

Årsredovisning 2025





Burlövs Bostäder i korthet

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 2025 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.

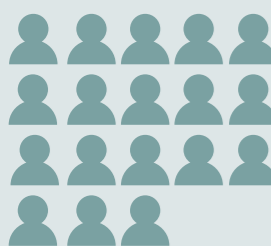
Vision
Vi ska uppfattas som den bästa hyresvärden i regionen.

Värdegrund
Omtanke
Engagemang
Ansvar

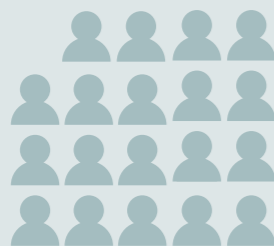
50 ÅR
GENOMSNIITTSÅLDER

MEDARBETARE 2025

37



18 KVINNOR



19 MÄN

HYRESRÄTTER
2 615 2025

MARKNADSVÄRDE 2025
3 653 MKR

BOKFÖRT VÄRDE 2025
1 212 MKR

LOKALER
16 543 KVM

HYRESVÄRDE 2025
293 MKR

SOLIDITET 2025
38,3%

RESULTAT 2025
41 MKR

OMSÄTTNING 2025
276 MKR

Innehåll

Burlövs Bostäder i korthet	
Vision, och affärsidé	2
Målsättningar	3
VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	6
Flerårsöversikt - Ekonomiska nyckeltal	14
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 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.



VD, MATS ÅSEMO HAR ORDET

2025 – ett år med både med- och motvind

År 2025 var ett år med både medvind och motvind. Man planerar inför året och på pappret ser allting bra ut, men så kommer det käppar i hjulen. Dels handlar käpparna i hjulen om överprövning vid offentlig upphandling (vilket jag återkommer till nedan). Dels om det allmänt stökiga världsläget. Vi som fastighetsbolag måste se långsiktighet. Inte tullsatser som ändras från dag till annan, krig, energikris och ihållande lågkonjunktur.

Ändå har Burlövs Bostäder haft möjligheten att arbeta långsiktigt. Vårt uppdrag är att tillhandahålla trygga boenden. Då är långsiktighet och trygghet viktiga faktorer.

Vi har stora projekt på gång. Dels bygger vi Torghuset ovanpå Burlöv Center, med 40 nya lägenheter på bästa läge. Projektet rullar på i god takt och det känns alltid positivt att kunna erbjuda nyproduktion. Dessutom tillskapar vi under året ytterligare tolv lägenheter på Betlehemsgatan i Arlöv och på Harakärr i Åkarp. Det känns som en fin medvind.

Dels har vi ett ännu större projekt: den stora helrenoveringen av våra tre hus på Humlemaden vid Elisetorpsvägen. Hade allt gått som planerat hade vi redan varit mer än halvvägs genom totalrenoveringen av det första huset. Men så hände det som inte får hända; upphandlingen överprövades. Det betyder inte bara att planerna försenas med minst ett halvår. Det betyder även merkostnader för förlorade hyresintäkter och dyra konsultarvoden. Vi drabbas, men också våra hyresgäster, som svävar i ovisshet om när de ska flytta till ersättningslägenheter. Det känns som motvind.

Fast ibland kan det onda föra goda saker med sig. I och med att totalrenoveringen av Humlemaden inte kom igång under 2025, gick vi över till år 2026 med ett mycket starkt ekonomiskt resultat. Vi har så pass stora skatteavdrag från tidigare gjorda renoveringar att vi kan ta med oss överskottet till 2026. Det känns som medvind och nu är vi redo att ta oss an både Humlemaden och övriga projekt som är schemalagda för året.

Burlövs kommuns attraktionskraft växer stadigt. Många vill flytta hit, få vill flytta härifrån. Vi ser för egen del en ständigt ökad bostadskö parallellt som befintliga

hyresgäster gärna vill bo kvar i sina lägenheter eller byta inom beståndet. Omsättningen bland kunderna i fjol var betydligt lägre än rikets snitt för allmännyttiga bostadsföretag. Här talar vi medvind igen.

Vi ser i våra enkäter att hyresgästerna trivs allt bättre hos oss. Enkätsvaren pekar bland annat på ökad kundnöjdhet vad gäller kommunikationen med oss och i trygghetsfrågan. Dessa enkäter är viktiga redskap för oss, för att kunna vara lyhörda gentemot kunderna och i möjligaste mån leva upp till deras förväntningar och önskemål. Under 2026 kommer ytterligare en kundenkät att skickas ut och noggrant analyseras och följas upp för att vi skall kunna sätta in resurser där det bäst behövs.

Samtidigt vill vi skapa plats för fler Burlövsbor och möta den efterfråga som finns, men möter problem med att få fram byggbar mark. Motvind.

Ännu en utmaning för oss är att möta de förväntningar som yngre generationer har på sitt boende. Det ska vara hög standard. Har till exempel lägenheten inte diskmaskin är den inte intressant.

Jag vill ge våra kunder en eloge för hur vi tillsammans sparar energi och vatten samt hur kunderna blir allt bättre på att källsortera sitt avfall. Tillsammans gör dessa insatser att vi kan hålla kostnadsökningarna på en lite rimligare nivå.

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 2025. Burlövs Bostäder AB, nedan kallat bolaget, är dotterbolag till Skärfläcka AB, organisationsnummer 556711-1397 med säte i Burlövs kommun. Skärfläcka AB ägs till 100 % av Burlövs kommun. Koncernredovisning upprättas av Skärfläcka 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 hyresvärderna 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 2025 bestått av fem ledamöter jämte fem suppleanter. Styrelsen har hållit fyra styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämma har hållits den 31 mars 2025.

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. Från

den 13 oktober har Daniel Kipowski (c) varit adjungerad

ersättare för Åsa Jensen som avsagt sitt uppdrag den

15 september.

Årsstämman den 31 mars 2025 har utsett revisionsbyrån Öhrlings Price-waterhouseCoopers AB, med auktoriserad revisor Mats Åkerlund som huvudansvarig och auktoriserad revisor Victoria Lundquist som suppleant.

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

Marknad

Burlövs kommun fortsätter sin expansiva utveckling. Befolkningstillväxten har varit starkare än riksgenomsnittet och prognoserna visar på fortsatt ökning. Planerade bostadsprojekt samt omfattande satsningar i områdena Arlöv, Åkarp och vid Burlöv Center stärker kommunens attraktivitet och långsiktiga utveckling.

Som allmännyttigt bostadsbolag tar Burlövs Bostäder ansvar för att möta det ökande behovet genom både nyproduktion vid Burlöv Center och stationen samt en aktiv och långsiktig förvaltning av det befintliga fastighetsbeståndet.

Lokalhyresmarknaden är fortsatt svag, men kommunen bedöms ha god potential att vända utvecklingen i takt med att nya stadsdelar växer fram och inflyttningen ökar. Från att tidigare ha varit en relativt anonym förort utvecklas Burlöv alltmer till en central aktör i regionen – en plats där människor vill bo, verka och växa.

Burlövs Bostäder 70 år

Den 5 juli arrangerade Burlövs Bostäder en utomhusfest för att uppmärksamma bolagets 70-årsjubileum tillsammans med hyresgästerna. Evenemanget bjöd på musikframträdanden, barnaktiviteter såsom hoppborgar och ansiktsmålning samt servering från foodtrucks. Utlottningar genomfördes, bland annat med 40 särskilda hyreslotter. Trots regnigt väder blev arrangemanget välbesökt och mycket uppskattat av både hyresgäster och bolaget.

Uthyrning, vakansgrad och omflyttning

Omsättningsgraden i Burlövs Bostäders bostadsbestånd uppgår till cirka 11 procent, vilket indikerar en lång genomsnittlig boendetid. Av de totala omflyttningarna utgör interna flyttar inom beståndet cirka 32 procent. Övriga flyttar är jämnt fördelade mellan hyresgäster från kommunen och från Malmö, medan en mindre andel kommer från övriga kranskommuner.

Under året har särskilt fokus legat på att begränsa vakanser i samband med förberedelser inför stambyteprojektet Humlan, där upphandlingen blev föremål för överprövning och fördröjde projektets start.

Burlövs Bostäder administrerar en egen bostadskö där registrering sker via bolagets hemsida. För att behålla sin plats krävs årlig inloggning på Mina sidor. Vid årets slut uppgick antalet aktivt sökande till cirka 34 000 personer. Den genomsnittliga kötiden för tilldelning av lägenhet är cirka 5,5 år i Arlöv och cirka 10 år i Åkarp. Prognosen visar att bostadskön fortsätter att växa, men siffrorna bör tolkas med försiktighet då nya automatiserade externa tjänster, mot betalning, aktiverar sökande över hela landet.

Under året har rabatter i form av kvarboende- och underhållsrabatter utbetalats till hyresgästerna med totalt 16,7 mkr.

Uthyrningsverksamheten har haft fokus på att utveckla en smidig, transparent och digital uthyrningsprocess. Genom förbättrad kommunikation och utvecklade

digitala verktyg har kundupplevelsen stärkts och processen från intresseanmälan till tecknat hyresavtal förenklats. Arbetet med att effektivisera flödet från uppsagd till publicerad lägenhet har fortsatt, i syfte att möjliggöra bostadsbyten utan risk för dubbla hyror, med hänsyn till uppsägningstiden.

Marknad och varumärke

Burlövs Bostäders marknadsarbete utgår från visionen att vara regionens bästa hyresvärd. Arbetet fokuserar på digital utveckling som stärker tryggheten och skapar mervärde för hyresgästerna. En central del är vidareutvecklingen av hemsidan och Mina sidor, där tvåvägskommunikation samlas i ett gemensamt CRM-system för kunder och leverantörer.

Bolaget arbetar även aktivt med varumärkesbyggande genom riktade kampanjer och ökad digital närvaro för att stärka kännedomen och attrahera både nya och befintliga hyresgäster.

Under året har arbetet med nyproduktionsprojektet Torghuset inletts. Projektet omfattar 40 lägenheter i ett attraktivt läge vid Burlöv Center. Informationsinsatser har påbörjats via hemsidan och kommer successivt att kompletteras med kampanjer och tryckt material inför planerad inflyttning i början av 2027.

Bosociala insatser och hyresgästaktiviteter

Burlövs Bostäder bedriver ett långsiktigt bosocialt arbete med fokus på gemenskap, trygghet och trivsel. Vårbogården fungerar som ett centralt aktivitetshus och mötesplats för hyresgäster i alla åldrar.

Genom Multiteket har barn- och ungdomsverksamhet erbjudits i form av bland annat dans, skapande aktiviteter, matlagning, teater, film samt cirkus och akrobatik. Cirka 200 barn och ungdomar deltog under året, kompletterat med särskilda lovaktiviteter under påsk, höst och jul.

Vårbogården har även erbjudit ett brett utbud av eftermiddags- och kvällsaktiviteter för vuxna och seniorer, såsom musikverksamhet, läsläsning, språkcafé, filmvisningar, träningspass, samtalsgrupper och kulturaktiviteter. Lokalen har dessutom fungerat som mötesplats och kunnat hyras för privata arrangemang. Genom ett inkluderande och varierat aktivitetsutbud bidrar Burlövs Bostäder till social hållbarhet och levande bostadsområden

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
1 Hyra bostäder, kr/kvm	1 411	1 329	1 258	1 177	1 086
2 Omsättningsvakans bostäder, %	0,7 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,6 %
3 Flyttningsfrekvens bostäder, %	11,0 %	9,9 %	10,3 %	9,0 %	10,4 %

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 (183 809) samt lokaler med en yta på 16 543 kvm (16 532).

Fastigheternas sammanlagda bokförda värde är 1 212 mkr (1 239) per 25-12-31. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Länsförsäkringar Skåne.

Fastighetsförvärv

Inga fastighetsförvärv har skett under året. Men bolaget har träffat överenskommelse om fastighetsförvärv via bolag som kommer att ske 2027.

Fastigheten Burlöv Tågarp 15:153 är en tredimensionell fastighet som är belägen vid en grannfastighet som utgör en centrumbyggnad.

Projektet som går under arbetsnamnet Torghuset består av 40 nybyggda lägenheter. Storleken på lägenheterna är 2- 4 rum och kök. Tillträde och inflyttning är planerad till Q1 2027.

Nyproduktion

Kv. Södra Pilevallen

Det finns ett godkänt planbesked för Södra Pilevallen från Burlövs Kommun och detaljplanarbetet för pågår. Detaljplanarbetet har pågått under en längre till och bedöms innehålla ca 30 lägenheter i 2 – 3 plan. Detaljplanen förväntas att antas 2026.

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. Nu gällande markanvisningsavtal upphör 2026. Diskussioner om förlängning pågår.

Kv. Vanningsåker

På den nuvarande parkeringsplatsen vid kv. Vanningsåker finns ett godkänt planbesked. Oklarheter råder kring det fortsatta detaljplanarbetet.

Kv. Svenshög

Kommunen har antagit en ny översiktsplan vilket ger möjlighet för bolaget att påbörja ett detaljplanearbete i syfte att genomföra ett stadsutvecklingsprojekt inom befintliga fastigheter.

Ombyggnader och investeringar

Kv. Svenshög

Underhåll och utvecklingsarbete fortsatte under 2025 med projektering för upphandling av takrenoveringar och energibesparande åtgärder.

Kv. Hackspetten

Kommunens blockförhyrning är uppsagt och projektering för att återställa lokaler till lägenheter är utförd. Projektet som omfattar 10 nya lägenheter upphandlas och iordningställs under 2026.

Kv. Harkärr

Under 2025 färdigställdes takrenovering samt installation av solceller och installation av laddstolpar vid panncentralen.

Kv. Humlemaden – stambytte

Projekteringen av Humlemadens renovering blev klart 2025. Servicekuben vann upphandlingen men ärendet överprövades till förvaltningsrätten. Detta innebär att projektet försenades med 10 månader. Under året genomfördes arbetet med hyresgästgodkännande och förhandling med Hyresgästföreningen. Byggstart sker i april 2026 och byggnation förväntas pågå tom 2027.

Totala investeringar, mkr	2025	2024
Investeringar i byggnader samt omfört från pågående arbeten	6,8	73,0
Investering i markanläggningar	0	1
Investeringar i mark	0	0
Investeringar i maskiner och inventarier	0,6	0,4
Investeringar i pågående arbeten	2,7	29,3
Summa investeringar	10,1	103,7

Förvaltning

Allmänt

Den dagliga driften av förvaltningen löper på. 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 framåt med mer fokus på inre skötsel. Syftet med detta arbetsätt är att varje medarbetare får en tydligare roll och kan vara med och påverka.

Inom yttre skötsel har vi tillsatt en arbetande förman via en internrekrytering, som fallit väl ut och det är en bra framdriv inom yttre skötsel.

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. Dessa har blivit installerade på några områden under hösten och kommer att testas fullt ut under 2026. Vi har även bytt ut ett av våra arbetsfordon till en ny med eldrift. 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. Vi har investerat i AI styrning av värmen på Svenshög via Algeno, ett test över vintern 25-26 för att utvärdera och se om vi kan sänka vår totala förbrukning ytterligare.

År 2025 har varit något varmare temperaturmässigt än fjolåret (+0,2 grader), och den faktiska fjärrvärmeförbrukningen minskade med 2,10% vilket motsvarar 414 925 kWh. Total faktisk förbrukning för fjärrvärme var 19 327 868 kWh, mot fjolårets 19 742 793 kWh.

Biogasförbrukningen blev 1 663 173 kWh mot fjolårets 1 720 208 kWh vilket är en minskning med 3,32 %. Även den inköpta elen minskade med 4,19%, med en förbrukning på 3 564 093 kWh jämfört med 3 720 017 kWh för år 2024.

Fyra nya solcellsanläggningar har driftsatts under året, och det finns nu 12 anläggningar i drift runt i beståndet. Dessa har under året producerat totalt 310 513 kWh el, varav bolaget själv använt 158 656 kWh, och 151 857 kWh sålts på koncessionsnätet.

Vattenförbrukningen har minskat under året med 6 733 m³ (-1,95 %), från 345 835 m³ för år 2024 till 339 102 m³.

Under året har det genomförts Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) samt kanalrensningar i 257 lägenheter och 13 lokaler.

Underhåll

Bolaget erbjuder "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. Rabatten är borttagen, inför 2026, vilket inneburit att beställningarna av HLU minskat 2025, sannolikt för att få ta del av sista utbetalningen av rabatten. Vi räknar med ökad efterfrågan av HLU 2026.

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 2025 bestod bl.a. av:

- Renovering garage Svenshög
- Installation postboxar Svenshög
- Renovering tegelgavlar Harkärr och Svalan
- Taggsystem Betlehemsgatan
- Installation IMD varmvatten Svalan och Pilevallen
- Nya staket Rinneback
- Samtliga miljöhus på Elisetorpsvägen har blivit målade, fått nytt golv och ny belysning.
- Nya utemöbler mm på Svenshög, uppfräschning av Vårbogården.

Underhållskostnaderna består av planerat underhåll inklusive underhåll pga. ombyggnad.

Underhållskostnader och underhållsrabatt, mkr	2025	2024
– HLU, hyresgäststyrtd underhåll	12,0	15,0
– Planerat underhåll	28,6	16,5
– Standardhöjande underhåll, tillval	6,5	7,1
– Kostnadsförda investeringsprojekt	3,0	0,1
Summa underhållskostnader	50,1	38,8
Underhållsrabatt	- 4,6	- 4,3

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.

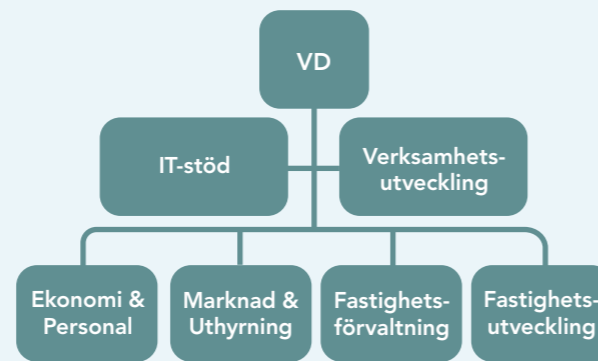
I egenskap av denna miljöpolicy så genomförde bolaget 2025 en omfattande extern hållbarhetsgenomlysning av Handels Consulting i syfte att bedriva arbetet systematiskt och med ständiga förbättringar.

Sveriges allmännyttas 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. Klimatinitiativet har uppdaterats 2025 och bolaget följer de nya riktlinjerna och rapporterar efter dessa.

Bolaget har också ett aktivt deltagande i kretsloppsplanen 2021 – 2030 i syfte att öka den effektiva återanvändningen.

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 minska grovsopshandling i allmänna utrymmen, utreda alternativ värmeförsörjning och öka den ekonomiska förståelsen i bolaget.

Personal

Personalomsättningen för 2025 var lägre än föregående år 5,4 % (10,39). Under året har 2 personer avslutat sina anställningar varav en som pensionsavgång. Två personer har anställts under året. En för att ersätta en avslutad tjänst som områdesförvaltare och en övergång från säsongsanställning till tillsvidareanställning för en tidigare avslutad tjänst på yttre skötsel.

Personal	25-12-31	24-12-31
Tillsvidareanställda	37	37
- fördelat män	19	20
- fördelat kvinnor	18	17
- fördelat tjänstemän	17	18
- fördelat kollektivanställda	20	19
Medelålder	50 år	50 år
Genomsnittlig anställningstid	8 år	9 år

Utbildning

Vid de årliga utvecklingssamtalen ska för alla anställda tas fram en individuell utbildningsplan. Målsättningen med planerna är att alla anställda ska kunna utvecklas inom sitt yrkesområde. Under 2025 har all personal genomgått en utbildning i HLR och första hjälpen. Alla tjänstemän har fått en utbildning i fastighetsekonomi. Återkommande utbildningar för utepersonal har genomförts enligt plan. Exempel på övriga utbildningar som genomförts under året är: SBA för förvaltare och fastighetstekniker, Service och rep av vitvaror, hyresgäst-dialog, momsutbildning, hantera asbest och underhållplanering. Utbildningen inom ledarskap i organisationer avslutades under året.

Arbetsmiljö och hälsa

Den totala sjukfrånvaron för 2025 har minskat till 5,01% (7,06). Sjukfrånvaron har varit ganska jämn under hela året. Bolaget har haft tre personer långtidssjukskrivna under 2025 varav två som fortfarande fortlöper på deltid. Korttidsfrånvaron har också minskat lite, till 0,8 % (0,9).

I vårt avtal med HMC Företagshälsa ingår möjlighet till snabba insatser vid rehabilitering. En annan del i det förebyggande hälsovårdsarbetet är satsning på friskvård för personalen. Bolaget har ett avtal med Svenska Ledargruppen för att inom det systematiska arbetsmiljöarbetet använda verktyget Help24. Här finns bland annat bolagets aktuella arbetsmiljöpärm och personalhandbok. Verktyget är tillgängligt för samtlig personal med en personlig inloggning.

Ekonomi

Finansiering

Bolagets finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen antog 2015 med en uppdatering 2018 och 2021. Bolaget arbetar med en tänkt normalportfölj med en teoretisk och jämn förfalloprofil för att optimera andelen rörlig ränta utifrån affärsverksamhetens förutsättningar. Det övergripande riskmålet är att andel rörlig ränta ska vara mellan 20-50 %. Fasta räntebindningar ska spridas jämt över tiden. Ansvarsfördelning, regler och risker regleras i policyn. Verksamheten ska kännetecknas av ett medvetet lågt risktagande och säkerställande av riskhantering.

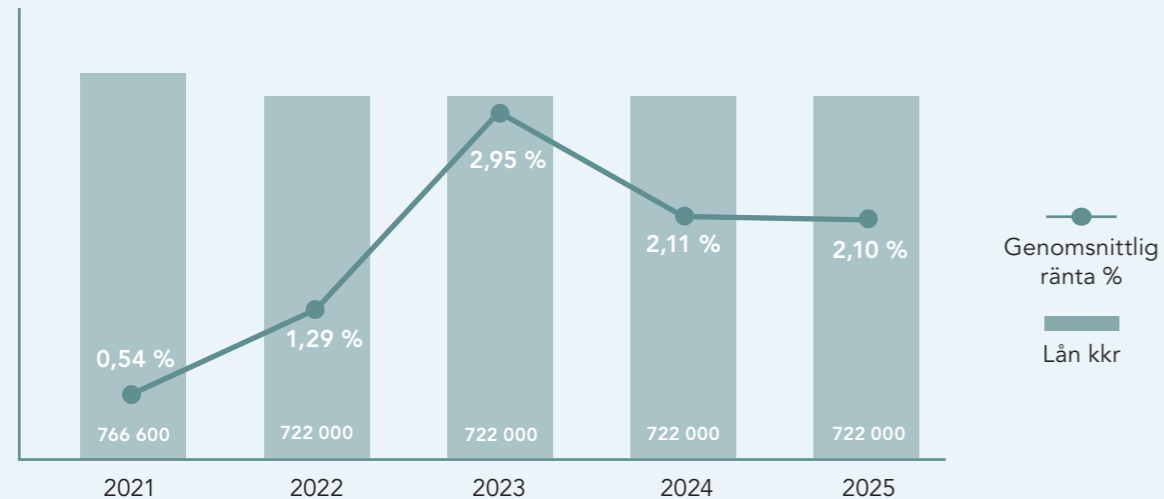
Den totala låneportföljen per 2025-12-31 uppgick till 722 mkr (722). Totalt har ett lån på 65 mkr pantbrev som säkerhet, övriga lån har kommunal borgen som säkerhet. Under året har två lån omsatts, ett på 81 mkr och ett på 100 mkr. Båda omsattes fortsatt med kommunal borgen som säkerhet. Bolaget betalar 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 och även 2025 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 inte tagit upp någon ny swap under året men två swappar har enligt avtal avslutats. Marknadsvärdet av derivatinstrumenten redovisas inte i balansräkningen under avtalens löptid. Marknadsvärderingen av portföljen 2025-12-31 gav ett värde på 1,9 mkr. En beskrivning av redovisningsprinciperna finns i not 1.

Finansiering	2025	2024
Låneportfölj	722 mkr	722 mkr
Borgensavgift	2,3 mkr	2,7 mkr
Derivatinstrument (nominellt nettobelopp)	265 mkr	325 mkr
Genomsnittlig räntesats	2,10 %	2,11 %
Marknadsvärdet swapavtal	1,9 mkr	4,5 mkr
Borgensavgift i % av totala lånebeloppet	0,36%	0,41%
Finansnetto	16,8 mkr	22,3 mkr

Låneportfölj

Låneportfölj och ränta per 2025-12-31. 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 fastighets-avgift, fastighetsskatt och tomträttsavgäld, har bedömts per fastighet och uppgår till i genomsnitt cirka 587 kr/kvm (567). Driftkostnaderna bedöms i normalfallet följa inflationen. Den långsiktiga vakansgraden för bostäder bedöms uppgå till mellan 0 och 2 % och för lokaler till mellan 2 och 5 %. Värderingsmetodiken ansluter i all väsentlighet till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Värderingen har utförts dels med stöd av en ortsprismetod, dels med stöd av nuvärdesmetod. Direktavkastningskravet för fastighetsportföljen bedöms ligga mellan cirka 3,0 – 6,0 %.

Det finns inget nedskrivningsbehov för någon av bolagets fastigheter. Fastigheternas samlade marknadsvärde bedöms vid värdetidpunkten per balansdagen 2025-12-31 till 3 653 mkr +/- 10%, vilket motsvarar 18 233 kr/kvm. Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss angiven tidpunkt.

Värdering	2025	2024
Fastigheternas bokförda värde	1 212 mkr	1 239 mkr
Bokfört värde per kvm	6 047 kr/kvm	6 186 kr/kvm
Fastigheternas marknadsvärde	3 653 mkr	3 485 mkr
Marknadsvärde per kvm	18 233 kr/kvm	17 395 kr/kvm

Resultat

Bolagets hyresintäkter för 2025 var 272 mkr. Hyrorna höjdes med 5,2 % från den 1 januari 2025 efter beslut i Hyresmarknadskommittén. Den genomsnittliga bostadshyran är 1 411 kr/kvm (1 329). De flesta kommersiella hyreskontrakt har en årlig justering med KPI som bas.

Driftkostnaderna har minskat jämfört med föregående år och uppgick till 621 kr/kvm jämfört med 640 kr/kvm för 2024.

Kostnaderna för underhåll har under året ökat jämfört med tidigare år. Detta beror på att det yttre underhållet varit högre. Däremot är det inre underhållet lägre än vanligt, till följd av färre omflyttningar och färre önskemål om HLU. Underhållsnivån uppgick till 250 kr/kvm jämfört med 193 kr/kvm för 2024.

Direktavkastningen på bokfört värde på byggnader och mark var 8,7 % (7,9) och direktavkastningen på marknadsvärdet var 2,6 % (2,5) på balansdagen. Värdeutvecklingen på marknaden för fastigheter ligger på en stabil hög nivå och värdet har ökat under året med 4,8% för 2025.

Bolaget lämnar under 2025 en värdeöverföring i form av koncernbidrag till moderbolaget om 5,7 mkr (7,0).

Resultat	2025	2024
Hyresintäkter	272 mkr	258 mkr
-förändring i kkr	14 mkr	16 mkr
-förändring i %	5,6%	6,7%
Driftkostnader	95,1 mkr	97,5 mkr
-Driftnetto	471 kr/kvm	437 kr/kvm
Underhållskostnader	50,1 mkr	38,8 mkr
Avskrivningar, utrangeringar enligt K3 regelverk	34,2 mkr	34,9 mkr

Balans

Den finansiella nettoskulden (långfristiga skulder minus likvida medel) uppgick till 610,9 mkr (688,2). De likvida medlen uppgick till 111,1 mkr (33,8) vid utgången av året.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar uppgick till 85,6 mkr (60,7). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1,3 mkr (-32,9).

Det synliga egna kapitalet, inklusive del av obesattade reserver, uppgick vid årsskiftet till 510,5 mkr (485,8), vilket innebar en soliditet på 38,3 % (37,3).

Känslighetsanalys	Förändring	Resultat i mkr
Hyresförändring för bostäder	+/- 1 %	2,6
Förändring av vakansgrad bostäder	+/- 1 % -enhet	0,2
Förändring av drift- och underhållskostnad	+/- 1 %	1,2
Genomsnittlig låneränta	+/- 1 % -enhet	7,2

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. Hyresutvecklingen för affärslokaler styrs normalt av indexuppräknning enligt avtal. Bolagets fastighetsbestånd är relativt homogent åldersmässigt och flera kommande större underhålls-åtgärder 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 relativt 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.

Flerårsöversikt - Ekonomiska nyckeltal

	2025	2024	2023	2022	2021
1 Eget kapital, kkr	510 530	482 592	468 512	444 279	419 268
2 Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	6 047	6 186	5 989	5 478	5 443
3 Redovisad soliditet, %	38,3 %	37,3 %	36,1 %	36,0 %	34,4 %
4 Kassalikviditet, %	193,6 %	77,5 %	36,8 %	112,5 %	271,0 %
5 Driftnetto, kr/kvm	471	437	371	350	327
6 Driftkostnader, kr/kvm	621	640	614	564	515
7 Underhållskostnader, kr/kvm	250	193	216	209	211
8 Räntabilitet på totalt kapital, %	4,4 %	3,9 %	3,1 %	2,9 %	2,6 %
9 Direktavkastning på bokfört värde, %	8,7 %	7,9 %	7,0 %	7,3 %	7,0 %
10 Direktavkastning på marknadsvärdet, %	2,6 %	2,5 %	2,2 %	2,0 %	1,8 %
11 Totalavkastning	4,4 %	3,9 %	3,1 %	2,9 %	2,6 %
12 Bruttorentekostnad, %	2,5 %	3,2 %	2,3 %	1,4 %	1,1 %
13 Räntetäckningsgrad, %	523,1 %	385,1 %	454,9 %	683,4 %	792,8 %

- 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 41 mkr (28).

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	293 121 557,86 kr
Årets vinst	27 938 123,51 kr
Summa	321 059 681,37 kr

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

I ny räkning överförs	321 059 681,37 kr
Summa	321 059 681,37 kr

Resultaträkning (kkr)

2025-01-01 – 2025-12-31

	Not	2025	2024
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	272 396	257 839
Övriga rörelseintäkter	3	4 071	3 522
		276 467	261 362
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4, 5	- 95 099	- 97 487
Underhållskostnader	6	- 50 134	- 38 752
Övriga externa kostnader		- 7 503	- 6 852
Personalkostnader	7	- 29 371	- 30 692
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8,9,10	- 36 286	- 37 512
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa rörelsens kostnader		-218 392	-211 296
		58 075	50 066
RÖRELSERESULTAT			
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 259	412
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	- 18 038	- 22 743
		- 16 780	- 22 331
		41 295	27 736
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			
Bokslutsdispositioner	13	-5 019	-6 373
Skatt på årets resultat	14	- 8 338	- 7 284
		27 938	14 079
ÅRETS RESULTAT			

Balansräkning (kk)

Per 2025-12-31

Tillgångar	Not	2025	2024
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	1 211 561	1 239 353
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	153	326
Inventarier, verktyg och installationer	10	5 143	6 075
Pågående ny- och ombyggnader	11	0	6 864
		1 216 857	1 252 618
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	60	60
Ägarintressen i övriga företag	17	40	40
Övriga långfristiga fordringar	18	1 248	2 243
		1 348	2 343
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 218 205	1 254 961
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Förråd och lager		799	854
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 240	1 143
Fordringar hos koncernföretag	16	0	23
Aktuella skattefordringar		3 751	3 840
Övriga kortfristiga fordringar		1 051	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	4 425	7 960
		10 467	13 040
Kassa och bank		111 130	33 847
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		122 396	47 841
SUMMA TILLGÅNGAR		1 340 601	1 302 702

Balansräkning (kk)

Per 2025-12-31

Eget kapital och skulder	Not	2025	2024
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		293 122	279 043
Årets vinst		27 938	14 079
		321 060	293 122
SUMMA EGET KAPITAL		510 530	482 592
Obeskattade reserver	21	3 358	4 019
Pensionsavsättningar	22	1 085	1 143
Uppskjuten skatteskuld	23	40 821	32 483
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	24	722 000	722 000
Summa långfristiga skulder		722 000	722 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 923	15 911
Skulder till koncernföretag	16	5 737	7 020
Skatteskuld		0	0
Övriga kortfristiga skulder		1 985	2 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	35 162	35 519
Summa kortfristiga skulder		62 807	60 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 340 601	1 302 702

Förändringar i eget kapital (kk)

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
IB Eget kapital 2024-01-01	3 000	186 470	279 043	468 512
Årets resultat			14 079	14 079
UB Eget kapital 2024-12-31	3 000	186 470	293 122	482 592
IB Eget kapital 2025-01-01	3 000	186 470	293 122	482 592
Årets resultat			27 938	27 938
UB Eget kapital 2025-12-31	3 000	186 470	321 060	510 530

Kassaflödesanalys (kk)

	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	58 075	50 066
Avskrivningar	36 286	37 512
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-58	-40
	94 301	87 537
Erhållen ränta	1 258	412
Erlagd ränta	- 18 849	- 21 020
Betald inkomstskatt	89	126
	76 801	67 057
Ökning/minskning varulager	55	1
Ökning/minskning kundfordringar	-75	203
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	2 559	763
Ökning/minskning leverantörsskulder	4 765	-9 252
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	481	1 916
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	84 586	60 688
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	- 1 278	- 32 887
Sålda materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärvade andelar i dotterbolag	0	0
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar	995	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	- 283	- 32 887
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	0
Amortering	0	0
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	0	0
Erhållet aktieägartillskott	0	0
Lämnat koncernbidrag	- 7 020	- 5 030
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	- 7 020	- 5 030
Årets kassaflöde	77 283	22 771
Likvida medel vid årets början	33 847	11 075
Likvida medel från fusionerat dotterbolag	0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	111 130	33 846
FÖRVÄRV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	- 525	- 28 293
Ej betalda fakturor avseende förvärvade anläggningar	0	753
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL FRÅN ÅRETS INVESTERINGAR	- 525	- 27 540
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	-753	-5 347
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL I INVEST.VERKSAMHETEN	- 1 278	- 32 887

Noter till resultat- och balansräkning (kk)

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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. Uppskjutna 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, utranteras 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
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 1 212 mkr (1 239). Bolaget gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet för att bedöma deras verkliga värde. Värderingen kontrolleras årligen av oberoende värderingsman på objektsnivå. Varje fastighet klassificeras utifrån läge, ålder och skick. I utförd värdering inkluderas generellt inte värdet av pågående projekt och tilläggsvärdet för byggrätter enligt gällande plan. Värderingsmetodiken ansluter i all väsentlighet till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Värderingen har utförts dels med stöd av en ortsprismetod, dels med stöd av en nuvärdesmetod. Underlaget för värderingen är de framtida hyresintäkterna för fastigheterna. Drift- och underhållskostnaderna inklusive fastighetsavgift, fastighetsskatt och tomträttsavgäld, bedöms per fastighet och uppgår till i genomsnitt cirka 587 kr/kvm (567). 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 fastighets-portföljen bedöms ligga mellan cirka 3,0 % - 6,0 %. Fastighetsbeståndet värderades inför årsbokslut till 3 653 mkr (3 485 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 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 1,9 mkr (4,5). Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument netto redovisas under räntekostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld: En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar: Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är

anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Om nedskrivning av andelar sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Varulager: Varulagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av 97 procent av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in-, först ut-metoden (FIFU).

Leasingavtal: Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Från 2018 finns det ett leasingavtal för förmånsbil till VD.

Avsättningar: Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Pensionsavsättningar har värderats till kapitaliserat värde.

Obeskattade reserver: Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner: Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Ersättningar till anställda: **Kortfristiga ersättningar:** Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning: I bolaget förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Ersättningar vid uppsägning: Ersättningar vid uppsägning utgår då bolaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger bolaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när bolaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Rapportering för verksamhetsgrenar och geografiska marknader: Bolagets verksamhetsgrenar består i huvudsak av uthyrning bostäder och lokaler. All uthyrning sker i Sverige.

Kassaflödesanalys: Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Not 2. Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2025	2024
Totala hyresintäkter		
Bostäder	256 947	241 835
Lokaler	23 830	23 459
Garage	4 693	4 565
P-platser	4 051	3 937
Övriga enheter	3 462	3 712
	292 984	277 507

Hyresbortfall pga. outhyrt

Bostäder	- 1 817	- 918
Lokaler	- 1 601	- 1 515
Garage	- 161	- 135
P-platser	- 297	- 240
Övriga enheter	- 62	- 53
	- 3 938	- 2 861

Rabatter

Kvarboenderabatt Burlövsmodellen	-11 686	-12 492
Underhållsrabatter	- 4 601	- 4 281
Hyresrabatter	- 363	- 34
	- 16 650	- 16 807

Hyresintäkter netto

Bostäder	238 488	224 110
Lokaler	22 221	21 947
Garage	4 533	4 430
P-platser	3 398	3 345
Övriga enheter	3 756	4 011
	272 396	257 839

Hyresbortfall av totala hyresintäkter

Bostäder	0,7 %	0,4 %
Lokaler	6,7 %	6,5 %
Garage	3,4 %	3,0 %
P-platser	7,3 %	6,1 %
Övriga enheter	1,8 %	1,4 %
Totalt hyresbortfall i förhållande till totala intäkter	1,3 %	1,0 %

Förfallostruktur lokalhyror, operationell leasing	Övriga	Kommunen
2026	421	703
2027	1 550	2 625
2028	431	2 633
2029	0	646
2030 och senare	0	6 581

Bolaget har inga väsentliga kostnader som operationell leasingtagare.

Not 3. Övriga intäkter

	2025	2024
Diverse avgifter	261	336
Övriga ersättningar från hyresgäster	1 871	1 572
Övriga intäkter från egen förvaltning	1 939	1 615
	4 071	3 522

Not 4. Driftskostnader

	2025	2024
Reparationer	13 619	12 357
Skötsel	10 070	12 122
Uppvärmning	25 283	24 670
Vatten	12 420	11 380
Fastighetsel	9 101	8 956
Sophantering	3 755	3 259
Administration	14 293	15 642
Försäkringskostnader	2 663	5 910
Ersättning till hyresgästförening	1 778	1 435
Kabel-TV	568	565
Avskrivna och återvunna fordringar	997	708
Kostnader för juridiska åtgärder	551	485
	95 099	97 487

Not 5. Arvode till revisorer

	2025	2024
PwC		
Revisionsuppdraget	473	367
Övriga tjänster	96	22
	569	389
Lekmannarevisorer	18	15
Övrig granskning	144	101
	162	116

Not 6. Underhållskostnader

	2025	2024
HLU-hyresgäststyrt underhåll, bostäder	12 036	15 040
Planerat underhåll	28 583	16 515
Standardhöjande underhåll	6 526	7 090
Underhåll kostnadsförda investeringsprojekt	2 989	108
	50 134	38 752

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

	2025	2024
Personalkostnader		
Reparationer	3 231	3 195
Skötsel	9 916	10 551
Administration	16 224	16 946
	29 371	30 692
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:		
Kvinnor	16	16
Män	20	22
	36	38
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	1 809	1 771
Övriga anställda	16 894	17 868
	18 703	19 639
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	8 878	9 393
Pensionskostnader, varav för VD 615 kkr (609)	2 097	2 010
	10 975	11 403

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	2025			2024		
	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	4	50%	50%	5	40%	60%

Not 8. Byggnader och mark

	2025	2024
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 645 770	1 572 719
Nyanskaffning under året och omfört från pågående ny- och ombyggnad	6 807	73 051
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 652 577	1 645 770
Ingående avskrivningar	- 509 841	- 474 963
Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	- 34 150	- 34 878
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-543 991	-509 841
Utgående restvärde enligt plan	1 108 586	1 135 929
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	14 678	13 553
Nyanskaffning under året	0	1 125
Försäljning/utrangeringar	-30	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 649	14 678
Ingående avskrivningar	- 10 802	- 10 369
Årets avskrivningar	- 419	- 434
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 11 222	- 10 802
Utgående restvärde enligt plan	3 427	3 876
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	1 211 561	1 239 353
Taxeringsvärden		
Byggnader	2 009 938	1 721 728
Mark	613 139	697 661
	2 623 077	2 419 389
Marknadsvärde	3 653 000	3 485 000

Not 9. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	2 432	2 432
Nyanskaffning under året	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 432	2 432
Ingående avskrivningar	- 2 106	- 1 786
Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	- 173	- 320
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 2 278	- 2 106
Utgående restvärde enligt plan	153	326

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	31 738	31 696
Nyanskaffning under året	583	388
Årets försäljningar/utrangeringar	- 85	- 346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 236	31 738
Ingående avskrivningar	- 25 663	- 24 129
Årets försäljningar/utrangeringar	85	346
Årets avskrivningar enligt plan	- 1 514	- 1 881
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 27 093	- 25 663
Utgående restvärde enligt plan	5 143	6 075

Not 11. Pågående ny- och ombyggnader

	2025	2024
Ingående balans	6 864	53 137
Under året nedlagda kostnader	2 743	29 317
Förgävesprojektering	-2 826	-2 538
Omföring till färdigställda byggnader	-6 781	-73 051
Utgående balans	0	6 864

Not 12. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	-15 675	-19 895
Borgensavgift Burlövs kommun	-2 336	-2 695
Övriga finansiella kostnader	-28	-153
	-18 038	-22 743

Övriga finansiella kostnader består av kostnad för checkkredit.

Not 13. Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	661	647
Avsättning till periodiseringsfond	0	0
Återföring av periodiseringsfond	0	0
Lämnat koncernbidrag	-5 680	-7 020
	5 019	6 373

Not 14. Skatt på årets resultat

	2025	2024
Aktuell skatt	- 0	- 0
Justering skatt efter ändrad taxering	0	0
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-56	-10 084
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-8 283	2 800
Skatt på årets resultat	- 8 338	- 7 284
Redovisat resultat före skatt	36 276	21 362
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	- 7 473	- 4 401
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	- 72	- 71
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader	1 117	11 351
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	10	15
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-571	-2 831
Skatteeffekt av temporära skillnader	-1 061	-1 262
Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-232	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-56	-10 084
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	- 0	-0
Redovisad skattekostnad	- 8 338	- 7 284

Not 15. Andelar i koncernföretag

	2025	2024
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

	2025	2024
Fordran på Skärfläcken AB	0	0
Fordran på Burlövs Bostäder Parkering AB	0	23
Utgående redovisat värde	0	23
Skuld till Skärfläcken AB	-5 680	-7 020
Skuld till Burlövs Bostäder Parkering AB	-57	0
Utgående redovisat värde	-5 737	-7 020

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	2025	2024
			Bokfört värde	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.	702000-9226	Stockholm		
Andelar i HBV			40	40

Not 18. Övriga långfristiga fordringar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	2 243	2 277
Tillkommande återbäring HBV, fordringar	111	259
Utbetalda fordringar under året	- 1 106	- 293
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 248	2 243

Not 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025	2024
Pågående försäkringsskador	236	478
Förutbetalda räntor	0	0
Periodisering leverantörer	951	3 730
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 239	3 752
	4 425	7 960

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

	2025	2024
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	- 3 358	- 4 019
	- 3 358	- 4 019

Not 22. Avsättningar

	2025	2024
Avsättningar för pensioner och liknande		
Avsättning vid periodens ingång	1 143	1 217
Periodens återföringar av outnyttjade belopp	-58	-75
	1 085	1 143

Not 23. Uppskjuten skatt

	2025	2024
Uppskjuten skattefordran		
Outnyttjade underskottsavdrag	10 903	19 185
Summa	10 903	19 185
Uppskjuten skatteskuld		
Skattepliktiga temporära skillnader	51 724	51 668
Summa	51 724	51 668
Uppskjutna skatteskulder UB	40 821	32 483

I Burlövs Bostäder AB finns underskottsavdrag på 52 925 kkr som i sin helhet har beaktats vid beräkning av den uppskjutna skattefordran.

Not 24. Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2025	2024
Förfallostruktur lån		
Förfaller för omsättning inom 1 år	261 000	246 000
Förfaller för omsättning inom 2 år	210 000	196 000
Förfaller för omsättning mellan 3-5 år	251 000	280 000
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

	2025	2024
Upplupna räntekostnader	4 666	5 477
Förskottsbetalda hyror	19 537	19 664
Upplupna semesterlöner	2 293	2 338
Upplupna sociala avgifter	476	474
Upplupen särskild löneskatt	498	477
Upplupen avkastningsskatt på pensionskuld	4	5
Upplupen värmekostnad	1 747	2 913
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 944	4 173
	35 162	35 519

Not 26. Eventualförpliktelser

	2025	2024
Medlemskap i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	389	377

Not 27. Ställda säkerheter

	2025	2024
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	66 695	66 695

Not 28. Disposition av resultatet

	2025	2024
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel		
Balanserade vinstmedel	293 122	279 043
Årets vinst	27 938	14 079
	321 060	293 122

Not 29. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2026-03-31 för fastställelse

Årsredovisningen har beslutat 2026-03-13

Arlöv 2026-03-13

Leif Westin Bo Kronvall
Ordförande

Kent Wollmér Vlasta Ekman

Christer Swahn Mats Åsemo
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2026-03-18 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
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 2025. 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 2025 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 revisionsmed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Burlövs Bostäder AB enligt god revisorsmed 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 revisionsmed 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 2025 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 revisionsmed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Burlövs Bostäder AB enligt god revisorsmed 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 revisionsmed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 17 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund Auktoriserad revisor



Lekmannarevisorerna
i Burlövs Bostäder AB
Burlövs kommun

Datum 2026-03-17

Till årsstämman i Burlövs Bostäder AB
organisationsnummer 556535–5483

Till kommunfullmäktige i Burlövs kommun

Granskning avseende 2025

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.

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 2026-03-17

Allan Andersson
Lekmannarevisor

Farah Adibizadeh
Lekmannarevisor



Om- och avflyttningar

Område	Antal bostäder		Omflyttningar				Avflyttningar				Summa flyttningar			
	2025	2024	Antal		Procent		Antal		Procent		Antal		Procent	
Svenshög	887	887	26	21	2,9	2,4	38	39	4,3	4,4	64	60	7,2	6,8
Humlemaden	365	365	18	1	4,9	0,3	81	48	22,2	13,2	99	49	27,1	13,4
Vanningsåker	90	90	4	1	4,4	1,1	5	5	5,6	5,6	9	6	10,0	6,7
Parkgatan 10	14	14		1	0,0	7,1	2	4	14,3	28,6	2	5	14,3	35,7
Granliden 55+	19	19			0,0	0,0			0,0	0,0	0	0	0,0	0,0
Granliden II	36	36	1	3	2,8	8,3	3	2	8,3	5,6	4	5	11,1	13,9
Svalan	137	137	1	2	0,7	1,5	8	13	5,8	9,5	9	15	6,6	10,9
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	0,0	11,8	0	2	0,0	11,8
Vakteln	187	187	8	8	4,3	4,3	2	15	1,1	8,0	10	23	5,3	12,3
Nygatan 7 o 13	12	12		1	0,0	8,3			0,0	0,0	0	1	0,0	8,3
Skrattmäsen	21	21	1		4,8	0,0	3		14,3	0,0	4	0	19,0	0,0
Ripan	24	24			0,0	0,0		5	0,0	20,8	0	5	0,0	20,8
Domherren	96	96		2	0,0	2,1	3	9	3,1	9,4	3	11	3,1	11,5
Hackspetten	69	69	1	1	1,4	1,4	15	13	21,7	18,8	16	14	23,2	20,3
Hägern	18	18	1	1	5,6	5,6	5	3	27,8	16,7	6	4	33,3	22,2
Rinnebäck	234	234	8	3	3,4	1,3	16	20	6,8	8,5	24	23	10,3	9,8
Pilevallen	20	20	1		5,0	0,0	1	1	5,0	5,0	2	1	10,0	5,0
Harakärr	206	206	5	3	2,4	1,5	9	11	4,4	5,3	14	14	6,8	6,8
Harakärr	18	18			0,0	0,0	1		5,6	0,0	1	0	5,6	0,0
Blomstervägen	16	16			0,0	0,0			0,0	0,0	0	0	0,0	0,0
Ugglan	109	109	6	5	5,5	4,6	12	14	11,0	12,8	18	19	16,5	17,4
Totalt	2615	2615	81	53	3,1	2,0	206	206	7,9	7,9	287	259	11,0	9,9



Fastighetsförteckning 2025

Per 2025-12-31



Karta	Område	Fastighet	Antal					Bostäder				Övriga uthyrningsenheter				Färdigställandeår	Tot tax. Värde				
			1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk +	Antal	Yta (kvm)	Medelyta (kvm)	Medelhyra	Antal lokaler	Lokal yta (kvm)	Antal garage	Antal P-platser						
C-D:6	1105	Svenshög	Tågarp 18:10	8	24	40	0	0	72	5 064	70	1 380	8	6	31	28	1970-1973	67 441			
C-D:6	1106	Svenshög	Tågarp 18:11	35	17	21	2	0	75	4 893	65	1 403	3	11	21	18	1970-1973	56 802			
C-D:6	1107	Svenshög	Tågarp 18:12	9	27	32	3	1	72	5 049	70	1 361	3	8	18	52	1970-1973	69 800			
C-D:6	1201	Svenshög	Tågarp 18:17	16	24	32	0	0	72	4 776	66	1 397	5	5	20	29	1970-1973	63 408			
C-D:6	1202	Svenshög	Tågarp 18:16	8	16	24	16	0	64	4 800	75	1 359	5	5	20	17	1970-1973	62 186			
C-D:6	1203	Svenshög *	Tågarp 18:15	8	16	23	15	0	62	4 623	75	1 359	10	6	21	28	1970-1973	62 025			
C-D:6	1204	Svenshög	Tågarp 18:14	8	16	24	16	0	64	4 800	75	1 333	8	5	25	28	1970-1973	61 806			
C-D:6	1205	Svenshög	Tågarp 18:13	16	32	48	32	0	128	9 600	75	1 353	5	13	80	70	1970-1973	125 763			
Summa Svenshög				155	257	373	101	1	887	62 966	71	1 368	78	2 016	326	382		830 759			
C:7	2111	Humlemaden	Arlöv 6:27	2	69	29	16	8	124	8 407	68	1 320	5	386	0	0	1965-1966	109 308			
C:7	2112	Humlemaden	Arlöv 6:28	1	73	30	17	8	129	8 775	68	1 319	5	23	138	0	1965-1966	112 101			
C:7	2113	Humlemaden	Arlöv 6:29	2	60	28	14	8	112	7 655	68	1 330	6	1 167	0	0	1965-1966	106 032			
Summa Humlemaden				5	202	87	47	24	365	24 837	68	1 323	16	1 576	138	0		327 441			
B:7	2130	Parkgatan 10	Arlöv 21:228	8	4	2			14	641	46	1 539	4	41	0	0	1945	8 720			
B:7	2140	Granliden LSS, 55+	Arlöv 21:228	2	12	5			19	1 259	66	1 652	2	290	0	49	2008	27 180			
B:7	2150	Granliden II	Arlöv 21:228		24	12			36	2 334	65	1 692	0	0	0	0	2012	45 596			
Summa Granliden				10	40	19	0	0	69	4 234	61	1 657	6	331	0	49		81 496			
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	1 258	40	16	54	43	1980-1981	96 087			
B:5	2563	Rinnebäck	Tågarp 15:78	2		4	24	7	37	3 675	99	1 289	0	0	23	20	1980-1981	46 876			
B:5	2564	Rinnebäck	Tågarp 15:79		31	56	28		115	9 544	83	1 452	22	64	0	123	1980-1981	131 597			
Summa Rinnebäck				2	55	90	68	19	234	20 778	89	1 353	67	2 282	77	186		274 560			
E:3-4	2611	Harakärr	Åkarp 8:130	16	31	48	15		110	7 579	69	1 450	2	246	60	91	1973-1974	106 008			
E:3-4	2612	Harakärr	Åkarp 8:129		48	48			96	6 528	68	1 462	0	0	33	0	1973-1974	90 602			
E:3-4	2613	Harakärr	Åkarp 8:16	8	10				18	850	47	1 718	1	38	0	6	1968	12 501			
Summa Harakärr				24	89	96	15	0	224	14 957	67	1 470	3	284	93	97		209 111			
C:7	2120	Vanningsåker	Arlöv 6:22	6	24	29	31		90	6 802	76	1 350	12	565	0	79	1967	87 655			
B:7	2310	Svalan	Arlöv 21:8	18	76	33	10		137	8 248	60	1 413	31	2 145	73	47	1975	125 455			
B:7	2320	Snäppan	Arlöv 21:5	2		18			20	1 448	72	1 360	2	14	18	0	1966	17 660			
B:7	2350	Geukahuset	Arlöv 21:5	2	1	9	4	1	17	1 636	96	1 269	12	542			1908	25 668			
B:6	2330	Vakteln	Arlöv 20:34	7	58	110	11	1	187	12 203	65	1 411	118	1 134	62	86	1962	165 480			
B:7	2340	Nygatan 7 + 13	Arlöv 21:31		4	4	4		12	882	74	1 430			6	25	1996	13 390			
B:7	2360	Skrattmåsen	Arlöv 18:29	1	11	9			21	1 378	66	1 935	2	1 470			2006	0			
C:7	2370	Ripan	Arlöv 6:34		4	20			24	1 841	77	1 727	1	7	7	7	2011	34 400			
A:6	2390	Ugglan	Arlöv 6:23		50	52	7		109	7 529	69	1 798	15	3 725		3	1967, 2021	199 780			
	2392	Ugglan, garage	Arlöv 6:28						0							278	2020	20 000			
	2510	Domherren	Tågarp 19:153	16	20	41	19		96	5 700	59	1 448	7	101	20	45	1959	77 179			
A:6		Domherren	Tågarp 21:124						0									1959	0		
A:6	2521	Hackspetten	Arlöv 17:20	15	28	23	3		69	4 416	64	1 420	8	239	39	10	1990	12 072			
A:6	2522	Hackspetten	Arlöv 17:21						0									1970	48 997		
A:6	2530	Hägern	Arlöv 17:24	3	9	6			18	1 059	59	1 487	1	112		8	1962	14 733			
A:6	2570	Pilevallen	Arlöv 17:60		2	14	2	2	20	1 810	91	1 395					1995	35 800			
F:3	2620	Blomstervägen	Åkarp 24:4	1	7	8			16	1 085	68	1 789				13	2001	20 054			
A:6	2540	Vintergatan 10	Arlöv 17:25																	1 388	
Totalt				267	937	1 041	322	48	2 615	183 809	70	1 411	379	16 543	1 130	1 038		2 623 077			



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

Hemsida: www.burlovsbostader.se