

BURLÖVS BOSTÄDER

Årsredovisning 2022

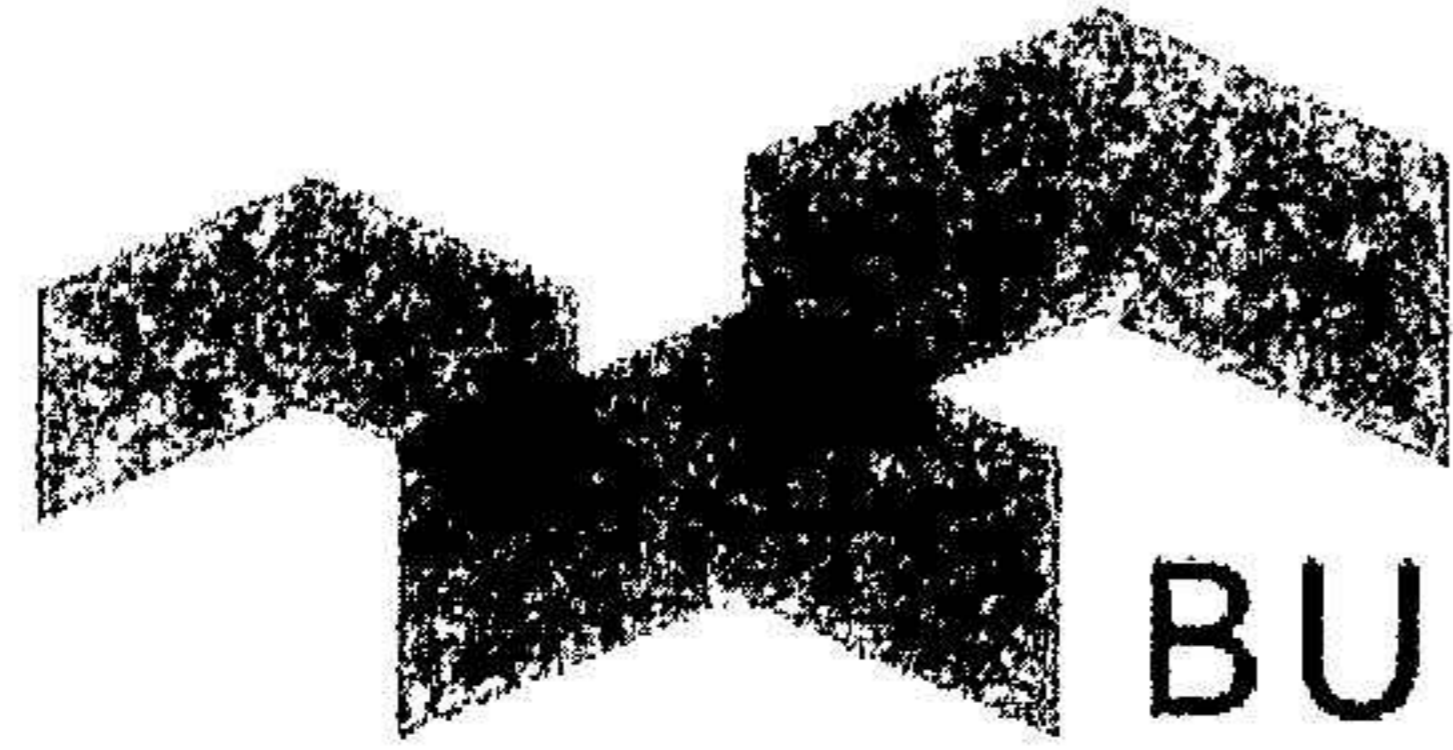
Burlövs Bostäder AB
Org.nr 556535-5483

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 2023-03-31.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Arlöv den 2023-04-12

Mats Åsemo
VD



BURLÖVS BOSTÄDER

Årsredovisning 2022

Burlövs Bostäder AB

Org.nr 556535-5483

Innehåll

Innehåll.....	2
Förvaltningsberättelse	3
Vision, affärsidé och målsättningar.....	3
Styrelse och revisorer	4
Marknad	4
Fastighetsutveckling.....	6
Förvaltning	7
Miljö.....	9
Organisation	10
Verksamhetsutveckling	10
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 2022. Burlövs Bostäder AB, nedan kallat bolaget, är dotterbolag till Skärfläcken AB, organisationsnummer 556711-1397 med säte i Burlövs kommun. Skärfläcken AB ägs till 100 % av Burlövs kommun. Koncernredovisning upprättas av Skärfläcken AB. I koncernen ingår dotterbolag till Burlövs Bostäder AB, Burlövs Bostäder Parkering AB organisationsnummer 559102-0226.

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 2022 bestått av fem ledamöter jämte fem suppleanter. Styrelsen har hållit fyra styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämma har hållits den 31 mars 2022.

Ordinarie styrelseledamöter har varit: Leif Westin (m), ordförande, Bo Kronvall (l), vice ordförande, Kent Wollmér (s), Vlasta Ekman (s) och Christer Swahn (sd).

Suppleanter har varit: Håkan Dahlgren (m), Lars Olle Olsson (s), Katja Larsson (s), Åsa Jensen (c) och Tore Nilsson (sd), enligt kommunfullmäktiges beslut 25 november 2019 och stämmobeslut 17 januari 2020.

Årsstämman den 31 mars 2022 har utsett revisionsbyrån Öhrlings 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 Kristina Nordén (s) med suppleanterna Gustavo Garcia (v) och Allan Andersson (c).

Organisationsanslutning

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

Marknad

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

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

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

Uthyrning, vakansgrad och omflyttning

Omsättningsgraden för bolagets lägenheter ligger i snitt på ca 9% vilket är lågt och visar på en lång genomsnittlig boendetid. Ca 13% av alla omflyttningar är interna kunder som flyttar inom beståndet. De övriga omflyttningarna är jämnt fördelade mellan kunder inom kommungränsen och kunder från Malmö. Endast en liten del av omflyttningen kommer från övriga kranskommuner. Omsättningsgraden har inte påverkats efter införande av systematisk hyressättning. Vid årets slut var det ca 16 000 aktivt sökande i bolagets bostadskö. Genomsnittlig kötid för att bli tilldelad lägenhet i Arlöv är ca 5 år och för att bli tilldelad en lägenhet i Åkarp ca 10 år. Den höga efterfrågan på det befintliga beståndet förväntas kvarstå.

Bolaget har inga bestående vakanser för bostäder. Av totalt 234 omflyttningar var 23 omflyttningar i Åkarp och 211 i Arlöv. Under året har underhållsrabatt utbetalats till hyresgästerna med 3987 kkr (3860). Prioritering inom uthyrningsverksamheten har varit att identifiera tomma förråd, lokaler och andra ytor samt arbeta aktivt med att säkerställa intäkter av alla uthyrningsbara objekt.

Marknad och hemsida

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

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

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

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

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

2 Hyresbortfall för vakanta bostäder i procent av bruttohyror.

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

Fastighetsutveckling

Bolaget äger och förvaltar 2 613 bostäder med en total yta på 183 532 kvm (183 390) samt lokaler med en yta på 16 877 kvm (17 048). Fastigheternas sammanlagda bokförda värde är 1 098 mkr (1 091) per 22-12-31.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Länsförsäkringar Skåne.

Fastighetsförvärv

Inga fastighetsförvärv har skett under året.

Nyproduktion

Kv. Södra Pilevallen

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

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

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

Kv. Lervägen/Murvägen

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

Kv. Vanningsåker

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

Burlövs Center P-hustomten

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

Ombyggnader och investeringar

Kv. Svenshög

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

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

Kv. Humlemaden – stambyte

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

Kv. Geukahuset

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

Kv. Domherren – tak- och fasadrenovering

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

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

Omläggning av takpannor pågår och färdigställs under våren 2023.

Undercentraler

Tre undercentraler för fjärrvärme har under året totalrenoveras för bättre effektivitet och minskade energikostnader.

Liksom tidigare har vi bytat ut värmeväxlare, pumpar, expansionskärl m.m. Byte har genomförts på kv Snäppan, kv Hägern och i Geukahuset.

Kv. Ugglan - Dalbyvägen 51

Renovering av fasader har genomförts under året.

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

Förvaltning**Allmänt**

Bristen på material och leveranser har succesivt blivit bättre efter pandemin så verksamheten i stort kunnat bedrivas på ett mer normalt sätt.

Besiktningshandboken, som har tagits fram i syfte att säkerställa att all berörd personal i samband med omflyttningar har en samsyn och agerar utifrån bolagets policys och riktlinjer, införs nu i den dagliga verksamheten.

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

Drift

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

Underhåll

Bolaget erbjuder ”hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll”, HLU, vilket innebär att hyresgästerna erbjuds att få underhållet utfört avseende målning och golvläggning enligt de intervaller som är framförhandlade med 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 trivseln och tryggheten för hyresgästerna.

Större underhållsprojekt under 2022 består av:

- Ombyggnad av lokaler till lägenheter på Dalbyvägen.
- Svenshög, fasadarbete och fönsterbyte fortgår.
- Renovering av resterande fjärrvärmecentraler.
- Fasadrenovering Geukahuset
- Renovering utemiljö Strandgatan 5
- Renovering gavelfasader Vakteln

Underhållskostnaderna består av planerat underhåll inklusive underhåll pga. ombyggnad.

	2021	2022
– HLU, hyresgäststyrt underhåll	8,6	7,7
– Planerat underhåll	19,4	20,1
– Standardhöjande underhåll, tillval	6,7	7,1
– Kostnadsförda investeringsprojekt	7,3	7,5
Summa underhållskostnader	42,0	42,4
Underhållsrabatt	4,0	3,9

Miljö

Miljöpolicy

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

Detta innebär att:

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

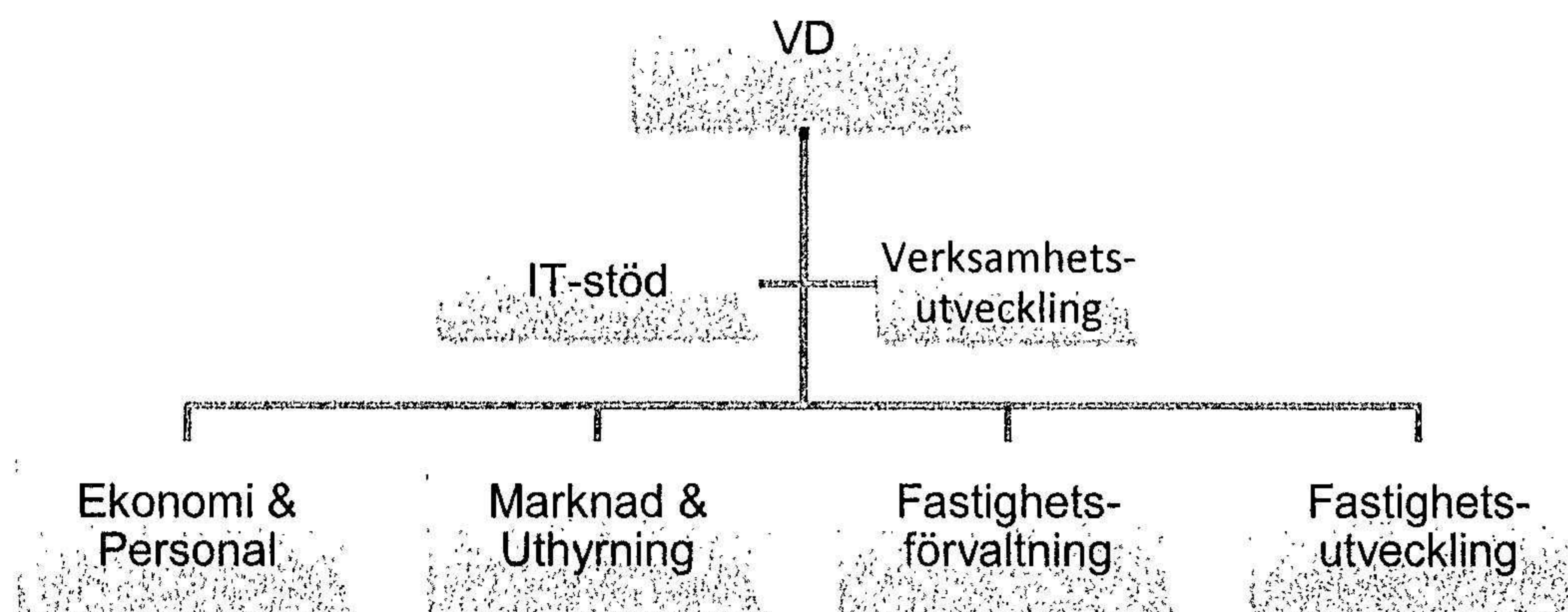
I egenskap av denna miljöpolicy så genomför bolaget regelbundna externa miljörevisioner i syfte att bedriva arbetet systematiskt och med ständiga förbättringar.

Sveriges 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.

Bolaget har idag uppnått en fossilfri fastighetsdrift till 99,6%, jämförelsesiffran för Allmännyttiga bolag med 2 000 - 4 999 lägenheter är 96,5%. Byggnadernas minskade energianvändning per kvadratmeter uppgår till ca 10% jämfört med basåret 2007.

Organisation



Ekonomiavdelningen ansvarar för bolagets ekonomi, finansiering, personalfrågor och administration.

Marknadsavdelningen ansvarar för uthyrning och marknadsföring.

Förvaltningsavdelningen ansvarar för förvaltning av fastigheterna och kontakterna med de boende. Här ingår skötsel, felanmälan, störningar, reparationer och löpande underhåll.

Fastighetsutvecklingsavdelningen ansvarar för nybyggnation, större planerat underhåll och utveckling av fastighetsbeståndet. Även miljöansvar för bolaget ingår.

Verksamhetsutveckling ansvarar för utveckling av organisation och arbetssätt.

Verksamhetsutveckling

Att arbeta med ständiga förbättringar är en del av det löpande arbetet i bolaget. Bolagets affärsplan gäller för åren 2020 - 2022 och enligt upplägget av affärsplanen tas nya handlingsplaner fram för varje år. Arbetet med handlingsplanerna per avdelning sker på samma sätt som tidigare, dvs med detaljerade steg för handlingsplanen som kvartalsvis följs och dokumenteras. Rapporteringen av status för handlingsplaner görs till varje tertialuppföljning. Den stora förändringen under året är bolagets byte av affärssystem. Första aviseringen från det nya systemet gjordes i juni och allt gick bra. Finjustering av systemet och anpassning av interna processer har pågått under hela året för att arbetsflödet ska fungera optimalt med systemet och för personalen. En ny affärsplan för perioden 2023 – 2026 är framtagen och fastställd av styrelsen.

Personal

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

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

Utbildning

Vid de årliga utvecklingssamtalen ska för alla anställda tas fram en individuell utbildningsplan. Målsättningen med planerna är att alla anställda ska kunna utvecklas inom sitt yrkesområde. Under 2022 har planerade obligatoriska utbildningar genomförts för yttre skötselpersonal, textilt utbildning. Samtlig personal har fått utbildning i första hjälpen, HLR, och kränkande särbehandling under året. En grundutbildning i arbetsmiljö genomfördes med hjälp av Svenska Ledargruppen under året och en anställd har påbörjat en utbildning i ledarskap i organisationer.

Arbetsmiljö och hälsa

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

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

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

Bolaget har ett avtal med Svenska Ledargruppen för att inom det systematiska arbetsmiljöarbetet använda verktyget Help24. Här finns bland annat bolagets aktuella arbetsmiljöperm och personalhandbok. Verktyget är tillgängligt för samtlig personal med en personlig inloggning.

Ekonomi

Finansiering

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

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

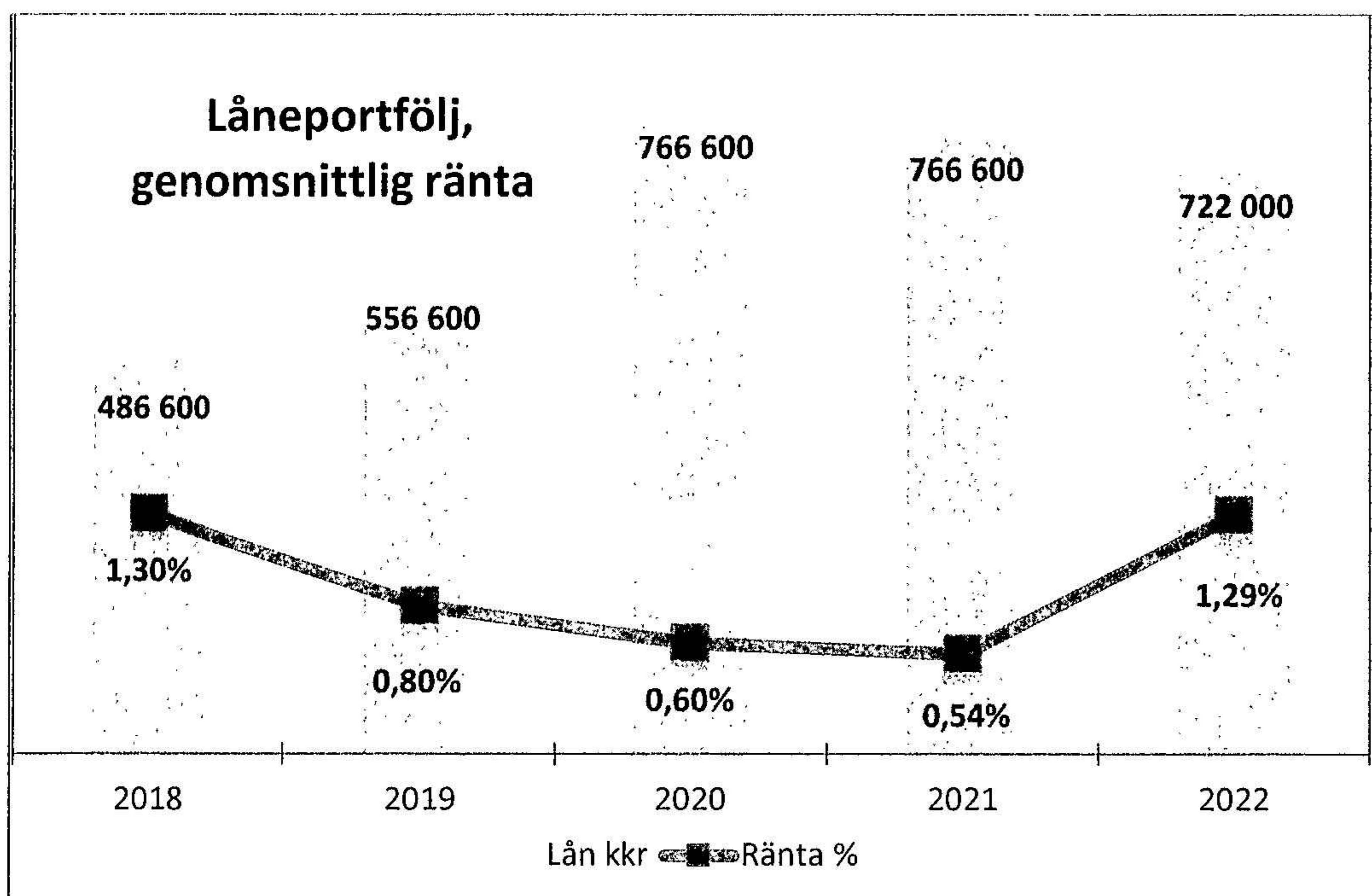
Marknadsräntorna har under flera år legat på en låg nivå men har under året stigit till följd av Riksbankens höjning av reprotäntan. För att hantera ränterisken i bolagets skuldportfölj och för att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk används ränteswappar. Bolaget har under 2022 tagit upp en ny swap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

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

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

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 490 kr/kvm (452). Driftskostnaderna bedöms i normalfallet följa inflationen. Den långsiktiga vakansgraden för bostäder bedöms uppgå till mellan 0 och 2 % och för lokaler till mellan 2 och 5 %. Värderingsmetodiken ansluter i all väsentlighet till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Värderingen har utförts dels med stöd av en ortsprismetod, dels med stöd av nuvärdesmetod. Direktavkastningskravet för fastighetsportföljen bedöms ligga mellan cirka 3,0 – 6,0 %.

Det finns inget nedskrivningsbehov för någon av bolagets fastigheter. Fastigheternas samlade marknadsvärde bedöms vid värdetidpunkten per balansdagen 2022-12-31 till 3 508 mkr +/- 10%, vilket motsvarar cirka 17 504 kr/kvm. Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss angiven tidpunkt.

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

Resultat

Bolagets hyresintäkter för 2022 var 227 mkr.

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

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

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

Direktavkastningen på bokfört värde på byggnader och mark var 7,3 % (7,0) och direktavkastningen på marknadsvärdet var 2,0 % (1,8) på balansdagen.

Värdeutvecklingen på marknaden för fastigheter ligger på en stabil hög nivå och har ökat under flera år men ökande avkastningskrav kopplat till ett högre ränteläge medför en mindre nedjustering av marknadsvärdet om 4,1% för 2022.

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

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

Balans

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

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar uppgick till 70,8 mkr (70,8). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -103,9 mkr (-20,8).

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

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 2023 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.

Kategori	Riktningsvärd	Enhet	Effekt i MSE
Hyresförändring för bostäder	+/-	1 %	2,2
Förändring av vakansgrad bostäder	+/-	1 % -enhet	0,1
Förändring av drift- och underhållskostnad	+/-	1 %	1,1
Genomsnittlig låneränta	+/-	1 % -enhet	5,3

Flerårsöversikt - Ekonomiska nyckeltal

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

1 Eget kapital enligt fastställd balansräkning

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

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

4 Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

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

6 Driftkostnader delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler

7 Underhållskostnader delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler

8 Rörelseresultat plus ränteintäkter i förhållande till balansomslutningen

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

10 Resultat före avskrivningar i procent av marknadsvärdet på färdigställda fastigheter

11. Rörelseresultat och finansiella intäkter i förhållande till balansomslutningen

12 Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga långfristiga skulder

13 Resultat före avskrivningar i förhållande till räntekostnader

Resultat och ställning

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 27 mkr (24,6).

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

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

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

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

Resultaträkning (kk)

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

2023042406132

Balansräkning (kk)

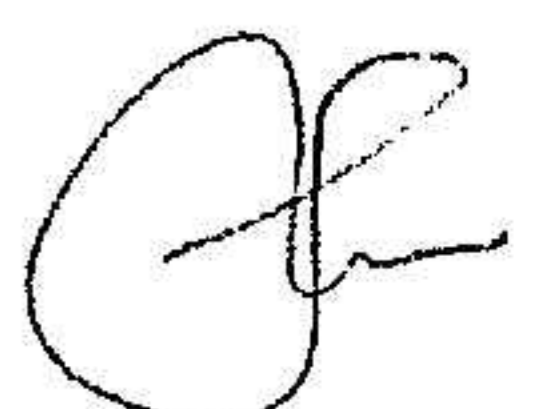
	Not	2022	2021
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 097 885	1 090 945
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	815	1 158
Inventarier, verktyg och installationer	10	9 138	9 244
Pågående ny- och ombyggnader	11	82 743	17 590
		1 190 581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

	Not	2022	2021
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	20	3 000	3 000
Reservfond		186 470	186 470
		<u>189 470</u>	<u>189 470</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		229 798	211 758
Årets vinst		25 011	18 040
		<u>254 809</u>	<u>229 798</u>
Summa eget kapital		444 279	419 268
Obeskattade reserver	21	20 414	29 307
Pensionsavsättningar	22	1 195	1 268
Uppskjutna skatter	23	14 586	7 667
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	24	722 000	766 600
Summa långfristiga skulder		<u>722 000</u>	<u>766 600</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		20 392	20 888
Skulder till koncernföretag	16	3 921	2 515
Skatteskuld		0	355
Övriga kortfristiga skulder		1 422	1 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	50 497	35 560
Summa kortfristiga skulder		<u>76 232</u>	<u>61 038</u>
Summa eget kapital och skulder		1 278 706	1 285 148

Förändringar i eget kapital (kk)

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

2023042406135



Kassaflödesanalys (kkkr)

	2022	2021
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat före finansiella poster	36 417	32 633
Avskrivningar	33 678	32 981
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-976	-204
	69 119	65 410
Erhållen ränta	800	233
Erlagd ränta	-12 637	-6 961
Betald inkomstskatt	-4 513	-3 063
	52 770	55 619
Ökning/minskning varulager	62	-149
Ökning/minskning kundfordringar	54	-457
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	2 799	2 768
Ökning/minskning leverantörsskulder	-1 904	7 861
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	17 018	5 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	70 799	70 715
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-103 915	-23 283
Sålda materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärvade andelar i dotterbolag	0	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-103 915	-23 283
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	0	0
Amortering	-44 600	0
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	0	305
Erhållet aktieägartillskott	0	0
Lämnat koncernbidrag	-2 514	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-47 114	305
Årets kassaflöde	-80 230	47 739
Likvida medel vid årets början	152 680	104 942
Likvida medel från fusionerat dotterbolag	0	0
Likvida medel vid årets slut	72 449	152 680
<i>Förvärv av materiella anläggningstillgångar</i>		
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	-107 645	-18 588
Ej betalda fakturor avseende förvärvade anläggningar	4 011	2 603
Påverkan på likvida medel från årets investeringar	-103 634	-15 985
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	0	0
Påverkan på likvida medel i invest.verksamheten	-103 634	-15 985

Noter till resultat- och balansräkning

(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 nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter avseende poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Materiella anläggningstillgångar: Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, 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
Hyresgästanpassningar	10 - 20 år
Övrigt	15 - 50 år

Maskiner och andra tekniska anläggningar 5 år

Inventarier, verktyg och installationer 3 - 20 år

Förvaltningsfastigheter: Bolagets fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 1098 mkr (1091).

Bolaget gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet för att bedöma deras verkliga värde. Värderingen kontrolleras årligen av oberoende värderingsman på objektsnivå. Varje fastighet klassificeras utifrån läge, ålder och skick. I utförd värdering inkluderas generellt inte värdet av pågående projekt och tilläggsvärdet för byggrätter enligt gällande plan.

Värderingsmetodiken ansluter i all väsentlighet till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer, Värderingen har utförts dels med stöd av en ortsprismetod, dels med stöd av en nuvärdesmetod. Underlaget för värderingen är de framtida hyresintäkterna för fastigheterna. Drift- och underhållskostnaderna inklusive fastighetsavgift, fastighetsskatt och tomträttsavgäld, bedöms per fastighet och uppgår till i genomsnitt cirka 490 kr/kvm (452). Driftkostnaderna bedöms i normalfallet följa inflationen som antas långsiktigt till ca 2 %.

Den långsiktiga vakansgraden för bostäder bedöms uppgå till mellan 0 - 2 % och för lokaler till mellan 2 - 5 %. Direktavkastningskravet för fastighetsportföljen bedöms ligga mellan cirka 3,0 % - 6,0 %. Fastighetsbeståndet värderades inför årsbokslut till 3 508 mkr (3 660 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 18,6 mkr (-3,14). Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument nettoredovisas under räntekostnader. Bolaget har tagit upp en ny swap på 60 mkr under året. En swap på 30 mkr och ett räntetak på 30 mkr har enligt avtal avslutats under året.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld: En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp

avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar: Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Om nedskrivning av andelar sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

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

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

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

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

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

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

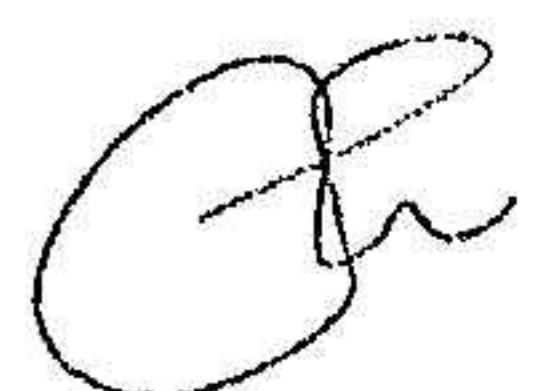
Ersättningar efter avslutad anställning: I bolaget förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det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

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

Rapportering för verksamhetsgrenar och geografiska marknader:

Bolagets verksamhetsgrenar består i huvudsak av uthyrning bostäder och lokaler. All uthyrning sker i Sverige.

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



Not 2 Hyresintäkter inkl. outhyrda objekt

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

A

Not 3 Övriga intäkter

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

Not 4 Driftskostnader

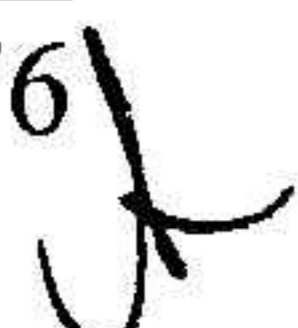
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Reparationer	11 361	11 716
Skötsel	8 647	8 520
Uppvärmning	21 789	21 563
Vatten	9 128	9 236
Fastighetsel	6 241	5 862
Sophantering	4 794	4 373
Administration	16 025	10 841
Försäkringskostnader	3 720	3 843
Ersättning till hyresgästförening	1 330	1 184
Kabel-TV	1 205	814
Avskrivna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

Not 5 Arvode till revisorer

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

Not 6 Underhållskostnader

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




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

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

Till VD finns pensionsutfästelse inom ramen för ITP2-planen.

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

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2022			2021		
	Antal på balansdagen	Varav Kvinnor	Varav Män	Antal på balansdagen	Varav Kvinnor	Varav Män
Styrelseledamöter	5	20%	80%	5	20%	80%
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	5	40%	60 %	5	40%	60%

Not 8 Byggnader och mark

Byggnader	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 399 681	1 263 476
Nyanskaffning under året och omfört från pågående ny- och ombyggnad	38 267	136 342
Försäljningar/utrangeringar	<u>0</u>	<u>-137</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 437 949	1 399 681
Ingående avskrivningar	-412 356	-382 439
Årets försäljningar/utrangeringar	0	59
Årets avskrivningar	<u>-30 875</u>	<u>-29 976</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-443 231	-412 356
Utgående restvärde enligt plan	994 718	987 325

Markanläggningar	<u>2022</u>	<u>2021</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	-9 480	-8 989
Årets avskrivningar	<u>-454</u>	<u>-491</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 933	-9 480
Utgående restvärde enligt plan	3 620	4 073

Mark	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärde	99 547	99 547
Nyanskaffning under året	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 547	99 547

Utgående redovisat värde på byggnader och mark **1 097 885** **1 090 945**

Taxeringsvärden	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Byggnader	1 717 351	1 406 394
Mark	<u>693 199</u>	<u>634 344</u>
	2 410 550	2 040 738
Marknadsvärde	3 508 000	3 660 100

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

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

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

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

Not 11 Pågående ny- och ombyggnader

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

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader fastighetslån	-7 200	-5 105
Borgensavgift Burlövs kommun	-2 774	-2 846
Övriga finansiella kostnader	<u>-283</u>	<u>-326</u>
	-10 257	-8 276
Övriga finansiella kostnader består av kostnad för räntetak.		

Not 13 Bokslutsdispositioner

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

Not 14 Skatt på årets resultat

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

Not 15 Andelar i koncernföretag

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående redovisat värde	60	60
Aktieägartillskott till Burlövs Bostäder Parkerings AB	<u>0</u>	<u>0</u>
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 aktieägartillskott om 10 kkr.

Not 16 Koncernmellanhavande

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

I koncernen där Burlövs Bostäder AB är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas är moderbolaget Skärfläcken AB, 556711-1397.

Burlövs Bostäder Parkering AB, 559102-0226 förvärvades 2017 av Burlövs Bostäder AB. Koncernredovisning upprättas av Skärfläcken AB, 556711-1397.

Not 17 Ägarintressen i andra företag

Bolagsnamn	Org.nr	Säte	Bokfört värde <u>2022</u>	Bokfört värde <u>2021</u>
Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a. Andelar i HBV	702000-9226	Stockholm	40	40

Not 18 Övriga långfristiga fordringar

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

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 20 Eget kapital

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

Aktier

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

Villkorat aktieägartillskott

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

Not 21 Obeskattade reserver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	- 5169	- 5 753
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2016	0	- 3 864
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2017	- 1 045	- 5 490
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2018	- 4 000	- 4 000
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2020	- 5 600	- 5 600
Gjord avsättning till periodiseringsfond 2021	<u>- 4 600</u>	<u>- 4 600</u>
	- 20 414	- 29 307

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

Not 22 Avsättningar

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

Not 23 Uppskjuten skatt

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

Not 24 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förfallostruktur lån		
Förfaller för omsättning inom 1 år	275 000	0
Förfaller för omsättning inom 2 år	70 000	319 600
Förfaller för omsättning mellan 3-5 år	377 000	447 000
Förfaller för omsättning mellan 6-10 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	722 000	766 600
Samtliga lån avses att förnyas på liknande villkor framöver.	.	.
Räntebärande skulder		
Långfristig del av fastighetslån	722 000	766 600
Kortfristig del av fastighetslån	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa räntebärande skulder	722 000	766 600

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 26 Eventualförpliktelser

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Medlemskap i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	308	312

Not 27 Ställda säkerheter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	0	44 640

Not 28 Disposition av resultatet

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

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

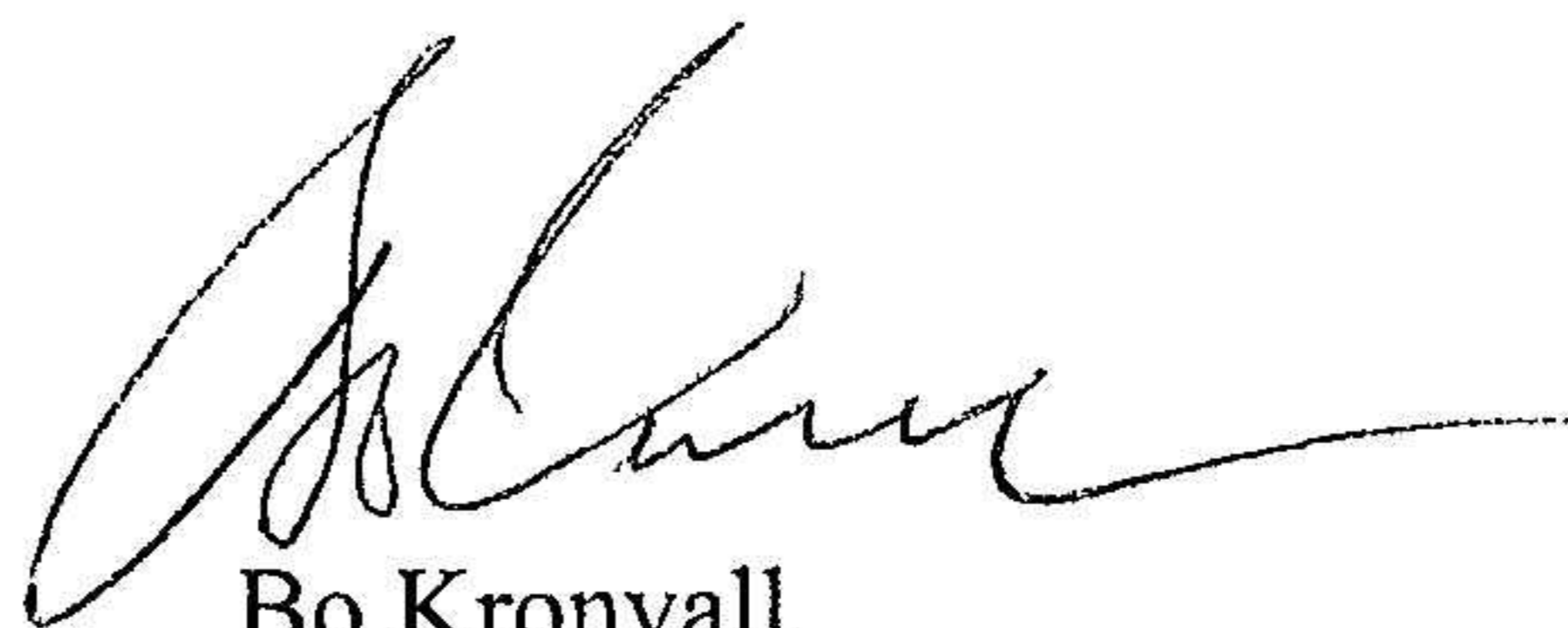
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023-03-31 för fastställelse


Arlöv 2023-03-13



Leif Westin
Ordförande



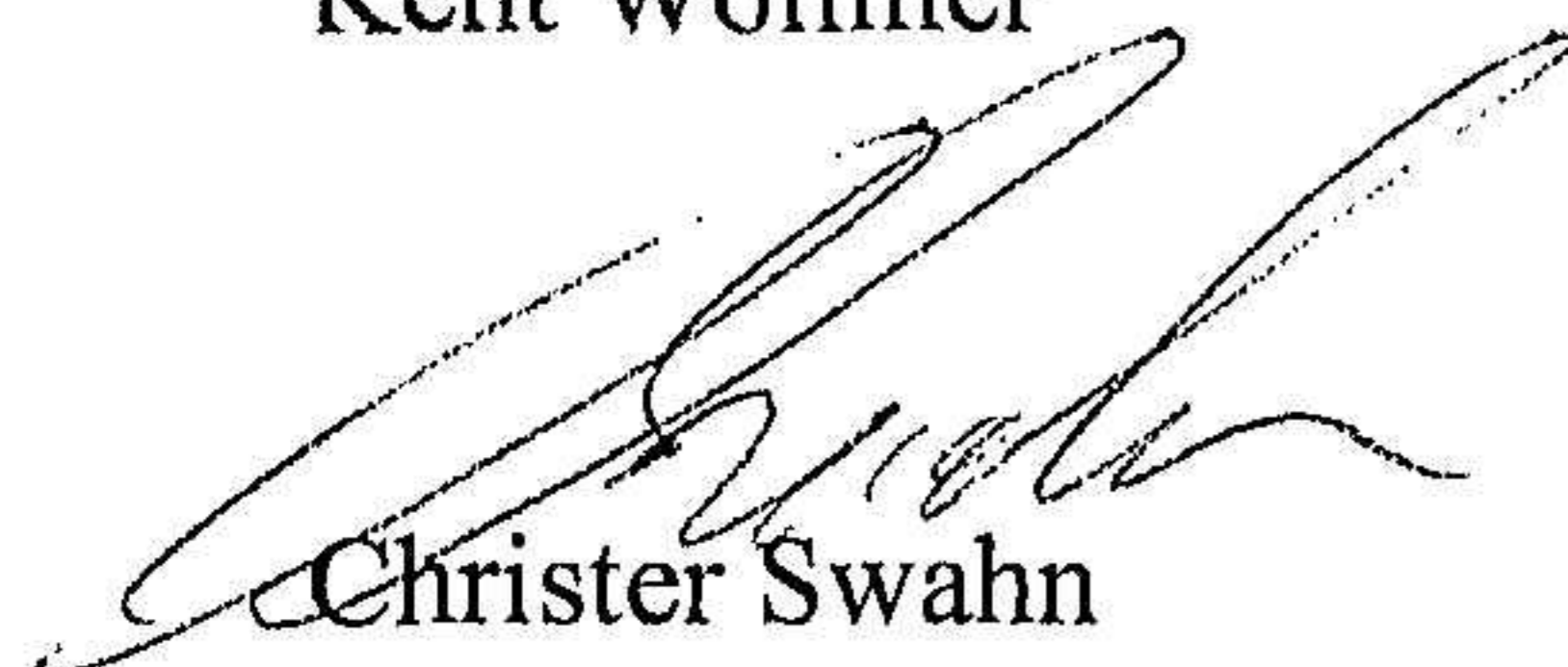
Bo Kronvall



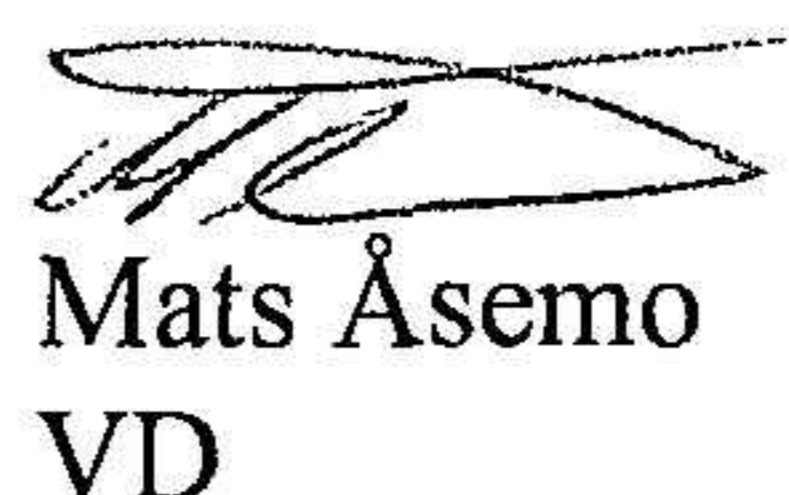
Kent Wollmér



Vlasta Ekman

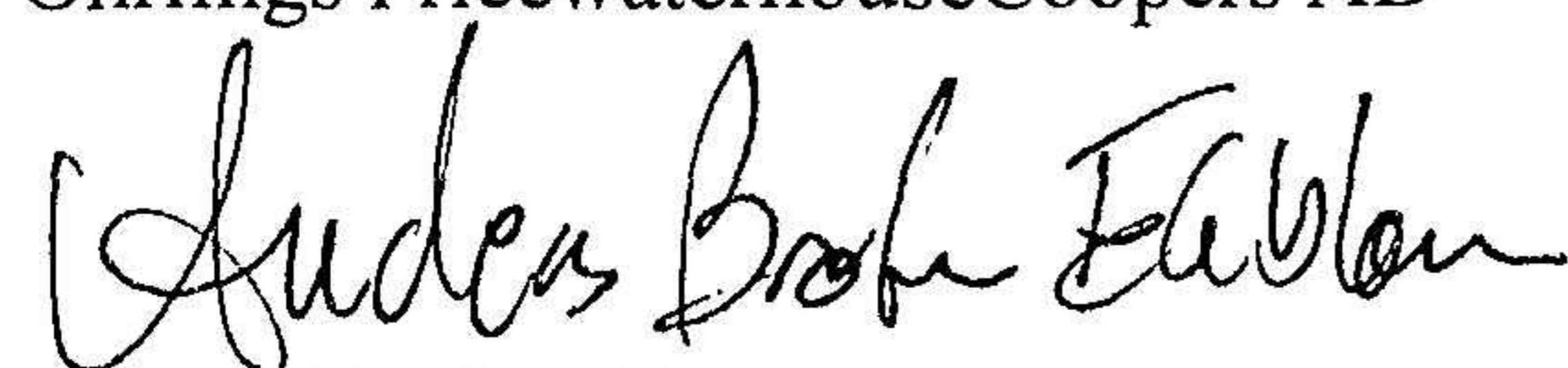


Christer Swahn



Mats Åsemo
VD

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



Anders Brofors Ekblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Burlövs Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Burlövs Bostäder AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 16 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Brofors Ekblom
Auktoriserad revisor