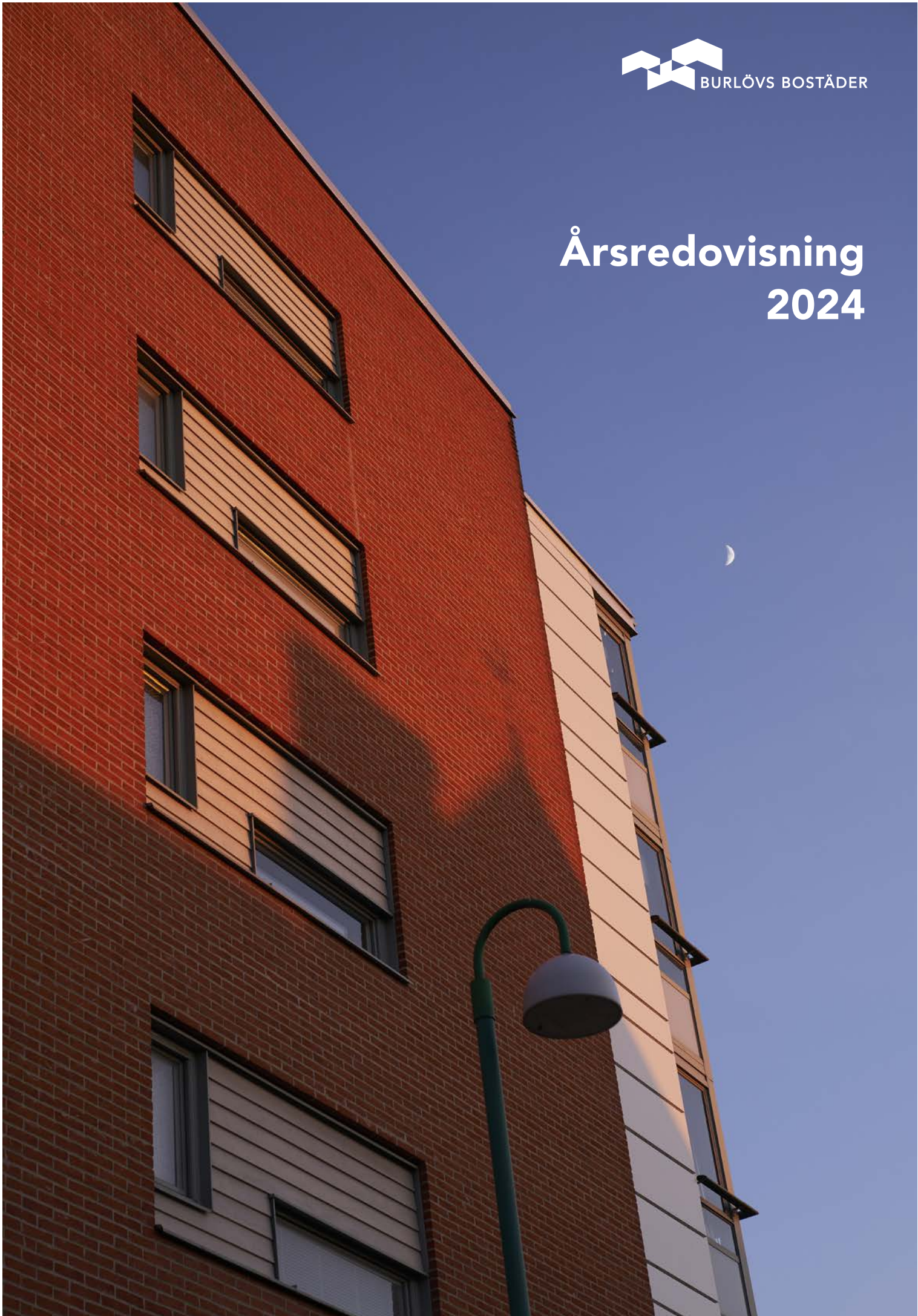


# Årsredovisning 2024





# Burlövs Bostäder i korthet

BURLÖVS BOSTÄDER AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som är helägt av Skärfläcka 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.



**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

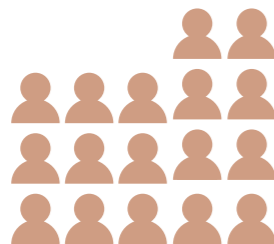
**50** ÅR  
GENOMSNIITTSÅLDER

MEDARBETARE 2024

**37**



20 KVINNOR



17 MÄN

HYRESRÄTTER  
**2 615** 2024

MARKNADSVÄRDE 2024  
**3 485** MKR

BOKFÖRT VÄRDE 2024  
**1 239** MKR

LOKALER  
**16 532** KVM

HYRESVÄRDE 2024  
**278** MKR

SOLIDITET 2024  
**37,3%**

RESULTAT 2024  
**28** MKR

OMSÄTTNING 2024  
**261** MKR

## 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.

## Burlövs Bostäders 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 uthyrbars objekt, till rätt hyra.
- Arbeta med ständiga förbättringar och utveckla våra rutiner och arbetssätt.



## Vår förmåga att genomföra långsiktiga förbättringar

**Vi har lagt år 2024 bakom oss och gått in i 2025. Vad ska jag säga om fjolåret? Det var ett gnetigt år, om man ska benämna det med ett enda målände ord. Men vad gnetade vi för?**

Vi har våra hus. Någonstans mellan 70 och 80 procent av dem har nått den aktningsvärda åldern av 50 år och härrör från miljonprogrammet. Då behöver vi ta hand om det som vi kallar för "regnkappan"; fasader, tak samt att sätta in energibesparande åtgärder. Sistnämnda kommer det inom snart att bli krav på och även förväntningar, vilka jag välkomnar.

Vi började med vårt största område – Svenshög. Där har vi nu slutfört allt detta. Husen är drygt 50 år gamla och nu har vi säkerställt att de kan stå där i minst lika många år till. De är vid god vigör idag. Renoverade fasader, tilläggsisolering, nya fönster och nu fortsätter vi med nya tak tillsammans med energibesparande åtgärder i form av solcellsanläggningar i kombination med värmepumpar. Det känns mycket tillfredsställande nu när allt är färdigställt, men det var och är ett gnetande.

Nu går vi vidare till nästa prioritering; de 15 procent av våra lägenheter som finns på Humlemaden. Under hela fjolåret arbetade vi med projektering inför en totalrenovering av det första av de totalt tre husen, därpå följer de andra båda.

Dock; renovering är inte allt. Det är viktigt att se över effektiviseringen av hela vår organisation, inte minst att jobba med förbättring inom förvaltningen. Under fjolåret ändrade vi arbetssätt för skötsel av grönytor och husgårdar. I stället för att utplacera en eller två personer per område, jobbar utepersonalen

nu i team. Det betyder mellan fem och sex personer som enligt ett rullande schema tar sig an gård för gård, område för område. Det blir en mer kraftfull och snabbare insats. Jag upplever även att personalen trivs med att arbeta i ett större team.

I övrigt har vi under 2024 jobbat mycket med alla medarbetares välbefinnande. Vi har erbjudit hälsoundersökningar och vi har genomfört personalundersökningar. Gällande sistnämnda är det glädjande att se våra fina siffror gällande personalnöjdheten. Det framgår tydligt att vi har en god sammanhållning och att vi strävar åt samma håll. Då blir även slutresultatet bättre.

Vad förväntar jag mig då av år 2025? Svar: Vi kommer att fortsätta på den inslagna vägen. Fortsätta att gneta. Skam den som ger sig!

Vi kommer igång med den genomgripande renoveringen av det första huset på Humlemaden. Det är viktigt. Vi räknar även med att äntligen komma igång med nyproduktion av bostäder för något av de projekt vi har jobbat med länge. Närmast i pipelinen torde nyproduktion i stationsnära läge komma. Jag och mina medarbetare hoppas innerligt att så blir fallet, för att kunna möta den höga efterfrågan vi har, med fler än 20 000 personer i bostadskön.

Vi jobbar hårt, med små medel. Det är detta som är gnetandet, men vi litar på vår förmåga att realisera det vi brinner för. Då blir vårt gnetande mödan värd.

*Mats Åsemo*

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 2024. 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 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 2024 bestått av fem ledamöter jämte fem suppleanter. Styrelsen har hållit fyra styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämma har hållits den 27 mars 2024.

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:

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

Årsstämman den 27 mars 2024 har utsett revisionsbyrån Öhrlings Price-waterhouseCoopers AB, med auktoriserad revisor Ann Rickard Nilsson som huvudansvarig och auktoriserad revisor Karolina Widecrantz som suppleant enligt stämmobeslut 27 mars 2024.

Kommunfullmäktige har utsett följande

lekmannarevisorer 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 Allmännyttan, FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror förening) samt andelsföreningen Skånehem.

## Marknad

Burlövs kommun, centralt belägen mellan Malmö och Lund, erbjuder unika möjligheter för både boende och arbetsplatser. Med sitt strategiska läge, utmärkta kommunikationsmöjligheter och närhet till storstadsområdena Malmö och Lund, växer kommunen fram

som en attraktiv plats att bo, leva och arbeta på. Efterfrågan på hyreslägenheter fortsätter att vara hög. Vår strävan är att skapa bostadsmiljöer som kombinerar bekvämlighet, hållbarhet och närhet till både stadens puls och grönområden – allt för att möta de varierande önskemålen hos dagens och framtidens hyresgäster. Med ett långsiktigt fokus på hållbar stadsutveckling och en vilja att skapa attraktiva livsmiljöer bidrar Burlövs Bostäder aktivt till en förändring. Från att ha varit en relativt anonym förort är vi nu på väg att bli en central aktör i regionen – en plats där människor vill bo, verka och växa.

## 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 21 %. De övriga omflyttningarna är jämnt fördelade mellan kunder inom kommungränsen och kunder från Malmö. Endast en mindre andel kommer från övriga kranskommuner. Omsättningsgraden fortsätter att öka något under 2024 jämfört med 2023. Denna ökning beror på ökat antal dödsbon samt en högre omsättning på Humlemaden, där vi planerar att påbörja stambyteprojekt under 2025. Vi har sedan maj 2024 informerat de boende vad stambytet innefattar och vilken betydelse det har för hyresgästen genom informationsblad, informationsmöten och utdelning av informationsbroschyrer.

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 22 000 aktivt sökande i bolagets bostadskö. Genomsnittlig kötid för att bli tilldelad en lägenhet i Arlöv 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 259 omflyttningar ägde 14 omflyttningar rum i Åkarp och 245 omflyttningar i Arlöv. Under året har

rabatter i form av kvarboenderabatt och underhållsrabatt utbetalats till hyresgästerna med 16,8 mkr.

Inom vår uthyrningsverksamhet har fokus varit på att utveckla en smidig och transparent uthyrningsprocess som gör det enkelt för våra kunder att följa sina intresseanmälningar på lediga lägenheter. Med förbättrad kommunikation och digitala verktyg har vi skapat en mer användarvänlig upplevelse som minimerar väntetider och förenklar stegen fram till ett hyresavtal. En annan viktig utveckling är vår satsning på fordonsplatser, där vi nu erbjuder kunder möjligheten att själva söka, anmäla intresse och enkelt teckna avtal för den plats de önskar. Genom att digitalisera och automatisera denna process har vi gjort det möjligt för våra kunder att snabbt och effektivt få tillgång till parkeringslösningar som matchar deras behov.

## Marknad och varumärke

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. En betydande del av Burlövs Bostäders varumärkesstrategi innefattar digital utveckling och synlighet. Genom att lansera fem stora varumärkeskampanjer, varav tre 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!" har bolaget inte bara marknadsfört sina bostäder utan också deltagit i att framhäva betydelsefulla förändringar och händelser i kommunen. 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.

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
1 Hyra bostäder, kr/kvm	1 329	1 258	1 177	1 086	1 052
2 Omsättningsvakans bostäder, %	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,6 %	0,7 %
3 Flyttningsfrekvens bostäder, %	9,9 %	10,3 %	9,0 %	10,4 %	9,4 %

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 2 615 bostäder med en total yta på 183 809 kvm (183 532) samt lokaler med en yta på 16 532 kvm (16 921).

Fastigheternas sammanlagda bokförda värde är 1 239 mkr (1 200) per 24-12-31. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Länsförsäkringar Skåne.

## Fastighetsförvärv

Inga fastighetsförvärv har skett under året.

## Nyproduktion

### Kv. Södra Pilevallen

Det finns ett godkänt planbesked för Södra Pilevallen från Burlövs Kommun och detaljplanearbetet pågår. Planen innehåller ca 30 lägenheter i 2 – 3 plan.

### 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 några 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 nio våningshus 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 40 st nya hyresbostäder i en tredimensionell fastighet.

## Ombyggnader och investeringar

### Kv. Svenshög

Fasadrenovering och fönsterbyte avslutades i början av 2024. Montage av ett ventilationsaggregat med återvinning är klart, en värmepump har installerats på ett av husen och solceller har monterats på taket. Syftet med investeringen var att minska energibehovet på Svenshög och det har redan gett resultat. Investeringen förväntas återbetalas genom sänkta driftskostnader. Projektet fortsätter under 2025 med projektering av ventilation, tak och solceller på ytterligare 4 av de 13 höghusen på området.

### 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 lägenheterna var inflyttningsklara i augusti 2024. Ytterligare en lägenhet tillkom då kommunen sa upp sin lägenhetsförskola och var inflyttningsklar en månad senare.

### Kv. Vanningsåker – tak- och fasadrenovering

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

### Kv Hackspetten

Tak och fasadjobb upphandlades och utfördes under 2024. Solceller driftsätts 2025. Socialförvaltningens gruppboende har sagts upp. Lägenheterna finns i ett av trapphusen på Betlehemsgatan och projektering av nya lägenheter sker under 2025.

### Kv. Humlemaden – stambyte

Projekteringen av ombyggnationen av Humlemaden pågick under hela 2024. Q1 2025 är projekteringen klar och upphandling är påbörjad. Klart med mer än 90% hyresgästgodkännande och resterande 10% är skickade till hyresnämnden för godkännande. Byggstart är planerat till juni 2025 och förväntas pågå tom Q1 2027. Korttidskontrakt tecknades under 2024 för att möjliggöra evakuering trapphusvis under projektets gång.

Totala investeringar, mkr	2024	2023
Investeringar i byggnader samt omfört från pågående arbeten	73,0	135,2
Investering i markanläggningar	1	0
Investeringar i mark	0	0
Investeringar i maskiner och inventarier	0,4	0,6
Investeringar i pågående arbeten	29,3	106,2
<b>Summa investeringar</b>	<b>103,7</b>	<b>242,0</b>

## Förvaltning

### Allmänt

Den dagliga driften av förvaltningen har under året återgått till ett normalt läge, utan kvarvarande effekter från pandemin. Verksamheten har heller inte påverkats direkt av det geopolitiska läget, såsom kriget i Ukraina eller andra globala händelser. Den stabilitet som detta medför har gjort det möjligt för förvaltningen att fokusera på interna processer och långsiktig utveckling.

Områdesförvaltarna har helhetsansvar för fastigheterna och arbetar i team gällande planering av skötsel och underhåll. Arbetet med att ta ett tydligare ansvar på respektive arbetsroll med förvaltarna som kravställare och ansvariga för att driva teamen framåt inom

skötsel och underhåll har pågått under året och fortsätter även nästa år. Syftet med detta arbetssätt är att varje medarbetare får en tydligare roll och kan vara med och påverka.

Inom yttre skötsel har två personer som slutat under året ersatts med nya medarbetare som kommit in bra i organisationen. Det finns vid årsskiftet en vakant tjänst, arbetande förman som kommer att tillsättas våren 2025.

Förvaltningen fortsätter sitt långsiktiga arbete med att minska användningen av fossildrivna maskiner och arbetsredskap. Ett steg i denna process har varit att genomföra en kartläggning för att identifiera områden där eldrivna robotgräsklippare kan användas i stället för traditionella, fossildrivna alternativ. Detta initiativ är en del av förvaltningens strävan att bli mer hållbara och minska sin miljöpåverkan, samtidigt som det skapar effektiva lösningar för framtidens skötsel och underhåll.

### Drift

Energiuppföljning är en viktig del både för den ekonomiska uppföljningen och för att minska miljöpåverkan. Det är också ett viktigt verktyg för framtida strategiska åtgärder för att ytterligare effektivisera energiåtgången.

Under året har fortsatta justeringar gjorts i fastigheterna för att hålla ca 20 grader under värmesäsongen, enligt våra riktlinjer.

År 2024 har varit något varmare temperaturmässigt än fjolåret, och den faktiska fjärrvärmeförbrukningen minskade med 4% vilket motsvarar 852 480 kWh. Total förbrukning för fjärrvärme var 19 742 793 kWh. Biogasförbrukningen blev 1 720 208 kWh mot fjolårets 1 818 817 kWh vilket är en minskning med 5%. Även den inköpta elen minskade med 5%, med en förbrukning på 3 720 017 kWh jämfört med 3 906 346 kWh för år 2023.

En ny solcellsanläggning har driftsatts på Kornvägen 43–47 under april månad, och det finns nu 8 anläggningar i drift runt i beståndet. Dessa har under året producerat totalt 146 363 kWh el, varav bolaget själv använt 86 308 kWh, och 60 055 kWh sålts på koncessionsnätet.

Vattenförbrukningen har tyvärr ökat under året med 4 335 m<sup>3</sup> (+1%), från 341 500 m<sup>3</sup> för år 2023 till 345 835 m<sup>3</sup>.

Under året har det genomförts Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) samt kanalrensningar i 589 lägenheter och 18 lokaler.

## Underhåll

Bolaget har erbjudit "hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll", HLU, vilket innebär att hyresgästerna erbjuds att få underhållet utfört avseende målning och golvläggning enligt de intervaller som är framförhandlade med Hyresgästföreningen. Avstår hyresgästen underhåll erhålls en rabatt som utbetalas en gång per år.

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.

Ett större fokus under hösten har lagts på fastighetsteknikernas ronderingar för att vara mer effektiva i det förebyggande arbetet.

Större underhållsprojekt under 2024 bestod bl.a. av:

- 4G-anpassat hisskommunikation
- Åtgärder efter skyddsrumsinventering Svenshög
- Rensat och sänkt kullarna på Elisetorp svägen 7-9
- Trapphusmålning och ny belysning Nygatan 6 A-B
- Taggsystem installerat Strandgatan 5 A-B
- Renovering entréer V Promenaden 1-11
- Samtliga miljöhus på Svenshög har blivit målade, fått nytt golv och ny belysning.
- Nya utemöbler mm på Harakärr

Underhållskostnaderna består av planerat underhåll inklusive underhåll pga. ombyggnad.

Underhållskostnader och underhållsrabatt, mkr	2024	2023
– HLU, hyresgäststyrtd underhåll	15,0	10,3
– Planerat underhåll	16,5	23,1
– Standardhöjande underhåll, tillval	7,1	7,8
– Kostnadsförda investeringsprojekt	0,1	2,2
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>38,8</b>	<b>43,4</b>
Underhållsrabatt	- 4,3	-4,2



## 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:

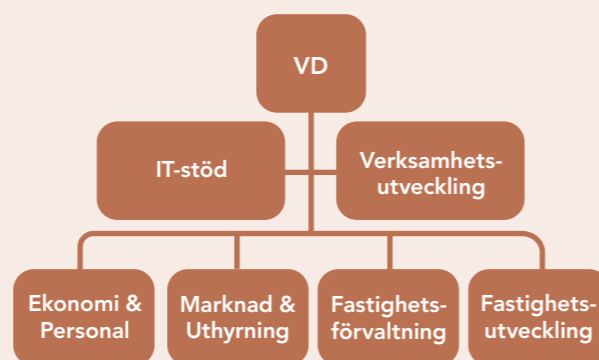
- vi skall följa gällande lagar och förordningar, vår ägares miljökrav och egna mätbara miljömål enligt gällande miljöstrategi, så kallade miljönyckeltal, med årlig uppföljning.
- minska verksamhetens negativa miljöbelastning genom att öka andelen förnyelsebara energikällor, minska energikonsumtionen 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 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 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 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

Arbetet med ständiga förbättringar är en grundpelare i verksamheten och genomsyrar hela organisationen. Enligt bolagets affärsplan för perioden 2023–2026, tas nya handlingsplaner fram årligen för att säkerställa att vi ständigt utvecklas och förbättrar våra processer.

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 automatisera uthyrningen av parkerings- och garageplatser, implementera ett nytt system för underhållsplanering och ett för energiuppföljning, genomföra en medarbetarundersökning och fortsätta arbetet med företagets värdegrund.

## Personal

Personalomsättningen för 2024 var betydligt högre än föregående år 10,39 % (2,6). Under året har fyra personer avslutat sina anställningar, samtliga inom förvaltningen.

En person har anställts för att ersätta en avslutad tjänst inom yttre skötsel.

Personal	24-12-31	23-12-31
Tillsvidareanställda	37	39
- fördelat män	20	20
- fördelat kvinnor	17	19
- fördelat tjänstemän	18	18
- fördelat kollektivanställda	19	21
Medelålder	50 år	47 år
Genomsnittlig anställningstid	9 år	8 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 2024 har bland annat utbildning i konflikthantering genomförts för en del av personalen. Fallskydd, lift och motorsågsutbildning har genomförts enligt plan. Exempel på övriga utbildning som genomförts under året är: VVS, värme och ventilation, el besiktning, Hyresjuridik och lokalhyresjuridik, ledarutveckling och uppdatering av besiktningshandboken.

### Arbetsmiljö och hälsa

Den totala sjukfrånvaron för 2024 har ökat till 7,06 % (6,10). Sjukfrånvaron har varit ganska jämn under hela året. Bolaget har haft tre personer långtidssjukskrivna under året, varav två på deltid. Korttidsfrånvaron har under året ökat lite till 0,9 % (0,8).

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. Ansvarfördelning, regler och risker regleras i policyn. Verksamheten ska kännetecknas av ett medvetet lågt risktagande och säkerställande av riskhantering.

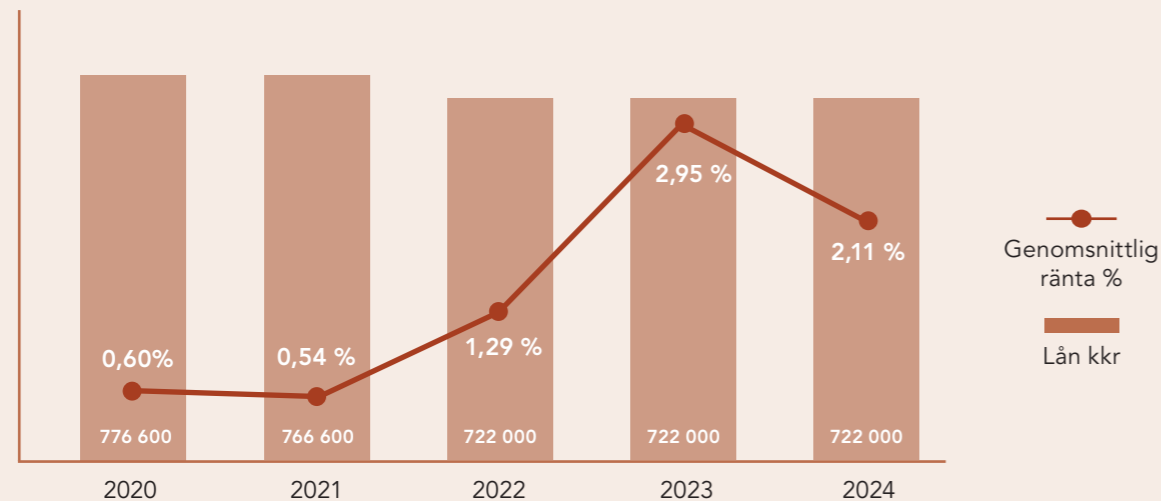
Den totala låneportföljen per 2024-12-31 uppgick till 722 mkr (722). Totalt har ett lån på 65 mkr pantbrev som säkerhet, övriga lån har kommunal borgen som säkerhet. Under året har ett lån om 70 mkr omsatts, fortsatt med kommunal borgen som säkerhet. Bolaget betalar en marknadsmässig avgift för utnyttjade krediter som har kommunal borgen som säkerhet.

Marknadsräntorna har under flera år tidigare legat på en låg nivå men har under de senaste åren kraftigt gått upp för att återigen under 2024 gått ner igen till följd av Riksbankens sänkningar av styrräntan. För att hantera ränterisken i bolagets skuldportfölj och för att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk används ränteswappar. Bolaget har under 2024 tagit upp en ny swap på 75 mkr. Marknadsvärdet av derivatinstrumenten redovisas inte i balansräkningen under avtalens löptid. Marknadsvärderingen av portföljen 2024-12-31 gav ett värde på 4,5 mkr. En beskrivning av redovisningsprinciperna finns i not 1.

Finansiering	2024	2023
Låneportfölj	722 mkr	722 mkr
Borgensavgift	2,7 mkr	2,7 mkr
Derivatinstrument (nominellt nettobelopp)	325 mkr	250 mkr
Genomsnittlig räntesats	2,11 %	2,95 %
Marknadsvärdet swapavtal	4,5 mkr	5,7 mkr
Borgensavgift i % av totala lånebeloppet	0,41%	0,41%
Finansnetto	22,3 mkr	15,7 mkr

## Låneportfölj

Låneportfölj och ränta per 2024-12-31. 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 fastighetsavgift, fastighetskatt och tomträttsavgäld, har bedömts per fastighet och uppgår till i genomsnitt cirka 567 kr/kvm (520). 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 %. Värderingsmetodik 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 2024-12-31 till 3 485 mkr +/- 10%, vilket motsvarar 17 395 kr/kvm. Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss angiven tidpunkt.

Värdering	2024	2023
Fastigheternas bokförda värde	1 239 mkr	1 200 mkr
Bokfört värde per kvm	6 186 kr/kvm	5 989 kr/kvm
Fastigheternas marknadsvärde	3 485 mkr	3 350 mkr
Marknadsvärde per kvm	17 395 kr/kvm	16 712 kr/kvm

## Resultat

Bolagets hyresintäkter för 2024 var 258 mkr. Hyrorna höjdes med 5,6 % från den 1 februari 2024 efter förhandling med Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga bostadshyran är 1 329 kr/kvm (1258). De flesta kommersiella hyreskontrakt har en årlig justering med KPI som bas.

Driftkostnaderna har ökat jämfört med föregående år och uppgick till 640 kr/kvm jämfört med 614 kr/kvm för 2023.

Kostnaderna för underhåll har under året minskat något jämfört med tidigare år. Detta beror främst på att det yttre underhållet varit något lägre. Däremot är det inre underhållet fortsatt högre till följd av fler omflyttningar med högre krav på standard samt kostnadsökningar för insatsvaror. Underhållsnivån uppgick till 193 kr/kvm jämfört med 216 kr/kvm för 2023.

Direktavkastningen på bokfört värde på byggnader och mark var 7,9 % (7,0) och direktavkastningen på marknadsvärdet var 2,5 % (2,2) på balansdagen. Värdeutvecklingen på marknaden för fastigheter ligger på en stabil hög nivå och värdet har ökat under året med 4,0% för 2024.

Bolaget lämnar under 2024 en värdeöverföring i form av koncernbidrag till moderbolaget om 7,0 mkr (5,0).

Resultat	2024	2023
Hyresintäkter	258 mkr	242 mkr
-förändring i kkr	16 mkr	15 mkr
-förändring i %	6,7%	6,4%
Driftkostnader	97,5 mkr	93,2 mkr
-Driftnetto	437 kr/kvm	371 kr/kvm
Underhållskostnader	38,8 mkr	43,4 mkr
Avskrivningar, utrangeringar enligt K3 regelverk	34,9 mkr	31,8 mkr

## Balans

Den finansiella nettoskulden (långfristiga skulder minus likvida medel) uppgick till 688,2 mkr (710,9). De likvida medlen uppgick till 33,8 mkr (11,1) vid utgången av året.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar uppgick till 60,7 mkr (47,0). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -32,9 mkr (-104,5).

Det synliga egna kapitalet, inklusive del av obeskattade reserver, uppgick vid årsskiftet till 485,8 mkr (472,2), vilket innebar en soliditet på 37,3 % (36,1).

## Risk- och känslighetsanalys

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

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

Bolagets hyror för bostäderna beslutas normalt genom förhandlingar med hyresgästföreningen. Hyrorna förhandlas antingen för ett år framåt eller för en två års period. Vid årets slut pågick hyresförhandling för 2025 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 normal 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. 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 %	2,4
Förändring av vakansgrad bostäder	+/- 1 % -enhet	0,1
Förändring av drift- och underhållskostnad	+/- 1 %	1,3
Genomsnittlig låneränta	+/- 1 % -enhet	6,1

# Flerårsöversikt - Ekonomiska nyckeltal

	2024	2023	2022	2021	2020
1 Eget kapital, kkr	482 592	468 512	444 279	419 268	401 228
2 Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	6 186	5 989	5 478	5 443	5 033
3 Redovisad soliditet, %	37,3 %	36,1 %	36,0 %	34,4 %	33,9 %
4 Kassalikviditet, %	77,5 %	36,8 %	112,5 %	271,0 %	252,1 %
5 Driftnetto, kr/kvm	437	371	350	327	311
6 Driftkostnader, kr/kvm	640	614	564	515	495
7 Underhållskostnader, kr/kvm	193	216	209	211	207
8 Räntabilitet på totalt kapital, %	3,9 %	3,1 %	2,9 %	2,6 %	2,6 %
9 Direktavkastning på bokfört värde, %	7,9 %	7,0 %	7,3 %	7,0 %	7,3 %
10 Direktavkastning på marknadsvärdet, %	2,5 %	2,2 %	2,0 %	1,8 %	2,3 %
11 Totalavkastning	3,9 %	3,1 %	2,9 %	2,6 %	2,6 %
12 Bruttorentekostnad, %	3,2 %	2,3 %	1,4 %	1,1 %	1,3 %
13 Räntetäckningsgrad, %	385,1 %	454,9 %	683,4 %	792,8 %	711,7 %

- Eget kapital enligt fastställd balansräkning
- Färdigställda fastigheters bokförda värde delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler
- Eget kapital inkl. beskattad del av obeskattade reserver i förhållande till totalt kapital
- Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder
- Resultat före avskrivningar delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler
- Driftkostnader delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler
- Underhållskostnader delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler
- Rörelseresultat plus ränteintäkter i förhållande till balansomslutningen
- Resultat före avskrivningar i procent av bokfört värde på färdigställda fastigheter
- Resultat före avskrivningar i procent av marknadsvärdet på färdigställda fastigheter
- Rörelseresultat och finansiella intäkter i förhållande till balansomslutningen
- Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga långfristiga skulder
- Resultat före avskrivningar i förhållande till räntekostnader

## Resultat och ställning

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 28 mkr (24).

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	279 042 771,76 kr
Årets vinst	14 078 786,09 kr
<b>Summa</b>	<b>293 121 557,85 kr</b>

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

I ny räkning överförs	293 121 557,85 kr
<b>Summa</b>	<b>293 121 557,85 kr</b>

# Resultaträkning (kkr)

2024-01-01 – 2024-12-31

	Not	2024	2023
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2	257 839	241 588
Övriga rörelseintäkter	3	3 522	6 431
		261 362	248 019
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4, 5	- 97 487	- 93 159
Underhållskostnader	6	- 38 752	- 43 355
Övriga externa kostnader		- 6 852	- 6 859
Personalkostnader	7	- 30 692	- 29 965
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8,9,10	- 37 512	- 34 548
Övriga rörelsekostnader		0	- 397
Summa rörelsens kostnader		-211 296	-208 282
		<b>50 066</b>	<b>39 737</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		412	661
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	- 22 743	- 16 331
		- 22 331	- 15 671
		<b>27 736</b>	<b>24 066</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>			
Bokslutsdispositioner	13	-6 373	10 718
Skatt på årets resultat	14	- 7 284	- 10 551
		<b>14 079</b>	<b>24 233</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			



# Balansräkning (kk)

Per 2024-12-31

Tillgångar	Not	2024	2023
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	1 239 353	1 200 488
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	326	645
Inventarier, verktyg och installationer	10	6 075	7 567
Pågående ny- och ombyggnader	11	6 864	53 137
		1 252 618	1 261 837
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	15	60	60
Ägarintressen i övriga företag	17	40	40
Övriga långfristiga fordringar	18	2 243	2 277
		2 343	2 377
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 254 961</b>	<b>1 264 214</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Varulager mm</b>			
Förråd och lager		854	855
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 143	1 459
Fordringar hos koncernföretag	16	23	
Aktuella skattefordringar		3 840	3 966
Övriga kortfristiga fordringar		75	298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	7 960	8 500
		13 040	14 223
Kassa och bank		33 847	11 075
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>47 841</b>	<b>26 153</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 302 702</b>	<b>1 290 367</b>

# Balansräkning (kk)

Per 2024-12-31

Eget kapital och skulder	Not	2024	2023
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	20	3 000	3 000
Reservfond		186 470	186 470
		189 470	189 470
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		279 043	254 809
Årets vinst		14 079	24 233
		293 122	279 043
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>482 592</b>	<b>468 512</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obeskattade reserver	21	4 019	4 666
Pensionsavsättningar	22	1 143	1 217
Uppskjuten skatteskuld	23	32 483	25 199
<b>Långfristiga skulder</b>		<b>722 000</b>	<b>722 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		15 911	29 757
Skulder till koncernföretag	16	7 020	5 120
Skatteskuld		0	0
Övriga kortfristiga skulder		2 015	1 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	35 519	32 041
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>60 465</b>	<b>68 773</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 302 702</b>	<b>1 290 367</b>

## Förändringar i eget kapital (kk)

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>IB Eget kapital 2023-01-01</b>	<b>3 000</b>	<b>186 470</b>	<b>254 809</b>	<b>444 279</b>
Årets resultat			24 233	24 233
<b>UB Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>3 000</b>	<b>186 470</b>	<b>279 043</b>	<b>468 512</b>
<b>IB Eget kapital 2024-01-01</b>	<b>3 000</b>	<b>186 470</b>	<b>279 043</b>	<b>468 512</b>
Årets resultat			14 079	14 079
<b>UB Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>3 000</b>	<b>186 470</b>	<b>293 122</b>	<b>482 592</b>

## Kassaflödesanalys (kk)

	2024	2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	50 066	39 737
Avskrivningar	37 512	34 547
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-40	-650
	<b>87 537</b>	<b>73 634</b>
Erhållen ränta	412	661
Erlagd ränta	- 21 020	- 14 942
Betald inkomstskatt	126	253
	<b>67 057</b>	<b>59 607</b>
Ökning/minskning varulager	1	-204
Ökning/minskning kundfordringar	203	-307
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	763	-787
Ökning/minskning leverantörsskulder	-9 252	8 028
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	1 916	-19 321
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>60 688</b>	<b>47 016</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	- 32 887	- 104 468
Sålda materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärvade andelar i dotterbolag	0	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>- 32 887</b>	<b>- 104 468</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering	0	0
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	0	0
Erhållet aktieägartillskott	0	0
Lämnat koncernbidrag	- 5 030	-3 921
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-5 030</b>	<b>-3 921</b>
Årets kassaflöde	22 771	-61 373
Likvida medel vid årets början	11 075	72 449
Likvida medel från fusionerat dotterbolag	0	0
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>33 846</b>	<b>11 075</b>
<b>FÖRVÄRV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	- 28 293	- 105 804
Ej betalda fakturor avseende förvärvade anläggningar	753	5 347
<b>PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL FRÅN ÅRETS INVESTERINGAR</b>	<b>- 27 540</b>	<b>- 100 457</b>
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	-5 347	-4 011
<b>PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL I INVEST.VERKSAMHETEN</b>	<b>- 32 887</b>	<b>- 104 468</b>



# Noter till resultat- och balansräkning (kk)

## Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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, utrangeras 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 tillgången 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
Hyresgästpassningar	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 1 239 mkr (1 200). 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 567 kr/kvm (520). 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 3 485 mkr (3 350 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 4,5 mkr (5,7). Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument netto redovisas under räntekostnader. Bolaget har tagit upp en ny swap på 75 mkr 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 förpliktelser 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

	2024	2023
<b>Totala hyresintäkter</b>		
Bostäder	241 835	227 994
Lokaler	23 459	22 536
Garage	4 565	4 411
P-platser	3 937	3 796
Övriga enheter	3 712	3 575
	<b>277 507</b>	<b>262 312</b>

### Hyresbortfall pga. outhyr

Bostäder	- 918	- 907
Lokaler	- 1 515	- 1 246
Garage	- 135	- 113
P-platser	- 240	- 147
Övriga enheter	- 53	- 55
	<b>- 2 861</b>	<b>- 2 468</b>

### Rabatter

Kvarboenderabatt Burlövsmodellen	-12 492	-13 973
Underhållsrabatter	- 4 281	- 4 246
Hyresrabatter	- 34	- 37
	<b>- 16 807</b>	<b>- 18 256</b>

### Hyresintäkter netto

Bostäder	224 110	208 832
Lokaler	21 947	21 289
Garage	4 430	4 298
P-platser	3 345	3 357
Övriga enheter	4 011	3 812
	<b>257 839</b>	<b>241 588</b>

### Hyresbortfall av totala hyresintäkter

Bostäder	0,4 %	0,4 %
Lokaler	6,5 %	5,5 %
Garage	3,0 %	2,6 %
P-platser	6,1 %	3,9 %
Övriga enheter	1,4 %	1,5 %
Totalt hyresbortfall i förhållande till totala intäkter	<b>1,0 %</b>	<b>0,9 %</b>

### Förfallostruktur lokalhyror, operationell leasing

	Övriga	Kommunen
2025	409	841
2026	801	4 260
2027	813	2 608
2028	1 400	2 612
2029 och senare	629	5 304

Bolaget har inga väsentliga kostnader som operationell leasingtagare.

## Not 3. Övriga intäkter

	2024	2023
Diverse avgifter	336	456
Övriga ersättningar från hyresgäster	1 572	609
Övriga intäkter från egen förvaltning	1 615	5366
	<b>3 522</b>	<b>6 431</b>

## Not 4. Driftskostnader

	2024	2023
Reparationer	12 357	13 730
Skötsel	12 122	9 874
Uppvärmning	24 670	26 253
Vatten	11 380	9 954
Fastighetsel	8 956	8 503
Sophantering	3 259	4 103
Administration	15 642	13 192
Försäkringskostnader	5 910	5 001
Ersättning till hyresgästförening	1 435	1 448
Kabel-TV	565	38
Avskrivna och återvunna fordringar	708	590
Kostnader för juridiska åtgärder	485	473
	<b>97 487</b>	<b>93 159</b>

## Not 5. Arvode till revisorer

	2024	2023
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdraget	367	280
Övriga tjänster	22	17
	<b>389</b>	<b>297</b>
Lekmannarevisorer	15	13
Övrig granskning	101	59
	<b>116</b>	<b>71</b>



## Not 6. Underhållskostnader

	2024	2023
HLU-hyresgäststyrkt underhåll, bostäder	15 040	10 267
Planerat underhåll	16 515	23 097
Standardhöjande underhåll	7 090	7 763
Underhåll kostnadsförda investeringsprojekt	108	2 227
	<b>38 752</b>	<b>43 355</b>

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

	2024	2023
<b>Personalkostnader</b>		
Reparationer	3 195	3 031
Skötsel	10 551	10 577
Administration	16 946	16 357
	<b>30 692</b>	<b>29 965</b>

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

Kvinnor	16	18
Män	22	22
	<b>38</b>	<b>40</b>

### Löner och ersättningar har uppgått till:

Styrelsen och verkställande direktören	1 771	1 638
Övriga anställda	17 868	17 403
	<b>19 639</b>	<b>19 041</b>

### Sociala kostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 393	9 104
Pensionskostnader, varav för VD 609 kkr (553)	2 010	1 914
	<b>11 403</b>	<b>11 017</b>

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	2024			2023		
	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

	2024	2023
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärden	1 572 719	1 437 949
Nyanskaffning under året och omfört från pågående ny- och ombyggnad	73 051	135 209
Försäljningar/utrangeringar	0	-439
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 645 770</b>	<b>1 572 719</b>
Ingående avskrivningar	- 474 963	- 443 231
Årets försäljningar/utrangeringar	0	42
Årets avskrivningar	- 34 878	- 31 774
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-509 841</b>	<b>-474 963</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 135 929</b>	<b>1 097 756</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	13 553	13 553
Nyanskaffning under året	1 125	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 678</b>	<b>13 553</b>
Ingående avskrivningar	- 10 369	- 9 933
Årets avskrivningar	- 434	- 435
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 10 802</b>	<b>- 10 369</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>3 876</b>	<b>3 184</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	99 547	99 547
Nyanskaffning under året	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 547</b>	<b>99 547</b>
<b>Utgående redovisat värde på byggnader och mark</b>	<b>1 239 353</b>	<b>1 200 488</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	1 721 728	1 716 151
Mark	697 661	693 199
	<b>2 419 389</b>	<b>2 409 350</b>
<b>Marknadsvärde</b>	<b>3 485 000</b>	<b>3 350 000</b>

## Not 9. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	2 432	2 221
Nyanskaffning under året	0	211
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 432</b>	<b>2 432</b>
Ingående avskrivningar	- 1 786	- 1 406
Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	- 320	- 380
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 2 106</b>	<b>- 1 786</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>326</b>	<b>645</b>

## Not 10. Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	31 696	32 108
Nyanskaffning under året	388	388
Årets försäljningar/utrangeringar	- 346	- 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 738</b>	<b>31 696</b>
Ingående avskrivningar	- 24 129	- 22 970
Årets försäljningar/utrangeringar	346	800
Årets avskrivningar enligt plan	- 1 881	- 1 958
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 25 663</b>	<b>- 24 129</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>6 075</b>	<b>7 567</b>

## Not 11. Pågående ny- och ombyggnader

	2024	2023
Ingående balans	53 137	82 743
Under året nedlagda kostnader	29 317	106 246
Förgävesprojektering	-2 538	-643
Omföring till färdigställda byggnader	-73 051	-135 209
<b>Utgående balans</b>	<b>6 864</b>	<b>53 137</b>

## Not 12. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	-19 895	-13 372
Borgensavgift Burlövs kommun	-2 695	-2 675
Övriga finansiella kostnader	-153	-284
	<b>-22 743</b>	<b>-16 331</b>

Övriga finansiella kostnader består av kostnad för checkkredit.

## Not 13. Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	647	503
Avsättning till periodiseringsfond	0	0
Återföring av periodiseringsfond	0	15 245
Lämnat koncernbidrag	-7 020	-5 030
	<b>6 373</b>	<b>10 718</b>

## Not 14. Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	- 0	- 0
Justering skatt efter ändrad taxering	0	62
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-10 084	-26 998
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	2 800	16 385
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>- 7 284</b>	<b>- 10 551</b>
Redovisat resultat före skatt	21 362	34 784
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	- 4 401	- 7 166
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	- 71	- 148
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader	11 351	27 688
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	15	16
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-2 831	-3 228
Skatteeffekt av temporära skillnader	-1 262	-609
Justerad skatt efter ändrad taxering	0	62
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-10 084	-26 998
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	- 0	- 169
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>- 7 284</b>	<b>- 10 551</b>



## Not 15. Andelar i koncernföretag

	2024	2023
Ingående redovisat värde	60	60
Aktieägartillskott till Burlövs Bostäder Parkerings AB	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60</b>	<b>60</b>

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

	2024	2023
Fordran på Skärfläcken AB	0	0
Fordran på Burlövs Bostäder Parkering AB	23	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23</b>	<b>0</b>
Skuld till Skärfläcken AB	-7 020	-5 030
Skuld till Burlövs Bostäder Parkering AB	0	-91
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-7 020</b>	<b>-5 120</b>

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	2024	2024
			Bokfört värde	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.	702000-9226	Stockholm		
Andelar i HBV			40	40

## Not 18. Övriga långfristiga fordringar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	2 277	1 605
Tillkommande återbäring HBV, fordringar	259	878
Utbetalda fordringar under året	- 293	- 206
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 243</b>	<b>2 277</b>

## Not 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024	2023
Pågående försäkringsskador	478	525
Förutbetalda räntor	0	0
Periodisering leverantörer	3 730	3 475
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 752	4 501
	<b>7 960</b>	<b>8 500</b>

## 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

	2024	2023
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	- 4 019	- 4 666
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2018	0	0
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2020	0	0
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2021	0	0
	<b>- 4 019</b>	<b>- 4 666</b>

Uppskjuten skatteskuld för medel i periodiseringsfond uppgår till 0 kkr

## Not 22. Avsättningar

	2024	2023
<b>Avsättningar för pensioner och liknande</b>		
Avsättning vid periodens ingång	1 217	1 195
Periodens återföringar av outnyttjade belopp	-75	22
	<b>1 143</b>	<b>1 217</b>

## Not 23. Uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
Outnyttjade underskottsavdrag	19 185	16 385
<b>Summa</b>	<b>19 185</b>	<b>16 385</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Skattepliktiga temporära skillnader	51 668	41 584
<b>Summa</b>	<b>51 668</b>	<b>41 584</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder UB</b>	<b>32 483</b>	<b>25 199</b>

I Burlövs Bostäder AB finns underskottsavdrag på 93 133 kkr som i sin helhet har beaktats vid beräkning av den uppskjutna skattefordran.

## Not 24. Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2024	2023
<b>Förfallostruktur lån</b>		
Förfaller för omsättning inom 1 år	246 000	135 000
Förfaller för omsättning inom 2 år	196 000	181 000
Förfaller för omsättning mellan 3-5 år	280 000	406 000
Förfaller för omsättning mellan 6-10 år	0	0
	<b>722 000</b>	<b>722 000</b>
Samtliga lån avses att förnyas på liknande villkor framöver.		
<b>Räntebärande skulder</b>		
Långfristig del av fastighetslån	722 000	722 000
Kortfristig del av fastighetslån	0	0
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>722 000</b>	<b>722 000</b>

## Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Upplupna räntekostnader	5 477	3 754
Förskottsbetalda hyror	19 664	16 047
Upplupna semesterlöner	2 338	2 419
Upplupna sociala avgifter	474	452
Upplupen särskild löneskatt	477	433
Upplupen avkastningsskatt på pensionsskuld	5	3
Upplupen värmekostnad	2 913	3 124
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 173	5 810
	<b>35 519</b>	<b>32 041</b>

## Not 26. Eventualförpliktelser

	2024	2023
Medlemskap i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	377	350

## Not 27. Ställda säkerheter

	2024	2023
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	66 695	65 000

## Not 28. Disposition av resultatet

	2024	2023
<b>Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel</b>		
Balanserade vinstmedel	279 043	254 809
Årets vinst	14 079	24 233
	<b>293 122</b>	<b>279 043</b>

## Not 29. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

**Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2025-03-31 för fastställelse**

### Arlöv 2025-03-14

Leif Westin Bo Kronvall  
Ordförande

Kent Wollmér Vlasta Ekman

Christer Swahn Mats Åsemo  
VD

**Vår revisionsberättelse har avgivits 2025-03-17  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

Ann Rickard Nilsson  
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 2024. 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 2024 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](http://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 2024 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 17 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ann Rickard Nilsson Auktoriserad revisor





Lekmannarevisorerna  
i Burlövs Bostäder AB  
Burlövs kommun

Datum 2025-03-18

Till styrelsen i Burlövs Bostäder AB och  
Styrelsen i Skärfläcken AB

## Granskning avseende 2024

Lekmannarevisorerna i Burlövs Bostäder AB och Skärfläcken AB översänder härmed den granskning som vi genomfört avseende budgetåret 2024.

Granskningen är genomförd som en scenarioanalys för att belysa hur omfattande engagemang Burlövs Bostäder och Skärfläcken klarar av gällande kommunens utbyggnadsplaner och hur detta kommuniceras mellan bolagen. Det övergripande syftet med analysen är primärt att vara ett oberoende underlag för fortsatt ägardialog mellan Burlövsbostäders styrelse och ägaren för en gemensam syn på en rimlig riskexponering.

Lekmannarevisorerna förväntar sig inte något svar på granskningen men kommer att följa upp hur den fortsatta ägardialogen utvecklas.

Arlöv 2025-03-18

Gunnar Rune  
Lekmannarevisor

Farah Adibizadeh  
Lekmannarevisor





## Om- och avflyttningar

Område	Antal bostäder		Omflyttningar				Avflyttningar				Summa flyttningar			
	2024	2023	Antal		Procent		Antal		Procent		Antal		Procent	
Svenshög	887	887	21	18	2,4	2,0	39	63	4,4	7,1	60	81	6,8	9,1
Humlemaden	365	365	1	3	0,3	0,8	48	33	13,2	9,0	49	36	13,4	9,9
Vanningsåker	90	90	1	1	1,1	1,1	5	9	5,6	10,0	6	10	6,7	11,1
Parkgatan 10	14	14	1		7,1	0,0	4	1	28,6	7,1	5	1	35,7	7,1
Granliden 55+	19	19		1	0,0	5,3		1	0,0	5,3	0	2	0,0	10,5
Granliden II	36	36	3	3	8,3	8,3	2	4	5,6	11,1	5	7	13,9	19,4
Svalan	137	137	2	2	1,5	1,5	13	14	9,5	10,2	15	16	10,9	11,7
Snäppan	20	20			0,0	0,0	2	2	10,0	10,0	2	2	10,0	10,0
Geukahuset	17	17			0,0	0,0	2		11,8	0,0	2	0	11,8	0,0
Vakteln	187	187	8	4	4,3	2,1	15	16	8,0	8,6	23	20	12,3	10,7
Nygatan 7 o 13	12	12	1		8,3	0,0		1	0,0	8,3	1	1	8,3	8,3
Skrattmäsen	21	21			0,0	0,0		3	0,0	14,3	0	3	0,0	14,3
Ripan	24	24			0,0	0,0	5	3	20,8	12,5	5	3	20,8	12,5
Domherren	96	96	2	3	2,1	3,1	9	15	9,4	15,6	11	18	11,5	18,8
Hackspetten	69	69	1	1	1,4	1,4	13	4	18,8	5,8	14	5	20,3	7,2
Hägern	18	18	1	1	5,6	5,6	3	4	16,7	22,2	4	5	22,2	27,8
Rinnebäck	234	232	3	10	1,3	4,3	20	9	8,5	3,9	23	19	9,8	8,2
Pilevallen	20	20			0,0	0,0	1	2	5,0	10,0	1	2	5,0	10,0
Harakärr	206	206	3	3	1,5	1,5	11	10	5,3	4,9	14	13	6,8	6,3
Harakärr	18	18		1	0,0	5,6		1	0,0	5,6	0	2	0,0	11,1
Blomstervägen	16	16		1	0,0	6,3		2	0,0	12,5	0	3	0,0	18,8
Ugglan	109	109	5	6	4,6	5,5	14	13	12,8	11,9	19	19	17,4	17,4
<b>Totalt</b>	<b>2615</b>	<b>2613</b>	<b>53</b>	<b>58</b>	<b>2,0</b>	<b>2,2</b>	<b>206</b>	<b>210</b>	<b>7,9</b>	<b>8,0</b>	<b>259</b>	<b>268</b>	<b>9,9</b>	<b>10,3</b>



# Fastighetsförteckning 2024

Per 2024-12-31



Karta	Område	Fastighet	Antal					Bostäder				Övriga uthyringsenheter				Färdigställandear	Tot tax. Värde	
			1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk +	Antal	Yta (kvm)	Medelyta (kvm)	Medelhöjra	Antal lokaler	Lokal yta (kvm)	Antal garage	Antal P-platser			
C-D:6	1101	Svenshög	Tågarp 18:2	8	16	24	16	0	64	4 800	75	1 280	8	72	14	39	1970-1973	56 749
C-D:6	1102	Svenshög	Tågarp 18:3	16	24	32	0	0	72	4 776	66	1 313	3	55	18	0	1970-1973	57 686
C-D:6	1103	Svenshög	Tågarp 18:4	15	21	33	1	0	70	4 721	67	1 314	3	13	42	36	1970-1973	58 878
C-D:6	1104	Svenshög	Tågarp 18:9	8	24	40	0	0	72	5 064	70	1 270	5	287	16	38	1970-1973	61 731
C-D:6	1105	Svenshög	Tågarp 18:10	8	24	40	0	0	72	5 064	70	1 302	5	58	31	27	1970-1973	61 025
C-D:6	1106	Svenshög *	Tågarp 18:11	35	17	21	2	0	75	4 893	65	2 141	10	258	21	18	1970-1973	52 874
C-D:6	1107	Svenshög	Tågarp 18:12	9	27	32	3	1	72	5 049	70	1 285	8	684	18	52	1970-1973	62 817
C-D:6	1201	Svenshög	Tågarp 18:17	16	24	32	0	0	72	4 776	66	964	5	60	20	29	1970-1973	56 869
C-D:6	1202	Svenshög	Tågarp 18:16	8	16	24	16	0	64	4 800	75	1 281	5	60	20	17	1970-1973	55 683
C-D:6	1203	Svenshög	Tågarp 18:15	8	16	23	15	0	62	4 623	75	1 282	6	256	21	28	1970-1973	55 282
C-D:6	1204	Svenshög	Tågarp 18:14	8	16	24	16	0	64	4 800	75	1 259	5	79	25	28	1970-1973	56 229
C-D:6	1205	Svenshög	Tågarp 18:13	16	32	48	32	0	128	9 600	75	1 276	12	128	80	70	1970-1973	111 855
<b>Summa Svenshög</b>				<b>155</b>	<b>257</b>	<b>373</b>	<b>101</b>	<b>1</b>	<b>887</b>	<b>62 966</b>	<b>71</b>	<b>1 295</b>	<b>75</b>	<b>2 010</b>	<b>326</b>	<b>382</b>		<b>747 678</b>
C:7	2111	Humlemaden	Arlöv 6:27	2	69	29	16	8	124	8 407	68	1 248	5	386	0	0	1965-1966	101 361
C:7	2112	Humlemaden	Arlöv 6:28	1	73	30	17	8	129	8 775	68	1 239	5	23	138	0	1965-1966	104 414
C:7	2113	Humlemaden	Arlöv 6:29	2	60	28	14	8	112	7 655	68	1 258	6	1 167	0	0	1965-1966	100 178
<b>Summa Humlemaden</b>				<b>5</b>	<b>202</b>	<b>87</b>	<b>47</b>	<b>24</b>	<b>365</b>	<b>24 837</b>	<b>68</b>	<b>1 248</b>	<b>16</b>	<b>1 576</b>	<b>138</b>	<b>0</b>		<b>305 953</b>
B:7	2130	Parkgatan 10	Arlöv 21:228	8	4	2			14	641	46	1 454	4	41	0	0	1945	8 440
B:7	2140	Granliden LSS, 55+	Arlöv 21:228	2	12	5			19	1 259	66	1 564	2	290	0	49	2008	26 509
B:7	2150	Granliden II	Arlöv 21:228		24	12			36	2 334	65	1 602	0	0	0	0	2012	45 363
<b>Summa Granliden</b>				<b>10</b>	<b>40</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>69</b>	<b>4 234</b>	<b>61</b>	<b>1 568</b>	<b>6</b>	<b>331</b>	<b>0</b>	<b>49</b>		<b>80 312</b>
B:5	2561	Rinnebäck	Tågarp 15:76										5	2 202	0	0	1980-1981	0
B:5		Rinnebäck	Tågarp 15:18														1980-1981	0
B:5	2562	Rinnebäck	Tågarp 15:19		24	30	16	12	82	7 559	92	1 172	40	16	54	43	1980-1981	91 054
B:5	2563	Rinnebäck	Tågarp 15:78	2		4	24	7	37	3 675	99	1 164	0	0	23	20	1980-1981	41 090
B:5	2564	Rinnebäck	Tågarp 15:79		31	56	28		115	9 544	83	1 354	22	64	0	123	1980-1981	115 830
<b>Summa Rinnebäck</b>				<b>2</b>	<b>55</b>	<b>90</b>	<b>68</b>	<b>19</b>	<b>234</b>	<b>20 778</b>	<b>89</b>	<b>1 254</b>	<b>67</b>	<b>2 282</b>	<b>77</b>	<b>186</b>		<b>247 974</b>
E:3-4	2611	Harakärr	Åkarp 8:130	16	31	48	15		110	7 579	69	1 364	2	246	60	91	1973-1974	93 154
E:3-4	2612	Harakärr	Åkarp 8:129		48	48			96	6 528	68	1 374	0	0	33	0	1973-1974	80 872
E:3-4	2613	Harakärr	Åkarp 8:16	8	10				18	850	47	1 627	1	38	0	6	1968	10 311
<b>Summa Harakärr</b>				<b>24</b>	<b>89</b>	<b>96</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>224</b>	<b>14 957</b>	<b>67</b>	<b>1 383</b>	<b>3</b>	<b>284</b>	<b>93</b>	<b>97</b>		<b>184 337</b>
C:7	2120	Vanningsåker	Arlöv 6:22	6	24	29	31		90	6 802	76	1 274	12	565	0	79	1967	78 993
B:7	2310	Svalan	Arlöv 21:8	18	76	33	10		137	8 248	60	1 328	31	2 145	73	38	1975	116 702
B:7	2320	Snäppan	Arlöv 21:5	2		18			20	1 448	72	1 278	2	14	18	0	1966	17 857
B:7	2350	Geukahuset	Arlöv 21:5	2	1	9	4	1	17	1 636	96	1 180	12	542			1908	26 343
B:6	2330	Vakteln	Arlöv 20:34	7	58	110	11	1	187	12 203	65	1 328	118	1 134	62	86	1962	148 880
B:7	2340	Nygatan 7 + 13	Arlöv 21:31		4	4	4		12	882	74	1 351			6	25	1996	12 655
B:7	2360	Skrattmäsen	Arlöv 18:29	1	11	9			21	1 378	66	1 832	2	1 470			2006	0
C:7	2370	Ripan	Arlöv 6:34		4	20			24	1 841	77	1 634	1	7		7	2011	34 400
A:6	2390	Ugglan	Arlöv 6:23		50	52	7		109	7 529	69	1 699	15	3 725		3	1967, 2021	196 436
	2392	Ugglan, garage	Arlöv 6:28						0						278		2020	28 725
	2510	Domherren	Tågarp 19:153	16	20	41	19		96	5 700	59	1 368	6	96	20	45	1959	69 019
A:6		Domherren	Tågarp 21:124						0								1959	0
A:6	2521	Hackspetten	Arlöv 17:20	15	28	23	3		69	4 416	64	1 339	8	239	39	10	1990	11 580
A:6	2522	Hackspetten	Arlöv 17:21						0								1970	43 073
A:6	2530	Hägern	Arlöv 17:24	3	9	6			18	1 059	59	1 402	1	112		8	1962	12 088
A:6	2570	Pilevallen	Arlöv 17:60		2	14	2	2	20	1 810	91	1 319					1995	35 800
F:3	2620	Blomstervägen	Åkarp 24:4	1	7	8			16	1 085	68	1 691				13	2001	19 196
A:6	2540	Vintergatan 10	Arlöv 17:25															1 388
<b>Totalt</b>				<b>267</b>	<b>937</b>	<b>1 041</b>	<b>322</b>	<b>48</b>	<b>2 615</b>	<b>183 809</b>	<b>70</b>	<b>1 329</b>	<b>375</b>	<b>16 532</b>	<b>1 130</b>	<b>1 028</b>		<b>2 419 389</b>





## 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:** Dalbyvägen 35, 232 22 ARLÖV  
**Telefon:** 040-53 97 00  
**E-post:** [info@burlovsbostader.se](mailto:info@burlovsbostader.se)  
**Hemsida:** [www.burlovsbostader.se](http://www.burlovsbostader.se)