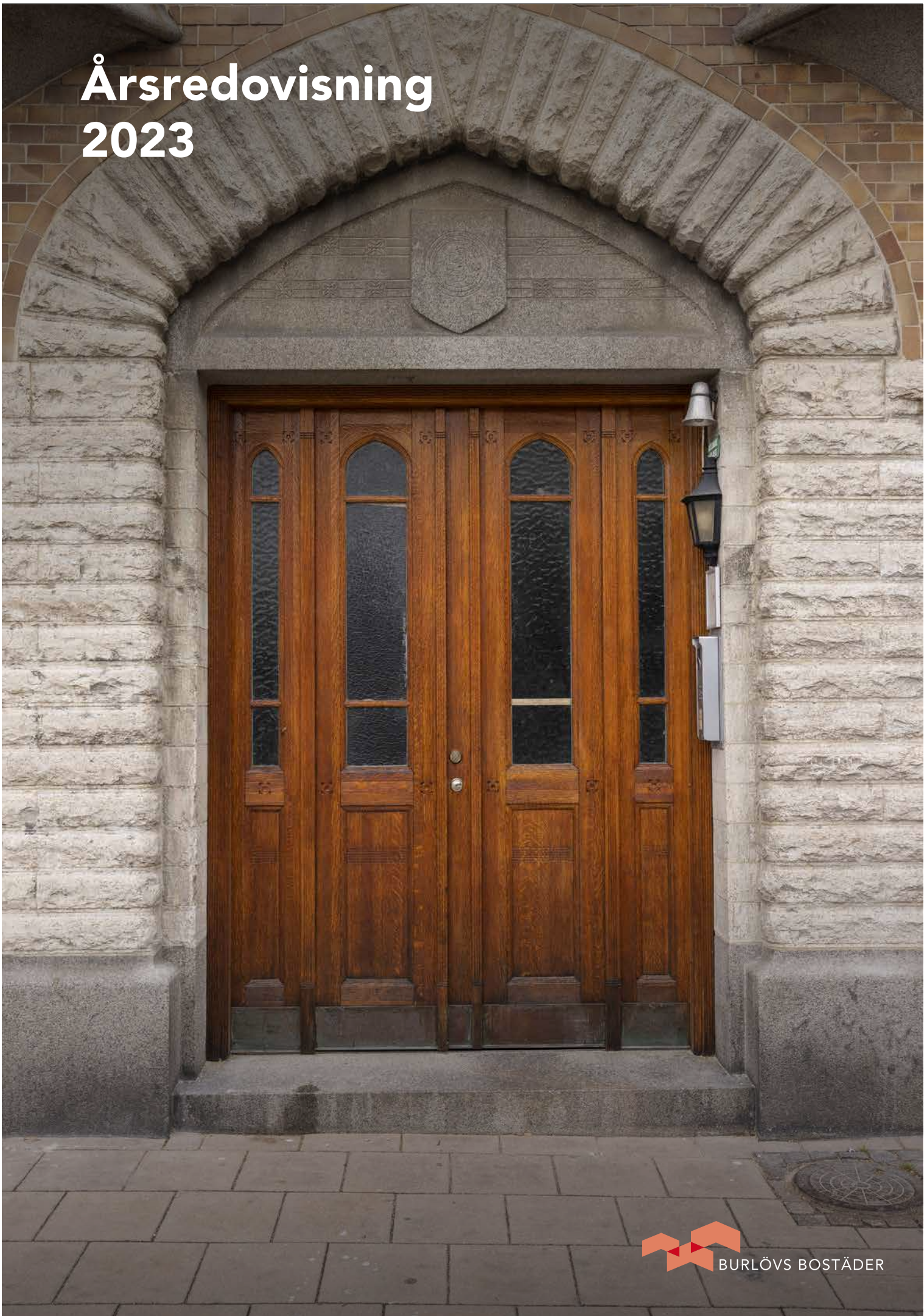


Årsredovisning 2023



Burlövs Bostäder i korthet

Affärsidé

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

Vision

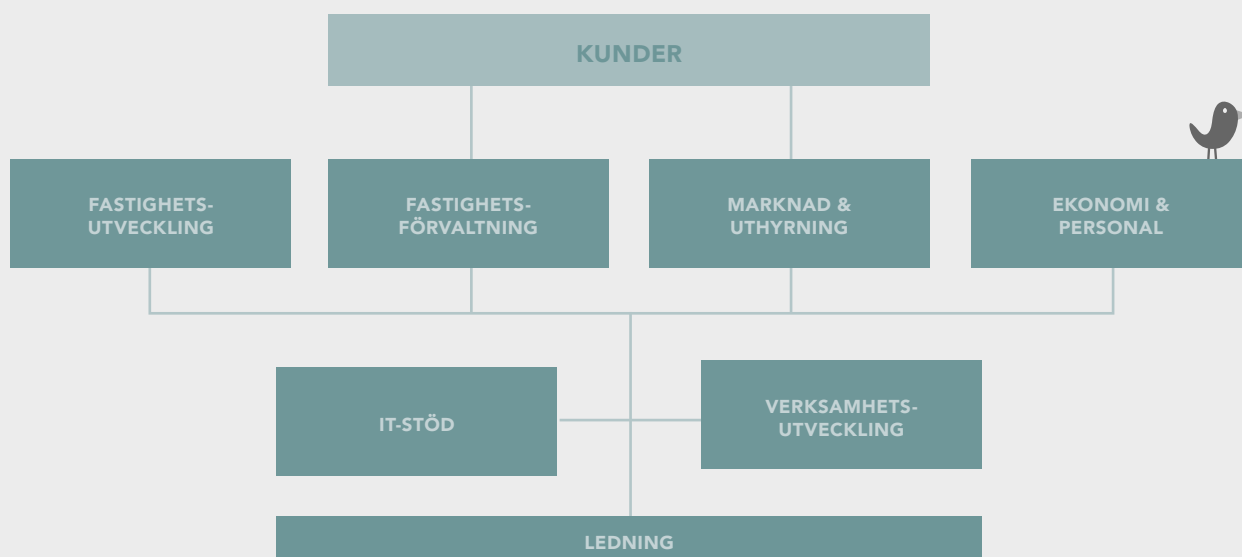
VI SKA UPPFATTAS SOM DEN BÄSTA
HYRESVÄRDEN I REGIONEN.

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 2023 av 5 (5) ledamöter jämte 5 (5) suppleanter med Leif Westin som ordförande.



39
MEDARBETARE 2023



GENOMSNITTSÅLDER **47** ÅR

**2 613** 2023**3 350** MKR**1 200** MKR**16 921** KVM**262** MKR**35,3%****24** MKR**248** 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 Pwc.....	32
Granskningsrapport Lekmannarevisorer.....	35
Om- och avflyttningar	37
Fastighetsförteckning	Utvik
Karta	Utvik

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

2023 – ett utmanande år, men vi fick ihop det

Hur summerar man ett så udda år som 2023? Jag skulle vilja beskriva fjolåret som en gnetig utmaning som ställde stora krav på mig och mina medarbetare för att få ihop ekonomi och projekt. Omständigheterna till trots kan jag nu konstatera att vi klarade det. Vi fick ihop ekonomin och vi åstadkom mycket som gör våra fastigheter – det kapital vi har att förvalta – gott.



Burlövs Bostäders mål är att jobba med ett visst mått av nyproduktion. Dock inte så som tiderna såg ut 2023. Osäkerheten var stor gällande lågkonjunktur, energikostnader, räntekostnader, byggkostnader och andra risker kopplade till verksamheten. Istället styrde vi över resurser till stora underhållsåtgärder. Jag brukar beskriva det som att vi "jobbar med husens livsviktiga grundfunktioner", det vill säga tar hand om våra fastigheters tak och fasader samt tekniskt viktiga funktioner som värme, ventilation och inte minst energibesparande åtgärder för att hålla nere energikostnaderna.

Under året genomförde vi flera fasad- och takrenoveringar och försåg tak med solcellspaneler. Det betyder exempelvis att samtliga hus på Svenshög, 50 år gamla, nu är säkrade för minst 50 år till. Vi bytte över 5 000 fönster, tilläggsisolerade och renoverade alla fasader samtidigt som vi fortsätter med energieffektiviseringar. Renoveringen av husen på Svenshög – vårt största område – slutfördes på kortare tid än planerat och höll budget.

Vi har nu med egna solcellsanläggningar en kapacitet som kan producera mer än tio procent av vår förbrukade elenergi. Nya fönster, nya tak och tilläggsisolerade fasader gör också att husen förbrukar mindre energi. Båda sakerna leder till minskade energikostnader för bolaget. Vi kan redan läsa av det positiva resultatet av investeringarna.

Parallellt började vi planera för nästa stora renoveringsprojekt – Humlemaden med strax under 400 lägenheter. Det kommer att handla om omfattande renoveringsarbeten; byte av stammar för vatten, avlopp och eventuellt även el. Vi befinner oss fortfarande på planeringsstadiet för detta projekt.

Fjolåret innebar också en kulturgärning, som vi är stolta över. Renoveringen av Geukahuset från 1908. Nu har det återfått sin forna glans med tidsenliga material och på tidsenligt manér. Geukahuset kan pryda sin plats mitt i Arlov i mer än ett sekel till.

I fastighetsbranschen brukar man i vanliga fall ha ganska klart för sig vad som ska hända. Dock icke det gnetiga året 2023. Nu har vi lagt det bakom oss och konstaterar att det trots allt gick väl. Vi har tagit klivet in i 2024 och hoppas att det ska vara lite mer förutsägbart. Vi fortsätter att förvalta och vårda våra hus på bästa sätt och hoppas dessutom på att få detaljplaner, för att åter kunna nyproducera bostäder och välkomna fler boende till Burlövs Bostäder.

Arlöv, mars 2024

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 2023. 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 stadsutveckling och förvaltning.

Målsättningar

- Som stark aktör i Arlov, 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 2023 bestått av fem ledamöter jämte fem suppleanter. Styrelsen har hållit fyra styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämma har hållits den 31 mars 2023.

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: Carl Ahrling (m), Lars Olle Olsson (s), Katja Larsson (s), Åsa Jensen (c) och Tore Nilsson (sd), enligt kommunfullmäktiges beslut 12 december 2022 och stämmobeslut 31 mars 2023.

Årsstämman den 31 mars 2023 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 lekmanarevisorer för verksamhetsåret: Gunnar Rune (m) och Farah Adibi Zadeh (s) med suppleanterna Gustavo Garcia (v) och Allan Andersson (c).

Organisationsanslutning

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

Marknad

Burlövs Bostäder strävar efter långsiktigt varumärkesstärkande åtgärder med fokus på att öka attraktiviteten, bygga förtroende och skapa trygghet i relationen med både nya och befintliga kunder. Den geografiska fördelen med en utmärkt kommunikation och närhet till storstadsområden, tillsammans

med den nya pendlingsstationen, bidrar till attraktiviteten för bolagets lägenheter. För att dra nytta av och förstärka den pågående förändringen i Burlövs kommun, strävar vi efter ett närmare samarbete med kommunen och andra intressenter. Målet är att gemensamt bygga stolthet och en vi-känsla kring Burlöv som en plats att bo, leva och verka på. Genom detta samarbete vill vi marknadsföra platsen och sätta Burlöv på kartan. Samarbetet planeras sträcka sig över perioden 2023 – 2026. Trots den fortsatt höga efterfrågan på Burlövs Bostäders hyreslägenheter märker vi att antalet sökande per publicerad lägenhet är något lägre än tidigare år. Samtidigt ökar kraven på högre standard vid publicering av lägenheterna. För att möta kundernas önskemål har bolaget initierat nya förhandlingar med Hyresgästföreningen för att utöka möjligheterna till nya standardförbättringar. Denna anpassning reflekterar företagets lyhördhet gentemot kundernas förväntningar och strävan efter att erbjuda boendevalternativ som möter moderna standardkrav.

Uthyrning, vakansgrad och omflyttning

Omsättningsgraden för Burlöv Bostäders lägenheter ligger i genomsnitt på ca 10%, vilket indikerar en lång genomsnittlig boendetid för hyresgästerna. Av de totala omflyttningarna utgör interna kunder som flyttar inom beståndet cirka 22%. De övriga omflyttningarna är jämnt fördelade mellan kunder inom kommungränsen och kunder från Malmö. Endast en mindre andel kommer från övriga kranskommuner. Omsättningsgraden har ökat något under 2023 jämfört med 2022. En av orsakerna till denna ökning beror på en bosocial insats och en granskning av beståndet där flera olovliga andrahandsuthyrningar upptäcktes, vilket resulterade i ett antal uppsägningar.

Burlöv Bostäder administrerar en egen bostadskö där kunder registrerar sig via företagets hemsida. För att behålla sin plats i kön krävs inloggning på Mina sidor minst en gång per år. Vid årets slut fanns det cirka 14 000 aktivt sökande i bolagets bostadskö. Genomsnittlig kötid för att bli tilldelad en lägenhet i Arlov är ca 5,5 år medan det tar ungefär 10 år för att få tilldelning i Åkarp. Den höga efterfrågan på det befintliga beståndet förväntas fortsätta.

Bolaget har inga bestående vakanser för bostäder. Av totalt 268 omflyttningar ägde 18 omflyttningar rum i Åkarp och 250 omflyttningar i Arlov.

Under året har rabatter i form av kvarboenderabatt och underhållsrabatt utbetalats till hyresgästerna med 18,2 mkr.

Inom uthyrningsverksamheten har en prioritering varit att identifiera tomma förråd, lokaler och andra ytor samt att aktivt arbeta för att säkerställa intäkter från alla uthyrningsbara objekt.

Under 2023 genomförde vi en nöjd kundundersökning för att utvärdera och få insikt i hur våra kunder trivs i sina lägenheter. Undersökningen visar på förbättringar och hela 69% av våra kunder deltog i undersökningen. Kundundersökning är ett viktigt verktyg för oss att skapa långsiktiga relationer med våra hyresgäster och säkerställa att deras boendepplevelse överensstämmer med våra högt ställda kvalitetsstandarder.

Marknad och hemsida

Burlövs Bostäder genomför en aktiv och målinriktad strategi för att stärka sitt varumärke både internt och externt. Genom att göra detta strävar vi efter att öka attraktiviteten både som hyresvärd och som en betydande aktör inom kommunens bostadsmarknad. För att förverkliga denna vision har Burlövs Bostäder implementerat en omfattande kommunikationsplattform och ett koncept för bild och ord. Dessa verktyg fungerar som grund för bolagets långsiktiga aktivitetsplan för varumärket. Målet är att bli uppfattade som den främsta hyresvärden i regionen och det självklara valet för boende inom kommunen.

En betydande del av Burlövs Bostäders varumärkesstrategi innefattar digital utveckling och synlighet. Genom att lansera fyra stora varumärkeskampanjer, varav två särskilt fokuserar på Burlövs Bostäder, har bolaget nått ut till invånarna i Burlöv och närliggande kommuner. Genom att synas på regionala bussar och tåg, busskurer, stortavlor samt i lokalpressen har kampanjerna kommunicerat budskap om läget, framtidsplaner och fördelarna med att leva och bo i hyresrätt.

Samarbeten med kommunen har varit en viktig del av Burlövs Bostäders marknadsföringsstrategi. Genom kampanjer som "Burlöv Händer!" och stöd från samarbetspartners som Skånetrafiken och Burlöv

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
1 Hyra bostäder, kr/kvm	1 242	1 177	1 086	1 052	1 029
2 Omsättningsvakans bostäder, %	0,4 %	0,4 %	0,6 %	0,7 %	0,5 %
3 Flyttningsfrekvens bostäder, %	10,3 %	9,0 %	10,4 %	9,4 %	9,7 %

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.

Center har bolaget inte bara marknadsfört sina bostäder utan också deltagit i att framhäva betydelsefulla förändringar och händelser i kommunen.

Sociala medier spelar en viktig roll i bolagets kommunikationsstrategi. Burlövs Bostäder använder plattformar som Facebook, Instagram och LinkedIn för att nå både interna och externa kunder. Genom att dela relationsskapande inlägg och information strävar Burlövs Bostäder efter att skapa en stark närvaro och förstärka sitt varumärke i digitala sammanhang.

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 Galore, lokaltidningen och kvällstidningar. Kampanjens budskap grundar sig i att "Framtiden finns någonstans mittemellan" (Malmö – Burlöv – Lund). Mottagandet och feedbacken var genomgående positiv.

Fastighetsutveckling

Bolaget äger och förvaltar 2 613 bostäder med en total yta på 183 532 kvm (183 532) samt lokaler med en yta på 16 921 kvm (16 877). Fastigheternas sammanlagda bokförda värde är 1 200 mkr (1 098) per 23-12-31. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Länsförsäkringar Skåne.

Fastighetsförvärv

Inga fastighetsförvärv har skett under året.

Nyproduktion

Kv. Södra Pilevallen

Detaljplanearbetet för Södra Pilevallen etapp I pågår. Planen innehåller ca 30 lägenheter i 2 – 3 plan. Förhandlingar med Wennethsväg AB om etapp II har avslutats utan att någon överenskommelse kunde träffas.

Kv. Lervägen/Murvägen

Markanvisningsavtalet i Åkarp om ca 10 000 BTA innebär att detaljplanehandläggningen fortskrider. Kommunen har valt att utöka och minska planområdet i olika omgångar och för närvarande råder det stor osäkerhet om tidplanen. Bolaget har sedan två år tillbaka klart med föreslagen byggnation på anvisad fastighet.

Kv. Vanningsåker

På den nuvarande parkeringsplatsen vid kv. Vanningsåker utreds möjligheten att genomföra ett bostadsprojekt som ersättning för det niouvånings-

hus som inte blev byggt på Ugglan. Planbesked är lämnat men osäkerhet kring kommunens inriktning av området råder.

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

Fasadrenovering och fönsterbyte har pågått hela året och har bedrivits gynnsamt vilket innebär att samtliga arbeten kommer att bli färdigställda tidigare än planerat. I stort sett har samtliga arbeten kunnat avslutas under 2023.

Montage av ett ventilationsaggregat med återvinning och en värmepump har installerats på ett av husen och dessutom har solceller monterats på taket. Injustering och driftsättning återstår. Syftet är att minska energibehovet på Svenshög. Investeringen förväntas att återbetalas genom sänkta driftskostnader.

Kv. Humlemaden – stambyte

Ett större arbete med att kartlägga omfattning och metodik för fastighetens planerade underhåll och utveckling har skett under året.

Kv. Rinnebäck, ombyggnad lokaler till lägenheter

Sju lokaler har identifierats för att byggas om till två lägenheter på 1 rok samt fem lägenheter på 2 rok. Byggstart skedde i december 2023 och inflyttning beräknas ske sommaren 2024.

Kv. Geukahuset

Skador på Geukahusets fasader har återställts. Då dessa innefattas i kommunens skyddsbestämmelser innebär det att omfattande utredningar och dokumentation har hanterats samt att en bevarandeplan har upprättats. Det har funnits omfattande skador på korsvirket, på murverket samt på naturstenspartier. Stora skador har även upptäckts på bärande delar i konstruktionen och på balkonger. Arbetet med att återställa fastigheten har pågått under 2022 och slutfördes 2023.

Kv. Domherren – tak- och fasadrenovering

Omläggning av papptak inkl. installation av solceller samt byte av tegelbalkar, omfogning mm på fasader har färdigställts.

Kv. Rinneback, Virvelvägen 309-377

– tak- och fasadrenovering

Omläggning av takpannor har färdigställts.

Totala investeringar, mkr	2023	2022
Investeringar i byggnader och markanläggningar samt omfört från pågående arbeten	135,2	39,6
Investeringar i mark	0	0
Investeringar i maskiner och inventarier	0,6	1,9
Investeringar i pågående arbeten	106,2	107,6
Summa investeringar	242,0	149,1

Förvaltning

Allmänt

Effekterna från pandemin med brist på material och försenade leveranser har nu återgått till det normala och verksamheten bedrivs enligt sina vanliga rutiner. 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 är nu implementerad i den dagliga verksamheten. Besiktningshandboken finns framtagen både i tryckt version och i digital form. Under året har en ny eldriven gräsklippare till skötseln köpts in. Förvaltningen byter succesivt ut bensindrivna maskiner till batteridrivna för att fasa ut fossila bränslen.

I samband med en pensionsavgång tillsattes en ny förvaltare för att öka tillgänglighet och kundnyttan. Förvaltarna har helhetsansvar för fastigheterna och arbetar i team gällande planering av skötsel och underhåll.

Drift

Energiuppföljning är en viktig del både för den ekonomiska uppföljningen och bolagets miljöpåverkan. Det är också ett verktyg för framtida beslut om energibesparande åtgärder. Under året har fortsatta justeringar gjorts i fastigheterna för att hålla ca 20 grader under värmesäsongen, enligt våra riktlinjer. Oktober och november var betydligt kallare än fjorårets, vilket ledde till att den faktiska värmeförbrukning (fjärrvärme och gas) ökade med ca 320 000 kWh. Totala förbrukningen var 22 598 286 kWh (22 278 206).

Positivt är att vattenförbrukningen under året har minskat med ca 20 780 m³ (-5,7%). Totala förbrukningen minskade från 365 296 till 344 516 m³.

Även elförbrukningen har minskat med ca 66 000 kWh (-2%).

Två nya solcellsanläggningar har driftsatts på kvarteret Domherren och under 2023 har alla

solcellsanläggningar producerat totalt 94 000 kWh el, varav bolaget har använt 54 000 kWh, och 40 000 kWh har sålts på koncessionsnätet.

Under året har det genomförts Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) samt kanalrensningar i 711 lägenheter och 8 lokaler.

Underhåll

Bolaget erbjuder "hyresgäststyrkt 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 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 2023 består av:

- Renovering av gavelfasad på Vakteln.
- Alla skyddsrum har blivit inventerade.
- Målning balkonger Domherren
- Passagesystem installerat på Blomstervägen
- Fasadvätt Svalan
- Taggsystem garage Virvelvägen

Underhållskostnaderna består av planerat underhåll inklusive underhåll pga. ombyggnad.

Underhållskostnader och underhållsrabatt, mkr	2023	2022
– HLU, hyresgäststyrkt underhåll	10,3	8,6
– Planerat underhåll	23,1	19,4
– Standardhöjande underhåll, tillval	7,8	6,7
– Kostnadsförda investeringsprojekt	2,2	7,3
Summa underhållskostnader	43,4	42,0
Underhållsrabatt	- 4,2	-4,0

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

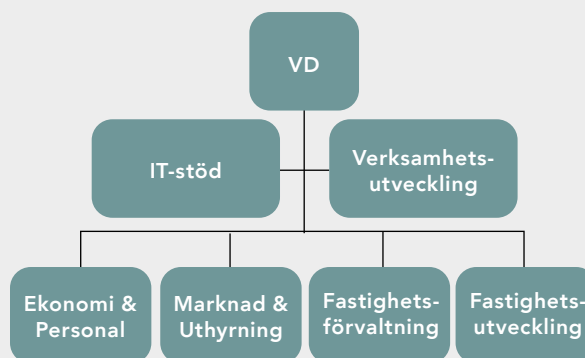
I egenskap av denna miljöpolicy så genomför bolaget regelbundna externa miljörevisioner i syfte att bedriva arbetet systematiskt och med ständiga förbättringar.

Sveriges allmännyttan har startat ett gemensamt uppdrag "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

kemikaliefabrikat eftersträvas. Samtidigt skall de kemikalier som används vara så miljövänliga som möjligt.

Organisation



- **Ekonomiavdelningen** ansvarar för bolagets ekonomi, finansiering, personalfrågor och administration.
- **Marknadsavdelningen** ansvarar för uthyrning och marknadsföring.
- **Förvaltningsavdelningen** ansvarar för förvaltning av fastigheterna och kontakterna med de boende. Här ingår skötsel, felanmälan, störningar, reparationer och löpande underhåll.
- **Fastighetsutvecklingsavdelningen** ansvarar för nybyggnation, större planerat underhåll och utveckling av fastighetsbeståndet. Även miljöansvar för bolaget ingår.
- **Verksamhetsutveckling** ansvarar för utveckling av organisation och arbetssätt.

Verksamhetsutveckling

Att arbeta med ständiga förbättringar är en del av det löpande arbetet i bolaget. Bolagets affärsplan gäller för åren 2023 - 2026 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 tertialuppföljning. Under året har verksamheten bland annat arbetat med att slutföra och implementera den nya besiktningshandboken, inventera förtätningsmöjligheter och arbetat mycket med att stärka företagskulturen "Laget före jaget".

Personal

Personalomsättningen för 2023 var lägre än föregående år 2,6 % (5,7). Under året har en person slutat i form av en pensionsavgång och fem personer har påbörjat sina anställningar. En förvaltningsassistent-tjänst har inte ersatts men i stället har förvaltningen utökats med en områdesförvaltare. Kundtjänst har blivit tillsatt med en deltidstjänst. Inom yttre skötsel har en tjänst tillkommit avseende området Ugglan. Övriga två tjänster på yttre skötsel har sitt ursprung i säsongsanställningar och ersätter tidigare avslutade anställningar.

Personal	23-12-31	22-12-31
Tillsvidareanställda	39	36
- fördelat män	20	19
- fördelat kvinnor	19	17
- fördelat tjänstemän	18	17
- fördelat kollektivanställda	21	19
Medelålder	47 år	49 år
Genomsnittlig anställningstid	8 år	8 år

Utbildning

Vid de årliga utvecklingsamtalen ska för alla anställda tas fram en individuell utbildningsplan. Målsättningen med planerna är att alla anställda ska kunna utvecklas inom sitt yrkesområde. Under 2023 har utbildning för redskapsbärare genomförts för yttre skötselpersonal. Samtlig personal har utbildats i brandskydd. Utbildningen innehöll både en teoretisk och en praktiskt del.

Arbetsmiljö och hälsa

Den totala sjukfrånvaron för 2023 har ökat till 6,10 % (4,7). Sjukfrånvaron ökade som mest under sista delen av året. Bolaget har nu två personer långtids-sjukskrivna på deltid och en person långtids-sjukskriven på heltid. Korttidsfrånvaron har under året minskat till 0,8 % (1,2).

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 arbetsmiljöperm 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.

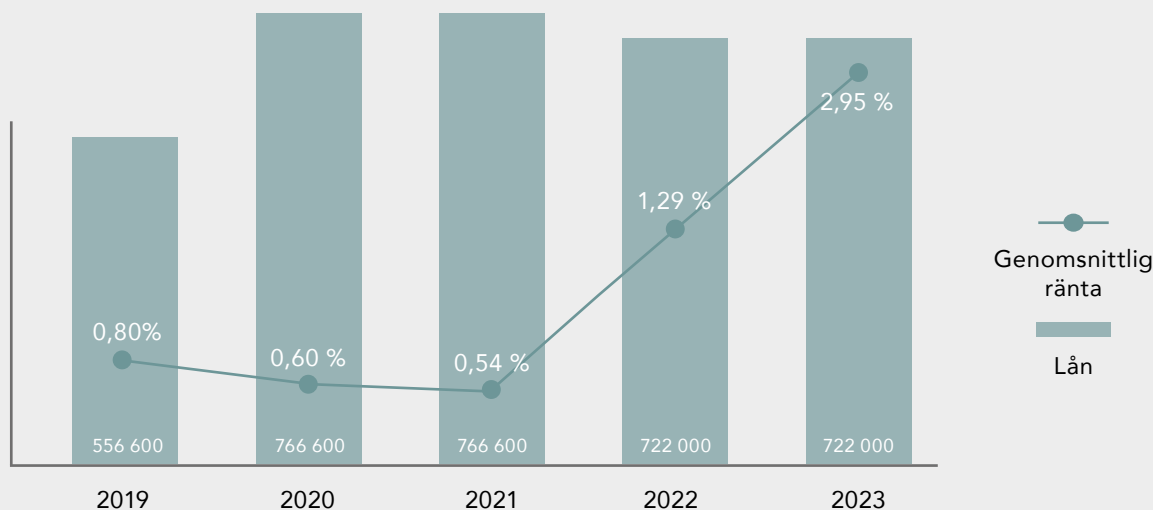
Inga nya lån har tagits upp under året och den totala låneportföljen uppgick 2023-12-31 till 722 mkr (722). Ett lån på 65 mkr har pantbrev som säkerhet, övriga lån har kommunal borgen som säkerhet. Bolaget betalar en marknadsmässig avgift för utnyttjade krediter som har kommunal borgen som säkerhet.

Marknadsräntorna har under flera år tidigare legat på en låg nivå men har under året fortsatt att stiga 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 2023 tagit upp en ny swap på 50 mkr. Ett räntetak på 165 mkr har enligt avtal avslutats under året.

Marknadsvärdet av derivatinstrumenten redovisas inte i balansräkningen under avtalens löptid. Marknadsvärderingen av portföljen 2023-12-31 gav swapavtal ett värde på 5,7 mkr. En beskrivning av redovisningsprinciperna finns i not 1.

Finansiering	2023	2022
Låneportfölj	722 mkr	722 mkr
Borgensavgift	2,7 mkr	2,8 mkr
Derivatinstrument (nominellt nettobelopp)	250 mkr	200 mkr
Räntetak	0 mkr	165 mkr
Genomsnittlig räntesats	2,95 %	1,29%
Marknadsvärdet swapavtal	5,7 mkr	18,6 mkr
Borgensavgift i % av totala lånebeloppet	0,41%	0,38%
Finansnetto	15,7 mkr	9,5 mkr

Låneportfölj, ränta per 2023-12-31 exklusive borgensavgift



Fastigheternas värde

Bolaget gör årligen en värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen har kontrollerats av en extern behörig fastighetsvärderare. En förklaring till metoden för värdering finns i not 1. Drift- och underhållskostnaderna inklusive fastighetsavgift, fastighetsskatt och tomträttsavgäld, har bedömts per fastighet och uppgår till i genomsnitt cirka 520 kr/kvm (490). 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 2023-12-31 till 3 350 mkr +/- 10%, vilket motsvarar cirka 16 712 kr/kvm. Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss angiven tidpunkt.

Värdering	2023	2022
Fastigheternas bokförda värde	1 200 mkr	1 099 mkr
Bokfört värde per kvm	5 989 kr/kvm	5 478 kr/kvm
Fastigheternas marknadsvärde	3 350 mkr	3 508 mkr
Marknadsvärde per kvm	16 712 kr/kvm	17 504 kr/kvm

Resultat

Bolagets hyresintäkter för 2023 var 242 mkr. Hyrorna höjdes med 5,25 % från den 1 februari 2023 efter förhandling med Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga bostadshyran är 1 242 kr/kvm (1 177). De flesta kommersiella hyreskontrakt har en årlig justering med KPI som bas.

Driftkostnaderna har ökat jämfört med föregående år och uppgick till 371 kr/kvm jämfört med 350 kr/kvm för 2022.

Kostnaderna för underhåll har under året ökat något jämfört med tidigare år. Detta beror främst på att det inre underhållet ökat till följd av fler omflyttningar. Underhållsnivån uppgick till 216 kr/kvm jämfört med 209 kr/kvm för 2022.

Direktavkastningen på bokfört värde på byggnader och mark var 7,0 % (7,3) och direktavkastningen på marknadsvärdet var 2,2 % (2,0) 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 4,5% för 2023.

Bolaget lämnar under 2023 ett koncernbidrag till moderbolaget om 5 mkr (3,9).

Resultat	2023	2022
Hysesintäkter	242 mkr	227 mkr
-förändring i kkr	15 mkr	12,8 mkr
-förändring i %	6,4%	6,0%
Driftkostnader	93,2 mkr	85,4 mkr
-Driftnetto	371 kr/kvm	350 kr/kvm
Underhållskostnader	43,4 mkr	42,0 mkr
Avskrivningar, utrangeringar enligt K3 regelverk	31,8 mkr	30,9 mkr

Balans

Den finansiella nettoskulden (långfristiga skulder minus likvida medel) uppgick till 710,9 mkr (649,6). De likvida medlen uppgick till 11,1 mkr (72,4) vid utgången av året.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar uppgick till 47,0 mkr (70,8). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -104,5 mkr (-103,9).

Det synliga egna kapitalet, inklusive del av obeskattade reserver, uppgick vid årsskiftet till 455,8 mkr (460,5), vilket innebar en soliditet på 35,3 % (36,0).

Risk- och känslighetsanalys

Känslighetsanalysen ska beskriva hur bolagets resultat påverkas vid förändringar av några för bolaget viktiga variabler. Bolaget har identifierat följande områden för bolagets risker:

- Hyresutveckling.
- Vakansgrad.
- Drift- och underhållskostnadsutveckling.
- Ränterisk och finansieringsrisk.

Bolagets hyror för bostäderna beslutas normalt genom förhandlingar med hyresgästföreningen. Hyrorna förhandlas antingen för ett år framåt eller för en två års period. Vid årets slut pågick hyresförhandling för 2024 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 %	2,3
Förändring av vakansgrad bostäder	+/-	1 % -enhet	0,1
Förändring av drift- och underhållskostnad	+/-	1 %	1,2
Genomsnittlig låneränta	+/-	1 % -enhet	6,1

Flerårsöversikt - Ekonomiska nyckeltal

		2023	2022	2021	2020	2019
1	Eget kapital, kkr	468 512	444 279	419 268	401 228	382 786
2	Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	5 989	5 478	5 443	5 033	4 298
3	Redovisad soliditet, %	36,1 %	36,0 %	34,4 %	33,9 %	39,1 %
4	Kassalikviditet, %	36,8 %	113,4 %	271,0 %	252,1 %	119,6 %
5	Driftnetto, kr/kvm	371	350	327	311	315
6	Driftkostnader, kr/kvm	614	564	515	495	524
7	Underhållskostnader, kr/kvm	216	209	211	207	218
8	Räntabilitet på totalt kapital, %	3,1 %	2,9 %	2,6 %	2,6 %	3,2 %
9	Direktavkastning på bokfört värde, %	7,0 %	7,3 %	7,0 %	7,3 %	8,4 %
10	Direktavkastning på marknadsvärdet, %	2,2 %	2,0 %	1,8 %	2,3 %	2,4 %
11	Totalavkastning	3,1 %	2,9 %	2,6 %	2,6 %	3,2 %
12	Bruttoräntekostnad, %	2,3 %	1,4 %	1,1 %	1,3 %	3,0 %
13	Räntetäckningsgrad, %	454,9 %	683,4 %	792,8 %	711,7 %	385,4 %

- 1 Eget kapital enligt fastställd balansräkning
- 2 Färdigställda fastigheters bokförda värde delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler
- 3 Eget kapital inkl. beskattad del av obeskattade reserver i förhållande till totalt kapital
- 4 Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder
- 5 Resultat före avskrivningar delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler
- 6 Driftkostnader delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler
- 7 Underhållskostnader delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler
- 8 Rörelseresultat plus ränteintäkter i förhållande till balansomslutningen
- 9 Resultat före avskrivningar i procent av bokfört värde på färdigställda fastigheter
- 10 Resultat före avskrivningar i procent av marknadsvärdet på färdigställda fastigheter
- 11 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 mkr (27).

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	254 809 489,79 kr
Årets vinst	24 233 281,97 kr
Summa	279 042 771,76 kr

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

I ny räkning överförs	279 042 771,76 kr
Summa	279 042 771,76 kr

Resultaträkning (kkr)

2023-01-01 - 2023-12-31

	Not	2023	2022
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	241 588	226 997
Övriga rörelseintäkter	3	6 431	4 526
		248 019	231 523
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4, 5	- 93 159	- 85 415
Underhållskostnader	6	- 43 355	- 41 961
Övriga externa kostnader		- 6 859	- 6 397
Personalkostnader	7	- 29 965	- 27 651
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8,9,10	- 34 548	- 33 678
Övriga rörelsekostnader		- 397	- 5
Summa rörelsens kostnader		-208 282	-195 106
RÖRELSERESULTAT		39 737	36 417
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		661	800
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	- 16 331	- 10 257
		- 15 671	- 9 457
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		24 066	26 960
Bokslutsdispositioner	13	10 718	4 972
Skatt på årets resultat	14	- 10 551	- 6 921
ÅRETS RESULTAT		24 233	25 011

Balansräkning (kkr)

Per 2023-12-31

Tillgångar	Not	2023	2022
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	1 200 488	1 097 885
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	645	815
Inventarier, verktyg och installationer	10	7 567	9 138
Pågående ny- och ombyggnader	11	53 137	82 743
		1 261 837	1 190 581
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	60	60
Ägarintressen i övriga företag	17	40	40
Uppskjuten skattefordring	23	16 385	0
Övriga långfristiga fordringar	18	2 277	1 605
		18 762	1 705
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 280 599	1 192 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Förråd och lager		855	651
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 459	1 152
Fordringar hos koncernföretag	16	0	0
Aktuella skattefordringar		3 966	4 157
Övriga kortfristiga fordringar		298	1 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	8 500	6 980
		14 223	13 320
Kassa och bank		11 075	72 449
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		26 153	86 420
SUMMA TILLGÅNGAR		1 306 752	1 278 706

Balansräkning (kk)

Per 2023-12-31

Eget kapital och skulder	Not	2023	2022
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		254 809	229 798
Årets vinst		24 233	25 011
		279 042	254 809
SUMMA EGET KAPITAL		468 512	444 279
Skulder			
Långfristiga skulder			
Obeskattade reserver	21	4 666	20 414
Pensionsavsättningar	22	1 217	1 195
Uppskjuten skatteskuld	23	41 584	14 586
Övriga skulder till kreditinstitut	24	722 000	722 000
Summa långfristiga skulder		722 000	722 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		29 757	20 392
Skulder till koncernföretag	16	5 030	3 921
Skatteskuld		0	0
Övriga kortfristiga skulder		1 855	1 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	32 131	50 497
Summa kortfristiga skulder		68 773	76 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 306 752	1 278 706

Förändringar i eget kapital (kkkr)

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
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
IB Eget kapital 2023-01-01	3 000	186 470	254 809	444 279
Årets resultat			24 233	24 233
UB Eget kapital 2023-12-31	3 000	186 470	279 042	468 512

Kassaflödesanalys (kk)

	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	39 737	36 417
Avskrivningar	34 547	33 678
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-650	-976
	73 634	69 119
Erhållen ränta	661	800
Erlagd ränta	- 14 942	- 12 637
Betald inkomstskatt	253	- 4 513
	59 607	52 770
Ökning/minskning varulager	-204	62
Ökning/minskning kundfordringar	-307	54
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-787	2 799
Ökning/minskning leverantörsskulder	8 028	-1 904
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-19 321	17 018
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	47 016	70 799
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	- 104 468	- 103 915
Sålda materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärvade andelar i dotterbolag	0	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	- 104 468	- 103 915
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	0
Amortering	0	-44 600
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	0	0
Erhållet aktieägartillskott	0	0
Lämnat koncernbidrag	- 3 921	-2 514
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-3 921	-47 114
Årets kassaflöde	-61 373	-80 230
Likvida medel vid årets början	72 449	152 680
Likvida medel från fusionerat dotterbolag	0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 075	72 449
FÖRVÄRV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	- 105 804	- 105 323
Ej betalda fakturor avseende förvärvade anläggningar	5 347	4 011
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL FRÅN ÅRETS INVESTERINGAR	- 100 457	- 103 915
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	-4 011	-2 603
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL I INVEST.VERKSAMHETEN	- 104 468	- 103 915

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 netto redovisas 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, utranges 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 1200 mkr (1098). 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. Värderingsmetodik 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 520 kr/kvm (490). Driftkostnaderna 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 3 350 mkr (3 508 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 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 anskaffningsvärdet efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånetid 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 5,7 mkr (18,6). Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument nettoredovisas under räntekostnader. Bolaget har tagit upp en ny swap på 50 mkr under året och ett räntetak på 165 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

	2023	2022
Totala hyresintäkter		
Bostäder	227 994	216 033
Lokaler	22 536	19 943
Garage	4 411	4 267
P-platser	3 796	3 700
Övriga enheter	3 575	3 207
	262 312	247 150
Hyresbortfall pga. outhyrt		
Bostäder	- 907	- 816
Lokaler	- 1 246	- 1 190
Garage	- 113	- 174
P-platser	- 147	- 267
Övriga enheter	- 55	- 41
	- 2 468	- 2 487
Rabatter		
Kvarboenderabatt Burlövsmodellen	-13 973	-13 667
Underhållsrabatter	- 4 246	- 3 987
Hyresrabatter	- 37	- 15
	- 18 256	- 17 670
Hyresintäkter netto		
Bostäder	208 832	197 547
Lokaler	21 289	18 753
Garage	4 298	4 092
P-platser	3 357	3 151
Övriga enheter	3 812	3 453
	241 588	226 997
Hyresbortfall av totala hyresintäkter		
Bostäder	0,4 %	0,4 %
Lokaler	5,5 %	6,0 %
Garage	2,6 %	4,1 %
P-platser	3,9 %	7,2 %
Övriga enheter	1,5 %	1,3 %
Totalt hyresbortfall i förhållande till totala intäkter	0,9 %	1,0 %
Förfallostruktur lokalhyror	Övriga	Kommunen
2024	1 078	756
2025	1 571	148
2026	1 098	4 122
2027	390	2 532
2028 och senare	0	7 590

Not 3. Övriga intäkter

	2023	2022
Diverse avgifter	456	533
Övriga ersättningar från hyresgäster	609	636
Övriga intäkter från egen förvaltning	5366	3 357
	6 431	4 526

Not 4. Driftskostnader

	2023	2022
Reparationer	13 730	11 361
Skötsel	9 874	8 647
Uppvärmning	26 253	21 789
Vatten	9 954	9 128
Fastighetsel	8 503	6 241
Sophantering	4 103	4 794
Administration	13 192	16 025
Försäkringskostnader	5 001	3 720
Ersättning till hyresgästförening	1 448	1 330
Kabel-TV	38	1 205
Avskrivna och återvunna fordringar	590	760
Kostnader för juridiska åtgärder	473	415
	93 159	85 415

Not 5. Arvode till revisorer

	2023	2022
PwC		
Revisionsuppdraget	280	302
Övriga tjänster	17	177
	297	479
Lekmannarevisorer	13	16
Övrig granskning	59	31
	71	47

Not 6. Underhållskostnader

	2023	2022
HLU-hyresgäststyrkt underhåll, bostäder	10 267	8 582
Planerat underhåll	23 097	19 403
Standardhöjande underhåll	7 763	6 651
Underhåll kostnadsförda investeringsprojekt	2 227	7 325
	43 355	41 961

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

	2023	2022
Personalkostnader		
Reparationer	3 031	2 695
Skötsel	10 577	9 447
Administration	16 357	15 509
	29 965	27 651
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:		
Kvinnor	18	20
Män	22	18
	40	38
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	1 638	1 578
Övriga anställda	17 403	16 102
	19 041	17 680
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 104	8 465
Pensionskostnader, varav för VD 553 kkr (561)	1 914	2 009
Summa löner, ersättningar och sociala avgifter	11 017	10 475

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	2023			2022		
	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

	2023	2022
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 437 949	1 399 681
Nyanskaffning under året och omfört från pågående ny- och ombyggnad	135 209	38 267
Försäljningar/utrangeringar	-439	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 572 719	1 437 949
Ingående avskrivningar	- 443 231	- 412 356
Årets försäljningar/utrangeringar	42	0
Årets avskrivningar	- 31 774	- 30 875
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-474 963	-443 231
Utgående restvärde enligt plan	1 097 756	994 718
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	13 553	13 553
Nyanskaffning under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 553	13 553
Ingående avskrivningar	- 9 933	- 9 480
Årets avskrivningar	- 435	- 454
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 10 369	- 9 933
Utgående restvärde enligt plan	3 184	3 620
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	1 200 488	1 097 885
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 716 151	1 717 351
Mark	693 199	693 199
	2 409 350	2 410 550
Marknadsvärde	3 350 000	3 508 000

Not 9. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	2 221	2 352
Nyanskaffning under året	211	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 432	2 221
Ingående avskrivningar	- 1 406	- 1 194
Årets försäljningar/utrangeringar	0	131
Årets avskrivningar enligt plan	- 380	- 343
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 1 786	- 1 406
Utgående restvärde enligt plan	645	815

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	32 108	31 374
Nyanskaffning under året	388	1 920
Årets försäljningar/utrangeringar	- 800	- 1 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 696	32 108
Ingående avskrivningar	- 22 970	- 22 131
Årets försäljningar/utrangeringar	800	1 166
Årets avskrivningar enligt plan	- 1 958	- 2 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 24 129	- 22 970
Utgående restvärde enligt plan	7 567	9 138

Not 11. Pågående ny- och ombyggnader

	2023	2022
Ingående balans	82 743	17 590
Under året nedlagda kostnader	106 246	107 645
Förgävesprojektering	-643	-2 879
Omföring till färdigställda byggnader	-135 209	-39 613
Utgående balans	53 137	82 743

Not 12. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	-13 372	-7 200
Borgensavgift Burlövs kommun	-2 675	-2 774
Övriga finansiella kostnader	-284	-283
	-16 331	-10 257

Övriga finansiella kostnader består av kostnad för räntetak.

Not 13. Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	503	583
Avsättning till periodiseringsfond	0	0
Återföring av periodiseringsfond	15 245	8 309
Lämnat koncernbidrag	-5 030	-3 920
	10 718	4 972

Not 14. Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	- 0	- 1
Justering skatt efter ändrad taxering	62	0
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-26 998	-6 920
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	16 385	0
Skatt på årets resultat	- 10 551	- 6 921
Redovisat resultat före skatt	34 784	31 932
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	- 7 166	- 6 578
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	- 148	- 215
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader	27 688	7 348
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	16	0
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-3 228	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	-609	-429
Justerad skatt efter ändrad taxering	62	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-26 998	-6 920
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	- 169	- 127
Redovisad skattekostnad	- 10 551	- 6 921

Not 15. Andelar i koncernföretag

	2023	2022
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

	2023	2022
Fordran på Skärfläcken AB	0	0
Skuld till Skärfläcken AB	-5 030	-3 920
Fordran på Burlövs Bostäder Parkering AB	0	0
Skuld till Burlövs Bostäder Parkering AB	0	-1
Utgående redovisat värde	-5 030	-3 921

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	2023	2022
			Bokfört värde	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.	702000-9226	Stockholm		
Andelar i HBV			40	40

Not 18. Övriga långfristiga fordringar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 605	702
Tillkommande återbäring HBV, fordringar	878	1 106
Utbetalda fordringar under året	- 206	- 203
Omräkningsdifferenser	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 277	1 605

Not 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Pågående försäkringsskador	525	240
Förutbetalda räntor	0	234
Periodisering leverantörer	3 475	2 653
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 501	3 853
	8 500	6 980

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

	2023	2022
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	- 4 666	- 5 169
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2017	0	- 1 045
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2018	0	- 4 000
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2020	0	- 5 600
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2021	0	- 4 600
	- 4 666	- 20 414

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

Not 22. Avsättningar

	2023	2022
Avsättningar för pensioner och liknande		
Avsättning vid periodens ingång	1 195	1 268
Periodens återföringar av outnyttjade belopp	22	- 73
	1 217	1 195

Not 23. Uppskjuten skatt

	2023	2022
Uppskjuten skattefordran		
IB	0	0
Outnyttjade underskottsavdrag	16 385	0
UB	16 385	0
Uppskjuten skatteskuld		
IB	-14 586	-7 667
Årets förändring	- 26 998	- 6 920
UB	- 41 584	- 14 586

I Burlövs Bostäder AB finns underskottsavdrag på 79 539 kkr som i sin helhet har beaktats vid beräkning av den uppskjutna skattefordran.

Not 24. Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2023	2022
Förfallostruktur lån		
Förfaller för omsättning inom 1 år	135 000	275 000
Förfaller för omsättning inom 2 år	181 000	70 000
Förfaller för omsättning mellan 3-5 år	406 000	377 000
Förfaller för omsättning mellan 6-10 år	0	0
	722 000	722 000
Samtliga lån avses att förnyas på liknande villkor framöver.		
Räntebärande skulder		
Långfristig del av fastighetslån	722 000	722 000
Kortfristig del av fastighetslån	0	0
Summa räntebärande skulder	722 000	722 000

Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna räntekostnader	3 754	2 364
Förskottsbetalda hyror	16 047	15 853
Upplupna semesterlöner	2 419	2 313
Upplupna sociala avgifter	452	434
Upplupen särskild löneskatt	433	485
Upplupen avkastningsskatt på pensionsskuld	3	1
Upplupen värmekostnad	3 124	4 536
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 901	24 509
	32 132	50 496

Not 26. Eventualförpliktelser

	2023	2022
Medlemskap i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	350	308

Not 27. Ställda säkerheter

	2023	2022
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	65 000	0

Not 28. Disposition av resultatet

	2023	2022
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel		
Balanserade vinstmedel	254 809	229 798
Årets vinst	24 233	25 011
	279 042	254 809

Not 29. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2024-03-27 för fastställelse

Arlöv xxxx-xx-xx

Leif Westin
Ordförande

Bo Kronvall

Kent Wollmér

Vlasta Ekman

Christer Swahn

Mats Åsemo
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-03-13
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 2023. 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 2023 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.

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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Burlövs Bostäder AB för år 2023 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, eller
- 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.

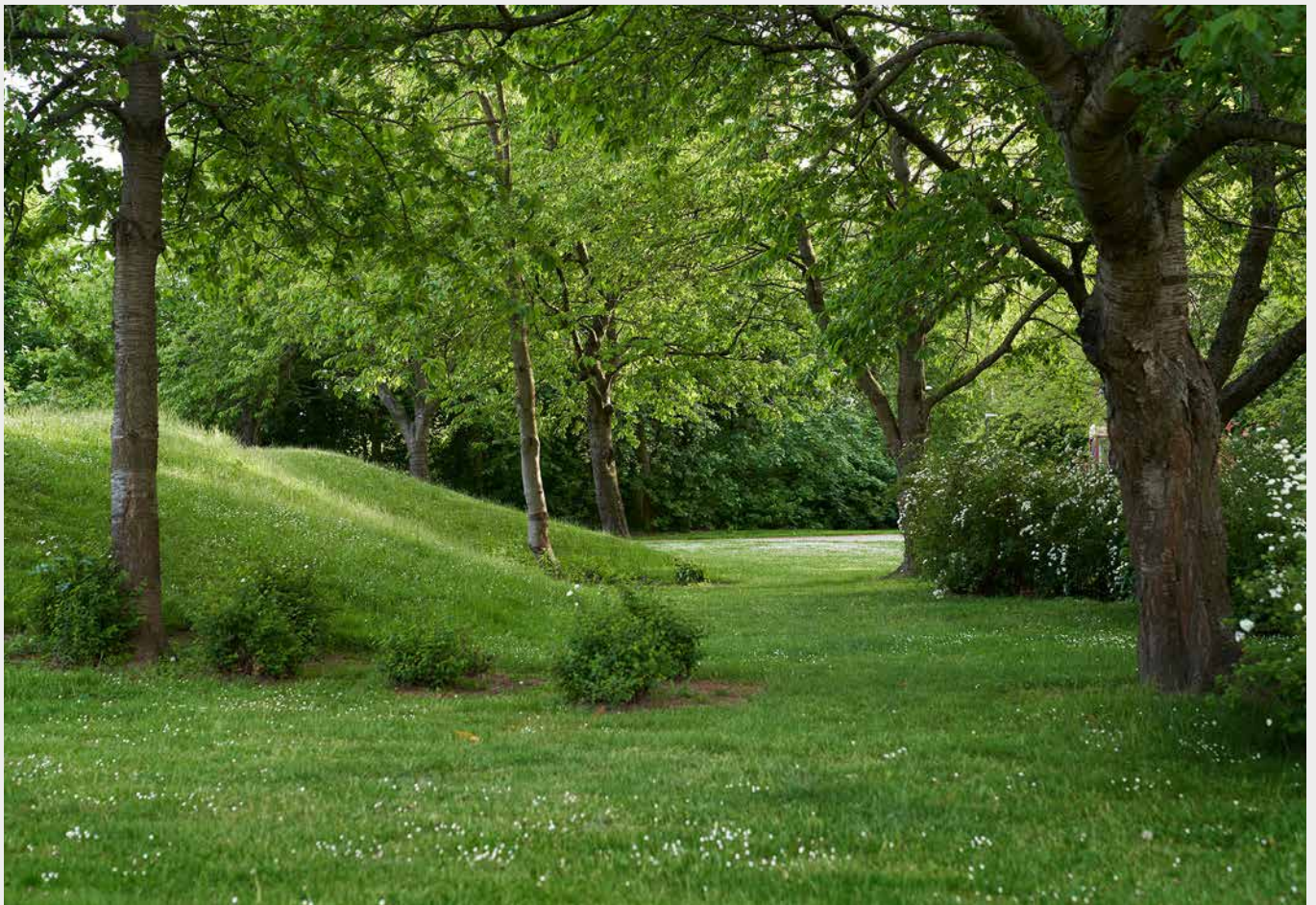
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar.

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 13 mars 2024

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 2023

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 underhållarbete, med tyngdpunkt på det yttre underhållet. I granskningen lämnar vi ett antal rekommendationer, som styrelsen kommer att behandla och svara lekmannarevisorerna i maj 2024.

När det gäller följsamhet till ägardirektivet konstaterar vi att bolaget inte når upp till det av ägaren fastställda avkastningskravet 2023. Däremot kan vi med tillfredsställelse notera att beslut fattats om avkastningskrav för 2024.

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 2024-03-15

Gunnar Rune
Lekmannarevisor

Farah Adibizadeh
Lekmannarevisor



Om- och avflyttningar

Område	Antal bostäder		Omflyttningar				Avflyttningar				Summa flyttningar			
	2023	2022	Antal	2022	Procent	2022	Antal	2022	Procent	2022	Antal	2022	Procent	2022
Svenshög	887	887	18	8	2,0	0,9	63	60	7,1	6,8	81	68	9,1	7,7
Humlemaden	365	365	3	3	0,8	0,8	33	41	9,0	11,2	36	44	9,9	12,1
Vanningsåker	90	90	1	1	1,1	1,1	9	12	10,0	13,3	10	13	11,1	14,4
Parkgatan 10	14	14		1	0,0	7,1	1	1	7,1	7,1	1	2	7,1	14,3
Granliden 55+	19	19	1	0	5,3	0,0	1	1	5,3	5,3	2	1	10,5	5,3
Granliden II	36	36	3	1	8,3	2,8	4	6	11,1	16,7	7	7	19,4	19,4
Svalan	137	137	2	1	1,5	0,7	14	8	10,2	5,8	16	9	11,7	6,6
Snäppan	20	20		2	0,0	10,0	2	0	10,0	0,0	2	2	10,0	10,0
Geukahuset	17	17		0	0,0	0,0		2	0,0	11,8	0	2	0,0	11,8
Vakteln	187	187	4	3	2,1	1,6	16	17	8,6	9,1	20	20	10,7	10,7
Nygatan 7 o 13	12	12		0	0,0	0,0	1	0	8,3	0,0	1	0	8,3	0,0
Skrattmäsen	21	21		0	0,0	0,0	3	2	14,3	9,5	3	2	14,3	9,5
Ripan	24	24		1	0,0	4,2	3	2	12,5	8,3	3	3	12,5	12,5
Domherren	96	96	3	0	3,1	0,0	15	8	15,6	8,3	18	8	18,8	8,3
Hackspetten	69	69	1	0	1,4	0,0	4	5	5,8	7,2	5	5	7,2	7,2
Hägern	18	18	1	0	5,6	0,0	4	0	22,2	0,0	5	0	27,8	0,0
Rinnebäck	232	232	10	4	4,3	1,7	9	10	3,9	4,3	19	14	8,2	6,0
Pilevallen	20	20		0	0,0	0,0	2	0	10,0	0,0	2	0	10,0	0,0
Harakärr	206	206	3	3	1,5	1,5	10	15	4,9	7,3	13	18	6,3	8,7
Harakärr	18	18	1	0	5,6	0,0	1	1	5,6	5,6	2	1	11,1	5,6
Blomstervägen	16	16	1	0	6,3	0,0	2	4	12,5	25,0	3	4	18,8	25,0
Ugglan	109	109	6	1	5,5	0,9	13	10	11,9	9,2	19	11	17,4	10,1
Totalt	2613	2613	58	29	2,2	1,1	210	205	8,0	7,8	268	234	10,3	9,0



Fastighetsförteckning

Per 2023-12-31

				Antal				
Karta	Område	Fastighet		1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk +
C-D:6	1101	Svenshög	Tågarp 18:2	8	16	24	16	
C-D:6	1102	Svenshög	Tågarp 18:3	16	24	32		
C-D:6	1103	Svenshög	Tågarp 18:4	15	21	33	1	
C-D:6	1104	Svenshög	Tågarp 18:9	8	24	40		
C-D:6	1105	Svenshög	Tågarp 18:10	8	24	40		
C-D:6	1106	Svenshög	Tågarp 18:11	35	17	21	2	
C-D:6	1107	Svenshög	Tågarp 18:12	9	27	32	3	1
C-D:6	1201	Svenshög	Tågarp 18:17	16	24	32		
C-D:6	1202	Svenshög	Tågarp 18:16	8	16	24	16	
C-D:6	1203	Svenshög	Tågarp 18:15	8	16	23	15	
C-D:6	1204	Svenshög	Tågarp 18:14	8	16	24	16	
C-D:6	1205	Svenshög	Tågarp 18:13	16	32	48	32	
Summa Svenshög				155	257	373	101	1
C:7	2111	Humlemaden	Arlöv 6:27	2	69	29	16	8
C:7	2112	Humlemaden	Arlöv 6:28	1	73	29	18	8
C:7	2113	Humlemaden	Arlöv 6:29	2	60	28	14	8
Summa Humlemaden				5	202	86	48	24
B:7	2130	Parkgatan 10	Arlöv 21:228	8	4	2		
B:7	2140	Granliden LSS, 55+	Arlöv 21:228	2	12	5		
B:7	2150	Granliden II	Arlöv 21:228		24	12		
Summa Granliden				10	40	19	0	0
B:5	2561	Rinnebäck	Tågarp 15:76	6				
B:5		Rinnebäck	Tågarp 15:18					
B:5	2562	Rinnebäck	Tågarp 15:19		22	30	16	12
B:5	2563	Rinnebäck	Tågarp 15:78			4	23	7
B:5	2564	Rinnebäck	Tågarp 15:79		28	56	28	
Summa Rinnebäck				6	50	90	67	19
E:3-4	2611	Harakärr	Åkarp 8:130	16	31	48	15	
E:3-4	2612	Harakärr	Åkarp 8:129		48	48		
E:3-4	2613	Harakärr	Åkarp 8:16	8	10			
Summa Harakärr				24	89	96	15	0
C:7	2120	Vanningsåker	Arlöv 6:22	6	24	29	31	
B:7	2310	Svalan	Arlöv 21:8	18	76	33	10	
B:7	2320	Snäppan	Arlöv 21:5	2		18		
B:7	2350	Geukahuset	Arlöv 21:5	2	1	9	4	1
B:6	2330	Vakteln	Arlöv 20:34	7	58	110	11	1
B:7	2340	Nygatan 7 + 13	Arlöv 21:31		4	4	4	
B:7	2360	Skrattmäsen	Arlöv 18:29	1	11	9		
C:7	2370	Ripan	Arlöv 6:34		4	20		
A:6	2390	Ugglan	Arlöv 6:23		50	52	7	
	2392	Ugglan, garage	Arlöv 6:28					
	2510	Domherren	Tågarp 19:153	16	20	41	19	
A:6		Domherren	Tågarp 21:124					
A:6	2521	Hackspetten	Arlöv 17:20	15	28	23	3	
A:6	2522	Hackspetten	Arlöv 17:21					
A:6	2530	Hägern	Arlöv 17:24	3	9	6		
A:6	2570	Pilevallen	Arlöv 17:60		2	14	2	2
F:3	2620	Blomstervägen	Åkarp 24:4	1	7	8		
A:6	2540	Vintergatan 10	Arlöv 17:25					
Totalt				271	932	1 040	322	48

Bostäder				Övriga uthyrningsenheter					
Antal	Yta (kvm)	Medelyta (kvm)	Medelhyra	Antal lokaler	Lokal yta (kvm)	Antal garage	Antal P-platser	Färdigställandeår	Tot tax. Värde
64	4 800	75	1 202	8	91	14	39	1970-1973	56 749
72	4 776	66	1 232	5	81	18	0	1970-1973	57 686
70	4 721	67	1 231	5	80	42	36	1970-1973	58 878
72	5 064	70	1 202	7	302	16	37	1970-1973	61 731
72	5 064	70	1 230	6	63	31	27	1970-1973	61 025
75	4 893	65	1 301	10	270	21	18	1970-1973	52 874
72	5 049	70	1 216	8	686	18	52	1970-1973	62 817
72	4 776	66	1 235	4	60	20	29	1970-1973	56 869
64	4 800	75	1 208	5	73	20	17	1970-1973	55 683
62	4 623	75	1 205	6	259	21	28	1970-1973	55 282
64	4 800	75	1 181	5	85	25	28	1970-1973	56 229
128	9 600	75	1 204	25	152	80	70	1970-1973	111 855
887	62 966	71	1 220	94	2 203	326	381		747 678
124	8 407	68	1 170	2	376	0	0	1965-1966	101 361
129	8 775	68	1 189	5	23	138	0	1965-1966	104 414
112	7 655	68	1 179	9	1 177	0	0	1965-1966	100 178
365	24 837	68	1 179	16	1 576	138	0		305 953
14	641	46	1 374	4	41	0	0	1945	8 440
19	1 259	66	1 480	2	290	0	49	2008	26 509
36	2 334	65	1 533	0	0	0	0	2012	45 363
69	4 234	61	1 462	6	331	0	49		80 312
6	222	37	1 441	5	2 007	0	0	1980-1981	0
0								1980-1981	0
80	7 451	93	1 112	39	16	54	43	1980-1981	91 054
34	3 476	102	1 123	3	197	23	20	1980-1981	41 090
112	9 352	84	1 286	25	259	0	123	1980-1981	115 830
232	20 501	88	1 197	72	2 479	77	186		247 974
110	7 579	69	1 286	2	246	60	91	1973-1974	93 154
96	6 528	68	1 292	0	0	33	0	1973-1974	80 872
18	850	47	1 540	1	38	0	6	1968	10 311
224	14 957	67	1 303	3	284	93	97		184 337
90	6 802	76	1 204	12	565	0	76	1967	78 993
137	8 248	60	1 305	31	2 145	73	37	1975	116 702
20	1 448	72	1 197	2	14	18	0	1966	16 715
17	1 636	96	1 107	12	542			1908	22 888
187	12 203	65	1 244	118	1 134	62	86	1962	148 880
12	882	74	1 259			6	25	1996	12 655
21	1 378	66	1 734	2	1 470			2006	0
24	1 841	77	1 548	1	7		7	2011	34 400
109	7 529	69	1 608	14	3 725		3	1967, 2019	196 436
						278		2019	28 725
96	5 700	59	1 283	6	96	20	45	1959	69 019
								1959	0
69	4 416	64	1 264	8	239	39	10	1990	11 580
								1970	43 073
18	1 059	59	1 312	1	112		8	1962	12 088
20	1 810	91	1 244					1995	30 640
16	1 085	68	1 596				13	2001	19 196
									1 106
2 613	183 532	70	1 242	398	16 921	1 130	1 023		2 409 350

A

B

C

D

E

F

1

2

3

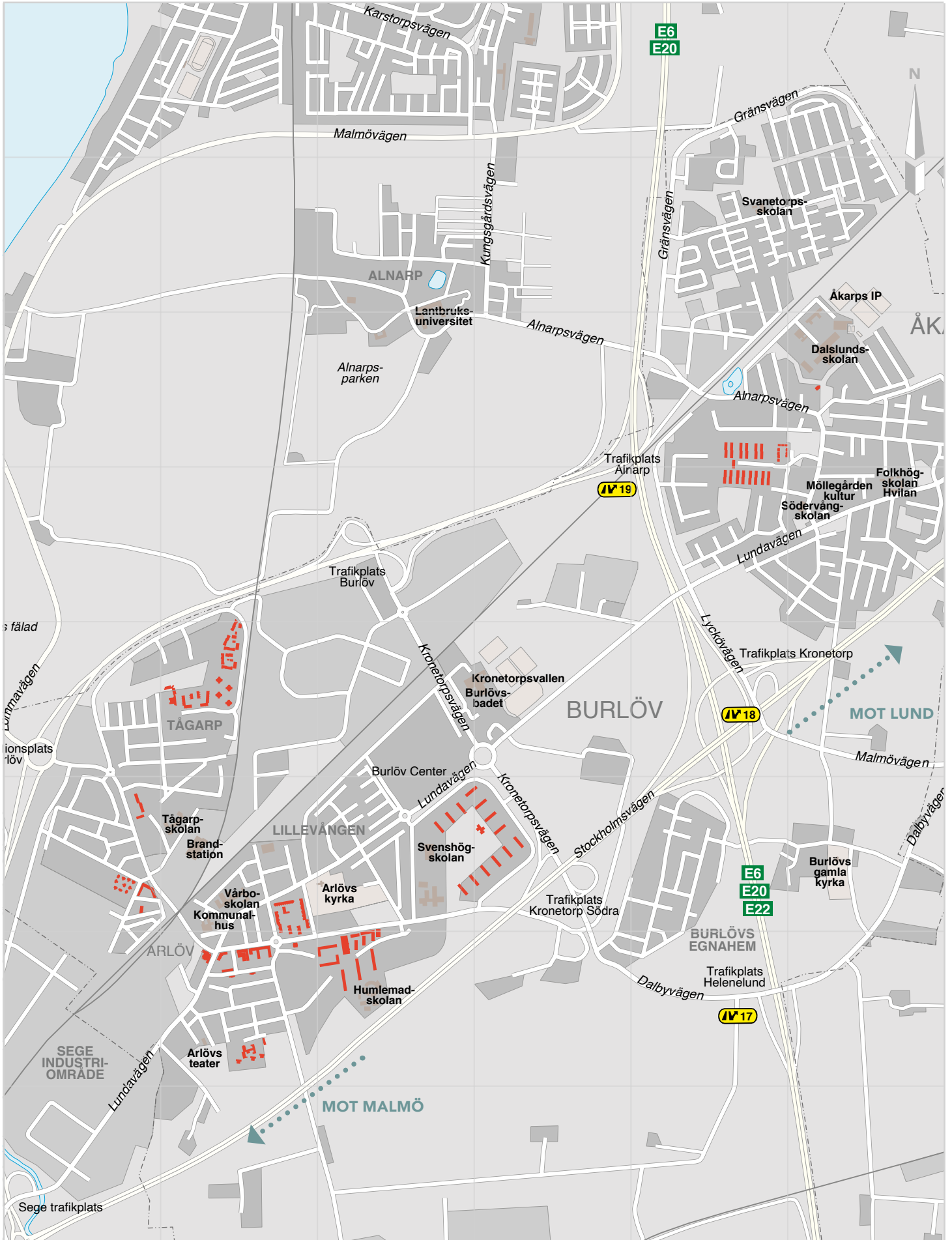
4

5

6

7

8



ÅK

Åkarps IP

Dalslunds-skolan

Folkhög-skolan Hvilan

Möllegården kultur

Södervång-skolan

Lundavägen

Trafikplats Kronetorp

MOT LUND

Malmövägen

Burlövs gamla kyrka

BURLÖVS EGNÄHEM

Trafikplats Helenelund

MOT MALMÖ

Sege trafikplats

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.



Postadress: Box 103, 232 22 ARLÖV

Besöksadress: Dalbyvägen 35

Telefon: 040-53 97 00

E-post: info@burlovsbostader.se

Hemsida: www.burlovsbostader.se