Burlövs Bostäder bidra till att förändra och förbättra livet primärt för hyresgästerna men även för övriga kommuninvånare. Merparten av dessa sociala satsningar ligger på kommunens unga. Bolaget strävar efter att bidra till en meningsfull fritid för både flickor och pojkar.

Bolagets bosociala samordnare koordinerar de bosociala satsningarna som både sker i egen regi och i samarbete med olika aktörer som kommun, polis och frivilliga organisationer och föreningar. Många av aktiviteterna utgår från Vårbogården på Svenshög. På grund av pandemin har vissa aktiviteter för framförallt vuxna ställts in och ställts om för att möta behovet för de yngre under 2020.

Egna projekt

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

Sedan ett par år tillbaka finns ett utegym på Virvelvägen. Det välutrustade och moderna gymmet är bekostat av Burlövs Bostäder i satsningen på att främja hälsa och rörelse. Utegymmet används flitigt, inte minst under 2020, då utomhusträning ökade i popularitet.

Samarbetsprojekt

I samverkan med det lokala näringslivet och skolan sponsrar Burlövs Bostäder den verklighetsförankrade matematikboken Smartmatte. Elever i årskurs åtta och nio löser gemensamt verklighetsförankrade matteuppgifter från de medverkande företagens verklighet och vardag. Bolaget sponsrar även den inspirerande miljölärobok Natur & Miljöboken som vänder sig till elever i årskurs 4-6.

Pangeja är ett samverkansprojekt mellan Burlövs kommun och Burlövs Bostäder på Vårbogården. Pangeja är ett allaktivitetshus för ungdomar i åldrarna 13 - 20 år som håller öppet flera kvällar i veckan för att öka tryggheten och minska ungdomsproblematiken. Verksamheten håller normalt sett sommarstängt, men då många ungdomar spenderat sommaren hemma i år, har verksamheten haft extra aktiviteter under juli. Aktiviteter som genomförs är bland annat dans, målning, musik och teater.

Rädda Barnen är en av aktörerna på Vårbogården. Tillsammans med Multiteket arrangerar de familjecafé varje tisdag men denna aktivitet har påverkats av pandemin. De erbjuder även läxhjälp och olika typer av utflykter för kommunens skolbarn, som har fortsatt under året som planerat.

För att öka tryggheten genomför Burlövs Bostäder tillsammans med hyresgäster, kommun, polis och räddningstjänst **trygghetsvandringar** i bostadsområdena.

Burlövs Bostäder stödjer årligen lokala idrottsföreningar för att uppmuntra ungdomar till en social fritid med mycket fysisk aktivitet. Bland de föreningar som bolaget sponsrar kan nämnas Arlövs BI, Åkarp IF, Sydsim, Åkarp-Burlövs Tennisklubb.



Trafiksäkerhetsinitiativet **Traffikkalendern** är ytterligare ett barn- och ungdomsinitiativ som sponsras av Burlövs Bostäder. Traffikkalendern är Sveriges största läromedel om barn och trafik. Varje månad arrangeras trafikundervisning som elever och lärare kan delta i.

Tillsammans med **ReBike** sätter Burlövs Bostäder lappar på övergivna cyklar i bostadsområdena. Om ägaren inte ger sig tillkänna lämnas cykeln till förvaring. Efter ett halvår går cykeln till den ideella organisationen ReBike som reparerar och säljer cykeln. Genom att städa undan gamla och övergivna cyklar ser det snyggt och prydligt ut i områdena samtidigt som cykeln kan få en ny nöjd ägare.

Burlöv bostäder har också löpande stöttat andra föreningar som PRO, SPF och Natur och miljöboken.

Självförvaltning

Självförvaltning innebär att hyresgästerna har möjlighet att erbjudas ett större inflytande över sin bostadsmiljö. De boende kan i lämpliga fastigheter ansvara för vissa delar av fastighetens skötsel i trapphus och på gården mot en mindre ersättning. På så sätt bidrar självförvaltningen genom engagemang till att öka trivselen och trygghet i fastigheten och bostadsområdet.

Stadsodling

Stadsodling är en trend för odling mitt i staden och ett verktyg för att stärka den sociala hållbarheten i samhället. För den som är intresserad av att odla i sitt bostadsområde finns det möjlighet att låna odlingslådor och få jord av Burlövs Bostäder. Inköp av frön och växter samt skötsel av stadsodlingen ansvarar kunderna själva för. Intresset för stadsodling bland Burlövs Bostäders hyresgäster har ökat.

Ekologisk hållbarhet

Burlövs Bostäder arbetar aktivt och löpande med att förbättra sitt miljöarbete. Bolagets miljöarbete strävar efter att få samtliga medarbetare, kunder och leverantörer att minska energianvändningen och bidrar till en bättre miljö för alla som en självklar och naturlig del i det dagliga arbetet.

Lagstiftning och myndighetsbaserade energikrav sätter lägsta nivån för hållbarhetsarbetet. Burlövs Bostäder driver även proaktivt och frivilligt flera förbättringsinitiativ med mer långtgående krav för att minimera negativ miljöpåverkan och därmed bidra till en långsiktigt hållbar utveckling.

I nyproduktionsprojekt är energikraven en förutsättning för bygglov, vilket därmed är integrerat i hela verksamheten. Det statliga investeringsstödet garanterar också att nyproduktion genomförs i linje med högre krav på låg energiförbrukning. De stora utmaningarna för Burlövs Bostäder ligger framförallt i det befintliga beståndet. Här pågår effektiviseringar av energianvändningen som leder till betydande energi- och miljövinster både för bolag och samhälle.

Styrning, verktyg och mål

Burlövs Bostäders miljöarbete utgår från den av styrelsen beslutade Miljöpolicyn och alla medarbetare har ett gemensamt ansvar för att denna efterlevs. I enlighet med policyn ska Burlövs Bostäder styra verksamheten utifrån ett miljöledningssystem och bolaget är miljödiplomerat av Svensk Miljöbas sedan 2004. Certifiering ger direkta riktlinjer och verktyg för hur det dagliga miljöarbetet ska bedrivas och följas upp. Miljöarbetet revideras årligen för att behålla certifieringen. Burlövs Bostäder är miljödiplomerade för 2020. Utöver detta har en

kemikalierrevision genomförts i Kvarteret Ugglan. Bolaget har även ett nytt digitalt verktyg för att samla säkerhetsdatablad för kemiska produkter.

Sedan 2019 har Burlövs Bostäder tre tydligt definierade miljömål som följs upp årligen. Genom medverkan i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ antog Burlövs Bostäder miljömål om fossilfri förvaltning och minskad energiförbrukning. Utöver dessa mål har Burlövs Bostäder även identifierat Minimering av Kemikalieanvändningen som ett prioriterat mål för verksamheten. Bolaget följer upp och redovisar sitt arbete i enlighet med målen.

El, värme och vattenförsörjning

För att nå det övergripande målet om minskad energianvändning krävs löpande översyn och effektivisering av el, värme och vattenförsörjning i hela verksamheten. För att få resultat krävs både underhåll och nya lösningar för att inspirera till förändrade och förbättrade beteenden.

Vatten

För många år sedan påbörjade bolaget ett omfattande arbete med att minska vattenförbrukningen. Dessa vattenbesparande åtgärder har fått betydande effekt på vattenförbrukningen. Genom löpande utbyte och installation av moderna snålspolande blandare, duschmunstycken och toaletter minskas vattenkonsumtionen successivt. Burlövs Bostäder har i dagsläget genomfört dessa åtgärder i delar av fastighetsbeståndet vilket bidragit till att den ökade vattenförbrukningen vi ser generellt i beståndet har dämpats.

Vid nyproduktion sker individuell mätning och debitering av varmvatten.

Mål 2030

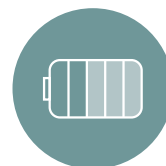


En 100% fossilfri förvaltning

95,5% har hittills uppnåtts.



Minimering av Kemikalieanvändningen



Minskad energiförbrukning med 30 procent

Minskad energiförbrukning 14,4 % jämfört med 2007

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



Vårt dagliga arbete i linje med Miljöpolicy innebär att: Kommentar	
1 Vi skall säkerställa att gällande lagar och förordningar, vår ägares 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 och kulvertar i kombination med ny energiåtervinning minskar förbrukningen. Samtliga lägenheter har från och med 2020 lägenhetsgivare.
3 Underlätta för en kretsloppsanpassad avfallshantering inom Burlövs Bostäders fastighetsbestånd.	Burlövs Bostäder har ett fullt utbyggt källsorterings-system i samtliga fastigheter. Bolaget deltar aktivt i VA Syds projekt kring kretsloppsplanen.
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 förvaltning.
5 Samarbeta 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 kundtidningen 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 och värmeenergi

För att nå målet om att minska energianvändningen med minst 30 procent fram till år 2030 krävs omfattande energibesparande åtgärder.

Burlövs Bostäders fastigheter är utrustade med prognosstyrning för en driftsäker värmereglering. För att säkerställa en behaglig inomhustemperatur och samtidigt bidra till att minska energiförbrukningen påbörjade Burlövs Bostäder installation av temperaturgivare i varje lägenhet 2015. Under 2020 har 360 temperaturgivare installerats och därmed har samtliga bostäder nu givare.

Utbyte till LED-belysning i utomhus- som inomhus- armaturer samt närvarostyrning och kompletta styrsystem bidrar till stora besparingar i elförbrukningen.

Fastighetsbeståndet i Arlöv värms upp med fjärrvärme, medan uppvärmning i Åkarp sker med biogas och direktverkande grön el. Under året har Burlövs Bostäder ersatt och renoverat värmecentraler för att minska värmespillet och öka effektiviteten. I de fastigheter där det inte redan finns har Burlövs Bostäder också installerat värmeåtervinning. Istället för att släppa ut varmluften återvinns den tillbaka in i värmesystemet. All uppvärmning i bolagets fastigheter är idag i princip fossilfri. Den högst marginella andelen som idag ej kan garanteras vara fossilfri är att hänföra till fjärrvärmen. Bolagets leverantör driver ett aktivt arbete att i närtid bli 100% fossilfria.

För att nå Klimatinitiativets mål om att vara fossilfria 2030 påbörjade Burlövs Bostäder 2019 en översyn av fordonspark och maskiner för att successivt ersätta dessa med eldrivna eller andra fossilfria alternativ. De fordon och maskiner som ännu inte går att byta ut mot eldrivna, tankas istället med fossilfritt biobränsle. I övrigt förordar bolagets resepolicy tåg framför bil- och flygresor. Under 2020 investerade Burlövs Bostäder i en miljövänlig ångmaskin för ogräsbekämpning och rengöring. Genom att använda 90-gradig ånga krävs inga kemikalier eller mekanisk bekämpning av ogräs eller rengöring av plattor och utemöbler.

För att minska andelen köpt fossilfri el utvärderar Burlövs Bostäder löpande möjligheten att installera nya solcellsanläggningar på exempelvis tak. Burlövs Bostäder har idag flera solcellsanläggningar men strävar efter att installera fler, bland annat i samband med ett planerat takrenovering. I kvarteret Ugglan kommer ytterligare tre solcellsanläggningar att tas i bruk under 2021.

Övriga miljöaktiviteter

Avfallshantering och återvinning

Sedan augusti 2020 gäller en ny Avfallslagstiftning med målet att minska mängden avfall, öka återanvändning och återvinning samt etablera en bättre avfallshantering. Burlöv Bostäder deltar aktivt i VA Syds kretsloppsplan och samverkar där med förvaltningar och organisationer för att uppnå målen i kretsloppsplanen - att minska mängden avfall och öka återanvändningen.

Alla hyresgäster har tillgång till fastighetsnära källsortering. I miljöhusen eller i en så kallad UWS-anläggning för underjordisk sophantering finns det insamlingskärl för tidningspapper, kartong och pappersförpackningar, plast, färgat och ofärgat glas, metall, matavfall och slutligen restavfall. Utöver detta erbjuder Burlövs Bostäder möjlighet till textilåtervinning.

I kvarteret Ugglan finns en UWS-anläggning vilket innebär minskad kostnad för byggnation, underhåll, uppvärmning och tömning av soprum. Denna typ av sophantering leder till en högre andel sorterat avfall samtidigt som brandrisken är lägre i jämförelse med traditionell hantering i miljöhus.

Genom att vara påläst och medveten om sitt beteende kan alla hyresgäster bidra till en bra hantering och sortering av avfall, större miljövinster och en trevligare närmiljö. För att öka förståelsen för källsortering och för att förenkla hantering av bland annat grovsopor som möbler och elavfall arrangerar Burlövs Bostäder årligen städ- och containerdagar. 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. Under 2020 har Burlövs Bostäder även tagit fram en ny folder, Sortera & Återvinn 2020, som i kombination med förbättrad skyltning i miljöhusen ska hjälpa till att underlätta sopsorteringen. På bolagets webbplats finns även en instruktionsfilm om sortering och återvinning för den som känner sig osäker.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

För att garantera god funktion av byggnadernas ventilation genomförs en lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll antingen vart tredje eller sjätte år efter första besiktning av fastigheten. Under 2020 genomfördes kanalrensningar och besiktningar i 544 lägenheter och sju lokaler. Samtidigt kontrollerades kranar, toaletter och brandvarnare i lägenheterna, en så kallad liten MIBB (miljöinventering i befintlig bostad).



En av våra nyinköpta elbilar.



Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ

2018 initierade Sveriges Allmännytta ett gemensamt klimatinitiativ 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. Fokus ligger även på effektoppar och förnybar energi, krav på leverantörer och klimatsmart boende.

- Trots ett utmanande 2020 där vi inte fått det förväntade utbytet med andra allmännyttiga bostadsbolag har vi närmat oss våra miljömål. Vi har nu väsentligt färre fordon och maskiner som drivs med traditionellt bränsle och våra satsningar på energieffektiviseringar i hela beståndet innebär att vi sannolikt kommer att nå våra mål i god tid före 2030, säger Marcus Vesterberg.

I Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ registrerar 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 2020. 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

I arbete med kärnvärden har tre kärnvärdeord med en utvecklande text tagits fram.

- Omtanke – Genom att lyssna och hjälpa varandra visar vi att vi bryr oss.
- Engagemang – Tillsammans skapar vi delaktighet och inspiration.
- Ansvar – Vi tar ansvar genom att hålla det vi lovar.

Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Burlövs kommun och styrelsen har under 2020 bestått av fem ledamöter jämte fem suppleanter. Styrelsen har hållit fyra styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämma har hållits den 31 mars 2020.

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

Suppleanter har varit: Håkan Dahlgren (m), Lars Olle Olsson (s), Katja Larsson (s), Åsa Jensen (C) och Tore Nilsson (sd), enligt kommunfullmäktiges beslut 25 november 2019 och stämmobeslut 17 januari 2020.

Årsstämman har utsett följande auktoriserade revisorer för verksamhetsåret: Anders Thulin, auktoriserad revisor, med Ann Rickard Nilsson,

auktoriserad revisor, som suppleant, båda från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Ann Rickard Nilsson är utsedd enligt stämmobeslut 17 januari 2020.

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

Organisationsanslutning

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

Marknad

Det strategiska läget mellan Malmö och Lund och de goda pendlingsmöjligheterna gör att det är attraktivt att bo och leva i Burlövs kommun. Efterfrågan på bostäder i det befintliga beståndet är fortsatt väldigt högt och allt fler vill bo i Burlöv. Bostadskön ökar med ca 500 personer per år och i år har det under juni månad ökat med ytterligare ca 3 000 personer som tillkommit från en nystartad extern webbaserad bostadsförmedling som länkat sina sökande.

Covid-19 pandemin har medfört begränsningar i mötet med kund, vilket medfört förändrade arbetsätt och mer digital hantering.

Samtliga lägenheter i bolagets största nyproduktionsprojekt på många år, kv Ugglan, är uthyrda. En tredjedel av alla inflyttade är interna kunder eller nya kunder boende sedan tidigare i Burlövs kommun och hälften av de inflyttade kommer från Malmö kommun.

Uthyrning, vakansgrad och omflyttning

Vid årets slut var det ca 12 000 registrerade sökande i bolagets bostadskö. Det är en ständig ökning av nyregistrerade sökande till bolagets lägenheter och därför ökar varje år den genomsnittliga väntetiden i bokön. Kötiden är nu ca 6 år för en lägenhet i Arlöv och ca 10 år för en lägenhet i Åkarp. Den genomsnittliga boendetiden är lång, ca 13 år och omflyttningen är fortsatt låg men med en liten ökning. Bolaget har inga bestående vakanser för bostäder. Vakansgraden för bostäder redovisas nedan. Av totalt 239 omflyttningar var 22 omflyttningar i Åkarp och resterande i Arlöv. Under året har rabatter i form av kvarboenderabatt och underhållsrabatt utbetalats till hyresgästerna med 5 335 kkr (4 902).

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
1 Hyra bostäder, kr/kvm	1 052	1 029	1 010	1 000	990
2 Vakansgrad bostäder, %	0,7 %	0,5 %	0,3 %	0,2 %	0,3 %
3 Flyttningsfrekvens bostäder, %	9,4 %	9,7 %	8,4 %	9,1 %	8,1 %

1 Genomsnittlig bostadshyra.

2 Hyresbortfall för vakanta bostäder i procent av bruttohyror.

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

Fastighetsutveckling

Bolaget äger och förvaltar 2 544 bostäder med en total yta på 178 882 kvm (175 684) samt lokaler med en yta på 16 838 kvm (16 743). Fastigheternas sammanlagda bokförda värde är 985 mkr (827) per 2020-12-31. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Länsförsäkringar Skåne.

Fastighetsförvärv

Under 2020 har bolaget genom ett transportköp förvärvat Arlöv 6:36. Därefter har fastigheten reglerats över till Arlöv 6:28. På fastigheten Arlöv 6:36 har nyligen uppförts parkeringshuset Ugglan. Inga ytterligare fastighetsförvärv har skett.

Nyproduktion

I kv. Ugglan har parkeringshuset med 278 platser färdigställt och för bostäderna har första inflyttningsetappen med totalt 45 lägenheter genomförts. Resterande lägenheter tas i bruk under mars-april 2021. För byggnationen av bostadsdelen utför Betonmastaehre uppdraget och Gärhovs Bygg AB utför byggnationen av parkeringshuset. Uppförandet av dessa två entreprenader har pågått sedan 2019 och avslutas i sin helhet 2021.

Arbetet med ny detaljplanen för kv. Södra Pilevallen (tidigare kv. Hägern) har genomgått granskningsförfarandet. Lagakraftvunnen detaljplan för de ca 110 lägenheterna förväntas under första halvåret 2021.

Planarbetet för Lervägen/Murvägen i Åkarp har påbörjats. Preliminärt kan ett samråd ske kring sommaren 2021. Enligt markanvisningsavtalet skall exploateringen innehålla en byggrätt på 10 000 m² BTA, vilket motsvarar ca 100 lägenheter.

Ombyggnader och investeringar

Ombyggnationen av huvudkontoret på Dalbyvägen 35 har genomförts och har inkluderat en ny kundmottagning och förbättrad arbetsmiljö.

Upphandlingen för renoveringen av lägenheterna på Strandgatan 5 avbröts hösten 2020 på grund av ändrad omfattning. Ett utökat förfrågningsunderlag innehållande renovering av tio lägenheter och tre nya källarlägenheter publicerades kort därefter med planerad byggstart under våren 2021.

Fasadrenoveringen av hus 4 på Svenshög påbörjades under hösten och färdigställs under våren 2021. Avtalad entreprenadkostnad är ca 2,5 mkr exkl. moms. Även fönsterbyte planerades under året men har inte kunnat påbörjas pga. Covid-19 pandemin.

I kv. Svalan och kv. Vakteln finns två lokaler som planeras att konverteras till lägenheter. Bygglov för Torngatan 2 är inlämnat och planering för tre nya lägenheter på Dalbyvägen 15 pågår.

I februari hade Socialförvaltningen inflyttning i sitt nya kontor i den före detta banklokalen på Dalbyvägen 25 i kv. Svalan.

Tak- och fasadrenoveringen på kv. Svalan publicerades under hösten. Planerad byggstart under februari 2021. Budget för projektet är ca 3 mkr inkl. moms.

Virvelhusets förskola på Norregatan 22 har genomgått en takrenovering. Kontaktsumma för projektet är ca 1,8 mkr exkl. moms.

Projekteringen för stambytet som planeras för kv. Humlemaden är färdigställt. Upphandling och genomförande kommer att ske när Covid-19 pandemin tillåter. Därmed blir projektet vilande tills restriktionerna lättar.

Totala investeringar, mkr	2020	2019
Investeringar i byggnader och markanläggningar samt omfört från pågående arbeten	185,1	30,3
Investeringar i mark	0	14,2
Investeringar i maskiner och inventarier	3,2	2,1
Investeringar i pågående arbeten	12,8	99,3
Summa investeringar	201,1	145,9

Förvaltning

Allmänt

Flertalet underhållsarbeten i bolagets lägenheter har på grund av Covid-19 pandemin fått flyttas fram till 2021.

Arbete med att genomföra en systematisk hyressättning har fortsatt under året och ett färdigt förslag finns framme för slutdiskussion. Förhandlingar med Hyresgästföreningen kommer att genomföras under januari 2021.

Nya ramavtalsupphandlingar har under året genomförts för byggnadsservice, VS, el och ventilation. De nya avtalen gäller i två år med möjlighet till förlängning på ett plus ett år.

Handlingsplaner efter senaste NKI-undersökningen har tagits fram. Enkla åtgärder har genomförts och mer omfattande åtgärder har budgeterats för 2021.

Drift

Året har varit varmare än normalt och tillsammans med resultatet av genomförda energibesparande åtgärder har energiförbrukningen har varit cirka en GWh lägre än budgeterat. Vattenförbrukningen har ökat med 10%, vilket troligen till största delen är en effekt av Covid-19 då fler är hemma.

Nu har i princip samtliga lägenheter fått installerat temperaturgivare vilket gör att det på ett effektivare sätt går att säkerställa att lägenheterna har en korrekt temperatur.

Utifrån ett kundperspektiv har bolaget arbetat aktivt med att följa upp åtgärdsstider för felanmälningar både internt och externt. Detta arbete har gett en positiv utveckling, fler åtgärder utförs inom sju dagar från att hyresgästen gör en felanmälan.

Organisationen inom förvaltningen har förstärkts vilket innebär att vi idag har två biträdande förvaltare vars huvudarbetsuppgifter är kopplade till felanmälan och att arbeta med omflyttningsärenden.

Underhåll

Bolaget erbjuder "hyresgäststyrt 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. Omfattningen av åtgärder är ungefär i samma storlek som 2019.

Större underhållsarbete under 2020 består av:

- Virvelvägens förskola, omläggning takpannor
- Dalbyvägen 35, ombyggnad av kontoret
- Svenshög, underhåll av utemiljön
- Vanningsåker, ommålning av trapphus
- Harakärr, renovering av lekplats
- Svenshög, utbyte av fem fastigheters styrsystem

Underhållskostnaderna består av planerat underhåll inklusive underhåll pga.ombyggnad.

Underhållskostnader och underhållsrabatt, mkr	2020	2019
– HLU, hyresgäststyrt underhåll	7,5	6,7
– Planerat underhåll	15,2	15,1
– Standardhöjande underhåll, tillval	5,5	6,4
– Kostnadsförda investeringsprojekt	12,4	13,7
Summa underhållskostnader	40,6	41,9
Underhållsrabatt	3,8	3,4

Miljö

Miljöpolicy

Bolaget har av styrelsen fastställt miljöpolicy.

I denna miljöpolicy anges att miljöarbetet ska styras av en helhetssyn där affärsmässighet och engagemang är nyckelorden. Alla medarbetare har ett ansvar för att denna miljöpolicy efterlevs.

Detta innebär att:

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

I egenskap av denna miljöpolicy så är även Burlövs Bostäder AB certifierat enligt Svensk miljöbas som genomgår en årlig revision. Revisionen under 2020 resulterade i ett godkännande med ett resultat på 91 %. För en godkänd revision krävs 75 %.

Sveriges Allmännyttan har startat ett gemensamt upprop "Allmännyttans 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 för att ytterligare stärka miljöarbetet.

Utöver de obligatoriska miljömålen om fossilfritt och en sänkning av energianvändningen har ett miljömål om minskad kemikalieanvändning antagits. Därmed skall en minimering av antalet använda kemikaliefabrikat eftersträvas. Samtidigt skall de kemikalier som används vara så miljövänliga som möjligt.

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

Affärsplanen för de kommande tre åren fastställdes i slutet av 2019 och i linje med denna har 2020 års handlingsplaner tagits fram. Arbetet med handlingsplanerna per avdelning har skett på samma sätt som tidigare, dvs. med detaljerade steg för handlingsplanen som kvartalsvis följs upp av controller och avdelningsansvariga. Rapporteringen av status per handlingsplan görs kring varje tertiälföljning. Detta är ett sätt att arbeta med ständiga förbättringar inom bolaget. Under 2020 har även detta



arbete påverkats av Covid-19 då det har varit svårt att arbeta med delar av målen.

För bolagets verksamhetsutveckling har stort fokus under året varit att genomlysna de kritiska affärsprocesserna. Detta för att fånga upp var i verksamheten extra kontroller måste läggas in och därmed säkra att driften för bolaget består. Samtidigt ska delprocesserna ses över och dokumentation av dessa i processkartor med tillhörande mallar där det behövs. Det skapar en möjlighet att hitta digitaliserings- och effektiviseringsmöjligheter. I linje med detta pågår ständigt en kontroll av affärssystemen för att optimera både systemen och arbetssätt.

Personal

Även 2020 har varit ett år med en låg personalomsättning, 6 % (9). Två personer har avslutat sina anställningar och tre personer har påbörjat sina anställningar.

Personal	2020	2019
Tillsvidareanställda	35	34
- fördelat män	19	18
- fördelat kvinnor	16	16
- fördelat tjänstemän	18	16
- fördelat kollektivanställda	17	18
Medelålder	47 år	47 år
Genomsnittlig anställningstid	8 år	8 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.

Under detta år har flertal planerade utbildningar och seminarier ställts in på grund av Covid-19 men många utbildningar och seminarier har ställts om till webinarium. Trots detta finns det en del som måste genomföras under 2021 efter pandemins slut.

Arbetsmiljö och hälsa

Bolaget har de senaste åren en mycket låg sjukfrånvaro. För året var sjukfrånvaron 2,2 % (2,9). Korttidsfrånvaron är fortfarande låg, 0,7 % (0,9). Totalt har sjukfrånvaron sjunkit under den pågående pandemin.

En återkommande och viktig punkt under denna period har varit förhållningssättet till Covid-19. Personalen har fortlöpande informerats om vilka åtgärder bolaget har vidtagit, instruktioner till de anställda och åtgärder för att minska risken för smitta av Covid-19. Till exempel har personalen utgått från olika platser istället för den gemensamma lokalen på Kornvägen. Kontoren har varit stängda för spontana besök och de flesta möten har hållits som video eller telefonmöte.

Bolaget har ett samarbete med Hälso- och medicinska center företagshälsa för återkommande hälsoundersökningar och för snabba insatser vid rehabilitering. Med tvåårs intervall erbjuds samtlig personal en hälsoundersökning. En annan del i förebyggande hälsovård är satsning på friskvård. Under året genomfördes bland annat en hälsotävling för att uppmuntra personalen till mer fysisk aktivitet.

Bolaget har ett avtal med Svenska Ledargruppen för att inom det systematiska arbetsmiljöarbetet 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 med en uppdatering 2018. 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 40-60 %. 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 två nya lån inom ramen för projektbeslut på totalt 210 mkr tagits upp för nybyggnationen av projektet kv. Ugglan. Den totala låneportföljen uppgick 2020-12-31 till 766,6 mkr. Ett lån på 44,6 mkr har pantbrev som säkerhet, övriga lån har kommunal borgen som säkerhet. Bolaget betalar en marknadsmässig avgift för utnyttjade krediter som har kommunal borgen som säkerhet.

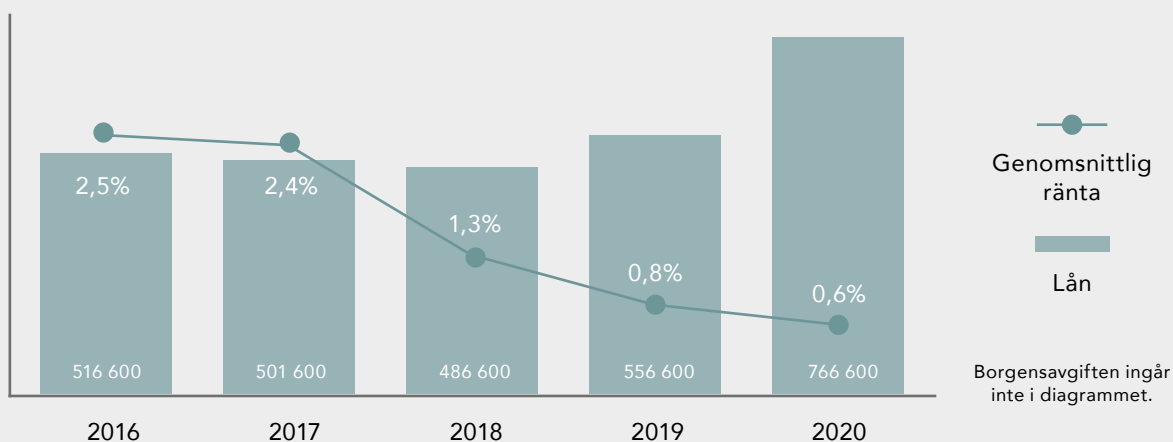
Marknadsräntorna har under flera år legat på en låg nivå. För att hantera ränterisken i bolagets skuldportfölj och för att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk används ränteswapar.

Bolaget har under mars 2020 tagit upp två swapar till ett totalt värde av 80 mkr och ett nytt räntetak på 30 mkr.

Marknadsvärdet av derivatinstrumenten redovisas inte i balansräkningen under avtalens löptid. Marknadsvärderingen av portföljen 2020-12-31 gav swapavtal ett värde på -9,3 mkr. En beskrivning av redovisningsprinciperna finns i not 1.

Finansiering	2020	2019
Låneportfölj	776,6 mkr	556,6 mkr
Borgensavgift	2,8 mkr	2,3 mkr
Derivatinstrument (nominellt nettobelopp)	200 mkr	120 mkr
Räntetak	195 mkr	165 mkr
Genomsnittlig räntesats	0,6%	0,8%
Marknadsvärdet swapavtal	-9,3 mkr	-9,2 mkr
Borgensavgift i % av totala lånebeloppet	0,36%	0,40%
Finansnetto	8,4 mkr	15,5 mkr

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 inklusive fastighetsavgift, fastighetsskatt och tomträttsavgäld, har bedömts per fastighet och uppgår till i genomsnitt cirka 457 kr/kvm (461). Driftskostnaderna bedöms i normalfallet följa inflationen. Den långsiktiga vakansgraden för bostäder bedöms uppgå till mellan 0 och 2 % och för lokaler till mellan 3 och 5 %. Värderingsmetodiken ansluter i all väsentlighet till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Värderingen har utförts dels med stöd av en ortsprismetod, dels med stöd av nuvärdesmetod. Direktavkastningskravet för fastighetsportföljen bedöms ligga mellan cirka 3,5 – 6,5 %.

Det finns inget nedskrivningsbehov för någon av bolagets fastigheter. Fastigheternas samlade marknadsvärde bedöms vid värdetidpunkten per balansdagen 2020-12-31 till 3 148 mkr +/- 10%, vilket motsvarar cirka 16 085 kr/kvm. Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss angiven tidpunkt.

Värdering	2020	2019
Fastigheternas bokförda värde	985 mkr	827 mkr
Bokfört värde per kvm	5 033 kr/kvm	4 298 kr/kvm
Fastigheternas marknadsvärde	3 148 mkr	2 952 mkr
Marknadsvärde per kvm	16 085 kr/kvm	15 410 kr/kvm

Resultat

Bolagets hyresintäkter för 2020 var 201,9 mkr. Hyrorna höjdes med 1,99 % från den 1 mars 2020 efter förhandling med Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga bostadshyran är 1 052 kr/kvm (1 029). De flesta kommersiella hyreskontrakt har en årlig justering med KPI som bas.

Driftkostnaderna har minskat jämfört med föregående år och uppgick till 311 kr/kvm jämfört med 315 kr/kvm för 2019.

Kostnaderna för underhåll har under året minskat efter att större ombyggnadsprojekt har genomförts. Underhållsnivån uppgick till 207 kr/kvm jämfört med 218 kr/kvm för 2019.

Direktavkastningen på bokfört värde på byggnader och mark var 7,3 % (8,4) och direktavkastningen på marknadsvärdet var 2,3 % (2,4) 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 2020.

Resultat	2020	2019
Hysesintäkter	202 mkr	197 mkr
-förändring i kkr	4,4 mkr	3,3 mkr
-förändring i %	2,2%	1,7%
Driftkostnader	71,5 mkr	75,7 mkr
-Driftnetto	311 kr/kvm	315 kr/kvm
Underhållskostnader	40,6 mkr	41,9 mkr
Avskrivningar, utrangeringar enligt K3 regelverk	31,5 mkr	33,3 mkr

Balans

Den finansiella nettoskulden (långfristiga skulder minus likvida medel) uppgick till 661,7 mkr (504,3). De likvida medlen uppgick till 104,9 mkr (52,3) vid utgången av året.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar uppgick till 57,6 mkr (40,0). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -214,6 mkr (-123,8).

Det synliga egna kapitalet, inklusive del av obeskatade reserver, uppgick vid årsskiftet till 424,7 mkr (404,7), vilket innebar en soliditet på 33,9 % (39,1).

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 2021 pågår med Hyresgästföreningen Region Södra Skåne. Hyresutvecklingen för affärslokaler styrs normalt av indexuppräknning enligt avtal.

Bolagets fastighetsbestånd är relativt homogent åldersmässigt och flera kommande större underhållsätgärder planeras. Hyresnivåerna är i förhållande till kommunerna i regionen måttliga. Vakansgraden är mycket låg för bostäder och låg för lokaler.

De taxebundna kostnaderna 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 tak, fasad, hiss- och stambyten i fastigheterna ska påbörjas kommer dessa behöva prioriteras av underhållsätgärderna. Räntekostnadernas utveckling kan påverka 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 Kommuninvest eller flera långgivare.

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	5,7

Flerårsöversikt - Ekonomiska nyckeltal

		2020	2019	2018	2017	2016
1	Eget kapital, kkr	401 228	382 786	366 625	353 116	334 376
2	Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	5 033	4 298	4 219	4 314	4 312
3	Redovisad soliditet, %	33,9 %	39,1 %	42,0 %	40,6 %	38,5 %
4	Kassalikviditet, %	252,1 %	119,6 %	141,1 %	147,2 %	124,9 %
5	Driftnetto, kr/kvm	311	315	360	361	353
6	Driftkostnader, kr/kvm	495	524	490	498	484
7	Underhållskostnader, kr/kvm	207	218	132	116	127
8	Räntabilitet på totalt kapital, %	2,6 %	3,2 %	4,5 %	4,6 %	4,5 %
9	Direktavkastning på bokfört värde, %	7,3 %	8,4 %	9,6 %	9,4 %	9,2 %
10	Direktavkastning på marknadsvärdet, %	2,3 %	2,4 %	3,0 %	3,3 %	3,6 %
11	Totalavkastning	2,6 %	3,2 %	4,5 %	4,6 %	4,5 %
12	Bruttoräntekostnad, %	1,3 %	3,0 %	5,2 %	2,9 %	3,7 %
13	Räntetäckningsgrad, %	711,7 %	385,4 %	279,1 %	474,9 %	353,1 %

- 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 Rörelseresultat och finansiella intäkter i förhållande till balansomslutningen
- 12 Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga långfristiga skulder
- 13 Resultat före avskrivningar i förhållande till räntekostnader

Resultat och ställning

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 24,1 mkr (17,6).

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	194 436 132,84 kr
Årets vinst	17 321 917,75 kr
Summa	211 758 050,59 kr

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

I ny räkning överförs	211 758 050,59 kr
Summa	211 758 050,59 kr

Resultaträkning (kk)

2020-01-01 - 2020-12-31

	Not	2020	2019
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	201 861	197 325
Övriga rörelseintäkter	3	4 138	12 927
		205 999	210 252
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4, 5	- 71 504	- 75 684
Underhållskostnader	6	- 40 583	- 41 926
Övriga externa kostnader		- 6 506	- 5 489
Personalkostnader	7	- 25 439	- 25 097
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8,9,10	- 28 379	- 27 471
Övriga rörelsekostnader		- 1 055	- 1 499
Summa rörelsens kostnader		-173 466	-177 166
RÖRELSERESULTAT		32 533	33 086
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		168	244
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	- 8 559	- 15 715
		- 8 391	- 15 471
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		24 142	17 615
Bokslutsdispositioner	13	- 3 346	2 189
Skatt på årets resultat	14	- 3 474	- 5 131
ÅRETS RESULTAT		17 322	14 673

Balansräkning (kkr)

Per 2020-12-31

Tillgångar	Not	2020	2019
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	985 149	827 032
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	833	894
Inventarier, verktyg och installationer	10	10 499	9 662
Pågående ny- och ombyggnader	11	135 354	124 697
		1 131 835	962 285
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	60	60
Ägarintressen i övriga företag	17	40	40
Övriga långfristiga fordringar	18	597	496
		697	596
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 132 532	962 881
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Förråd och lager		564	508
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		749	765
Fordringar hos koncernföretag	16	2 973	3 209
Aktuella skattefordringar		0	2 598
Övriga kortfristiga fordringar		1 332	3 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	9 273	9 520
		14 327	19 518
Kassa och bank		104 943	52 266
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		119 834	72 292
SUMMA TILLGÅNGAR		1 252 366	1 035 173

Balansräkning (kk)

Per 2020-12-31

Eget kapital och skulder	Not	2020	2019
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		194 436	178 643
Årets vinst		17 322	14 673
		211 758	193 316
SUMMA EGET KAPITAL		401 228	382 786
Långfristiga skulder			
Obeskattade reserver	21	29 816	27 895
Pensionsavsättningar	22	1 445	1 476
Uppskjutna skatter	23	5 749	5 969
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 149	31 441
Skatteskuld		486	
Övriga kortfristiga skulder		658	570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	30 235	28 436
Summa kortfristiga skulder		47 528	60 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 252 366	1 035 173

Förändringar i eget kapital (kkr)

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
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
IB Eget kapital 2020-01-01	3 000	186 470	193 316	382 786
Årets resultat			17 322	17 321
Erhållet aktieägartillskott			1 120	1 120
UB Eget kapital 2020-12-31	3 000	186 470	211 758	401 228

Kassaflödesanalys (kkr)

	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	32 534	33 086
Avskrivningar	28 379	27 471
Övriga ej likviditetspåverkande poster	924	1 475
	61 837	62 032
Erhållen ränta	168	244
Erlagd ränta	- 8 200	- 15 637
Betald inkomstskatt	- 610	- 3 576
	53 195	43 063
Ökning/minskning varulager	- 56	- 73
Ökning/minskning kundfordringar	16	86
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	2 537	- 2 277
Ökning/minskning leverantörsskulder	405	824
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	1 528	- 1 671
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	57 625	39 952
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	- 214 684	- 126 280
Sålda materiella anläggningstillgångar	0	2 495
Förvärvade andelar i dotterbolag	0	- 10
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	40	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	- 214 644	- 123 795
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	210 000	70 000
Amortering	0	0
Erhållet aktieägartillskott	1 120	1 488
Lämnat koncernbidrag	- 1 425	- 1 893
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	209 695	69 595
Årets kassaflöde	52 676	- 14 248
Likvida medel vid årets början	52 266	66 514
Likvida medel från fusionerat dotterbolag	0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	104 942	52 266
FÖRVÄRV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	- 197 869	- 129 335
Ej betalda fakturor avseende förvärvade anläggningar	5 725	21 422
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL FRÅN ÅRETS INVESTERINGAR	- 192 144	- 107 913
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	0	0
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL I INVEST.VERKSAMHETEN	- 192 144	- 107 913

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 nettoredo visas 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 anläggnings-tillgångar 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 985 mkr (827). Bolaget gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet för att bedöma deras verkliga värde. Värderingen kontrolleras årligen av oberoende värderingsman på objektsnivå. Varje fastighet klassificeras utifrån läge, ålder och skick. I utförd värdering inkluderas generellt inte värdet av pågående projekt och tilläggsvärdet för byggrätter enligt gällande plan. Värderingsmetodiken ansluter i all väsentlighet till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Värderingen har utförts dels med stöd av en ortsprismetod, dels med stöd av en nuvärdesmetod. Underlaget för värderingen är de framtida hyresintäkterna för fastigheterna. Drift- och underhållskostnaderna inklusive fastighetsavgift, fastighetsskatt och tomträttsavgäld, bedöms per fastighet och uppgår till i genomsnitt. cirka 457 kr/kvm (461). Driftskostnaderna bedöms i normalfallet följa inflationen som antas långsiktigt till ca 2 %.

Den långsiktiga vakansgraden för bostäder bedöms uppgå till mellan 0 - 2 % och för lokaler till mellan 3 - 5 %. Direktavkastningskravet för fastighets-portföljen bedöms ligga mellan cirka 3,5 % - 6,5 %. Fastighetsbeståndet värderades inför årsbokslut till 3 148 mkr (2 952).

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 ett tillgångsvärde 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 -9,3 mkr (-9,2). Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument nettoredovisas under räntekostnader. Under 2020 har två swappar tagits upp till ett totalt värde av 80 mkr och ett nytt räntetak på 30 mkr.

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

	2020	2019
Totala hyresintäkter		
Bostäder	184 877	180 710
Lokaler	16 383	16 152
Garage	4 053	3 698
P-platser	3 266	3 199
Övriga enheter	760	690
	209 339	204 449
Hyresbortfall pga. outhyrt		
Bostäder	– 1 246	– 915
Lokaler	– 497	– 825
Garage	– 82	– 108
P-platser	– 275	– 339
Övriga enheter	– 18	– 8
	– 2 118	– 2 195
Rabatter		
Kvarboenderabatter	– 1 540	– 1 503
Underhållsrabatter	– 3 796	– 3 399
Hyresrabatter	– 25	– 27
	– 5 361	– 4 929
Hyresintäkter netto		
Bostäder	178 270	174 866
Lokaler	15 886	15 328
Garage	3 971	3 590
P-platser	2 877	2 717
Övriga enheter	857	824
	201 861	197 325
Hyresbortfall av totala hyresintäkter		
Bostäder	0,7%	0,5%
Lokaler	3,0 %	5,1 %
Garage	2,1 %	2,9 %
P-platser	8,4 %	10,6 %
Övriga enheter	2,4 %	1,2 %
Totalt hyresbortfall i förhållande till totala intäkter	1,0 %	1,1 %
Förfallostruktur lokalhyror	Övriga	Kommunen
2021	2 248	0
2022	293	1 636
2023	399	2 341
2024	825	0
2025 och senare	0	9 540

Not 3. Övriga intäkter

	2020	2019
Diverse avgifter	622	654
Övriga ersättningar från hyresgäster	588	506
Övriga intäkter från egen förvaltning	2 928	11 767
	4 138	12 927

I övriga intäkter för 2019 ingår försäljning av Grönebo Förskola.

Not 4. Driftskostnader

	2020	2019
Reparationer	10 311	9 932
Skötsel	7 431	6 508
Uppvärmning	18 362	19 241
Vatten	8 935	8 117
Fastighetsel	5 510	5 953
Sophantering	3 811	3 698
Administration	10 828	16 798
Försäkringskostnader	3 444	2 324
Ersättning till hyresgästförening	1 407	1 450
Kabel-TV	560	1 143
Avskrivna och återvunna fordringar	559	216
Kostnader för juridiska åtgärder	346	304
	71 504	75 684

Not 5. Arvode till revisorer

	2020	2019
PwC		
Revisionsuppdraget	248	318
Övriga tjänster	96	146
	344	464
 Lekmannarevisorer		
	14	14
	14	14

Not 6. Underhållskostnader

	2020	2019
HLU-hyresgäststyrt underhåll, bostäder	7 524	6 716
Planerat underhåll	15 172	15 099
Standardhöjande underhåll	5 483	6 356
Underhåll kostnadsförda investeringsprojekt	12 404	13 755
	40 583	41 926

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

	2020	2019
Personalkostnader		
Reparationer	2 275	2 229
Skötsel	8 149	8 370
Administration	15 015	14 498
	25 439	25 097

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

Kvinnor	16	17
Män	18	18
	34	35

Löner och ersättningar har uppgått till:

Styrelsen och verkställande direktören	1 355	1 407
Övriga anställda	14 446	14 239
	15 801	15 646

Sociala kostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 552	7 660
Pensionskostnader, varav för VD 514 kkr (502)	1 885	1 908
Summa löner, ersättningar och sociala avgifter	9 437	9 568

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	2020			2019		
	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

	2020	2019
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 079 440	1 057 491
Nyanskaffning under året och omfört från pågående ny- och ombyggnad	185 108	30 344
Försäljningar/utrangeringar	– 1 072	– 8 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 263 476	1 079 440
Ingående avskrivningar	– 357 053	– 336 585
Årets försäljningar/utrangeringar	17	4 402
Årets avskrivningar	– 25 403	– 24 870
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-382 439	-357 053
Utgående restvärde enligt plan	881 037	722 387
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	13 554	13 554
Nyanskaffning under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 554	13 554
Ingående avskrivningar	– 8 457	– 7 779
Årets avskrivningar	– 533	– 678
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	– 8 990	– 8 457
Utgående restvärde enligt plan	4 564	5 097
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	99 548	85 391
Nyanskaffning under året	0	14 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 548	99 548
Utgående redovisat värde på byggnader och mark	985 149	827 032
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 331 584	1 290 889
Mark	617 188	553 148
	1 948 772	1 844 037
Marknadsvärde	3 148 000	2 952 504

Not 9. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	2 551	2 840
Nyanskaffning under året	214	866
Försäljningar/utrangeringar	-725	-1 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 040	2 551
Ingående avskrivningar	- 1 657	- 2 673
Årets försäljningar/utrangeringar	725	1 155
Årets avskrivningar enligt plan	- 275	- 139
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 1 207	- 1 657
Utgående restvärde enligt plan	833	894

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	28 991	34 976
Nyanskaffning under året	3 008	1 232
Årets försäljningar/utrangeringar	- 1 553	- 7 217
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 446	28 991
Ingående avskrivningar	- 19 329	- 24 761
Årets försäljningar/utrangeringar	1 549	7 216
Årets avskrivningar enligt plan	- 2 167	- 1 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 19 947	- 19 329
Utgående restvärde enligt plan	10 499	9 662

Not 11. Pågående ny- och ombyggnader

	2020	2019
Ingående balans	124 697	26 937
Under året nedlagda kostnader	197 869	129 647
Förgävesprojektering	-2 104	-1 543
Omföring till färdigställda byggnader	-185 108	-30 344
Utgående balans	135 354	124 697

Not 12. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån	-5 368	-7 082
Borgensavgift Burlövs kommun	-2 850	-2 250
Övriga finansiella kostnader	-341	-6 383
	-8 559	-15 715

Övriga finansiella kostnader består av kostnad för räntetak.

Not 13. Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	679	779
Avsättning till periodiseringsfond	-5 600	0
Återföring av periodiseringsfond	3 000	3 302
Lämnat koncernbidrag	-1 425	-1 892
	-3 346	2 189

Not 14. Skatt på årets resultat

	2020	2019
Aktuell skatt	- 3 694	- 1 305
Uppskjuten skatt	220	- 3 826
Skatt på årets resultat	- 3 474	- 5 131
Redovisat resultat före skatt	20 796	19 805
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4 %)	- 4 450	- 4 238
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	- 330	- 374
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader	1 754	4 781
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	55
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	0	-899
Skatteeffekt av temporära skillnader	-627	-583
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	220	-3 826
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	- 41	- 47
Redovisad skattekostnad	- 3 474	- 5 131

Not 15. Andelar i koncernföretag

	2020	2019
Ingående redovisat värde	60	50
Aktieägartillskott till Burlövs Bostäder Parkerings AB	0	10
Utgående redovisat värde	60	60

Burlövs Bostäder Parkering AB, 559102-0226 med säte i Burlöv. Rösträttsandel 100 %, antal aktier 50 000. Beloppet består av aktiekapital om 50 kkr och aktieägartillskott om 10 kkr.

Not 16. Koncernmellanhavande

	2020	2019
Fordran på Skärfläcken AB	2 881	3 186
Fordran på Burlövs Bostäder Parkering AB	92	23
Utgående fordran	2 973	3 209

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

Bolagsnamn	Org.nr	Säte	2020	2019
			Bokfört värde	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.	702000-9226	Stockholm	40	40

Not 18. Övriga långfristiga fordringar

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	496	500
Tillkommande återbäring HBV, fordringar	203	205
Utbetalda fordringar under året	– 102	– 209
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	597	496

Not 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020	2019
Pågående försäkringsskador	6 601	5 793
Förutbetalda räntor	752	1 002
Periodisering leverantörer	1 157	2 295
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	763	430
	9 273	9 520

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 55 143 kkr (54 023)

Not 21. Obeskattade reserver

	2020	2019
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	- 6 592	- 7 271
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2014	0	- 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
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2020	- 5 600	0
	- 29 816	- 27 895

Uppskjuten skatteskuld för medel i periodiseringsfond uppgår till 4 970 kkr (23 224 kkr * 21,4 %).

Not 22. Avsättningar

	2020	2019
Avsättningar för pensioner och liknande		
Avsättning vid periodens ingång	1 476	1 503
Periodens återföringar av outnyttjade belopp	- 31	- 27
	1 445	1 476

Not 23. Uppskjuten skatt

	2020	2019
IB	-5 969	-2 143
Årets förändring	220	-3 826
UB	- 5 749	- 5 969

Not 24. Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2020	2019
Förfallostruktur lån		
Förfaller för omsättning inom 1 år	129 600	220 600
Förfaller för omsättning inom 2 år	0	85 000
Förfaller för omsättning mellan 3-5 år	526 000	251 000
Förfaller för omsättning mellan 6-10 år	111 000	0
	766 600	556 600

Samtliga lån avses att förnyas på liknande villkor framöver.

Räntebärande skulder		
Långfristig del av fastighetslån	766 600	556 600
Kortfristig del av fastighetslån	0	0
Summa räntebärande skulder	766 600	556 600

Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Upplupna räntekostnader	3 430	3 071
Förskottsbetalda hyror	13 326	14 200
Upplupna semesterlöner	2 263	1 896
Upplupna sociala avgifter	387	388
Upplupen särskild löneskatt	464	455
Upplupen avkastningsskatt på pensionsskuld	1	1
Övriga poster	10 364	8 425
	30 235	28 436

Not 26. Eventualförpliktelser

	2020	2019
Medlemskap i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	308	294

Not 27. Ställda säkerheter

	2020	2019
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	44 640	44 640

Not 28. Disposition av resultatet

	2020	2019
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel		
Balanserade vinstmedel	194 436	178 643
Årets vinst	17 322	14 673
	211 758	193 316

Not 29. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2021-03-31 för fastställelse.

Arlöv 2021-03-15

Leif Westin
Ordförande

Bo Kronvall

Kent Wollmér

Vlasta Ekman

Christer Swan

Mats Åsemo
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-03-17.

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 2020.

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 2020 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 ingår i ett dokument i vilket årsredovisningen ingår (framvagnen). Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2–29. 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 revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på 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 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Burlövs Bostäder AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Lund den 17 mars 2021

Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Burlövs kommun

Till årsstämman i Burlövs Bostäder AB
organisationsnummer 556535-5483

Till kommunfullmäktige i Burlövs kommun

Granskningsrapport för 2020

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 grundläggande granskning har vi granskat bolagets arbete och uppföljning av mål för God ekonomisk hushållning. Vår sammanfattande bedömning är att styrelse och vd arbetar systematiskt med God ekonomisk hushållning utifrån ägardirektiv och att återsrapportering sker via ägardialog till ägaren

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 2021-03-17

Gunnar Rune

Christina Nordén



Inflyttning i Kv Ugglan

Om- och avflyttningar

Område	Antal bostäder	Omflyttningar				Avflyttningar				Summa flyttningar			
		Antal		Procent		Antal		Procent		Antal		Procent	
		2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Svenshög	887	19	19	2,1	2,1	60	55	6,8	6,2	79	74	8,9	8,3
Humlemaden	365	10	7	2,7	1,9	31	32	8,5	8,8	41	39	11,2	10,7
Parkgatan 10	14	3	0	21,4	0,0	1	1	7,1	7,1	4	1	28,6	7,1
Granliden LSS, 55+	19	0	0	0,0	0,0	2	2	10,5	10,5	2	2	10,5	10,5
Granliden II	36	1	1	2,8	2,8	4	10	11,1	27,8	5	11	13,9	30,6
Rinnebäck	232	5	6	2,2	2,6	17	21	7,3	9,1	22	27	9,5	11,6
Harakärr	206	3	1	1,5	0,5	11	13	5,3	6,3	14	14	6,8	6,8
Harakärr pensionärs-bostäder	18	0	0	0,0	0,0	1	1	5,6	5,6	1	1	5,6	5,6
Vanningsåker	90	2	4	2,2	4,4	5	4	5,6	4,4	7	8	7,8	8,9
Svalan	134	3	1	2,2	0,7	12	12	9,0	9,0	15	13	11,2	9,7
Snäppan	20	0	0	0,0	0,0	2	0	10,0	0,0	2	0	10,0	0,0
Geukahuset	17	1	0	5,9	0,0	1	1	5,9	5,9	2	1	11,8	5,9
Vakteln	186	2	4	1,1	2,2	13	5	7,0	2,7	15	9	8,1	4,8
Nygatan 7 och 13	12	0	0	0,0	0,0	2	0	16,7	0,0	2	0	16,7	0,0
Skrattmäsen	21	0	0	0,0	0,0	3	3	14,3	14,3	3	3	14,3	14,3
Ripan	24	1	1	4,2	4,2	3	3	12,5	12,5	4	4	16,7	16,7
Uggan *	45	0	0	0,0	0,0	0	0	0,0	0,0	0	0	0,0	0,0
Domherren	96	3	2	3,1	2,1	6	12	6,3	12,5	9	14	9,4	14,6
Hackspetten	69	2	2	2,9	2,9	7	9	10,1	13,0	9	11	13,0	15,9
Hägern	17	0	1	0,0	5,9	1	7	5,9	41,2	1	8	5,9	47,1
Pilevallen	20	0	0	0,0	0,0	1	0	5,0	0,0	1	0	5,0	0,0
Blomstervägen	16	0	0	0,0	0,0	1	2	6,3	12,5	1	2	6,3	12,5
Totalt	2 544	55	49	2,2	2,0	184	193	7,2	7,7	239	242	9,4	9,7

* Uggan - inflyttning etapp 1 dec 2020.



Fastighetsförteckning

Per 2020-12-31

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		16	28	1		45	3 198	
C:7	Ugglan, garage	Arlöv 6:28								
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	894	1 015	315	48	2 544	178 882	

* Ugglan - inflyttning etapp 1 dec 2020.

** Ugglan garage - yta 8 362 kvm.

Area (kvm)	Medelhyra	Antal lokaler	Lokalyta (kvm)	Antal garage	Antal P-platser	Färdigställandeår	Tot tax.Värde
75	992	4	71	14	39	1970-1973	47 357
66	1 033	5	85	18	0	1970-1973	49 569
67	1 025	5	80	42	36	1970-1973	49 481
70	997	5	298	16	37	1970-1973	51 595
70	1 028	4	59	31	27	1970-1973	49 704
65	1 077	7	212	21	18	1970-1973	45 088
70	994	7	686	16	52	1970-1973	51 024
66	1 017	4	60	20	29	1970-1973	47 486
75	987	2	68	20	17	1970-1973	45 331
75	986	6	259	19	28	1970-1973	47 045
75	981	4	41	25	28	1970-1973	46 895
75	981	4	101	78	70	1970-1973	93 566
71	1 006	57	2 020	320	381		624 141
68	1 006	2	376	0	0	1965-1966	85 184
68	1 000	2	13	145	0	1965-1966	87 325
68	1 021	7	1 173	0	0	1965-1966	84 013
68	1 009	11	1 562	145	0		256 522
46	1 284	3	29			1945	7 144
66	1 398	2	290		49	2008	21 194
65	1 541	0				2012	35 796
61	1 459	5	319	0	49		64 134
37	1 276	5	2 007			1980-1981	0
						1980-1981	0
93	1 021	39	16	54	43	1980-1981	77 230
102	967	3	197	23	20	1980-1981	35 486
84	1 073	4	244		123	1980-1981	97 824
88	1 038	51	2 464	77	186		210 540
69	1 058	2	246	60	89	1973-1974	79 533
68	1 064			33		1973-1974	69 077
47	1 152	1	38		5	1968	8 686
67	1 061	3	284	93	94		157 296
76	997	10	555		76	1967	69 062
61	1 140	26	2 328	72	37	1975	102 442
72	1 022	2	177	18		1966	15 039
96	987	13	564			1908	19 002
65	1 027	114	1 161	61	85	1962	124 678
74	1 122			6	21	1996	10 205
66	1 457	2	1 470			2006	0
77	1 477	1	7		7	2011	27 400
*	*	6	3 444			1967, 2020	99 610
			**	278		2020	18 950
59	1 080	2	90	19	45	1959	58 218
						1959	0
64	1 087	4	207	39	10	1990	8 930
						1970	36 242
58	1 036	2	186		8	1962	10 485
91	1 152					1995	20 052
68	1 454				13	2001	15 254
							570
70	1 052	309	16 838	1 128	1 012		1 948 772



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 2020

206 MKR (210)

ANTAL HYRESRÄTTER

2 544



ANTAL MEDARBETARE

35 VARAV 16 KVINNOR OCH 19 MÄN

KOMMERSIELLA LOKALER

16 838 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