

Årsredovisning 2021



Burlövs Bostäder i korthet

Affärsidé

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

Vision

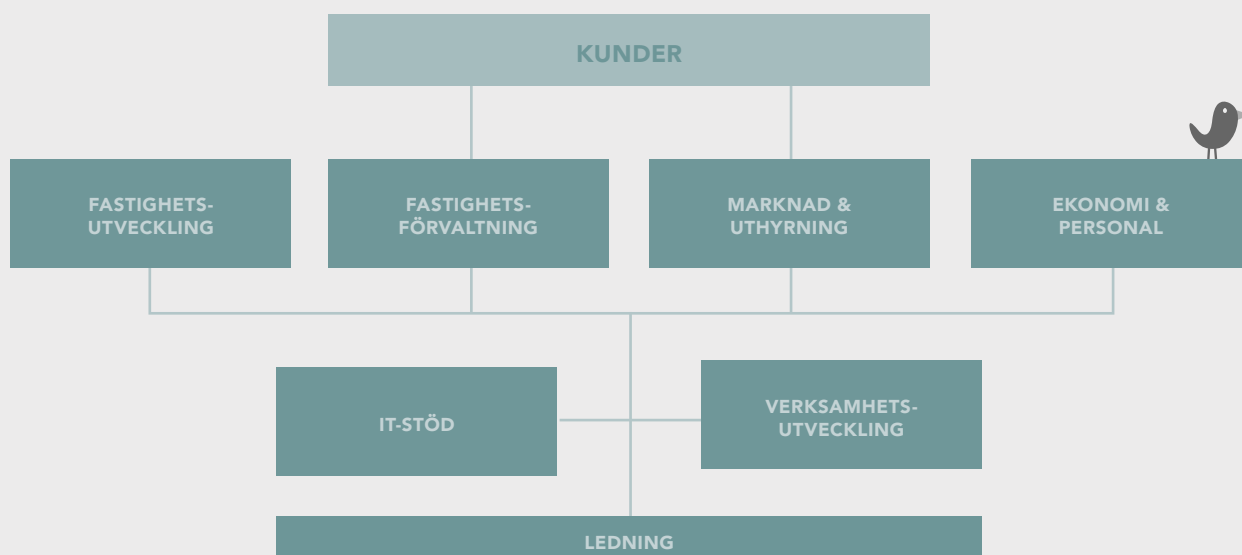
VI SKA UPPFATTAS SOM DEN BÄSTA HYRESVÄRDEN I REGIONEN.

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 2021 av 5 (5) ledamöter jämte 5 (5) suppleanter med Leif Westin som ordförande.



34 MEDARBETARE 2021



GENOMSNITTSÅLDER **49** ÅR

HYRESRÄTTER

2 610 2021

MARKNADSVÄRDE 2021

3 660 MKR

BOKFÖRT VÄRDE 2021

1 091 MKR

LOKALER

17 048 KVM

HYRESVÄRDE 2021

225 MKR

SOLIDITET 2021

34,4%

RESULTAT 2021

18 MKR

OMSÄTTNING 2021

218 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
VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Förändringar i eget kapital	18
Kassaflödesanalys	19
Noter till resultat- och balansräkning	20
Revisionsberättelse	32
Granskningsrapport	35
Om- och avflyttningar	37
Fastighetsförteckning	Utvik
Karta	Utvik

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kkr.

Året som gick

Så är det dags att summera ännu ett år i Burlövs Bostäders 67-åriga historia. År 2021 är på flera sätt ett minnesvärt år, också av den anledning att bolaget presenterar sitt bästa resultat sedan det bildades.



I april färdigställdes den sista etappen av kvarteret Ugglan. Det betyder att vi har berikat Arlöv med ytterligare 109 lägenheter och ett parkeringshus, på centralt och attraktivt läge. Projektet är helt färdigställt. Alla lägenheter har hyrts ut till personer i vår bostadskö, i princip utan avflyttning under husens första tolv månader. Tidsplan och budget har följts. Den totala bruttoinvesteringen har uppgått till 350 miljoner kronor.

Sedan något år tillbaka har vi haft ett ännu närmare och mer omfattande samarbete med Hyresgästföreningen. Vi har arbetat fram BurlövsModellen, en modell som har möjliggjort för oss att åsätta alla våra lägenheter ett nytt, korrekt bruksvärde. BurlövsModellen innebär att befintliga hyresgäster inte drabbas av ökade hyror. Först när en ny hyresgäst flyttar in, justeras hyran till korrekt bruksvärde.

Tack vare BurlövsModellen skapar vi ekonomiskt utrymme för att genomföra de stora renoveringar som våra fastigheter står inför.

Under 2021 och fram till dagsläget har vi påbörjat fasadrenoveringar och fönsterbyte på en tredjedel av vårt fastighetsbestånd, motsvarande 900 lägenheter. Det känns bra att kunna genomföra detta och fördelarna för hyresgästerna är flera, däribland en varmare, tystare och bättre boendemiljö.

Under året som gick påbörjade vi också ett arbete i linje med Burlövs kommuns vision för Burlövs Bostäder. Det sträcker sig fram till 2040 så låt oss blicka framåt på vad som väntar i det korta och i det längre perspektivet.

Före sommaren har Burlövs Bostäders nya affärssystem satts. Det innebär flera förbättringar för våra hyresgäster. Mina Sidor utökas med flera funktioner som underlättar vid kontakter med oss och gör oss mer tillgängliga. I en anslutning till förändringen får vi också en ny, effektiv och mer användarvänlig hemsida.

I det lite längre perspektivet talar vi åter nyproduktion. Burlövs Bostäder har tre långt gångna detaljplaner om totalt cirka 250 lägenheter, varav 100 i Åkarp och resterande i Arlöv.

Arlöv, mars 2022

A handwritten signature in blue ink that reads "Mats Åsemo".

Mats Åsemo, Vd



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 2021. 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 2021 bestått av fem ledamöter jämte fem suppleanter. Styrelsen har hållit fyra styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämma har hållits den 31 mars 2021.

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 den 31 mars 2021 har utsett revisionsbyrån Öhrlings Price-waterhouseCoopers AB, med auktoriserad revisor Anders Brofors Ekblom som huvudansvarig och auktoriserad revisor Ann Rickard Nilsson som suppleant enligt stämmobeslut 17 januari 2020.

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

Organisationsanslutning

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

Marknad

Det attraktiva läget mellan Malmö och Lund och de goda pendlings-möjligheterna gör att det är eftertraktat att bo och leva i Burlövs kommun. Efterfrågan på bostäder i det befintliga beståndet är fortsatt högt men med en tendens till något färre sökande per lägenhet än tidigare år.

Ettapp 1 av den systematiska hyressättningen färdigställdes och implementerades i september 2021. Denna etapp omfattade ungefär hälften av bolagets hyresgäster. De hyresgäster som fått en hyresökning får en kvarboenderabatt på motsvarande summa som de behåller till dess att de säger upp sin lägenhet. Den nya hyresgästen får den förhandlade hyran. De hyresgäster där hyran blir lägre får en sänkt hyra direkt. Strax efter årsskiftet ska ytterligare 25 % av översynen vara klar och resterande 25 % i april 2022. Detta kommer medföra en jämförbar, rättvis och mer balanserad hyresnivå för samtliga lägenheter. Kvarboenderabatten gällande hyressättningen uppgick under året till 2 808 kkr.

Uthyrning, vakansgrad och omflyttning

Omsättningsgraden för bolagets lägenheter ligger i snitt på ca 10% vilket är lågt och visar på en lång genomsnittlig boendetid. Ca 15% av alla omflyttningar är interna kunder som flyttar inom beståndet. De övriga omflyttningarna är jämnt fördelade mellan kunder inom kommungränsen och kunder från Malmö. Endast en liten del av omflyttningen kommer från övriga kranskommuner.

Genomsnittlig kötid för att bli tilldelad lägenhet i Arlöv är ca 5 år och för att bli tilldelad en lägenhet i Åkarp ca 10 år. Den höga efterfrågan på det befintliga beståndet förväntas kvarstå.

Hur omflyttningsgraden påverkas när systematisk hyressättning införs är svårt att förutse. Med största sannolikhet kan den bromsa omflyttningsgraden något. Vid årets slut var det ca 11 000 aktivt sökande i bolagets bostadskö.

Bolaget har inga bestående vakanser för bostäder. Vakansgraden för bostäder redovisas nedan. Den genomsnittliga boendetiden är lång, ca 13 år dock har omflyttningen inom beståndet ökat något men är fortsatt låg. Av totalt 239 omflyttningar var 22 omflyttningar i Åkarp och 217 i Arlöv. Under året har rabatter i form av kvarboenderabatt och underhållsrabatt utbetalats till hyres-gästerna med 5 482 kkr (5 335).

Marknad och hemsida

Burlövs Bostäder behöver tydliggöra och förstärka sitt varumärke såväl internt som externt för att öka bolagets och kommunens attraktivitet. Marknadsföring är en viktig del i uppdraget att uppfylla bolagets vision om att bli det självklara valet i boendefrågan. Med nya aktörer och nya lägenheter på marknaden och i kommunen behöver bolaget bibehålla attraktiviteten för att kunna fortsätta hyra ut bolagets lägenheter i beståndet.

Under året har vi lanserat tre stora varumärkeskampanjer i Malmö, Burlöv och Lund. Kampanjer visades som film på alla regionala bussar och tåg i regionen, stora annonser i busskurer/stortavlor i Lund och Malmö, stor vepa utanför Malmö Centralstation samt traditionell annonsering i tidningen Gallore och lokaltidningen. Mottagandet och feedbacken var genomgående positiv.

För att uppfylla nya lagkrav, utöka digitala tjänster för våra kunder att göra sina ärenden via webben, samt uppdatera till en responsiv hemsida påbörjades en förstudiet gällande en ny hemsida. Arbetet kommer att fortsätta under nästa år.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
1 Hyra bostäder, kr/kvm	1 086	1 052	1 029	1 010	1 000
2 Vakansgrad bostäder, %	0,6 %	0,7 %	0,5 %	0,3 %	0,2 %
3 Flyttningsfrekvens bostäder, %	10,4 %	9,4 %	9,7 %	8,4 %	9,1 %

1 Genomsnittlig bostadshyra.

2 Hyresbortfall för vakanta bostäder i procent av bruttohyror.

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

Fastighetsutveckling

Bolaget äger och förvaltar 2 610 bostäder med en total yta på 183 390 kvm (178 882) samt lokaler med en yta på 17 048 kvm (16 838). Fastigheternas sammanlagda bokförda värde är 1 091 mkr (985) per 21-12-31. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Länsförsäkringar Skåne.

Fastighetsförvärv

Inga fastighetsförvärv har skett under året.

Nyproduktion

Kv. Ugglan

Inom kv. Ugglan påbörjades 2019 byggnation av 109 lägenheter fördelat på fyra byggnader och ett parkeringshus med 278 platser. Den sista etappen om två byggnader iordningställdes i april 2021 och projektets samtliga lägenheter är uthyrda. Statligt investeringsstöd om ca 31,5 mkr är beviljat och utbetalt och projektet har följt beslutad ekonomi- och tidplan.

Kv. Södra Pilevallen

Detaljplanen för Södra Pilevallen etapp I & II är pågående, beslut glider i tiden då utredningar kring det yttre kustskyddet behöver godkännas av Länsstyrelsen. Båda etapperna innehåller ca 100 lägenheter. Etapp II bygger på markköp och det pågår omförhandling av markköpet på grund av den utdragna handläggningstiden för detaljplanen.

Kv. Lervägen/Murvägen

Projektet består idag av ett markanvisningsavtal i Åkarp för ca 10 000 BTA i anslutning av den nya järnvägsstationen. Arbetet med ny detaljplan för området är inne i ett intensivt skede och ny plan förväntas vinna laga kraft under 2022. Byggnationen bygger på varierande hustyper och parkering löses primärt på egen fastighet.

Kv. Vanningsåker

På den nuvarande parkeringsplatsen vid kv. Vanningsåker pågår arbetet med ny detaljplan. Planeringen sker utifrån en nybyggnation av två till tre punkthus med cirka 60 - 100 nya bostäder.

Ombyggnader och investeringar

Kv. Svenshög

Projektet omfattar fasadrenovering samt fönsterbyte av sammanlagt 13 hus varav det första huset är klart. Upphandling av ytterligare fyra hus är klar med optioner på resterande hus. Fönster köps i separat entreprenad efter genomförd fasadrenovering inom ramen för ett HBV-avtal.

Även planering och upphandling av energiprojekt pågår där ett provmontage av frånluftsvärme-pumpar installeras i syfte att minska behovet av energiförbrukningen i husen. Totalt budgeterad kostnad 3,9 mkr vilket förväntas att återbetalas med sänkta energikostnader.

Kv. Humlemaden – stambyte

Projekteringen för stambytet som planeras för kv. Humlemaden är färdigställt, projektet har under året vilat då samråd med hyresgäster behöver genomföras för att komma vidare.

Kv. Svalan - Dalbyvägen 15, Ombyggnad lokal

På Dalbyvägen finns en lokal som passar att konverteras till tre lägenheter med uteplats. Bygglov är beviljat och bostäderna förväntas färdigställas hösten 2022.

Kv. Vakteln - Torngatan 2, Ombyggnad lokal

På Torngatan 2 fanns en verksamhet som under 2018 gick i konkurs varvid lokalen blev vakant. Lokalen har under året byggts om till lägenhet till en kostnad av 1,5 mkr.

Kv. Hägern - Strandgatan 5, Renovering lägenheter

Efter att en utdragen överprövningsprocess avbröts upphandlingen under hösten 2020. Ett utökat förfrågningsunderlag innehållande renovering av tio lägenheter publicerades kort därefter och byggstart gjordes under våren 2021. Projektet avslutades efter sommaren och hyresgästerna flyttade in i oktober 2021.

Kv. Svalan - Dalbyvägen 11-41

Fasad och takrenovering i de låga delarna mot Dalbyvägen genomfördes under året till en kostnad av 1,5 mkr. Taken har nu fått en miljövänlig sedumtäckning och fasaden harmoniserar med övriga huskroppar inom fastigheten.

Kv. Rinnebäck, Undercentraler

Fem undercentraler för fjärrvärme har under året totalrenoveras för bättre effektivitet och minskade energikostnader.

Kv. Ugglan - Dalbyvägen 51

PCB saneringen av fastigheten har under året genomförts och projektet fortsätter med projektering och genomförande av fasadrenovering 2022. Burlövs kommun har flyttat in i de sista tomma ytorna och iordningställer i egen entreprenad lokalen för fritidsverksamhet med beräknad inflyttning mars 2022.

Totala investeringar, mkr	2021	2020
Investeringar i byggnader och markanläggningar samt omfört från pågående arbeten	136,4	185,1
Investeringar i mark	0	0
Investeringar i maskiner och inventarier	1,6	3,2
Investeringar i pågående arbeten	17,6	12,8
Summa investeringar	155,5	201,1

Förvaltning

Allmänt

Verksamhetsåret har påverkats av pandemin. Trots att arbetssätt har behövt anpassas och att det under perioder har rått brist på både material och arbetsresurser har verksamheten i stort kunnat bedrivas på ett betryggande sätt.

En besiktningshandbok har tagits fram i syfte att säkerställa att all berörd personal i samband med omflyttningar har en samsyn och agerar utifrån bolagets policys och riktlinjer. Under året har två nya eldrivna servicebilar köpts in. Inom skötselpersonalen har en tjänst gjorts om till arbetande förman för att samordna de arbete som utförs för respektive fastighet.

Drift

De första vintermånaderna under 2021 var väldigt kalla och utfallet för hela året blev ca 1,9 GWh högre än föregående år. Utbyte av armaturer till LED har gjort att elförbrukningen har minskat 2,5% jämfört med 2021.

Energiuppföljning är en viktig del både för den ekonomiska uppföljningen och för miljöpåverkan. Det är ett verktyg för framtida strategiska åtgärder.

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 tidigare år.

Målet för löpande underhåll (reparationer) är att fortsätta arbeta för att minska kostnaderna genom ökat förebyggande arbete i form av bland annat ett effektivare arbetssätt för underhåll och reparationer samt tillsyn och rondering. Detta ska även hjälpa till att öka trivselen och tryggheten för hyresgästerna.

Större underhållsprojekt under 2021 består av:

- Ombyggnad av 10 lägenheter på Strandgatan 5.
- Svenshög, fasadarbete och fönsterbyte.
- Rinnebäck, renovering av fem fjärrvärmecentraler.
- Svalan, Hackspetten och Domherren, renovering av fjärrvärmecentraler.
- Dalbyvägen 51, fasadarbete inkl. PCB-sanering.
- Vakteln, trapphusmålning.

Underhållskostnaderna består av planerat underhåll inklusive underhåll pga. ombyggnad.

Underhållskostnader och underhållsrabatt, mkr	2021	2020
– HLU, hyresgäststyrt underhåll	7,7	7,5
– Planerat underhåll	20,1	15,2
– Standardhöjande underhåll, tillval	7,1	5,5
– Kostnadsförda investeringsprojekt	7,5	12,4
Summa underhållskostnader	42,4	40,6
Underhållsrabatt	3,9	3,8

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 miljösmål 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.

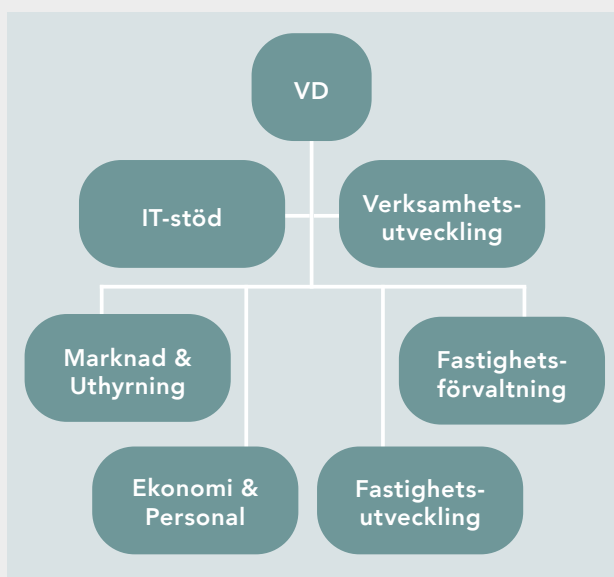
I egenskap av denna miljöpolicy så genomför bolaget regelbundna externa miljörevisioner i syfte att bedriva arbetet systematiskt och med ständiga förbättringar.

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

Utöver de obligatoriska miljömålen om fossilfrihet 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.

Bolaget har idag uppnått en fossilfri fastighetsdrift till 99,6%, jämförelsesiffran för Allmännyttiga bolag med 2 000 - 4 999 lägenheter är 96,5%. Byggnadernas minskade energianvändning per kvadratmeter uppgår till ca 10% jämfört med basåret 2007.

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

Att arbeta med ständiga förbättringar är en del av det löpande arbetet i bolaget. Bolagets affärsplan gäller för åren 2020 - 2022 och enligt upplägget av affärsplanen tas nya handlingsplaner fram för varje år. Arbetet med handlingsplanerna per avdelning sker på samma sätt som tidigare, dvs med detaljerade steg för handlingsplanen som kvartalsvis följs och dokumenteras. Rapporteringen av status för handlingsplaner görs till varje tertiälsuppföljning.

Under året har stort fokus varit att arbeta med bolagets affärssystem. Det nuvarande systemet är gammalt och supporten till den plattform systemet ligger på idag kommer att upphöra inom en tvåårs period. Beslut togs därför i början av året att en upphandling av nytt affärssystem skulle ske. Upphandling och tilldelning gjordes innan sommaren och projektet med byte av affärssystem påbörjades i november. Avisering från det nya systemet planeras att göra innan sommaren 2022.

Personal

Personalomsättningen har för 2021 legat på samma låga nivå som föregående år 6 % (6). Under året har tre personer slutat och två personer har påbörjat sina anställningar.

Personal	2021	2020
Tillsvidareanställda	34	35
- fördelat män	18	19
- fördelat kvinnor	16	16
- fördelat tjänstemän	16	18
- fördelat kollektivanställda	18	17
Medellålder	49 år	47 år
Genomsnittlig anställningstid	9 år	8 år

Utbildning

Även under 2021 har det på grund av Covid-19 varit svårt att genomföra sammankomster för utbildningar och seminarium. Under en period under året lättade restriktionerna och utbildning i fastighetsjuridik och en omfattande utbildning i besiktning som ska leda fram till en besiktningshandbok genomfördes. Dessa var anpassade utbildningar där flera från personalen deltog. Även projektledarutbildning har kunnat genomföras för bolagets projektkoordinator. Vid de årliga utvecklingssamtalen ska för alla anställda tas fram en individuell utbildningsplan. Målsättningen med planerna är att alla anställda ska kunna utvecklas inom sitt yrkesområde.

Arbetsmiljö och hälsa

Sjukfrånvaron för 2021 har ökat till 4,0 % (2,2). Detta beror inte på den pågående pandemin utan att bolaget har haft flera långtidssjukskrivningar under året och korttidsfrånvaron har även under året varit låg, 0,8 % (0,7).

Förhållningssättet till Covid-19 har fortsatt på samma sätt som under 2020. Personalen har fortlöpande informerats om vilka åtgärder bolaget har vidtagit för att minska risken för smitta av Covid-19. Skötselpersonalen har under perioder utgått från olika platser i stället för den gemensamma lokalen på Kornvägen. Kontoren har varit stängda för spontana besök, en del av personalen har temporärt arbetat hemifrån och de flesta möten har hållits som video eller telefonmöte.

Under 2021 har samtlig personal erbjudits en hälsoundersökning hos HMC Företagshälsa. Hälsoundersökningen genomförs med ett tvåårs intervall. I avtalet med HMC Företagshälsa ingår även möjlighet till snabba insatser vid rehabilitering. En annan del i förebyggande hälsovård är satsning på friskvård för personalen.

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. Under året har en ny personalhandbok tagits fram och denna kommer fortlöpande uppdateras och finnas tillgänglig på Help24.

Ekonomi

Finansiering

Bolagets finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen antog 2015 med en uppdatering 2018 och 2021. 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 20-50 %. 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.

Inga nya lån har tagits upp under året. Den totala låneportföljen uppgick 2021-12-31 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.

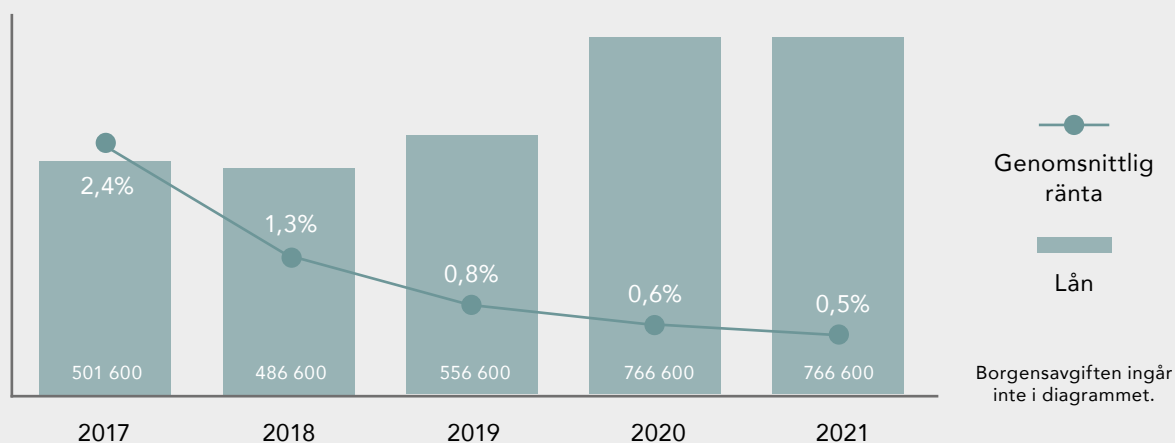
Marknadsräntorna har under flera år legat på en låg nivå. För att hantera ränterisken i bolagets skuldportfölj och för att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk används ränteswappar.

Bolaget har inte tagit upp några nya swappar under 2021 men en swap på 30 mkr har enligt avtal avslutats under året.

Marknadsvärdet av derivatinstrumenten redovisas inte i balansräkningen under avtalens löptid. Marknadsvärderingen av portföljen 2021-12-31 gav swapavtal ett värde på -3,14 mkr. En beskrivning av redovisningsprinciperna finns i not 1.

Finansiering	2021	2020
Låneportfölj	776,6 mkr	776,6 mkr
Borgensavgift	2,8 mkr	2,8 mkr
Derivatinstrument (nominellt nettobelopp)	170 mkr	200 mkr
Räntetak	195 mkr	195 mkr
Genomsnittlig räntesats	0,54%	0,64%
Marknadsvärdet swapavtal	-3,14 mkr	-9,3 mkr
Borgensavgift i % av totala lånebeloppet	0,36%	0,36%
Finansnetto	8,0 mkr	8,4 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 fastighets-avgift, fastighetsskatt och tomträttsavgäld, har bedömts per fastighet och uppgår till i genomsnitt cirka 452 kr/kvm (457). Driftskostnaderna bedöms i normalfallet följa inflationen. Den långsiktiga vakansgraden för bostäder bedöms uppgå till mellan 0 och 2 % och för lokaler till mellan 2 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 3,0 – 6,0 %.

Det finns inget nedskrivningsbehov för någon av bolagets fastigheter. Fastigheternas samlade marknadsvärde bedöms vid värdetidpunkten per balansdagen 2021-12-31 till 3 660 mkr +/- 10%, vilket motsvarar cirka 18 260 kr/kvm. Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss angiven tidpunkt.

Värdering	2021	2020
Fastigheternas bokförda värde	1 091 mkr	985 mkr
Bokfört värde per kvm	5 443 kr/kvm	5 033 kr/kvm
Fastigheternas marknadsvärde	3 660 mkr	3 148 mkr
Marknadsvärde per kvm	18 260 kr/kvm	16 085 kr/kvm

Resultat

Bolagets hyresintäkter för 2021 var 214,2 mkr. Hyrorna höjdes med 0,99 % från den 1 juli 2021 efter förhandling med Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga bostadshyran är 1 086 kr/kvm (1 052). De flesta kommersiella hyreskontrakt har en årlig justering med KPI som bas.

Driftkostnaderna har ökat jämfört med föregående år och uppgick till 327 kr/kvm jämfört med 311 kr/kvm för 2020.

Kostnaderna för underhåll har under året ökat något jämfört med tidigare år då det genomförts större ombyggnadsprojekt. Underhållsnivån uppgick till 211 kr/kvm jämfört med 207 kr/kvm för 2020.

Direktavkastningen på bokfört värde på byggnader och mark var 6,0 % (7,3) och direktavkastningen på marknadsvärdet var 1,8 % (2,3) på balansdagen.

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

Bolaget har mellan åren 2007 och 2020 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 under 2021 ett koncernbidrag till moderbolaget men erhåller inget aktieägartillskott efter instruktioner från moderbolaget.

Resultat	2021	2020
Hysesintäkter	214 mkr	202 mkr
-förändring i kkr	12,3 mkr	4,4 mkr
-förändring i %	5,7%	2,2%
Driftkostnader	78,8 mkr	71,5 mkr
-Driftnetto	327 kr/kvm	311 kr/kvm
Underhållskostnader	42,4 mkr	40,6 mkr
Avskrivningar, utrangeringar enligt K3 regelverk	30,1 mkr	31,5 mkr

Balans

Den finansiella nettoskulden (långfristiga skulder minus likvida medel) uppgick till 613,9 mkr (661,7). De likvida medlen uppgick till 152,7 mkr (104,9) vid utgången av året.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar uppgick till 70,8 mkr (57,6). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -20,8 mkr (-214,6).

Det synliga egna kapitalet, inklusive del av obeskattade reserver, uppgick vid årsskiftet till 442,3 mkr (424,7), vilket innebar en soliditet på 34,4 % (33,9).

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. Vid årets slut pågick hyresförhandling för 2022 med Hyresgästföreningen Region Södra Skåne. Hyresutvecklingen för affärslokaler styrs normalt av indexuppräknning enligt avtal.

Bolagets fastighetsbestånd är relativt homogent åldersmässigt och flera kommande större underhållsåtgärder planeras. Hyresnivåerna är i förhållande till kommunerna i regionen måttliga. Vakansgraden är fortsatt 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 kommer underhåll av tak, fasad, hiss- och stambyten i fastigheterna vara prioriterade underhållsåtgärder. Räntekostnadernas utveckling kan påverka bolaget mycket. Vid årets slut har låneportföljen kort räntebindningstid och för att hantera risken med räntekostnadernas utveckling används ränteswappar och räntetak. 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 %	2,0
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

		2021	2020	2019	2018	2017
1	Eget kapital, kkr	419 268	401 228	382 786	366 625	353 116
2	Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	5 443	5 033	4 298	4 219	4 314
3	Redovisad soliditet, %	34,4 %	33,9 %	39,1 %	42,0 %	40,6 %
4	Kassalikviditet, %	271,0 %	252,1 %	119,6 %	141,1 %	147,2 %
5	Driftnetto, kr/kvm	327	311	315	360	361
6	Driftkostnader, kr/kvm	515	495	524	490	498
7	Underhållskostnader, kr/kvm	211	207	218	132	116
8	Räntabilitet på totalt kapital, %	2,6 %	2,6 %	3,2 %	4,5 %	4,6 %
9	Direktavkastning på bokfört värde, %	7,0 %	7,3 %	8,4 %	9,6 %	9,4 %
10	Direktavkastning på marknadsvärdet, %	1,8 %	2,3 %	2,4 %	3,0 %	3,3 %
11	Totalavkastning	2,6 %	2,6 %	3,2 %	4,5 %	4,6 %
12	Bruttoräntekostnad, %	1,1 %	1,3 %	3,0 %	5,2 %	2,9 %
13	Räntetäckningsgrad, %	792,8 %	711,7 %	385,4 %	279,1 %	474,9 %

- 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 24,6 mkr (24,1).

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	211 758 050,59 kr
Årets vinst	18 040 159,92 kr
Summa	229 798 210,51 kr

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

I ny räkning överförs	229 798 210,51 kr
Summa	229 798 210,51 kr

Resultaträkning (kkr)

2021-01-01 - 2021-12-31

	Not	2021	2020
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	214 156	201 861
Övriga rörelseintäkter	3	4 178	4 138
		218 334	205 999
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4, 5	- 78 761	- 71 504
Underhållskostnader	6	- 42 376	- 40 583
Övriga externa kostnader		- 6 962	- 6 506
Personalkostnader	7	- 24 544	- 25 439
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8,9,10	- 32 981	- 28 379
Övriga rörelsekostnader		- 77	- 1 055
Summa rörelsens kostnader		-185 700	-173 466
RÖRELSERESULTAT		32 633	32 533
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		233	168
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	- 8 276	- 8 559
		- 8 043	- 8 391
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		24 590	24 142
Bokslutsdispositioner	13	- 1 700	- 3 346
Skatt på årets resultat	14	- 4 849	- 3 474
ÅRETS RESULTAT		18 040	17 322

Balansräkning (kkr)

Per 2021-12-31

Tillgångar	Not	2021	2020
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	1 090 945	985 149
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	1 158	833
Inventarier, verktyg och installationer	10	9 244	10 499
Pågående ny- och ombyggnader	11	17 590	135 354
		1 118 937	1 131 835
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	60	60
Ägarintressen i övriga företag	17	40	40
Övriga långfristiga fordringar	18	702	597
		802	697
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 119 739	1 132 532
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Förråd och lager		713	564
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 205	749
Fordringar hos koncernföretag	16	68	2 973
Aktuella skattefordringar		0	0
Övriga kortfristiga fordringar		2 447	1 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	8 296	9 273
		12 016	14 327
Kassa och bank		152 680	104 943
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		165 409	119 834
SUMMA TILLGÅNGAR		1 285 148	1 252 366

Balansräkning (kkkr)

Per 2021-12-31

Eget kapital och skulder	Not	2021	2020
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		211 758	194 436
Årets vinst		18 040	17 322
		229 798	211 758
SUMMA EGET KAPITAL		419 268	401 228
Obeskattade reserver	21	29 307	29 816
Pensionsavsättningar	22	1 268	1 445
Uppskjutna skatter	23	7 667	5 749
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	24	766 600	766 600
Summa långfristiga skulder		766 600	766 600
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 888	16 149
Skulder till koncernföretag	16	2 515	0
Skatteskuld		355	486
Övriga kortfristiga skulder		1 720	658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	35 560	30 235
Summa kortfristiga skulder		61 038	47 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 285 148	1 252 366

Förändringar i eget kapital (kkr)

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
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
IB Eget kapital 2021-01-01	3 000	186 470	211 758	401 228
Årets resultat			18 040	18 040
Erhållet aktieägartillskott			0	0
UB Eget kapital 2021-12-31	3 000	186 470	229 798	419 268

Kassaflödesanalys (kkr)

	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	32 633	32 534
Avskrivningar	32 981	28 379
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-204	924
	65 410	61 837
Erhållen ränta	233	168
Erlagd ränta	- 6 961	- 8 200
Betald inkomstskatt	- 3 063	- 610
	55 619	53 195
Ökning/minskning varulager	- 149	- 56
Ökning/minskning kundfordringar	-457	16
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	2 768	2 537
Ökning/minskning leverantörsskulder	7 861	405
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	5 073	1 528
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	70 715	57 625
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	- 23 283	- 214 684
Sålda materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärvade andelar i dotterbolag	0	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0	40
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	- 23 283	- 214 644
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	210 000
Amortering	0	0
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	305	0
Erhållet aktieägartillskott	0	1 120
Lämnat koncernbidrag	0	- 1 425
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	305	209 695
Årets kassaflöde	47 739	52 676
Likvida medel vid årets början	104 942	52 266
Likvida medel från fusionerat dotterbolag	0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	152 680	104 942
FÖRVÄRV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	- 18 588	- 197 869
Ej betalda fakturor avseende förvärvade anläggningar	2 603	5 725
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL FRÅN ÅRETS INVESTERINGAR	- 15 985	- 192 144
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	0	0
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL I INVEST.VERKSAMHETEN	- 15 985	- 192 144

Noter till resultat- och balansräkning (kk)

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter: Intäkter från uthyrning av bostäder, lokaler och övriga objekt redovisas i den månad hyran avser. Intäkterna redovisas netto efter avdrag för moms och eventuella hyresrabatter.

Fordringar: Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatter: Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter avseende poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utgår 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 1091 mkr (985). 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 452 kr/kvm (457). 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 2 - 5 %. Direktavkastningskravet för fastighetsportföljen bedöms ligga mellan cirka 3,0 % - 6,0 %. Fastighetsbeståndet värderades inför årsbokslut till 3 660 mkr (3 148 tkr).

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 förpliktelserna 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 -3,14 mkr (-9,3). Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument netto redovisas under räntekostnader. Bolaget har inte tagit upp några nya swapar under 2021 men en swap på 30 mkr har enligt avtal avslutats under året.

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 utförs.

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

	2021	2020
Totala hyresintäkter		
Bostäder	199 120	184 877
Lokaler	17 540	16 383
Garage	4 010	4 053
P-platser	3 596	3 266
Övriga enheter	780	760
	225 047	209 339
Hyresbortfall pga. outhyrt		
Bostäder	– 1 217	– 1 246
Lokaler	– 1 009	– 497
Garage	– 102	– 82
P-platser	– 239	– 275
Övriga enheter	– 19	– 18
	– 2 586	– 2 118
Rabatter		
Kvarboenderabatter	– 1 622	– 1 540
Underhållsrabatter	– 3 860	– 3 796
Hyresrabatter	– 16	– 25
	– 5 498	– 5 361
Hyresintäkter netto		
Bostäder	192 406	178 270
Lokaler	16 532	15 886
Garage	3 908	3 971
P-platser	3 103	2 877
Övriga enheter	1 015	857
	216 964	201 861
Hyresbortfall av totala hyresintäkter		
Bostäder	0,6 %	0,7 %
Lokaler	5,8 %	3,0 %
Garage	2,5 %	2,1 %
P-platser	6,6 %	8,4 %
Övriga enheter	2,4 %	2,4 %
Totalt hyresbortfall i förhållande till totala intäkter	1,1 %	1,0 %
Förfallostruktur lokalhyror	Övriga	Kommunen
2022	154	1 517
2023	399	2 341
2024	1 594	0
2025	284	138
2026 och senare	1 354	9 871

Not 3. Övriga intäkter

	2021	2020
Diverse avgifter	563	622
Övriga ersättningar från hyresgäster	942	588
Övriga intäkter från egen förvaltning	2 674	2 928
	4 178	4 138

Not 4. Driftskostnader

	2021	2020
Reparationer	11 716	10 311
Skötsel	8 520	7 431
Uppvärmning	21 563	18 362
Vatten	9 236	8 935
Fastighetsel	5 862	5 510
Sophantering	4 373	3 811
Administration	10 841	10 828
Försäkringskostnader	3 843	3 444
Ersättning till hyresgästförening	1 184	1 407
Kabel-TV	814	560
Avskrivna och återvunna fordringar	429	559
Kostnader för juridiska åtgärder	382	346
	78 761	71 504

Not 5. Arvode till revisorer

	2021	2020
PwC		
Revisionsuppdraget	264	248
Övriga tjänster	207	96
	471	344
Lekmannarevisorer	12	14
Övrig granskning	16	84
	28	97

Not 6. Underhållskostnader

	2021	2020
HLU-hyresgäststyrt underhåll, bostäder	7 729	7 524
Planerat underhåll	20 081	15 172
Standardhöjande underhåll	7 104	5 483
Underhåll kostnadsförda investeringsprojekt	7 462	12 404
	42 376	40 583

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

	2021	2020
Personalkostnader		
Reparationer	2 366	2 275
Skötsel	7 445	8 149
Administration	14 733	15 015
	24 544	25 439
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:		
Kvinnor	17	16
Män	16	18
	33	34
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	1 455	1 355
Övriga anställda	14 155	14 446
	15 600	15 801
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 376	7 552
Pensionskostnader, varav för VD 561 kkr (514)	1 439	1 885
Summa löner, ersättningar och sociala avgifter	8 815	9 437

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	2021			2020		
	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

	2021	2020
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 263 476	1 079 440
Nyanskaffning under året och omfört från pågående ny- och ombyggnad	136 342	185 108
Försäljningar/utrangeringar	– 137	– 1 072
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 399 681	1 263 476
Ingående avskrivningar	– 382 439	– 357 053
Årets försäljningar/utrangeringar	59	17
Årets avskrivningar	– 29 976	– 25 403
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-412 356	-382 439
Utgående restvärde enligt plan	987 325	881 037
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	13 553	13 553
Nyanskaffning under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 553	13 553
Ingående avskrivningar	– 8 989	– 8 455
Årets avskrivningar	– 491	– 534
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	– 9 480	– 8 989
Utgående restvärde enligt plan	4 073	4 564
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	99 547	99 547
Nyanskaffning under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 547	99 547
Utgående redovisat värde på byggnader och mark	1 090 945	985 149
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 406 394	1 331 584
Mark	634 344	617 188
	2 040 738	1 948 772
Marknadsvärde	3 660 100	3 148 000

Not 9. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	2 040	2 551
Nyanskaffning under året	635	214
Försäljningar/utrangeringar	-323	-725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 352	2 040
Ingående avskrivningar	- 1 207	- 1 657
Årets försäljningar/utrangeringar	323	725
Årets avskrivningar enligt plan	- 310	- 275
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 1 194	- 1 207
Utgående restvärde enligt plan	1 158	833

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	30 446	28 991
Nyanskaffning under året	948	3 008
Årets försäljningar/utrangeringar	- 20	- 1 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 374	30 446
Ingående avskrivningar	- 19 946	- 19 329
Årets försäljningar/utrangeringar	20	1 549
Årets avskrivningar enligt plan	- 2 204	- 2 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 22 130	- 19 947
Utgående restvärde enligt plan	9 244	10 499

Not 11. Pågående ny- och ombyggnader

	2021	2020
Ingående balans	135 354	124 697
Under året nedlagda kostnader	18 578	197 869
Förgävesprojektering	0	-2 104
Omföring till färdigställda byggnader	-136 342	-185 108
Utgående balans	17 590	135 354

Not 12. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader fastighetslån	-5 105	-5 368
Borgensavgift Burlövs kommun	-2 846	-2 850
Övriga finansiella kostnader	-326	-341
	-8 276	-8 559

Övriga finansiella kostnader består av kostnad för räntetak.

Not 13. Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	840	679
Avsättning till periodiseringsfond	-4 600	-5 600
Återföring av periodiseringsfond	4 270	3 000
Lämnat koncernbidrag	-2 210	-1 425
	-1 700	-3 346

Not 14. Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skatt	- 2 932	- 3 694
Uppskjuten skatt	-1 918	220
Skatt på årets resultat	- 4 849	- 3 474
Redovisat resultat före skatt	22 890	20 796
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	- 4 715	- 4 450
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	- 73	- 330
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader	2 303	1 754
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	0
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-0	-0
Skatteeffekt av temporära skillnader	-369	-627
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-1 918	220
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	- 77	- 41
Redovisad skattekostnad	- 4 849	- 3 474

Not 15. Andelar i koncernföretag

	2021	2020
Ingående redovisat värde	60	60
Aktieägartillskott till Burlövs Bostäder Parkerings AB	0	0
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 aktieägar-tillskott om 10 kkr.

Not 16. Koncernmellanhavande

	2021	2020
Fordran på Skärfläcken AB	0	2 881
Skuld till Skärfläcken AB	-2 515	0
Fordran på Burlövs Bostäder Parkering AB	68	92
Utgående redovisat värde	-2 447	2 973

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	2021	2020
			Bokfört värde	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.	702000-9226	Stockholm	40	40

Not 18. Övriga långfristiga fordringar

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	597	496
Tillkommande återbäring HBV, fordringar	206	203
Utbetalda fordringar under året	- 101	- 102
Omräkningsdifferenser	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	702	597

Not 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021	2020
Pågående försäkringsskador	3 582	6 601
Förutbetalda räntor	491	752
Periodisering leverantörer	2 312	1 157
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 911	763
	8 296	9 273

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 (55 143)

Not 21. Obeskattade reserver

	2021	2020
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	- 5 753	- 6 592
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2015	- 0	- 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	- 5 600
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2021	- 4 600	0
	- 29 307	- 29 816

Uppskjuten skatteskuld för medel i periodiseringsfond uppgår till 5 060 kkr (9 354 kkr * 22,0 %, 9 600 kkr * 21,4%, 4 600 kkr * 20,6%).

Not 22. Avsättningar

	2021	2020
Avsättningar för pensioner och liknande		
Avsättning vid periodens ingång	1 445	1 476
Periodens återföringar av outnyttjade belopp	- 177	- 31
	1 268	1 445

Not 23. Uppskjuten skatt

	2021	2020
IB	-5 749	-5 969
Årets förändring	- 1 918	220
UB	- 7 667	- 5 749

Not 24. Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2021	2020
Förfallostruktur lån		
Förfaller för omsättning inom 1 år	0	129 600
Förfaller för omsättning inom 2 år	319 600	0
Förfaller för omsättning mellan 3-5 år	447 000	526 000
Förfaller för omsättning mellan 6-10 år	0	111 000
	766 600	766 600

Samtliga lån avses att förnyas på liknande villkor framöver.

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

Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Upplupna räntekostnader	4 744	3 430
Förskottsbetalda hyror	14 098	13 326
Upplupna semesterlöner	2 587	2 263
Upplupna sociala avgifter	384	387
Upplupen särskild löneskatt	462	464
Upplupen avkastningsskatt på pensionsskuld	1	1
Upplupen värmekostnad	4 529	3 383
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 757	6 980
	35 560	30 235

Not 26. Eventualförpliktelser

	2021	2020
Medlemskap i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	312	308

Not 27. Ställda säkerheter

	2021	2020
För egna avsättningar och skulder Avseende skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	44 640	44 640

Not 28. Disposition av resultatet

	2021	2020
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel		
Balanserade vinstmedel	211 758	194 436
Årets vinst	18 040	17 322
	229 798	211 758

Not 29. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2022-03-31 för fastställelse.

Arlöv 2022-03-14

Leif Westin
Ordförande

Bo Kronvall

Kent Wollmér

Vlasta Ekman

Christer Swan

Mats Åsemo
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-16
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anders Brofors Ekblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse



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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Burlövs Bostäder AB för år 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 6-31 i detta dokument.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Burlövs Bostäder AB.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 1–5. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Burlövs Bostäder AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 16 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anders Brofors Ekblom
Auktoriserad revisor

Burlövs kommun

Till årsstämman i Burlövs Bostäder AB
organisationsnummer 556535-5483

Till kommunfullmäktige i Burlövs kommun

Granskningsrapport för 2021

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. Årets granskning har avsett bolagets rutiner och kontroller vid hanteringen av bostadskön. Syftet med granskningen har varit att kontrollera om fördelning av lägenheter följer bolagets policy. En ny uthyrningspolicy antogs i september 2020. I granskningen har det genomförts tio slumpvis utvalda stickprov. Inga avvikelser har kunnat konstateras i granskningen. Med stöd av granskningen konstaterar vi att bolaget på ett tillfredsställande sätt följer sin policy och att redovisad dokumentation i de enskilda fallen styrker hur tilldelning av lägenheter har utförts.

I vår grundläggande granskning har vi framförallt följt två aspekter av ägardirektivet. I det första avseende kan vi konstatera att bolagets styrelse beslutat om ett koncernbidrag enligt ägarens instruktion. I det andra avseendet konstaterar vi att bolaget inte når upp till det av ägaren fastställda avkastningskravet. Vi uppmanar därför styrelsen att inleda en konstruktiv dialog kring avkastningskravet med ägaren, alternativt planera för hur avkastningskravet ska uppnås.

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 2022-03-31

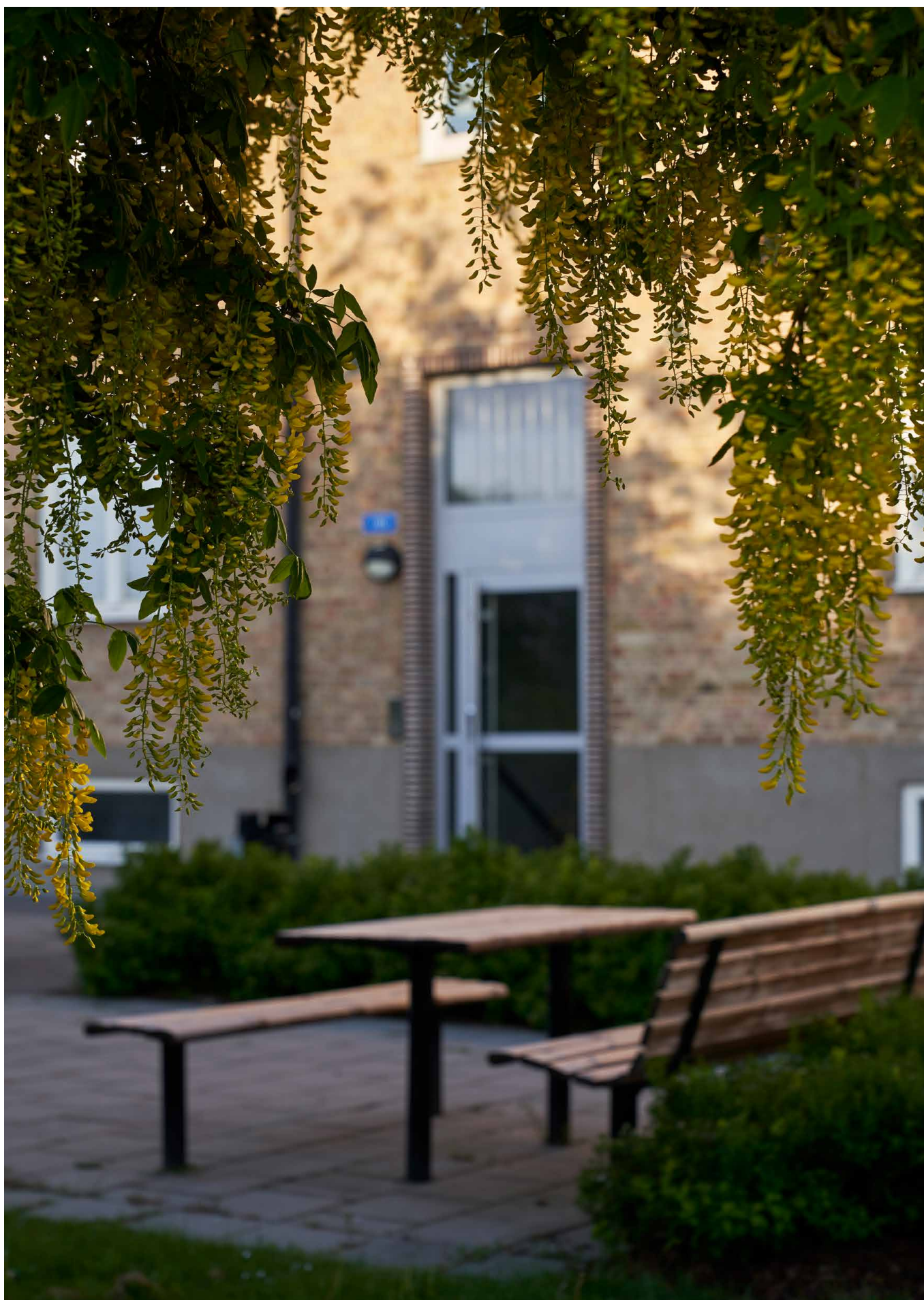
Gunnar Rune
Lekmannarevisor

Christina Nordén
Lekmannarevisor



Om- och avflyttningar

Område	Antal bostäder		Omflyttningar				Avflyttningar				Summa flyttningar			
			Antal		Procent		Antal		Procent		Antal		Procent	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Svenshög	887	887	13	19	1	2,1	51	60	6	6,8	64	79	7,2	8,9
Humlemaden	365	365	8	10	2	2,7	53	31	15	8,5	61	41	16,7	11,2
Vanningsåker	90	90	3	2	3	2,2	13	5	14	5,6	16	7	17,8	7,8
Parkgatan 10	14	14	0	3	0	21,4	4	1	29	7,1	4	4	28,6	28,6
Granliden 55+	19	19	0	0	0	0,0	1	2	5	10,5	1	2	5,3	10,5
Granliden II	36	36	1	1	3	2,8	8	4	22	11,1	9	5	25,0	13,9
Svalan	134	134	3	3	2	2,2	10	12	7	9,0	13	15	9,7	11,2
Snäppan	20	20	0	0	0	0,0	1	2	5	10,0	1	2	5,0	10,0
Geukahuset	17	17	0	1	0	5,9	1	1	6	5,9	1	2	5,9	11,8
Vakteln	187	186	6	2	3	1,1	20	13	11	7,0	26	15	13,9	8,1
Nygatan 7 o 13	12	12	0	0	0	0,0	1	2	8	16,7	1	2	8,3	16,7
Skrattmäsen	21	21	0	0	0	0,0	1	3	5	14,3	1	3	4,8	14,3
Ripan	24	24	0	1	0	4,2	3	3	13	12,5	3	4	12,5	16,7
Domherren	96	96	0	3	0	3,1	7	6	7	6,3	7	9	7,3	9,4
Hackspetten	69	69	1	2	1	2,9	7	7	10	10,1	8	9	11,6	13,0
Hägern	18	17	1	0	6	0,0	0	1	0	5,9	1	1	5,6	5,9
Rinnebäck	232	232	10	5	4	2,2	16	17	7	7,3	26	22	11,2	9,5
Pilevallen	20	20	0	0	0	0,0	1	1	5	5,0	1	1	5,0	5,0
Harakärr	206	206	9	3	4	1,5	12	11	6	5,3	21	14	10,2	6,8
Harakärr	18	18	0	0	0	0,0	2	1	11	5,6	2	1	11,1	5,6
Blomstervägen	16	16	0	0	0	0,0	1	1	6	6,3	1	1	6,3	6,3
Ugglan	109	45	4	0	4	0,0	0	0	0	0,0	4	0	3,7	0,0
Totalt	2 610	2 544	59	55	2,3	2,2	213	184	8,2	7,2	272	239	10,4	9,4



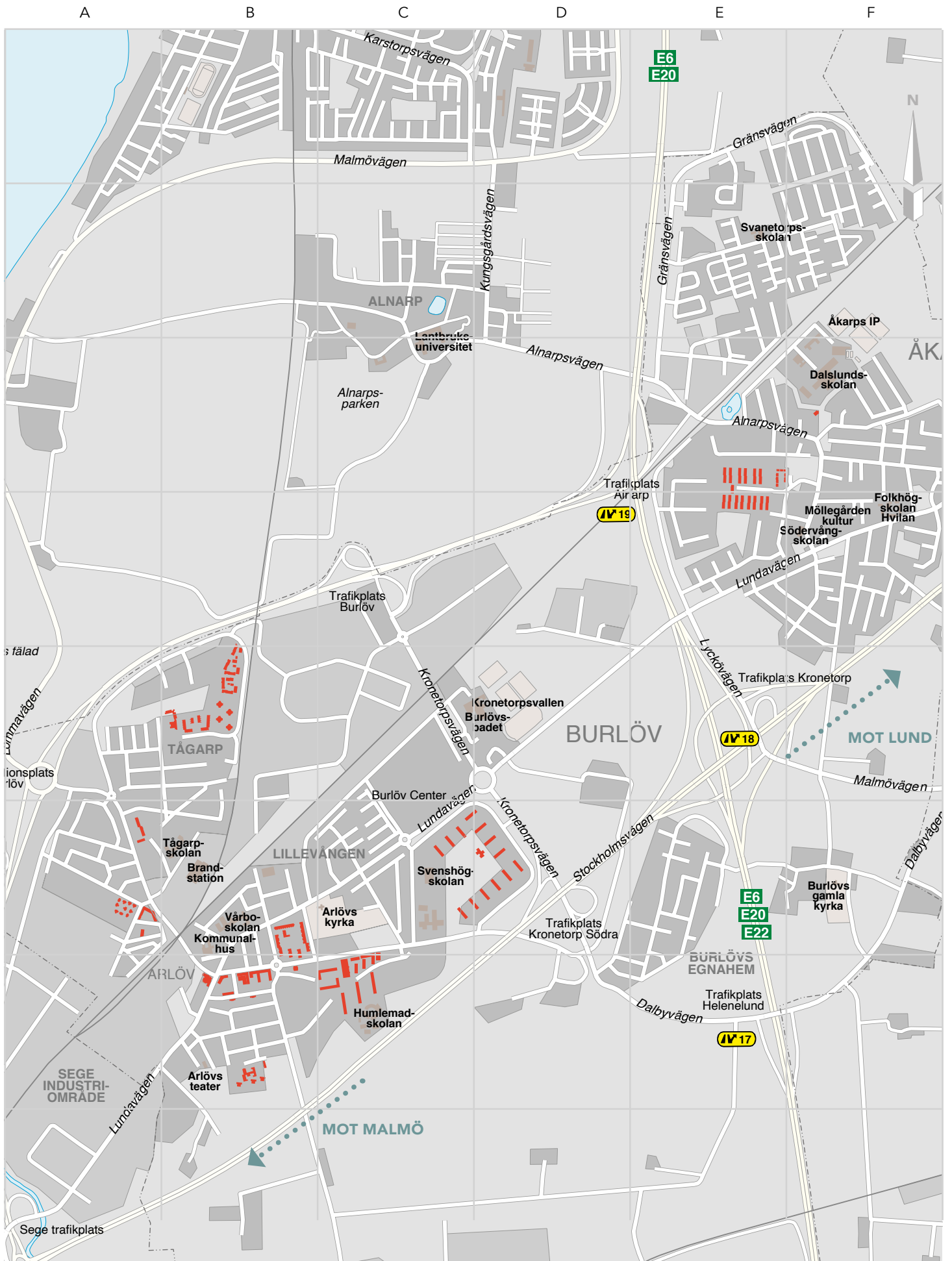
Fastighetsförteckning

Per 2021-12-31

Karta	Område	Fastighet	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk +	Antal	Yta (kvrm)	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	11	1	187	12 203	
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		50	52	7		109	7 529	
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	3	9	6			18	1 059	
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			269	931	1 040	322	48	2 610	183 390	

* Ugglan - inflyttning etapp 1 dec 2020.

Area (kvm)	Medelhyra	Antal lokaler	Lokalyta (kvm)	Antal garage	Antal P-platser	Färdigställandeår	Tot tax.Värde
75	1 040	15	218	14	39	1970-1973	47 357
66	1 078	5	85	18	0	1970-1973	49 569
67	1 071	5	83	42	36	1970-1973	49 481
70	1 040	5	298	16	37	1970-1973	51 595
70	1 070	4	59	31	27	1970-1973	49 704
65	1 114	6	209	21	18	1970-1973	45 088
70	1 043	7	686	16	52	1970-1973	51 024
66	1 066	4	60	20	29	1970-1973	47 486
75	1 035	2	68	20	17	1970-1973	45 331
75	1 035	6	259	19	28	1970-1973	47 045
75	1 026	4	41	25	28	1970-1973	46 895
75	1 031	20	157	78	70	1970-1973	93 566
71	1 052	83	2 223	320	381		624 141
68	1 024	2	376	0	0	1965-1966	85 184
68	1 013	5	23	145	0	1965-1966	87 325
68	1 033	8	1 176	0	0	1965-1966	84 013
68	1 023	15	1 575	145	0		256 522
46	1 297	4	29			1945	7 144
66	1 409	2	290		49	2008	21 194
65	1 542	0				2012	35 796
61	1 465	6	319	0	49		64 134
37	1 304	5	2 007			1980-1981	0
						1980-1981	0
93	1 031	39	16	54	43	1980-1981	77 230
102	999	3	197	23	20	1980-1981	35 486
84	1 123	7	254		123	1980-1981	97 824
88	1 070	54	2 474	77	186		210 540
69	1 070	2	246	60	89	1973-1974	79 533
68	1 074			33		1973-1974	69 077
47	1 089	1	38		5	1968	8 686
67	1 073	3	284	93	94		157 296
76	1 009	10	555		76	1967	69 062
61	1 153	30	2 340	73	37	1975	102 442
72	1 036	1	4	18		1966	15 039
96	1 009	12	542			1908	19 002
65	1 035	117	1 106	61	85	1962	124 678
74	1 138			6	21	1996	10 205
66	1 471	2	1 470			2006	0
77	1 489	1	7		7	2011	27 400
69	1 255	12	3 708			1967, 2019	169 452
				278		2019	29 950
59	1 124	2	90	19	45	1959	58 218
						1959	0
64	1 101	8	239	39	10	1990	8 930
						1970	36 242
59	1 011	1	112		8	1962	10 485
91	1 162					1995	30 640
68	1 466				13	2001	15 254
							1 106
70	1 086	357	17 048	1 129	1 012		2 040 738



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 2 600 lägenheter och är det ledande fastighetsbolaget i kommunen. Med lägenheter i Arlöv och Åkarp kan bolaget erbjuda ett attraktivt boende genom livets alla skeden och till konkurrenskraftiga hyror. Burlövs Bostäder vill aktivt bidra till att det blir ännu bättre att leva och bo i Burlöv för många fler människor.



BURLÖVS BOSTÄDER

Postadress: Box 103, 232 22 ARLÖV

Besöksadress: Dalbyvägen 35

Telefon: 040-53 97 00

E-post: info@burlovsbostader.se

Hemsida: www.burlovsbostader.se