

# Årsredovisning 2023

**Burlövs Bostäder AB**  
**Org.nr 556535-5483**

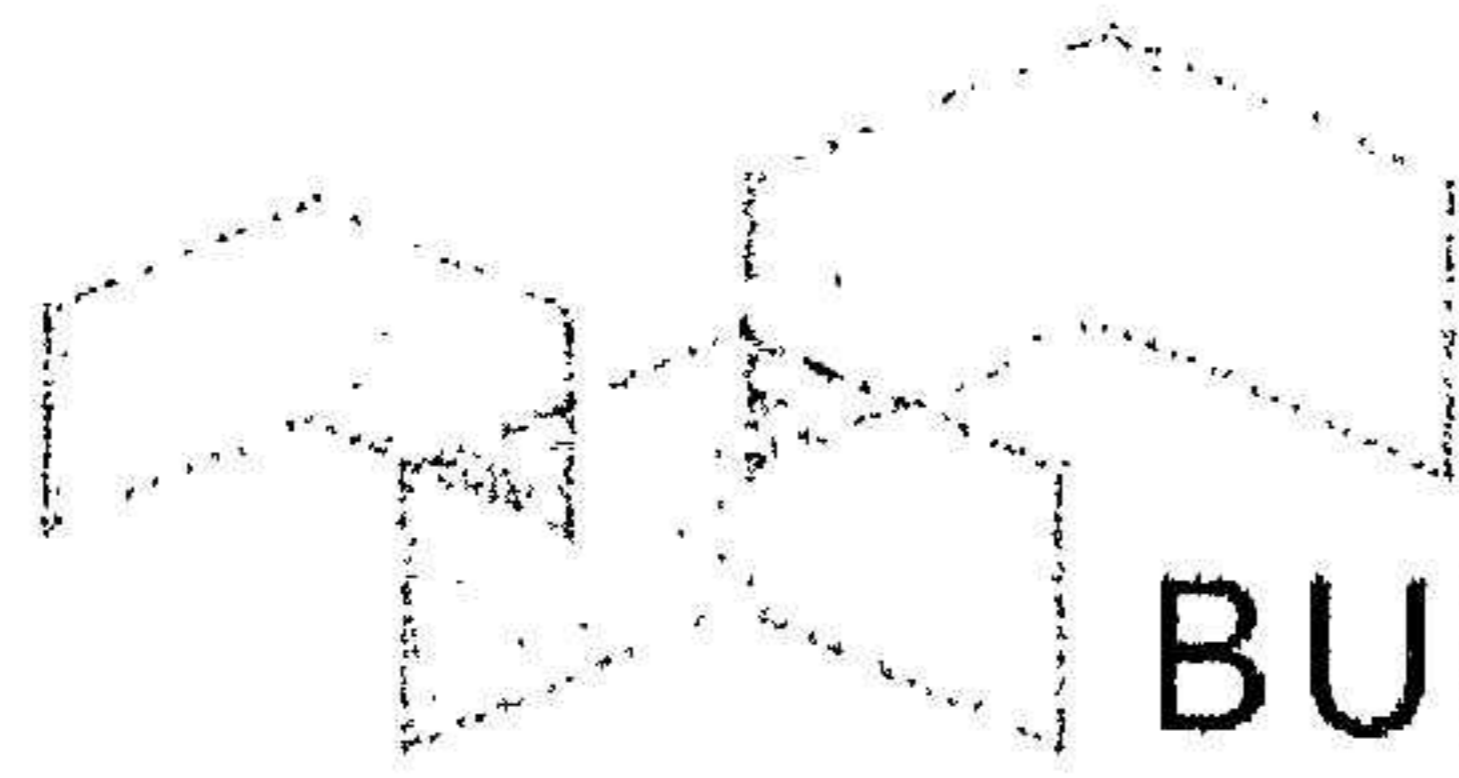
Undertecknad VD i Burlövs Bostäder AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-03-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Arlöv den 2024-04-03



Mats Åsemo  
VD



BURLÖVS BOSTÄDER


# Årsredovisning 2023

**Burlövs Bostäder AB**  
**Org.nr 556535-5483**

*Handwritten mark*

## Innehåll

Innehåll.....	2
Förvaltningsberättelse .....	3
Vision, affärsidé och målsättningar.....	3
Styrelse och revisorer .....	4
Marknad .....	4
Fastighetsutveckling.....	6
Förvaltning .....	8
Miljö.....	9
Organisation .....	10
Verksamhetsutveckling.....	11
Personal .....	11
Ekonomi .....	12
Resultat och ställning .....	17
Förslag till vinstdisposition.....	17
Resultaträkning (kk).....	18
Balansräkning (kk).....	19
Förändringar i eget kapital (kk) .....	21
Kassaflödesanalys (kk) .....	22
Noter till resultat- och balansräkning.....	23

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




Styrelsen och verkställande direktören för Burlövs Bostäder AB, organisationsnummer 556535-5483, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2023. Burlövs Bostäder AB, nedan kallat bolaget, är dotterbolag till Skärfläcken AB, organisationsnummer 556711-1397 med säte i Burlövs kommun. Skärfläcken AB ägs till 100 % av Burlövs kommun. Koncernredovisning upprättas av Skärfläcken AB. I koncernen ingår dotterbolag till Burlövs Bostäder AB, Burlövs Bostäder Parkering AB organisationsnummer 559102-0226.

## Förvaltningsberättelse

### 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 2023 bestått av fem ledamöter jämte fem suppleanter. Styrelsen har hållit fyra styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämma har hållits den 31 mars 2023.

Ordinarie styrelseledamöter har varit: Leif Westin (m), ordförande, Bo Kronvall (l), vice ordförande, Kent Wollmér (s), Vlasta Ekman (s) och Christer Swahn (sd).  
Suppleanter har varit: Lars Olle Olsson (s), Katja Larsson (s), Åsa Jensen (c) och Tore Nilsson (sd), Carl Ahrling (m), enligt kommunfullmäktiges beslut 12 december 2022 och stämmobeslut 31 mars 2023.

Årsstämman den 31 mars 2023 har utsett revisionsbyrån Öhrlings Price-waterhouseCoopers AB, med auktoriserad revisor Anders Brofors Ekblom som huvudansvarig och auktoriserad revisor Ann Rickard Nilsson som suppleant enligt stämmobeslut 17 januari 2020.

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

## Organisationsanslutning

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

## Marknad

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

## Uthyrning, vakansgrad och omflyttning

Omsättningsgraden för Burlöv Bostäders lägenheter ligger i genomsnitt på ca 10%, vilket indikerar en lång genomsnittlig boendetid för

hyresgästerna. Av de totala omflyttningarna utgör interna kunder som flyttar inom beståndet cirka 22%. De övriga omflyttningarna är jämnt fördelade mellan kunder inom kommungränsen och kunder från Malmö. Endast en mindre andel kommer från övriga kranskommuner.

Omsättningsgraden har ökat något under 2023 jämfört med 2022. En av orsakerna till denna ökning beror på en bosocial insats och en granskning av beståndet där flera olovliga andrahandsuthyrningar upptäcktes, vilket resulterade i ett antal uppsägningar.

Burlöv Bostäder administrerar en egen bostadskö där kunder registrerar sig via företagets hemsida. För att behålla sin plats i kön krävs inloggning på Mina sidor minst en gång per år. Vid årets slut fanns det cirka 14 000 aktivt sökande i bolagets bostadskö. Genomsnittlig kötid för att bli tilldelad en lägenhet i 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 268 omflyttningar ägde 18 omflyttningar rum i Åkarp och 250 omflyttningar i Arlöv.

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

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

Under 2023 genomförde vi en nöjd kundundersökning för att utvärdera och få insikt i hur våra kunder trivs i sina lägenheter. Undersökningen visar på förbättringar och hela 69% av våra kunder deltog i undersökningen.

Kundundersökning är ett viktigt verktyg för oss att skapa långsiktiga relationer med våra hyresgäster och säkerställa att deras boendeupplevelse överensstämmer med våra högt ställda kvalitetsstandarder.

## Marknad och hemsida

Burlövs Bostäder genomför en aktiv och målinriktad strategi för att stärka sitt varumärke både internt och externt. Genom att göra detta strävar vi efter att öka attraktiviteten både som hyresvärd och som en betydande aktör inom kommunens bostadsmarknad.

För att förverkliga denna vision har Burlövs Bostäder implementerat en omfattande kommunikationsplattform och ett koncept för bild och ord. Dessa verktyg fungerar som grund för bolagets långsiktiga aktivitetsplan för varumärket. Målet är att bli uppfattade som den främsta hyresvärd i regionen och det självklara valet för boende inom kommunen.

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

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

marknadsfört sina bostäder utan också deltagit i att framhäva betydelsefulla förändringar och händelser i kommunen.

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

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

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

2 Hyresbortfall för vakanta bostäder i procent av bruttohyror.

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

## Fastighetsutveckling

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

## Fastighetsförvärv

Inga fastighetsförvärv har skett under året.

## Nyproduktion

### Kv. Södra Pilevallen

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

### Kv. Lervägen/Murvägen

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

### Kv. Vanningsåker

På den nuvarande parkeringsplatsen vid kv. Vanningsåker utreds möjligheten att genomföra ett bostadsprojekt som ersättning för det 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 200 st nya hyresbostäder varav Burlövs Bostäder skulle få möjlighet till förvärv av 100 st nyckelfärdiga lägenheter.

**Ombyggnader och investeringar****Kv. Svenshög**

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

Montage av ett ventilationsaggregat med återvinning och en värmepump har installerats på ett av husen och dessutom har solceller monterats på taket.

Injustering och driftsättning återstår. Syftet är att minska energibehovet på Svenshög. Investeringen förväntas att återbetalas genom sänkta driftskostnader.

**Kv. Humlemaden – stambyte**

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

**Kv. Rinnebäck, ombyggnad lokaler till lägenheter**

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

**Kv. Geukahuset**

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

**Kv. Domherren – tak- och fasadrenovering**

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

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

Omläggning av takpannor har färdigställts.

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

## Förvaltning

### Allmänt

Effekterna från pandemin med brist på material och försenade leveranser har nu återgått till det normala och verksamheten bedrivs enligt sina vanliga rutiner. Besiktningshandboken, som har tagits fram i syfte att säkerställa att all berörd personal i samband med omflyttningar har en samsyn och agerar utifrån bolagets policys och riktlinjer är nu implementerad i den dagliga verksamheten. Besiktningshandboken finns framtagen både i tryckt version och i digital form. Under året har en ny eldriven gräsklippare till skötseln köpts in. Förvaltningen byter succesivt ut bensindrivna maskiner till batteridrivna för att fasa ut fossila bränslen.

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

### Drift

Energiuppföljning är en viktig del både för den ekonomiska uppföljningen och bolagets miljöpåverkan. Det är också ett verktyg för framtida beslut om energibesparande åtgärder. Under året har fortsatta justeringar gjorts i fastigheterna för att hålla ca 20 grader under värmesäsongen, enligt våra riktlinjer. Oktober och november var betydligt kallare än fjorårets, vilket ledde till att den faktiska värmeförbrukning (fjärrvärme och gas) ökade med ca 320 000 kWh. Totala förbrukningen var 22 598 286 kWh (22 278 206). Positivt är att vattenförbrukningen under året har minskat med ca 20 780 m<sup>3</sup> (-5,7%). Totala förbrukningen minskade från 365 296 till 344 516 m<sup>3</sup>. Även elförbrukningen har minskat med ca 66 000 kWh (-2%). Två nya solcellsanläggningar har driftsatts på kvarteret Domherren och under 2023 har alla solcellsanläggningar producerat totalt 94 000 kWh el, varav bolaget har använt 54 000 kWh, och 40 000 kWh har sålts på koncessionsnätet. Under året har det genomförts Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) samt kanalrensningar i 711 lägenheter och 8 lokaler.

### Underhåll

Bolaget erbjuder ”hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll”, HLU, vilket innebär att hyresgästerna erbjuds att få underhållet utfört avseende målning och golvläggning enligt de intervaller som är framförhandlade med Hyresgästföreningen. Avstår hyresgästen underhåll erhålls en rabatt som utbetalas en gång per år. Omfattningen av åtgärder är ungefär i samma storlek som tidigare år.

Målet för löpande underhåll (reparationer) är att fortsätta arbeta för att minska kostnaderna genom 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.

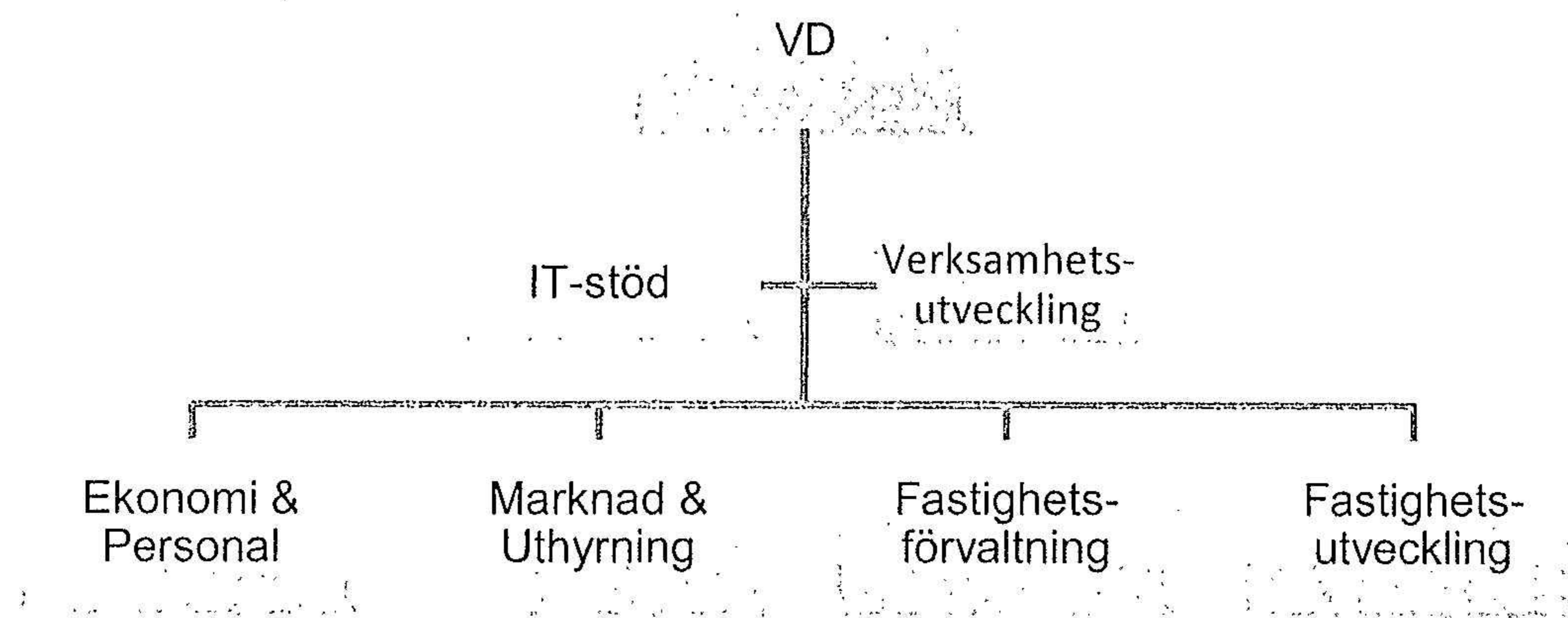



I egenskap av denna miljöpolicy så genomför bolaget regelbundna externa miljörevisioner i syfte att bedriva arbetet systematiskt och med ständiga förbättringar.

Sveriges allmännyttiga 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.

Större underhållsprojekt under 2023 består av:

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

Underhållskostnaderna består av planerat underhåll inklusive underhåll pga. ombyggnad.

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

## Miljö

### Miljöpolicy

Bolagets fastställda miljöpolicy anger att miljöarbetet ska styras av en helhetssyn där affärsmässighet och engagemang är nyckelorden. Alla medarbetare har ett ansvar för att denna miljöpolicy efterlevs.

Detta innebär att:

- vi skall följa gällande lagar och förordningar, vår ägares miljökrav och egna mätbara miljömål enligt gällande miljöstrategi, så kallade miljönyckeltal, med årlig uppföljning.
- minska verksamhetens negativa miljöbelastning genom att öka andelen förnyelsebara energikällor, minska energikonsumtionen samt minska utsläppen av växthusgaser.
- underlätta för en kretsloppsanpassad avfallshantering inom Burlövs Bostäders fastighetsbestånd.
- fasa ut användningen av ej miljövänliga produkter från vår drift samt från vår ny- och ombyggnation.
- samarbeta med ägaren, medarbetare, kunder och leverantörer när det gäller lösningar för att bo och leva på ett hållbart sätt.
- styra vår verksamhet enligt ett certifierat eller diplomerat miljöledningssystem som är erkänt på svenska marknaden.
- se till att vår personal har en aktuell och för branschen relevant miljöutbildning.
- vara en god förebild i Burlövs kommuns arbete mot ett hållbart samhälle med ett fokus på god bebyggd miljö.
- vara öppna om vårt företags miljöpåverkan och vårt miljöarbete.

## Verksamhetsutveckling

Att arbeta med ständiga förbättringar är en del av det löpande arbetet i bolaget. Bolagets affärsplan gäller för åren 2023 - 2026 och enligt upplägget av affärsplanen tas nya handlingsplaner fram för varje år. Arbetet med handlingsplanerna per avdelning sker på samma sätt som tidigare, dvs med detaljerade steg för handlingsplanen som kvartalsvis följs och dokumenteras. Rapporteringen av status för handlingsplaner görs till varje tertialuppföljning. Under året har verksamheten bland annat arbetat med att slutföra och implementera den nya besiktningshandboken, inventera förtättningsmöjligheter och arbetat mycket med att stärka företagskulturen "Laget före jaget".

## Personal

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

Personal	2023-12-31	2022-12-31
Tillsvidareanställda	39	36
- fördelat män	20	19
- fördelat kvinnor	19	17
- fördelat tjänstemän	18	17
- fördelat kollektivanställda	21	19
Medelålder	47 år	49 år
Genomsnittlig anställningstid	8 år	8 år

## Utbildning

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

## Arbetsmiljö och hälsa

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

I vårt avtal med HMC Företagshälsa ingår möjlighet till snabba insatser vid rehabilitering. En annan del i det förebyggande hälsovårdsarbetet är satsning på friskvård för personalen.

Bolaget har ett avtal med Svenska Ledargruppen för att inom det systematiska arbetsmiljöarbetet använda verktyget Help24. Här finns bland annat bolagets aktuella 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 2023-12-31 uppgick till 722 mkr (722). Under året har ett lån på 65 mkr, med kommunal borgen betalats av och ett nytt på samma belopp har tagits upp mot pantbrev. Totalt har ett lån på 65 mkr pantbrev som säkerhet, övriga lån har kommunal borgen som säkerhet. Bolaget betalar en marknadsmässig avgift för utnyttjade krediter som har kommunal borgen som säkerhet.

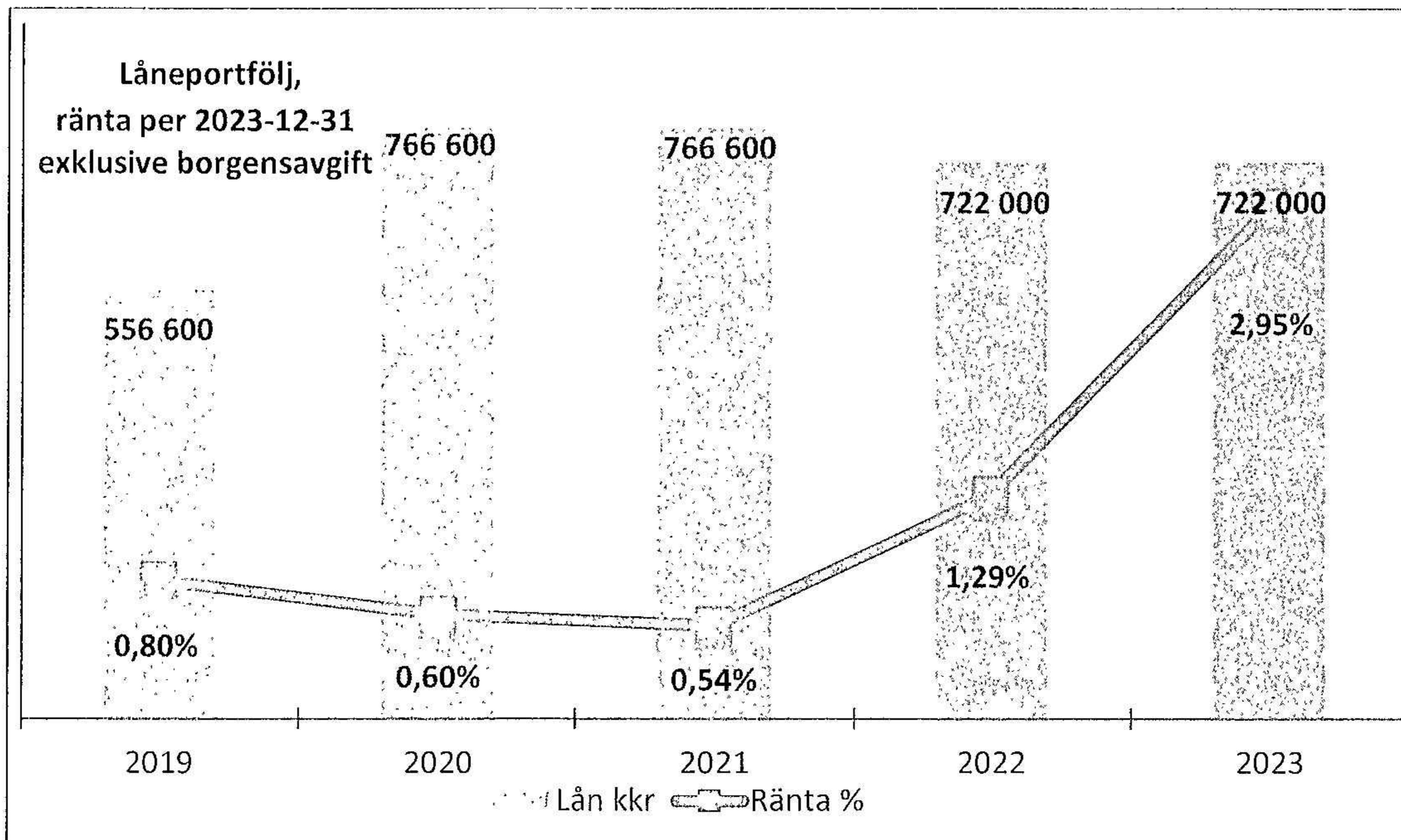
Marknadsräntorna har under flera år tidigare legat på en låg nivå men har under året fortsatt att stiga till följd av Riksbankens höjning av reporäntan. För att hantera ränterisken i bolagets skuldportfölj och för att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk används ränteswappar. Bolaget har under 2023 tagit upp en ny swap på 50 mkr. Ett räntetak på 165 mkr har enligt avtal avslutats under året.

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

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

## Låneportfölj

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, fastighetsskatt och tomträttsavgäld, har bedömts per fastighet och uppgår till i genomsnitt cirka 520 kr/kvm (490). 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 2023-12-31 till 3 350 mkr +/- 10%, vilket motsvarar cirka 16 712 kr/kvm. Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss angiven tidpunkt.

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

## Resultat

Bolagets hyresintäkter för 2023 var 242 mkr.

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

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

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

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

Värdeutvecklingen på marknaden för fastigheter ligger på en stabil hög nivå och har ökat under flera år men ökande avkastningskrav kopplat till ett högre ränteläge medför en mindre nedjustering av marknadsvärdet om 4,5% för 2023.

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

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

## Balans

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

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

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

## Risk- och känslighetsanalys

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

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

Bolagets hyror för bostäderna beslutas normalt genom förhandlingar med hyresgästföreningen. Hyrorna förhandlas antingen för ett år framåt eller för en två års period. Vid årets slut pågick hyresförhandling för 2024 med Hyresgästföreningen Region Södra Skåne. Hyresutvecklingen för affärslokaler styrs normalt av indexuppräknning enligt avtal.

Bolagets fastighetsbestånd är relativt homogent åldersmässigt och flera kommande större underhållsåtgärder planeras. Hyresnivåerna är i förhållande till kommunerna i regionen måttliga. Vakansgraden är fortsatt låg för bostäder och låg för lokaler.

De taxebundna kostnaderna för värme, vatten, el och sophämtning styrs till stor del av faktorer utanför bolaget och kostnaderna förväntas öka mer än övriga driftkostnader.

Underhållsbehovet i fastigheterna planeras och kostnaderna budgeteras med hjälp av en underhållsplan som bolaget använder. Under de närmaste åren kommer underhåll av tak, fasad, hiss- och stambyten i fastigheterna vara prioriterade underhållsåtgärder. Räntekostnadernas utveckling kan påverka bolaget mycket. Vid årets slut har låneportföljen kort räntebindningstid och för att hantera risken med räntekostnadernas utveckling används ränteswappar och räntetak. För att hantera och begränsa finansieringsrisken bör bolaget enligt policyn arbeta med Kommuninvest eller flera långgivare.

Känslighetsanalys		Förändring	Resultat i mkr
Hyresförändring för bostäder	+/-	1 %	2,3
Förändring av vakansgrad bostäder	+/-	1 % -enhet	0,1
Förändring av drift- och underhållskostnad	+/-	1 %	1,2
Genomsnittlig låneränta	+/-	1 % -enhet	6,1

## Flerårsöversikt - Ekonomiska nyckeltal

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

1 Eget kapital enligt fastställd balansräkning

2 Färdigställda fastigheters bokförda värde delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler

3 Eget kapital inkl. beskattad del av obeskattade reserver i förhållande till totalt kapital

4 Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

5 Resultat före avskrivningar delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler

6 Driftkostnader delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler

7 Underhållskostnader delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler

8 Rörelseresultat plus ränteintäkter i förhållande till balansomslutningen

9 Resultat före avskrivningar i procent av bokfört värde på färdigställda fastigheter

10 Resultat före avskrivningar i procent av marknadsvärdet på färdigställda fastigheter

11. Rörelseresultat och finansiella intäkter i förhållande till balansomslutningen

12 Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga långfristiga skulder

13 Resultat före avskrivningar i förhållande till räntekostnader

## Resultat och ställning

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 24 mkr (27).

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

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	254 809 489,79 kr
Årets vinst	24 233 281,97 kr
<b>Summa</b>	<b>279 042 771,76 kr</b>

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

I ny räkning överförs	279 042 771,76 kr
<b>Summa</b>	<b>279 042 771,76 kr</b>

*AR*

*AR*

**Resultaträkning (kk)**

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




**Balansräkning (kk)**

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




	Not	2023	2022
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	20	3 000	3 000
Reservfond		186 470	186 470
		189 470	189 470
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		254 809	229 798
Årets vinst		24 233	25 011
		279 042	254 809
<b>Summa eget kapital</b>		<b>468 512</b>	<b>444 279</b>
Obeskattade reserver	21	4 666	20 414
Pensionsavsättningar	22	1 217	1 195
Uppskjuten skatteskuld	23	41 584	14 586
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	24	722 000	722 000
Summa långfristiga skulder		722 000	722 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		29 757	20 392
Skulder till koncernföretag	16	5 030	3 921
Skatteskuld		0	0
Övriga kortfristiga skulder		1 855	1 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	32 131	50 497
Summa kortfristiga skulder		68 773	76 232
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 306 752</b>	<b>1 278 706</b>




## Förändringar i eget kapital (kkkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>IB Eget kapital 2022-01-01</b>	<b>3 000</b>	<b>186 470</b>	<b>229 798</b>	<b>419 268</b>
Årets resultat			25 011	25 011
<b>UB Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>3 000</b>	<b>186 470</b>	<b>254 809</b>	<b>444 279</b>
<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>279 042</b>	<b>468 512</b>




## Kassaflödesanalys (kkkr)

	2023	2022
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat före finansiella poster	39 737	36 417
Avskrivningar	34 547	33 678
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-650	-976
	<b>73 634</b>	<b>69 119</b>
Erhållen ränta	661	800
Erlagd ränta	-14 942	-12 637
Betald inkomstskatt	253	-4 513
	<b>59 607</b>	<b>52 770</b>
Ökning/minskning varulager	-204	62
Ökning/minskning kundfordringar	-307	54
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-787	2 799
Ökning/minskning leverantörsskulder	8 028	-1 904
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-19 321	17 018
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>47 016</b>	<b>70 799</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-104 468	-103 915
Sålda materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärvade andelar i dotterbolag	0	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-104 468</b>	<b>-103 915</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	0	0
Amortering	0	-44 600
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	0	0
Erhållet aktieägartillskott	0	0
Lämnat koncernbidrag	-3 921	-2 514
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 921</b>	<b>-47 114</b>
Årets kassaflöde	-61 373	-80 230
Likvida medel vid årets början	72 449	152 680
Likvida medel från fusionerat dotterbolag	0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 075</b>	<b>72 449</b>
<i>Förvärv av materiella anläggningstillgångar</i>		
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	-105 804	-105 323
Ej betalda fakturor avseende förvärvade anläggningar	5 347	4 011
<b>Påverkan på likvida medel från årets investeringar</b>	<b>-100 457</b>	<b>-103 915</b>
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	-4 011	-2 603
<b>Påverkan på likvida medel i invest.verksamheten</b>	<b>-104 468</b>	<b>-103 915</b>

## Noter till resultat- och balansräkning

(kkkr)

### Noter

#### 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, uträngeras 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 1200 mkr (1098). Bolaget gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet för att bedöma deras verkliga värde. Värderingen kontrolleras årligen av oberoende värderingsman på objektsnivå. Varje fastighet klassificeras utifrån läge, ålder och skick. I utförd värdering inkluderas generellt inte värdet av pågående projekt och tilläggsvärdet för byggrätter enligt gällande plan. 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 520 kr/kvm (490). 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 3 350 mkr (3 508 tkr).

**Pågående nyanläggningar:** Den löpande bokföringen av pågående nyanläggningar innefattar även underhållsdelen i kombinerade underhålls- och ombyggnadsprojekt. Vid varje periodbokslut görs dock avstämningar till grund för hur stor del som avser underhåll och som ska kostnadsföras.

**Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar:** När det finns en indikation på att ett tillgångsvärde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

**Finansiella instrument:** Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Burlövs Bostäder AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

**Kundfordringar och övriga fordringar:** Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

**Låneskulder och leverantörsskulder:** Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

**Derivatinstrument:** Bolaget utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisk som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning enligt kapitel 11 i K3. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Bolaget dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna. Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta vilken redovisas i resultaträkningen under posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Marknadsvärdet av derivat redovisas inte i balansräkningen under avtalens löptid. Ränteswaparnas värde uppgår till 5,7 mkr (18,6). Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument nettoredovisas under räntekostnader. Bolaget har tagit upp en ny swap på 50 mkr under året och ett räntetak på 165 mkr har enligt avtal avslutats under året.

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

**Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar:** Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna.



Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Om nedskrivning av andelar sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

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

**Leasingavtal:** Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden. Från 2018 finns det ett leasingavtal för förmånsbil till VD.

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

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

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



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

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

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

**Not 3 Övriga intäkter**

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

**Not 4 Driftskostnader**

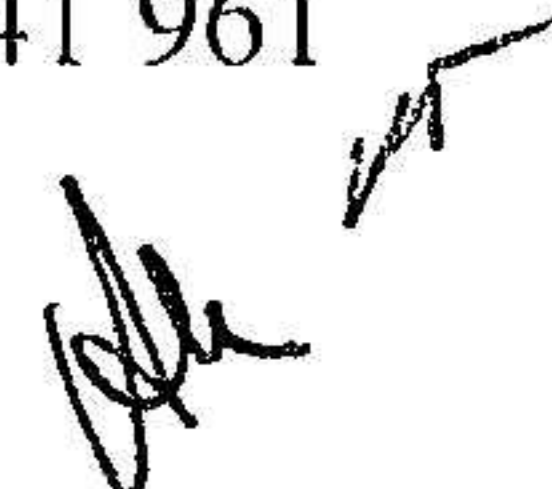
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Reparationer	13 730	11 361
Skötsel	9 874	8 647
Uppvärmning	26 253	21 789
Vatten	9 954	9 128
Fastighetsel	8 503	6 241
Sophantering	4 103	4 794
Administration	13 192	16 025
Försäkringskostnader	5 001	3 720
Ersättning till hyresgästförening	1 448	1 330
Kabel-TV	38	1 205
Avskrivna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

**Not 5 Arvode till revisorer**

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

**Not 6 Underhållskostnader**

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




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

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

Till VD finns pensionsutfästelse inom ramen för ITP2-planen.  
En ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Avgångsvederlag till VD vid uppsägning från bolagets sida utgår med motsvarande 12 månadslöner. Avtalet avser endast uppsägning från företagets sida.

**Styrelseledamöter och ledande befattningshavare**

	<b>2023</b>			<b>2022</b>		
	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**

<b>Byggnader</b>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 437 949	1 399 681
Nyanskaffning under året och omfört från pågående ny- och ombyggnad	135 209	38 267
Försäljningar/utrangeringar	<u>-439</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 572 719	1 437 949
Ingående avskrivningar	- 443 231	- 412 356
Årets försäljningar/utrangeringar	42	0
Årets avskrivningar	<u>- 31 774</u>	<u>- 30 875</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-474 963	-443 231
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 097 756</b>	<b>994 718</b>
<b>Markanläggningar</b>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärde	13 553	13 553
Nyanskaffning under året	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 553	13 553
Ingående avskrivningar	- 9 933	- 9 480
Årets avskrivningar	<u>- 435</u>	<u>- 454</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 10 369	- 9 933
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>3 184</b>	<b>3 620</b>
<b>Mark</b>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärde	99 547	99 547
Nyanskaffning under året	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 547</b>	<b>99 547</b>
<b>Utgående redovisat värde på byggnader och mark</b>	<b>1 200 488</b>	<b>1 097 885</b>
<b>Taxeringsvärden</b>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Byggnader	1 716 151	1 717 351
Mark	<u>693 199</u>	<u>693 199</u>
<b>Marknadsvärde</b>	<b>3 350 000</b>	<b>3 508 000</b>




**Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

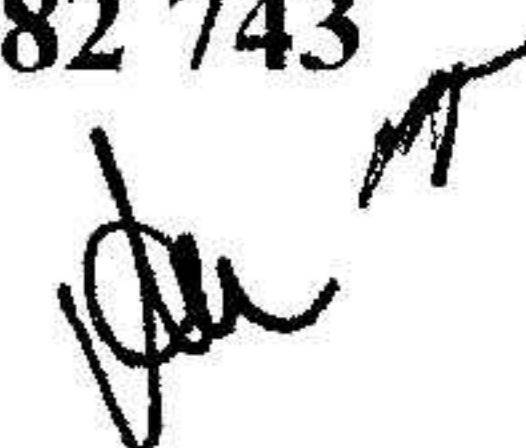
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 221	2 352
Nyanskaffning under året	211	0
Försäljningar/utrangeringar	<u>0</u>	<u>-131</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 432	2 221
Ingående avskrivningar	- 1 406	- 1 194
Årets försäljningar/utrangeringar	0	131
Årets avskrivningar enligt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

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

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

**Not 11 Pågående ny- och ombyggnader**

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




**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

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

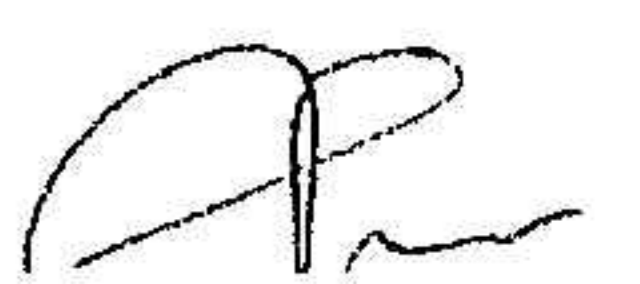
Övriga finansiella kostnader består av kostnad för räntetak.

**Not 13 Bokslutsdispositioner**

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

**Not 14 Skatt på årets resultat**

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

**Not 15 Andelar i koncernföretag**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Ingående redovisat värde</b>	60	60
Aktieägartillskott till Burlövs Bostäder Parkerings AB	<u>0</u>	<u>0</u>
<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 aktieägartillskott om 10 kkr.

**Not 16 Koncernmellanhavande**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fordran på Skärfläcken AB	0	0
Skuld till Skärfläcken AB	-5 030	-3 920
Fordran på Burlövs Bostäder Parkering AB	0	0
Skuld till Burlövs Bostäder Parkering AB	<u>0</u>	<u>-1</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-5 030</b>	<b>-3 921</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	Bokfört värde <u>2023</u>	Bokfört värde <u>2023</u>
Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a. Andelar i HBV	702000-9226	Stockholm	40	40

**Not 18 Övriga långfristiga fordringar**

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




**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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

**Not 20 Eget kapital**

Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i Förändringar i eget kapital.

Aktier

Aktiekapitalet består av 3 000 st. aktier med kvotvärde 1 000 kr.

Villkorat aktieägartillskott

Bolagets aktieägare har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 55 143 kkr (55 143)

**Not 21 Obeskattade reserver**

	<u>2022</u>	<u>2022</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	- 4 666	- 5 169
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2017	0	- 1 045
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2018	0	- 4 000
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2020	0	- 5 600
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2021	<u>0</u>	<u>- 4 600</u>
	- 4 666	- 20 414
Uppskjuten skatteskuld för medel i periodiseringsfond uppgår till 0 kkr		

**Not 22 Avsättningar**

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

**Not 23 Uppskjuten skatt**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uppskjuten skattefordran		
IB	0	0
Outnyttjade underskottsavdrag	16 385	0
<b>UB</b>	<u>16 385</u>	<u>0</u>
Uppskjuten skatteskuld		
IB	-14 586	-7 667
Skattepliktiga temporära skillnader	<u>- 26 998</u>	<u>- 6 920</u>
<b>UB</b>	<b>- 41 584</b>	<b>- 14 586</b>

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

**Not 24 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Förfallostruktur lån</b>		
Förfaller för omsättning inom 1 år	135 000	275 000
Förfaller för omsättning inom 2 år	181 000	70 000
Förfaller för omsättning mellan 3-5 år	406 000	377 000
Förfaller för omsättning mellan 6-10 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	722 000	722 000
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	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa räntebärande skulder</b>	722 000	722 000

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

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

**Not 26 Eventualförpliktelser**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Medlemskap i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	350	308

**Not 27 Ställda säkerheter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	65 000	0

**Not 28 Disposition av resultatet**

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

**Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

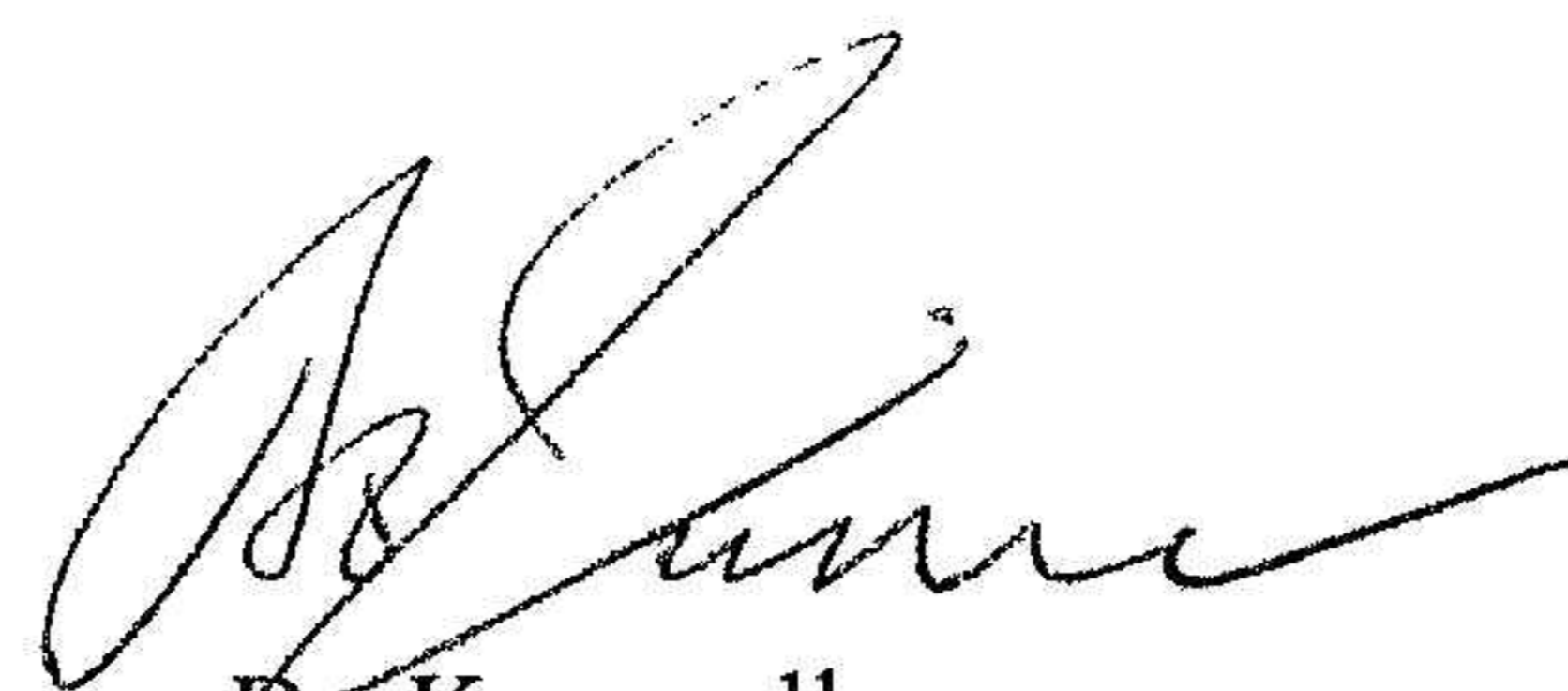
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.




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

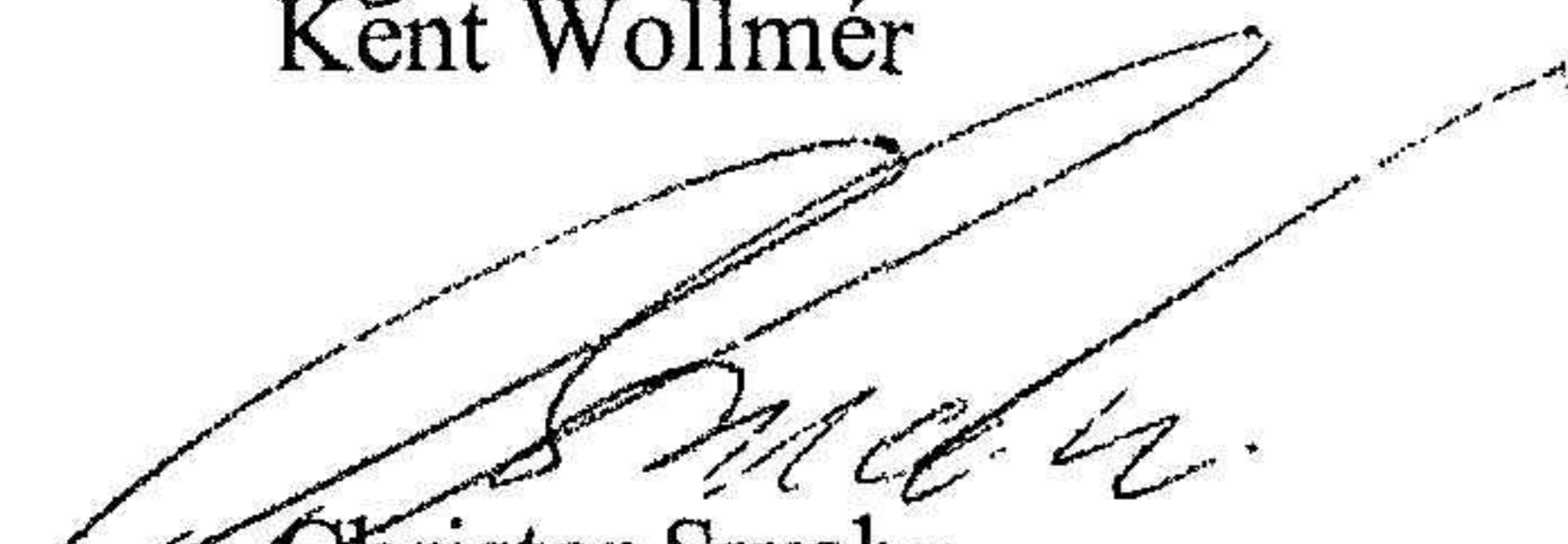
Arlöv 2024 -03 -11

  
Leif Westin  
Ordförande

  
Bo Kronvall

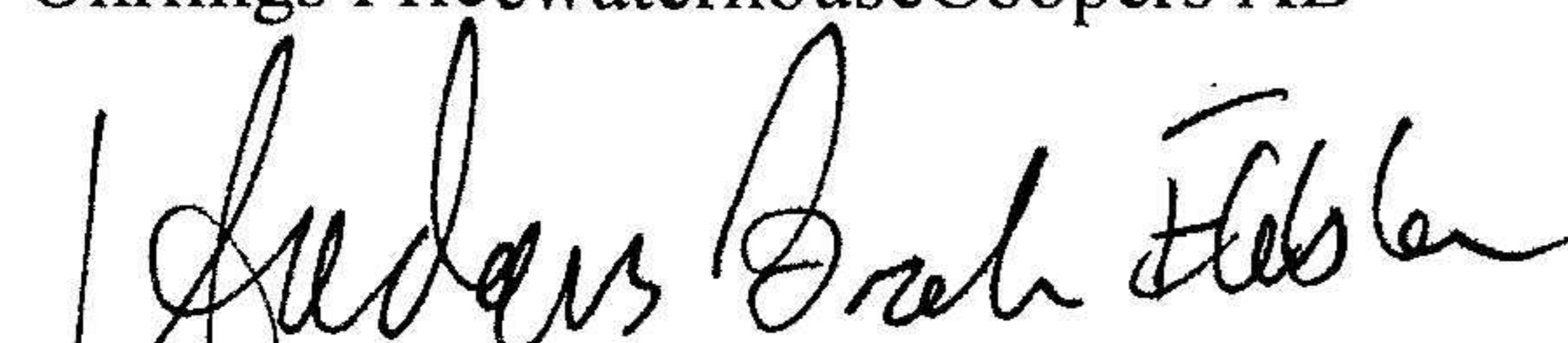
  
Kent Wollmér

  
Vlasta Ekman

  
Christer Swahn

  
Mats Åsemo  
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024 -03 -13  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Anders Brofors Ekblom  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Burlövs Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.


En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- ♦ företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- ♦ på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

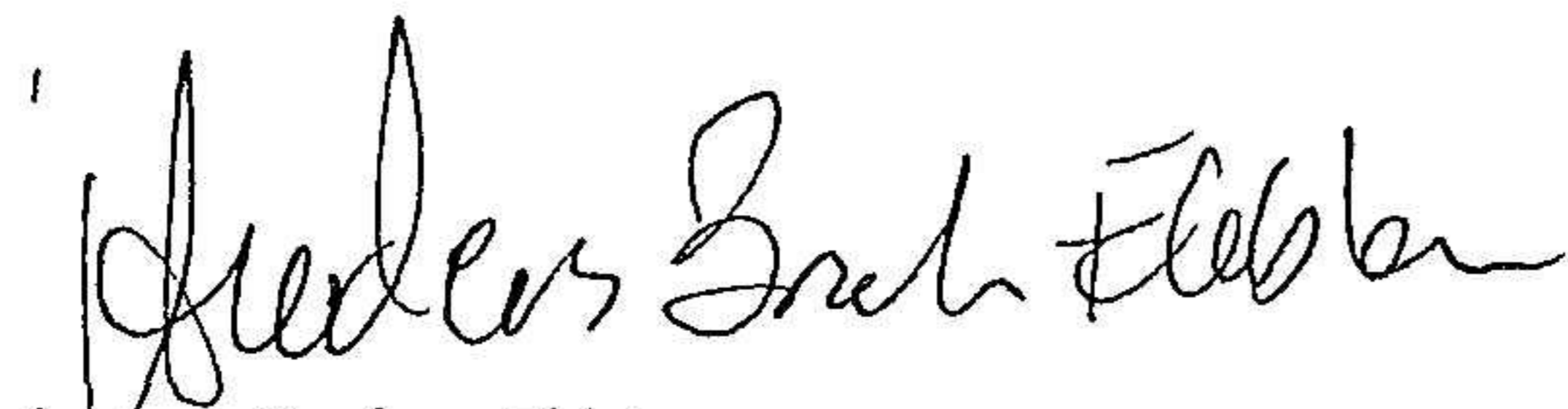
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 13 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Brofors Ekblom  
Auktoriserad revisor