

Årsredovisning 2022



BURLÖVS BOSTÄDER

Burlövs Bostäder i korthet

Affärsidé

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

Vision

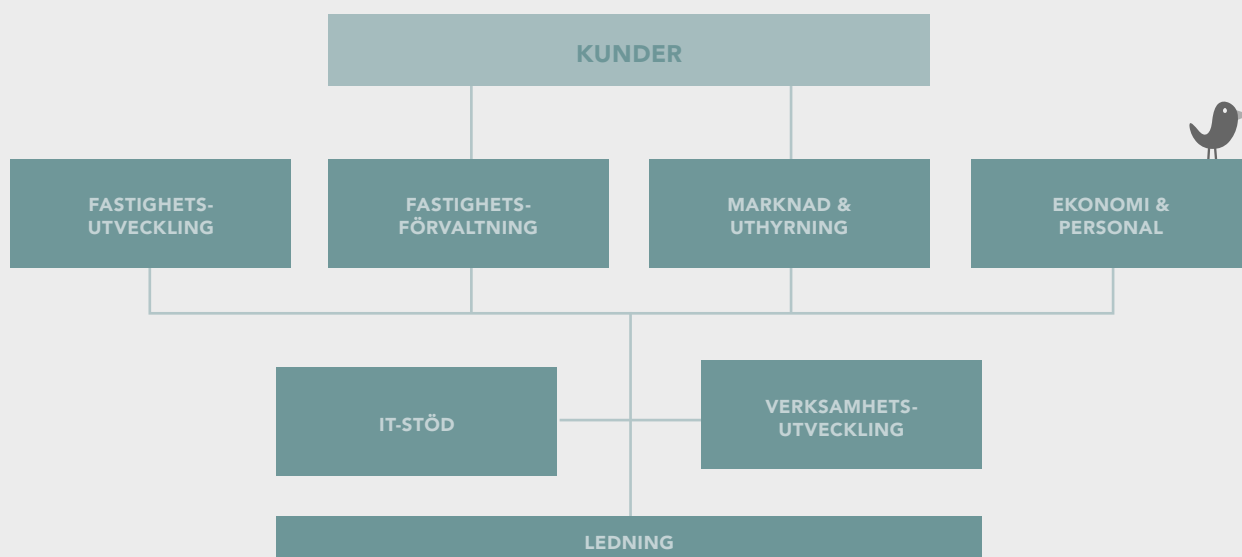
VI SKA UPPFATTAS SOM DEN BÄSTA HYRESVÄRDEN I REGIONEN.

Värdegrund

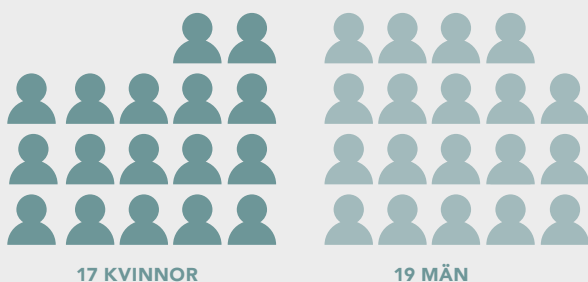
OMTANKE -ENGAGEMANG -ANSVAR

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 2022 av 5 (5) ledamöter jämte 5 (5) suppleanter med Leif Westin som ordförande.



36 MEDARBETARE 2022



GENOMSNITTSÅLDER 49 ÅR


2 613 2022

3 508 MKR

1 098 MKR

16 877 KVM

247 MKR

36,0%
25 MKR

232 MKR

Burlövs Bostäders målsättningar

- ✓ Som stark aktör i Arlöv, Åkarp och Kronetorp och utifrån kommunens övergripande målsättning ska vi genomföra stadsutvecklingsprojekt för god samhällsnytta.
- ✓ Skall över tid ha en stabil och trygg ekonomi.
- ✓ Vara en attraktiv arbetsgivare med en gemensam bas 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, bosocialt, ekonomiskt och miljömässigt riktigt.
- ✓ Genom omvärldsbevakning genomföra nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter för att aktivt stödja en miljövänlig och långsiktig bostadsmarknad.
- ✓ Stärka varumärket långsiktigt genom att öka attraktivitet, förtroende och trygghet, för både nya och befintliga kunder.
- ✓ Säkerställa intäkter av alla uthyrningsbara objekt, till rätt hyra.
- ✓ Arbeta med ständiga förbättringar och utveckla 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

Att summera ett år som 2022 är komplext. Vid årets början befann vi oss ännu i en pandemi, med förhoppningen att snart återgå till ett normalläge. Istället tog inflationen fart, ett krig i vårt närområde inleddes och energipriserna sköt i höjden. Paradoxalt nog levererade Burlövs Bostäder AB trots detta ett av de bästa resultaten i vår 68-åriga historia.



Det goda ekonomiska resultatet möjliggörs av att vi har varit förutseende. Vi har jobbat med bundna leverantörsavtal på energisidan och säkrat vår finansiering med bundna räntor. Under innevarande år kommer dock kostnadsökningar och inflation att slå igenom, då våra bundna avtal löper ut. Jag vill ändå påstå att vi står starka och rejält rustade inför det som ska komma framgent.

År 2022 präglades av byte av vårt verksamhetssystem, egentligen blodomloppet i verksamheten. Det är mer än 20 år sedan vi gjorde en sådan investering. I det nya systemet hanteras allt från avtalsskrivning och reparationer till underhåll, kontroller och statistik. Det underlättar och effektiviserar för oss. Även våra kunder drar nytta av det nya systemet genom det mycket användarvänliga Mina Sidor, med många nya funktioner. Mina Sidor är ett prioriterat utvecklingsområde för bolaget.

På grund av rådande kostnadsutveckling har nybyggnationen bromsat in rejält i hela landet. Därför fokuserar vi på underhållsåtgärder i vårt fastighetsbestånd. Vi säkerställer att dessa 50-åriga fastigheter ska hålla i 50 år till. Under 2022 intensifierades arbetet med fasadrenoveringar och fönsterbyten på Svenshög, en tredjedel av vårt bestånd. Fokus på energibesparande åtgärder blev också en viktig åtgärd, med bland annat solcellsanläggning på Domherren. Fler solcellspaneler är inplanerade under 2023.

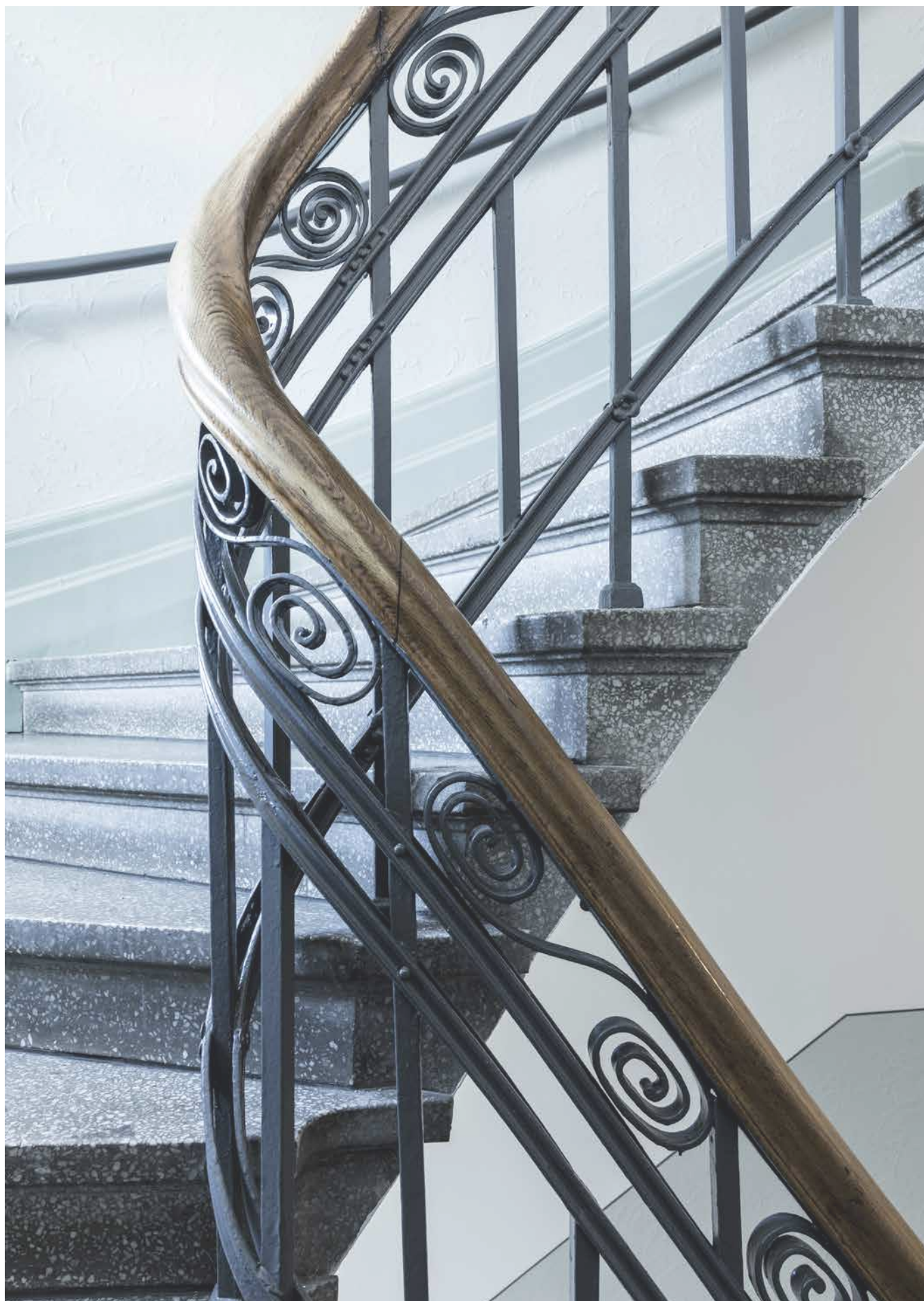
Arbetet med ansökningar för nya detaljplaner på mark som vi har rådighet över, har dragit ut på tiden, vilket har gett oss möjlighet till dessa stora underhållsarbeten. Vi riskerar inte bolaget genom nybyggnation, utan lägger resurserna på befintliga fastigheter.

Under 2022 anställdes såväl ny ekonomichef som ny förvaltningschef. Vi talar om ett generationsskifte med förnying och framtidssäkring för kontinuitet i bolaget.

Låt mig avsluta med ett styrkebesked: Under fjolåret växte bolagets bostadskö med 3000 nya sökande. Detta ska jämföras med de gångna tio åren, då motsvarande siffra har varit 500 personer per år. En av anledningarna är att vi har marknadsfört oss tydligare gentemot Malmö och Lund. Vi ser att det finns ett starkt ökande behov av det som Burlövs Bostäder erbjuder, vilket gör vårt uppdrag ännu viktigare.

Arlöv, mars 2023

Mats Åsemo, Vd



Förvaltningsberättelse

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

Styrelsen och verkställande direktören för Burlövs Bostäder AB, organisations-nummer 556535-5483, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2022. 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

- Som stark aktör i Arlöv, Åkarp och Kronetorp och utifrån kommunens övergripande målsättning ska vi genomföra stadsutvecklingsprojekt för god samhällsnytta.
- Skall över tid ha en stabil och trygg ekonomi.
- Vara en attraktiv arbetsgivare med en gemensam bas 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, bosocialt, ekonomiskt och miljömässigt riktigt.
- Genom omvärldsbevakning genomföra nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter för att aktivt stödja en miljövänlig och långsiktig bostadsmarknad.
- Stärka varumärket långsiktigt genom att öka attraktivitet, förtroende och trygghet, för både nya och befintliga kunder.
- Säkerställa intäkter av alla uthyrningsbara objekt, till rätt hyra.
- Arbeta med ständiga förbättringar och utveckla 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 2022 bestått av fem ledamöter jämte fem suppleanter. Styrelsen har hållit fyra styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämma har hållits den 31 mars 2022.

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 2022 har utsett revisionsbyrån Öhrlings PricewaterhouseCoopers 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 (Hus byggnads varor förening) samt andels föreningen Skånehem.

Marknad

Bolagets mål är att stärka varumärket långsiktigt genom att öka attraktivitet, förtroende och trygghet för både nya och befintliga kunder. Kommunens läge med utmärkt kommunikation och närhet till stadsområden samt den kommande pendlingsstationen bidrar till lägenheternas attraktivitet.

Efterfrågan på Burlövs Bostäders hyreslägenheter är fortsatt hög men en tendens till färre intresseanmälningar per publicerad lägenhet finns. Mest attraktivt är vårt äldre bestånd med lägre hyror. Attitydförändring hos våra kunder är mer påtaglig och uttrycker sig i kundernas förväntan av högre lägenhetsstandard och underhåll. Fler standardförbättringar efterfrågas för att skapa en trivsamt boendemiljö.

BurlövsModellen, den systematiska hyressättningen, implementerades fullt ut under 2022. De hyresgäster som har fått en ny högre bruksvärdeshyra får en kvarboenderabatt på den justerade summan som de behåller till dess att de säger upp sin lägenhet. Den nya hyresgästen får den förhandlade rätta hyran. De hyresgäster där hyran blir lägre får en sänkt hyra direkt. Effekter från BurlövsModellen där hyressättningen, publicerad hyra, grundar sig i form av rätt hyra för rätt lägenhetsstorlek och standard har inte påverkat attraktiviteten för våra lägenheter. Kvarboenderabatten gällande hyressättningen uppgick under året till 13 667 kkr.

Uthyrning, vakansgrad och omflyttning

Omsättningsgraden för bolagets lägenheter ligger i snitt på ca 9% vilket är lågt och visar på en lång genomsnittlig boendetid. Ca 13% 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. Omsättningsgraden har inte påverkats efter införande av systematisk hyressättning. Vid årets slut var det ca 16 000 aktivt sökande i bolagets bostadskö. 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.

Bolaget har inga bestående vakanser för bostäder. Av totalt 234 omflyttningar var 23 omflyttningar i Åkarp och 211 i Arlöv. Under året har underhållsbatt utbetalats till hyres gästerna med 3987 kkr (3860).

Prioritering inom uthyrningsverksamheten har varit att identifiera tomma förråd, lokaler och andra ytor samt arbeta aktivt med att säkerställa intäkter av alla uthyrningsbara objekt.

Marknad och hemsida

Burlövs Bostäder arbetar med att tydliggöra och förstärka sitt varumärke såväl internt som externt för att öka bolagets och kommunens attraktivitet. Bolagets kommunikationsplattform, koncept för bild och ord samt en långsiktig aktivitetsplan för varumärket Burlövs Bostäder ligger till grund för att nå bolagets vision om att uppfattas som den bästa hyresvärden i regionen och att vara det självklara valet i boendefrågan inom kommunen.

Ny hemsida lanserades i juni. Syftet med hemsidan är att skapa en lättillgänglig, informativ och användarvänlig plattform för våra kunder, leverantörer, press och allmänhet. Mina sidor har förbättrats med bland annat funktioner som inloggning med Bank-id, digitala avtal, digitala val av underhåll, digital ärendehantering med automatiska notiser och digital tvättstugebokning.

Burlövs Bostäder arbetar också med social media där vi genom Facebook och Instagram vänder oss till våra interna och externa kunder med fokus på relationsskapande inlägg och ren information. Vi har även LinkedIn för att stärka vår employer branding, skapa stolthet hos medarbetare och bygga kollegiala relationer.

Under året har vi lanserat två stora varumärkeskampanjer i Burlöv och i våra kranskommuner. Kampanjerna visades som film på alla regionala bussar och tåg i regionen, stora annonser i busskurer/stortavlor i kranskommunerna samt traditionell annonsering i tidningen Gallore, lokaltidningen och kvällstidningar. Kampanjens budskap grundar sig i att "Framtiden finns någonstans mittemellan" (Malmö -Burlöv -Lund) Mottagandet och feedbacken var genomgående positiv.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
1 Hyra bostäder, kr/kvm	1 177	1 086	1 052	1 029	1 010
2 Vakansgrad bostäder, %	0,4 %	0,6 %	0,7 %	0,5 %	0,3 %
3 Flyttningsfrekvens bostäder, %	9,0 %	10,4 %	9,4 %	9,7 %	8,4 %

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 2 613 bostäder med en total yta på 183 532 kvm (183 390) samt lokaler med en yta på 16 877 kvm (17 048). Fastighetsverksamheten sammanlagda bokförda värden är 1 098 mkr (1 091) per 22-12-31. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Länsförsäkringar Skåne.

Fastighetsförvärv

Inga fastighetsförvärv har skett under året.

Nyproduktion

Kv. Ugglan

Kv. Södra Pilevallen

Detaljplanarbetet för Södra Pilevallen etapp I & II pågår. Båda etapperna innehåller tillsammans ca 100 lägenheter. Länsstyrelsen har i samrådet begärt ytterligare utredningar för kommunens yttre kustskydd kopplat till höga havsnivåer i kombination med så kallade 30-års regn. Utredningarna är omfattande och behöver ske i samråd med grannkommunerna.

Detta innebär att en godkänd detaljplan drar ut på tiden och därmed också markköp och fortsatt projektering.

Förhandlingar med Wennethsväg AB om etapp II pågår och ett uppdaterat köpeavtal för etapp I är godkänt av fullmäktige.

Kv. Lervägen/Murvägen

Markanvisningsavtalet i Åkarp om ca 10 000 BTA innebär att detaljplane-handläggningen fortskrider. Planområdet har utökats och minskats i olika omgångar. Ny detaljplan förväntas vara klar 2023, viss förskjutning av tillträde till marken sker då spårutbyggnaden drabbats av justerad tidplan.

Kv. Vanningsåker

På den nuvarande parkeringsplatsen vid kv. Vanningsåker pågår arbetet med ny detaljplan.

Burlövs Center P-hustomten

Ett samarbetsprojekt med Trianon och Tornet diskuteras. Projektet omfattar totalt ca 200 st nya hyresbostäder varav Burlövs Bostäder skulle få möjlighet till förvärv av 100 st nyckelfärdiga lägenheter.

Ombyggnader och investeringar

Kv. Svenshög

Fasadrenoveringen på Svenshög pågår och sex hus är färdigställda. Även fönsterbyte fortsätter och sker löpande efter att fasaderna är renoverade.

Under året har en projektering gjorts för en provinstallation av en frånlufts-värmepump för att täcka baslasten av värmebehovet i huset. Provmontage för utvärdering planeras att genomföras i ett hus under 2023.

Kv. Humlemaden -stambyte

Projekteringen för stambytet som planeras för kv. Humlemaden är färdigställt, samråd med hyresgäster behöver genomföras. Projektet har pga pandemin varit vilande.

Kv. Geukahuset

Skador har konstaterats på Geukahusets fasader. Då dessa innefattas i kommunens skyddsbestämmelser innebär det att omfattande utredningar och dokumentation har hanterats samt att en bevarandeplan har upprättats. Det finns omfattande skador på korsverket, på murverket samt på naturstenspartier. Stora skador har även upptäckts på bärande delar i konstruktionen. Arbetet med att återställa fastigheten har pågått under större delen av året. Avseende återställning av den bärande konstruktionen i stål vid burspråk och balkong samt fasadarbete i markplan kommer detta att genomföras under våren 2023.

Kv. Domherren -tak- och fasadrenovering

Omläggning av papptak inkl. installation av solceller samt byte av tegelbalkar, omfogning mm på fasader pågår och färdigställs under våren 2023.

Kv. Rinnebäck, Virvelvägen 309-377, -tak- och fasadrenovering

Omläggning av takpannor pågår och färdigställs under våren 2023.

Undercentraler

Tre undercentraler för fjärrvärme har under året totalrenoveras för bättre effektivitet och minskade energikostnader. Liksom tidigare har vi bytt ut värmeväxlare, pumpar, expansionskärl m.m. Byte har genomförts på kv Snäppan, kv Hägern och i Geukahuset.

Kv. Ugglan - Dalbyvägen 51

Renovering av fasader har genomförts under året.

Totala investeringar, mkr	2022	2021
Investeringar i byggnader och markanläggningar samt omfört från pågående arbeten	39,6	136,4
Investeringar i mark	0	0
Investeringar i maskiner och inventarier	1,9	1,6
Investeringar i pågående arbeten	82,7	17,6
Summa investeringar	124,2	155,5

Förvaltning

Allmänt

Bristen på material och leveranser har succesivt blivit bättre efter pandemin så verksamheten i stort kunnat bedrivas på ett mer normalt sätt. Besiktningshandboken, som 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, införs nu i den dagliga verksamheten.

Under året har en ny eldriven servicebil och en eldriven pic up till skötseln köpts in. Skötseln byter succesivt ut bensindrivna handmaskiner till batteridrivna. Förvaltningen har utökats med en servicetekniker.

Drift

Energiuppföljning är en viktig del både för den ekonomiska uppföljningen och för miljöpåverkan. Det är ett verktyg för framtida strategiska åtgärder. Under hösten har justeringar gjorts i fastigheterna, genom att sänka temperaturerna i våra lägenheter med ca 0,5–1,0 grader. Riktlinjen för innetemperaturer är nu ca 20 grader i stället för ca 21 grader under uppvärmningssäsongen. Detta, tillsammans med att januari och februari 2022 var betydligt varmare än 2021, har medfört att vår faktiska värmeförbrukning (fjärrvärme och gas) under året minskat med 1 969 500 kWh. Totala förbrukningen var 22 278 200 kWh (24 247 700).

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 Hyresgäst föreningen. 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 ett 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 2022 består av:

- Ombyggnad av lokaler till lägenheter på Dalbyvägen.
- Svenshög, fasadarbete och fönsterbyte fortgår.
- Renovering av resterande fjärrvärmecentraler.

- Fasadrenovering Geukahuset
- Renovering utemiljö Strandgatan 5
- Renovering gavelfasader Vakteln.

Underhållskostnaderna består av planerat underhåll inklusive underhåll pga. ombyggnad.

Underhållskostnader och underhållsrabatt, mkr	2021	2020
-HLU, hyresgäststyrt underhåll	8,6	7,7
-Planerat underhåll	19,4	20,1
-Standardhöjande underhåll, tillval	6,7	7,1
-Kostnadsförda investeringsprojekt	7,3	7,5
Summa underhållskostnader	42,0	42,4
Underhållsrabatt	4,0	3,9

Miljö

Miljöpolicy

Bolagets fastställda miljöpolicy anger 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 miljö-utbildning.
- 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.

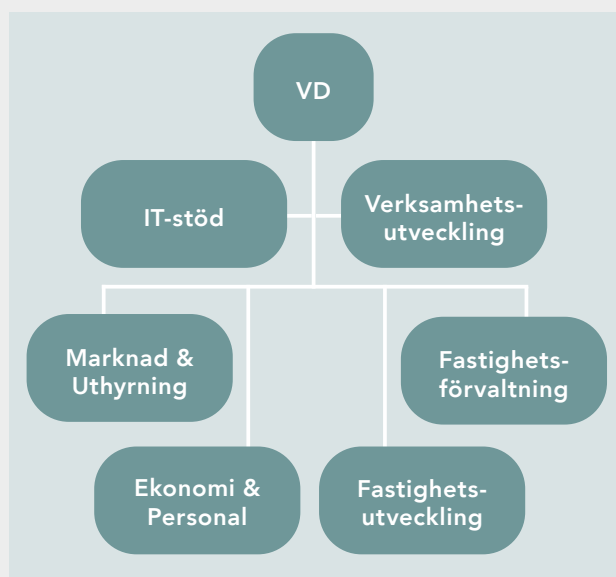
Sveriges allmännytta har startat ett gemensamt upprop "Allmännyttans klimatinitiativ" bland annat för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 %. Styrelsen för bolaget har fattat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

Utöver de obligatoriska miljömålen om fossilfrihet och en sänkning av energianvändningen har ett miljömål om minskad kemikalieanvändning antagits. Därmed skall en minimering av antalet använda kemikalier 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. Den stora förändringen under året är bolagets byte av affärssystem. Första aviseringen från det nya systemet gjordes i juni och allt gick bra. Finjustering av systemet och anpassning av interna processer har pågått under hela året för att arbetsflödet ska fungera optimalt med systemet och för personalen. En ny affärsplan för perioden 2023 -2026 är framtagna och fastställd av styrelsen.

Personal

Personalomsättningen har för 2022 legat på ungefär samma låga nivå som föregående år 5,7 % (6). Under året har två personer slutat och fyra personer har påbörjat sina anställningar.

Personal	2022	2021
Tillsvidareanställda	36	34
- fördelat män	19	18
- fördelat kvinnor	17	16
- fördelat tjänstemän	17	15
- fördelat kollektivanställda	19	18
Medelålder	49 år	49 år
Genomsnittlig anställningstid	8 år	9 år

Utbildning

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. Under 2022 har planerade obligatoriska utbildningar genomförts för yttre skötselpersonal, tex liftutbildning. Samtlig

personal har fått utbildning i första hjälpen, HLR, och kränkande särbehandling under året. En grundutbildning i arbetsmiljö genomfördes med hjälp av Svenska Ledargruppen under året och en anställd har påbörjat en utbildning i ledarskap i organisationer.

Arbetsmiljö och hälsa

Den totala sjukfrånvaron för 2022 har ökat till 4,7 % (4,0). Bolaget har fortfarande en person långtidssjukskriven och korttidsfrånvaron har ökat under året, 1,2 % (0,8). En analys av den ökade korttidsfrånvaron visar att man i högre grad stannar hemma när man är sjuk än innan pandemin.

Efter att kontoren varit delvis stängda under Covid 19 har våra öppettider återgått till det normala under 2022.

I vårt avtal med HMC Företagshälsa ingår möjlighet till snabba insatser vid rehabilitering. En annan del i det förebyggande hälsovårdsarbetet 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 personalhandbok. 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 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.

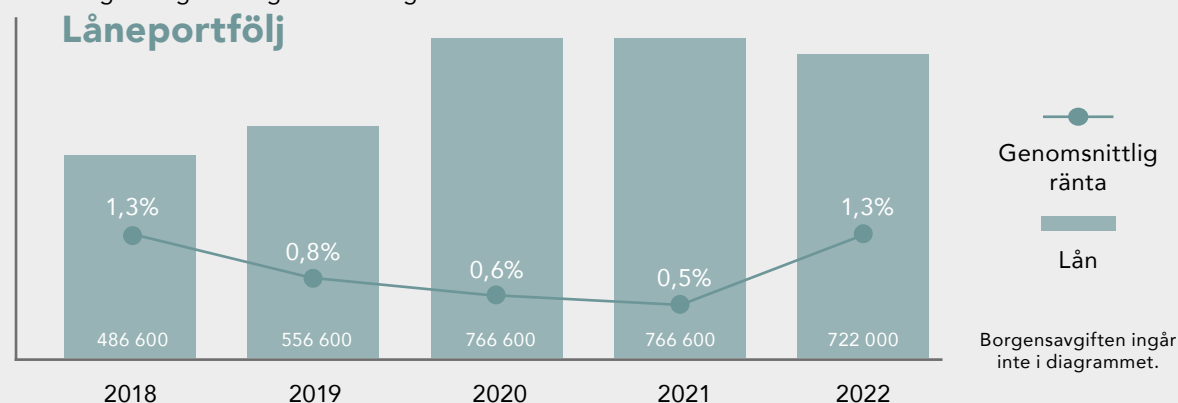
Inga nya lån har tagits upp under året men ett lån på 44,6 mkr har betalats av. Den totala låneportföljen uppgick 2022-12-31 till 722 mkr (766,6). Alla lån har kommunal borgen som säkerhet. Bolaget betalar en marknadsmässig avgift för utnyttjade krediter som har kommunal borgen som säkerhet.

Marknadsräntorna har under flera år legat på en låg nivå men har under året stigit till följd av Riksbankens höjning av reporäntan. För att hantera ränterisken i bolagets skuldportfölj och för att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk används ränteswappar. Bolaget har under 2022 tagit upp en ny swap på 60 mkr. En swap på 30 mkr och ett räntetak på 30 mkr har enligt avtal avslutats under året.

Marknadsvärdet av derivatinstrumenten redovisas inte i balansräkningen under avtalens löptid. Marknadsvärderingen av portföljen 2022-12-31 gav swapavtal ett värde på 18,6 mkr. En beskrivning av redovisningsprinciperna finns i not 1.

Finansiering	2022	2021
Låneportfölj	722 mkr	776,6 mkr
Borgensavgift	2,8 mkr	2,8 mkr
Derivatinstrument (nominellt nettobelopp)	200 mkr	170 mkr
Räntetak	165 mkr	195 mkr
Genomsnittlig räntesats	1,29 %	0,54%
Marknadsvärdet swapavtal	18,6 mkr	-3,14 mkr
Borgensavgift i % av totala lånebeloppet	0,38%	0,36%
Finansnetto	9,5 mkr	8,0 mkr

Borgensavgiften ingår inte i diagrammet nedan.



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 490 kr/kvm (452). Driftkostnaderna 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 2022-12-31 till 3 508 mkr +/- 10%, vilket motsvarar cirka 17 504 kr/kvm. Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss angiven tidpunkt.

Värdering	2022	2021
Fastigheternas bokförda värde	1 098 mkr	1 091 mkr
Bokfört värde per kvm	5 478 kr/kvm	5 443 kr/kvm
Fastigheternas marknadsvärde	3 508 mkr	3 660 mkr
Marknadsvärde per kvm	17 504 kr/kvm	18 260 kr/kvm

Resultat

Bolagets hyresintäkter för 2022 var 227 mkr. Hyrorna höjdes med 1,9 % från den 1 februari 2022 efter förhandling med Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga bostads hyran är 1 177 kr/kvm (1 086). De flesta kommersiella hyreskontrakt har en årlig justering med KPI som bas.

Driftkostnaderna har ökat jämfört med föregående år och uppgick till 350 kr/kvm jämfört med 327 kr/kvm för 2021.

Kostnaderna för underhåll har under året minskat något jämfört med tidigare år då det genomförts färre kostnadsförda ombyggnadsprojekt. Underhållsnivån uppgick till 209 kr/kvm jämfört med 211 kr/kvm för 2021.

Direkt avkastningen på bokfört värde på byggnader och mark var 7,3 % (7,0) och direktavkastningen på marknadsvärdet var 2,0 % (1,8) på balansdagen. Värdeutvecklingen på marknaden för fastigheter ligger på en stabil hög nivå och har ökat under flera år men ökande avkastningskrav kopplat till ett högre ränteläge medför en mindre nedjustering av marknadsvärdet om 4,1% för 2022.

Bolaget lämnar under 2022 ett koncernbidrag till moderbolaget om 3,9 mkr (2,2).

Resultat	2022	2021
Hyresintäkter	227 mkr	214 mkr
-förändring i kkr	12,8 mkr	12,3 mkr
-förändring i %	5,7%	5,7%
Driftkostnader	85,4 mkr	78,8 mkr
-Driftnetto	350 kr/kvm	327 kr/kvm
Underhållskostnader	42,0 mkr	42,4 mkr
Avskrivningar, utrangeringar enligt K3 regelverk	30,9 mkr	30,1 mkr

Balans

Den finansiella nettoskulden (långfristiga skulder minus likvida medel) uppgick till 649,6 mkr (613,9). De likvida medlen uppgick till 72,4 mkr (152,7) vid utgången av året.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar uppgick till 70,8 mkr (70,8).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -103,9 mkr (-20,8).

Det synliga egna kapitalet, inklusive del av obeskattade reserver, uppgick vid årsskiftet till 460,5 mkr (442,3), vilket innebar en soliditet på 36,0 % (34,4).

Risk- och känslighetsanalys

Bolagets hyror för bostäderna beslutas normalt genom förhandlingar med hyresgäst föreningen. Hyrorna förhandlas antingen för ett år framåt eller för en två års period. Vid årets slut pågick hyresförhandling för 2023 med Hyresgästföreningen Region Södra Skåne. Hyresutvecklingen för affärslokaler styrs normalt av indexupp räkning 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 ränte kostnadernas 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 %	2,2
Förändring av vakansgrad bostäder	+/-	1 % -enhet	0,1
Förändring av drift- och underhållskostnad	+/-	1 %	1,1
Genomsnittlig låneränta	+/-	1 % -enhet	5,3

Flerårsöversikt - Ekonomiska nyckeltal

		2022	2021	2020	2019	2018
1	Eget kapital, kkr	444 279	419 268	401 228	382 786	366 625
2	Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	5 478	5 443	5 033	4 298	4 219
3	Redovisad soliditet, %	36,0 %	34,4 %	33,9 %	39,1 %	42,0 %
4	Kassalikviditet, %	113,4 %	271,0 %	252,1 %	119,6 %	141,1 %
5	Driftnetto, kr/kvm	350	327	311	315	360
6	Driftkostnader, kr/kvm	564	515	495	524	490
7	Underhållskostnader, kr/kvm	209	211	207	218	132
8	Räntabilitet på totalt kapital, %	2,9 %	2,6 %	2,6 %	3,2 %	4,5 %
9	Direktavkastning på bokfört värde, %	7,3 %	7,0 %	7,3 %	8,4 %	9,6 %
10	Direktavkastning på marknadsvärdet, %	2,0 %	1,8 %	2,3 %	2,4 %	3,0 %
11	Totalavkastning	2,9 %	2,6 %	2,6 %	3,2 %	4,5 %
12	Bruttoräntekostnad, %	1,4 %	1,1 %	1,3 %	3,0 %	5,2 %
13	Räntetäckningsgrad, %	683,4 %	792,8 %	711,7 %	385,4 %	279,1 %

- 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 27 mkr (24,6).

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	229 798 210,51 kr
Årets vinst	25 011 279,28 kr
Summa	254 809 489,79 kr

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

I ny räkning överförs	254 809 489,79 kr
Summa	254 809 489,79 kr

Resultaträkning (kkr)

2022-01-01 - 2022-12-31

	Not	2022	2021
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	226 997	214 156
Övriga rörelseintäkter	3	4 526	4 178
		231 523	218 334
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4, 5	-85 415	-78 761
Underhållskostnader	6	-41 961	-42 376
Övriga externa kostnader		-6 397	-6 962
Personalkostnader	7	-27 651	-24 544
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8,9,10	-33 678	-32 981
Övriga rörelsekostnader		-5	-77
Summa rörelsens kostnader		-195 106	-185 700
RÖRELSERESULTAT		36 417	32 633
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		800	233
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-10 257	-8 276
		-9 457	-8 043
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		26 960	24 590
Bokslutsdispositioner	13	4 972	-1 700
Skatt på årets resultat	14	-6 921	-4 849
ÅRETS RESULTAT		25 011	18 040

Balansräkning (kkr)

Per 2022-12-31

Tillgångar	Not	2022	2021
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	1 097 885	1 090 945
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	815	1 158
Inventarier, verktyg och installationer	10	9 138	9 244
Pågående ny- och ombyggnader	11	82 743	17 590
		1 190 581	1 118 937
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	60	60
Ägarintressen i övriga företag	17	40	40
Övriga långfristiga fordringar	18	1 605	702
		1 705	802
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 192 286	1 119 739
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Förråd och lager		651	713
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 152	1 205
Fordringar hos koncernföretag	16	0	68
Aktuella skattefordringar		4 157	0
Övriga kortfristiga fordringar		1 031	2 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	6 980	8 296
		13 320	12 016
Kassa och bank		72 449	152 680
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		86 420	165 409
SUMMA TILLGÅNGAR		1 278 706	1 285 148

Balansräkning (kk)

Per 2022-12-31

Eget kapital och skulder	Not	2022	2021
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		229 798	211 758
Årets vinst		25 011	18 040
		254 809	229 798
SUMMA EGET KAPITAL		444 279	419 268
Obeskattade reserver	21	20 414	29 307
Pensionsavsättningar	22	1 195	1 268
Uppskjutna skatter	23	14 586	7 667
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	24	722 000	766 600
Summa långfristiga skulder		722 000	766 600
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 392	20 888
Skulder till koncernföretag	16	3 921	2 515
Skatteskuld		0	355
Övriga kortfristiga skulder		1 422	1 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	50 497	35 560
Summa kortfristiga skulder		76 232	61 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 278 706	1 285 148

Förändringar i eget kapital (kkkr)

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
IB Eget kapital 2021-01-01	3 000	186 470	211 758	401 228
Årets resultat			18 040	18 040
UB Eget kapital 2021-12-31	3 000	186 470	229 798	419 268
IB Eget kapital 2022-01-01	3 000	186 470	229 798	419 268
Årets resultat			25 011	25 011
UB Eget kapital 2022-12-31	3 000	186 470	254 809	444 279

Kassaflödesanalys (kkr)

	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	36 417	32 633
Avskrivningar	33 678	32 981
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-976	-204
	69 119	65 410
Erhållen ränta	800	233
Erlagd ränta	-12 637	-6 961
Betald inkomstskatt	-4 513	-3 063
	52 770	55 619
Ökning/minskning varulager	62	-149
Ökning/minskning kundfordringar	54	-457
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	2 799	2 768
Ökning/minskning leverantörsskulder	-1 904	7 861
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	17 018	5 073
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	70 799	70 715
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-103 915	-23 283
Sålda materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärvade andelar i dotterbolag	0	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-103 915	-23 283
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	0
Amortering	-44 600	0
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	0	305
Erhållet aktieägartillskott	0	0
Lämnat koncernbidrag	-2 514	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-47 114	305
Årets kassaflöde	-80 230	47 739
Likvida medel vid årets början	152 680	104 942
Likvida medel från fusionerat dotterbolag	0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	72 449	152 680
FÖRVÄRV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	-107 645	-18 588
Ej betalda fakturor avseende förvärvade anläggningar	4 011	2 603
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL FRÅN ÅRETS INVESTERINGAR	-103 634	-15 985
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	0	0
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL I INVEST.VERKSAMHETEN	-103 634	-15 985

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, utträddas eventuell 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 1098 mkr (1091). 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 490 kr/kvm (452). 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 3 508 mkr (3 660 mkr).

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 18,6 mkr (-3,14). Intäkter och kostnader hänförliga till derivat-instrument netto redovisas under räntekostnader. Bolaget har tagit upp en ny swap på 60 mkr under året. En swap på 30 mkr och ett räntetak 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 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

	2022	2021
Totala hyresintäkter		
Bostäder	216 033	199 120
Lokaler	19 943	17 540
Garage	4 267	4 010
P-platser	3 700	3 596
Övriga enheter	3 207	780
	247 150	225 047
Hyresbortfall pga. outhyrt		
Bostäder	-816	-1 217
Lokaler	-1 190	-1 009
Garage	-174	-102
P-platser	-267	-239
Övriga enheter	-41	-19
	-2 487	-2 586
Rabatter		
Kvarboenderabatter	0	-1 622
Kvarboenderabatt Burlövsmodellen	-13 667	-2 808
Underhållsrabatter	-3 987	-3 860
Hyresrabatter	-15	-16
	-17 670	-8 306
Hyresintäkter netto		
Bostäder	197 547	192 406
Lokaler	18 753	16 532
Garage	4 092	3 908
P-platser	3 151	3 103
Övriga enheter	3 453	1 015
	226 997	216 964
Hyresbortfall av totala hyresintäkter		
Bostäder	0,4 %	0,6 %
Lokaler	6,0 %	5,8 %
Garage	4,1 %	2,5 %
P-platser	7,2 %	6,6 %
Övriga enheter	1,3 %	2,4 %
Totalt hyresbortfall i förhållande till totala intäkter	1,0 %	1,1 %
Förfallostruktur lokalhyror	Övriga	Kommunen
2023	753	2 517
2024	1 939	80
2025	299	170
2026	1 069	3 501
2027 och senare	0	6 619

Not 3. Övriga intäkter

	2022	2021
Diverse avgifter	533	563
Övriga ersättningar från hyresgäster	636	942
Övriga intäkter från egen förvaltning	3 357	2 674
	4 526	4 178

Not 4. Driftskostnader

	2022	2021
Reparationer	11 361	11 716
Skötsel	8 647	8 520
Uppvärmning	21 789	21 563
Vatten	9 128	9 236
Fastighetsel	6 241	5 862
Sophantering	4 794	4 373
Administration	16 025	10 841
Försäkringskostnader	3 720	3 843
Ersättning till hyresgästförening	1 330	1 184
Kabel-TV	1 205	814
Avskrivna och återvunna fordringar	760	429
Kostnader för juridiska åtgärder	415	382
	85 415	78 761

Not 5. Arvode till revisorer

	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdraget	302	264
Övriga tjänster	177	207
	479	471
Lekmannarevisorer	16	12
Övrig granskning	31	16
	47	28

Not 6. Underhållskostnader

	2022	2021
HLU-hyresgäststyrt underhåll, bostäder	8 582	7 729
Planerat underhåll	19 403	20 081
Standardhöjande underhåll	6 651	7 104
Underhåll kostnadsförda investeringsprojekt	7 325	7 462
	41 961	42 376

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

	2022	2021
Personalkostnader		
Reparationer	2 695	2 366
Skötsel	9 447	7 445
Administration	15 509	14 733
	27 651	24 544
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:		
Kvinnor	20	17
Män	18	16
	38	33
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	1 578	1 455
Övriga anställda	16 102	14 155
	17 680	15 600
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	8 465	7 376
Pensionskostnader, varav för VD 561 kkr (514)	2 009	1 439
Summa löner, ersättningar och sociala avgifter	10 475	8 815

Till VD finns pensionsutfästelse inom ramen för ITP2-planen.

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

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	2022			2021		
	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

	2022	2021
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 399 681	1 263 476
Nyanskaffning under året och omfört från pågående ny- och ombyggnad	38 267	136 342
Försäljningar/utrangeringar	0	-137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 437 949	1 399 681
Ingående avskrivningar	-412 356	-382 439
Årets försäljningar/utrangeringar	0	59
Årets avskrivningar	-30 875	-29 976
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-443 231	-412 356
Utgående restvärde enligt plan	994 718	987 325
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	13 553	13 553
Nyanskaffning under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 553	13 553
Ingående avskrivningar	-9 480	-8 989
Årets avskrivningar	-454	-491
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 933	-9 480
Utgående restvärde enligt plan	3 620	4 073
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	1 097 885	1 090 945
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 717 351	1 406 394
Mark	693 199	634 344
	2 410 550	2 040 738
Marknadsvärde	3 508 000	3 660 100

Not 9. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	2 352	2 040
Nyanskaffning under året	0	635
Försäljningar/utrangeringar	-131	-323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 221	2 352
Ingående avskrivningar	-1 194	-1 207
Årets försäljningar/utrangeringar	131	323
Årets avskrivningar enligt plan	-343	-310
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 406	-1 194
Utgående restvärde enligt plan	815	1 158

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	31 374	30 446
Nyanskaffning under året	1 920	948
Årets försäljningar/utrangeringar	-1 186	-20
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 108	31 374
Ingående avskrivningar	-22 131	-19 946
Årets försäljningar/utrangeringar	1 166	20
Årets avskrivningar enligt plan	-2 006	-2 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 970	-22 130
Utgående restvärde enligt plan	9 138	9 244

Not 11. Pågående ny- och ombyggnader

	2022	2021
Ingående balans	17 590	135 354
Under året nedlagda kostnader	107 645	18 578
Förgävesprojektering	-2 879	0
Omföring till färdigställda byggnader	-39 613	-136 342
Utgående balans	82 743	17 590

Not 12. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	-7 200	-5 105
Borgensavgift Burlövs kommun	-2 774	-2 846
Övriga finansiella kostnader	-283	-326
	-10 257	-8 276

Övriga finansiella kostnader består av kostnad för räntetak.

Not 13. Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	583	840
Avsättning till periodiseringsfond	0	-4 600
Återföring av periodiseringsfond	8 309	4 270
Lämnat koncernbidrag	-3 920	-2 210
	4 972	-1 700

Not 14. Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-1	-2 932
Uppskjuten skatt	-6 920	-1 918
Skatt på årets resultat	-6 921	-4 849
Redovisat resultat före skatt	31 932	22 890
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	-6 578	-4 715
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-215	-73
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader	7 348	2 303
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	0
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	0	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	-429	-369
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-6 920	-1 918
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-127	-77
Redovisad skattekostnad	-6 921	-4 849

Not 15. Andelar i koncernföretag

	2022	2021
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

	2022	2021
Fordran på Skärfläcken AB	0	0
Skuld till Skärfläcken AB	-3 920	-2 515
Fordran på Burlövs Bostäder Parkering AB	0	68
Skuld till Burlövs Bostäder Parkering AB	-1	0
Utgående redovisat värde	-3 921	-2 447

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	2022	2021
			Bokfört värde	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.	702000-9226	Stockholm	40	40

Not 18. Övriga långfristiga fordringar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	702	597
Tillkommande återbäring HBV, fordringar	1 106	206
Utbetalda fordringar under året	-203	-101
Omräkningsdifferenser	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 605	702

Not 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Pågående försäkringsskador	240	3 582
Förutbetalda räntor	234	491
Periodisering leverantörer	2 653	2 312
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 853	1 911
	6 980	8 296

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

	2022	2021
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-5 169	-5 753
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2016	0	-3 864
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2017	-1 045	-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	-4 600
	-20 414	-29 307

Uppskjuten skatteskuld för medel i periodiseringsfond uppgår till 3 232 kkr (1045 kkr * 22,0 %, 9 600 kkr * 21,4%, 4 600 kkr * 20,6%).

Not 22. Avsättningar

	2022	2021
Avsättningar för pensioner och liknande		
Avsättning vid periodens ingång	1 268	1 445
Periodens återföringar av outnyttjade belopp	-73	-177
	1 195	1 268

Not 23. Uppskjuten skatt

	2022	2021
IB	-7 667	-5 749
Årets förändring	-6 920	-1 918
UB	-14 586	-7 667

Not 24. Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2022	2021
Förfallostruktur lån		
Förfaller för omsättning inom 1 år	275 000	0
Förfaller för omsättning inom 2 år	70 000	319 600
Förfaller för omsättning mellan 3-5 år	377 000	447 000
Förfaller för omsättning mellan 6-10 år	0	0
	722 000	766 600

Samtliga lån avses att förnyas på liknande villkor framöver.

Räntebärande skulder		
Långfristig del av fastighetslån	722 000	766 600
Kortfristig del av fastighetslån	0	0
Summa räntebärande skulder	722 000	766 600

Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna räntekostnader	2 364	4 744
Förskottsbetalda hyror	15 853	14 098
Upplupna semesterlöner	2 313	2 587
Upplupna sociala avgifter	434	384
Upplupen särskild löneskatt	485	462
Upplupen avkastningsskatt på pensionsskuld	1	1
Upplupen värmekostnad	4 536	4 529
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 509	8 757
	50 496	35 560

Not 26. Eventualförpliktelser

	2022	2021
Medlemskap i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	308	312

Not 27. Ställda säkerheter

	2022	2021
För egna avsättningar och skulder Avseende skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	0	44 640

Not 28. Disposition av resultatet

	2022	2021
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel		
Balanserade vinstmedel	229 798	211 758
Årets vinst	25 011	18 040
	254 809	229 798

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 2023-03-31

Leif Westin
Ordförande

Bo Kronvall

Kent Wollmér

Vlasta Ekman

Christer Swan

Mats Åsemo
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-03-16
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anders Brofors Ekblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse



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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

i har utfört en revision av årsredovisningen för Burlövs Bostäder AB för år 2022. 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 2022 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 2022 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 2023

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 2022

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 kostnadernas fördelning under budgetåret i syfte att bringa klarhet i budgetprocessen och vilka kostnader som belastar det sista tertialen. Granskningen visar att det inte föreligger några större avvikelser mellan utfall, budget och prognos. Det är underhållskostnader som avviker mest mellan tredje och föregående tertialet, då underhållsprojekt kommer i gång senare under året. Granskningen visar också på att de höga underhållskostnaderna inte beror på bokföringsmässig hantering.

När det gäller följsamhet till ägardirektivet konstaterar vi att bolaget inte når upp till det av ägaren fastställda avkastningskravet. Likt föregående år uppmanar vi 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 2023-03-17

Gunnar Rune
Lekmannarevisor

Christina Nordén
Lekmannarevisor



Om- och avflyttningar

Område	Antal bostäder		Omflyttningar				Avflyttningar				Summa flyttningar			
			Antal		Procent		Antal		Procent		Antal		Procent	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Svenshög	887	887	8	13	0,9	1,5	60	51	6,8	5,7	68	64	7,7	7,2
Humlemaden	365	365	3	8	0,8	2,2	41	53	11,2	14,5	44	61	12,1	16,7
Vanningsåker	90	90	1	3	1,1	3,3	12	13	13,3	14,4	13	16	14,4	17,8
Parkgatan 10	14	14	1	0	7,1	0,0	1	4	7,1	28,6	2	4	14,3	28,6
Granliden 55+	19	19	0	0	0,0	0,0	1	1	5,3	5,3	1	1	5,3	5,3
Granliden II	36	36	1	1	2,8	2,8	6	8	16,7	22,2	7	9	19,4	25,0
Svalan	137	134	1	3	0,7	2,2	8	10	5,8	7,5	9	13	6,6	9,7
Snäppan	20	20	2	0	10,0	0,0	0	1	0,0	5,0	2	1	10,0	5,0
Geukahuset	17	17	0	0	0,0	0,0	2	1	11,8	5,9	2	1	11,8	5,9
Vakteln	187	187	3	6	1,6	3,2	17	20	9,1	10,7	20	26	10,7	13,9
Nygatan 7 o 13	12	12	0	0	0,0	0,0	0	1	0,0	8,3	0	1	0,0	8,3
Skrattmäsen	21	21	0	0	0,0	0,0	2	1	9,5	4,8	2	1	9,5	4,8
Ripan	24	24	1	0	4,2	0,0	2	3	8,3	12,5	3	3	12,5	12,5
Domherren	96	96	0	0	0,0	0,0	8	7	8,3	7,3	8	7	8,3	7,3
Hackspetten	69	69	0	1	0,0	1,4	5	7	7,2	10,1	5	8	7,2	11,6
Hägern	18	18	0	1	0,0	5,6	0	0	0,0	0,0	0	1	0,0	5,6
Rinnebäck	232	232	4	10	1,7	4,3	10	16	4,3	6,9	14	26	6,0	11,2
Pilevallen	20	20	0	0	0,0	0,0	0	1	0,0	5,0	0	1	0,0	5,0
Harakärr	206	206	3	9	1,5	4,4	15	12	7,3	5,8	18	21	8,7	10,2
Harakärr	18	18	0	0	0,0	0,0	1	2	5,6	11,1	1	2	5,6	11,1
Blomstervägen	16	16	0	0	0,0	0,0	4	1	25,0	6,3	4	1	25,0	6,3
Ugglan	109	109	1	4	0,9	3,7	10	0	9,2	0,0	11	4	10,1	0,0
Totalt	2613	2610	29	59	1,1	2,3	205	213	7,8	8,2	234	272	9,0	10,4



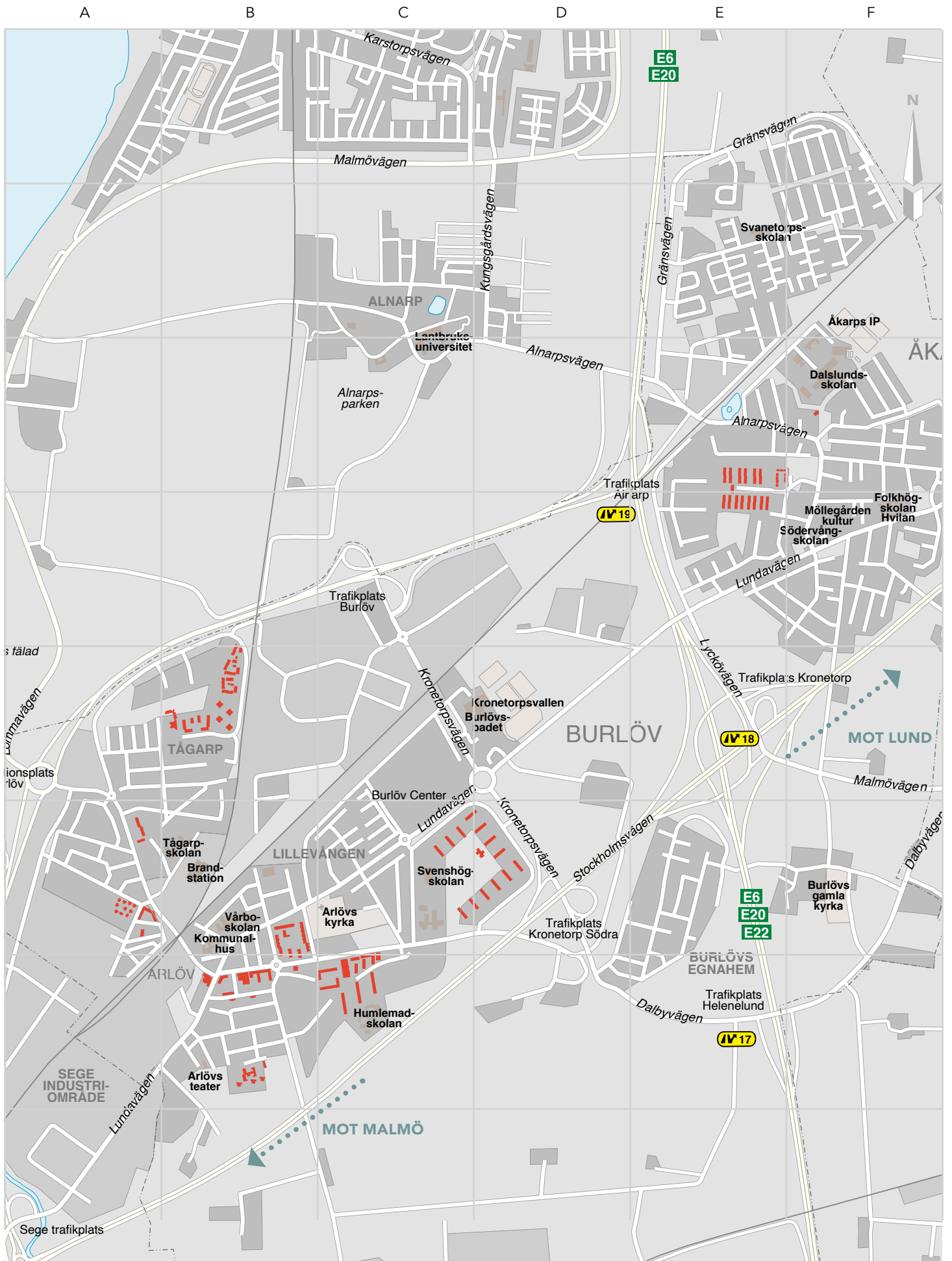
Fastighetsförteckning

Per 2021-12-31

Karta	Område	Fastighet	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk +	Antal	Yta (kvm)	Medelyt
C-D:6	Svenshög	Tågarp 18:4	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	7 655	
Summa Humlemaden			5	202	86	48	24	365	24 837	
B:7	Parkgatan 10	Arlöv 21:228	8	4	2			14	641	
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	4 234	
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	18	76	33	10		137	8 248	
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	
C:7	Ripan	Arlöv 6:34		4	20			24	1 841	
A:6	Ugglan	Arlöv 6:23		50	52	7		109	7 529	
	Ugglan, garage	Arlöv 6:28								
	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			271	932	1 040	322	48	2 613	183 532	

* Ugglan - inflyttning etapp 1 dec 2020.

Area (kvm)	Medelhäyra	Antal lokaler	Lokalyta (kvm)	Antal garage	Antal P-platser	Färdigställandeår	Tot tax.Värde
67	1 170	6	85	42	36	1970-1973	58 878
70	1 141	6	300	16	37	1970-1973	61 731
70	1 160	5	61	31	27	1970-1973	61 025
65	963	11	283	21	18	1970-1973	52 874
70	1 148	8	688	18	52	1970-1973	62 817
66	1 166	5	62	20	29	1970-1973	56 869
75	1 139	6	75	20	17	1970-1973	55 683
75	1 140	7	261	21	28	1970-1973	55 282
75	1 121	6	43	25	28	1970-1973	56 229
75	1 137	13	127	80	70	1970-1973	111 855
71	1 133	88	2 189	326	381		747 678
68	1 089	5	386	0	0	1965-1966	101 361
68	1 079	5	23	138	0	1965-1966	104 414
68	1 096	6	1 167	0	0	1965-1966	100 178
68	1 088	16	1 576	138	0		305 953
46	1 306	4	41			1945	8 440
66	1 409	2	290		49	2008	26 509
65	1 530	0				2012	45 363
61	1 415	6	331	0	49		80 312
37	993	5	2 007			1980-1981	0
						1980-1981	0
93	1 055	39	16	54	43	1980-1981	91 054
102	1 067	3	197	23	20	1980-1981	41 090
84	1 223	24	259		123	1980-1981	115 830
88	1 085	71	2 479	77	186		247 974
69	1 221	2	246	60	91	1973-1974	93 154
68	1 221			33		1973-1974	80 872
47	1 089	1	38		6	1968	10 311
67	1 236	3	284	93	97		184 337
76	1 143	12	565		76	1967	78 993
60	1 220	28	2 136	73	37	1975	117 902
72	1 105	2	14	18		1966	16 715
96	1 038	12	542			1908	22 888
65	1 125	118	1 121	62	86	1962	148 880
74	1 138			6	21	1996	12 655
66	1 650	2	1 470			2006	0
77	1 474	1	7		7	2011	34 400
69	1 531	13	3 716		3	1967, 2019	196 436
				278		2019	28 725
59	1 216	6	96	20	45	1959	69 019
						1959	0
64	1 201	8	239	39	10	1990	11 580
						1970	43 073
59	1 248	1	112		8	1962	12 088
91	1 184					1995	30 640
68	1 517				13	2001	19 196
							1 106
70	1 177	387	16 877	1 130	1 019		2 410 550



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. 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