

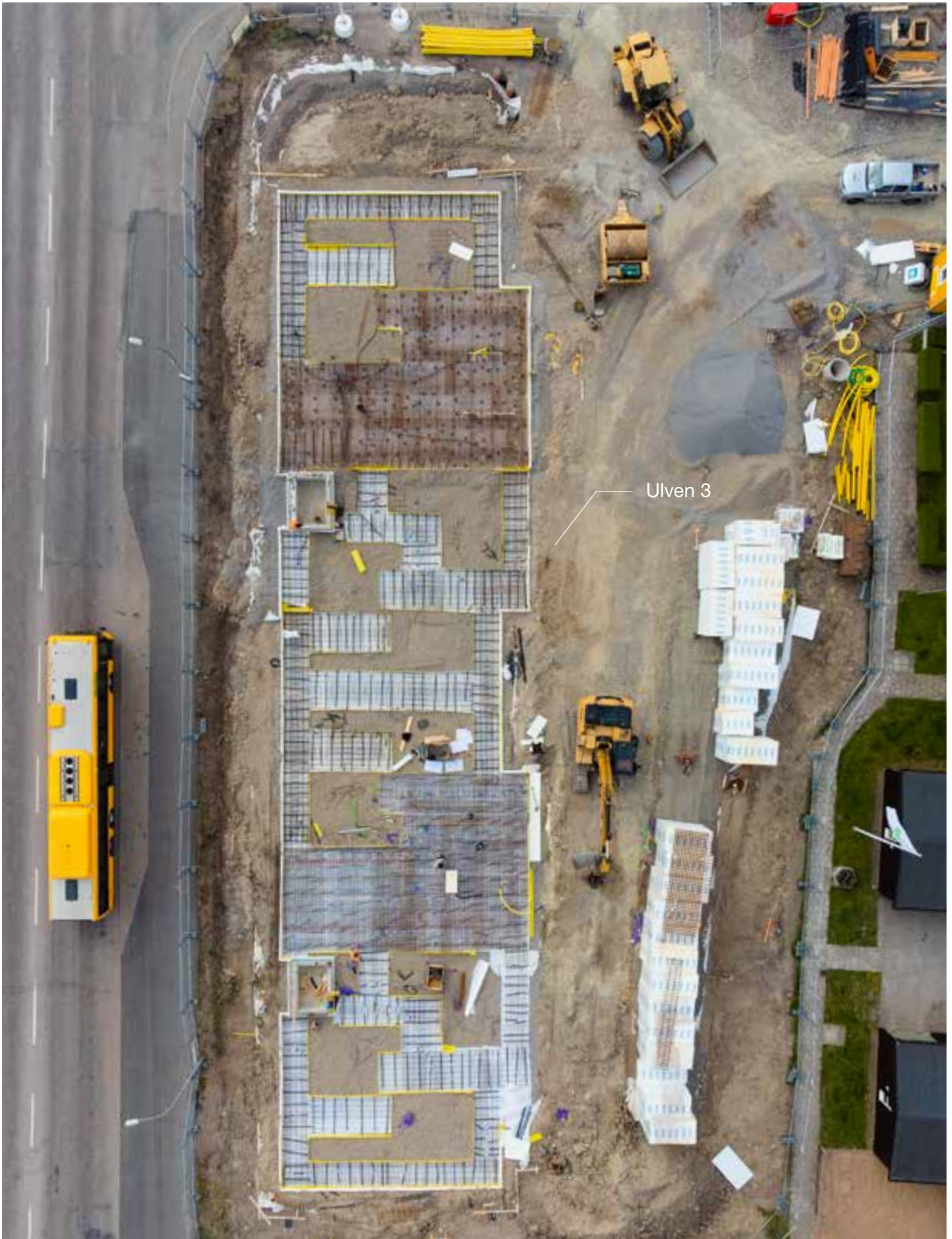


20

ÅRSREDOVISNING

21





Ulven 3

## Innehållsförteckning

VD har ordet _____	4
Ny organisation _____	6
Samarbete nattvandring _____	7
Nya moderna lägenheter mitt i Bjuv _____	8
Projekt under året _____	9
Uthyrningen _____	10
Förvaltningsberättelse _____	13
Resultat och ställning _____	16
Balansräkning _____	18
Kassaflödesanalys _____	20
Noter till resultat- och balansräkning _____	21
Fastighetsförteckning _____	30
Underskrifter _____	31
Revisionsberättelse _____	32
Granskningsrapport _____	34

Bilden på omslaget är från kvarteret Tulpanen i Bjuv.  
Sida 1–12 har inte varit föremål för revisorernas granskning.

# Ett år av omställning och nystart

Mot bakgrund av att 30 % av bostadsbeståndet såldes i december 2020, har 2021 varit ett omställningsår inställt på att anpassa oss till de nya förutsättningarna och på att bygga ett modernt bostadsbolag.

Vi summerar ett intensivt år med många förändringar och känner oss taggade inför vår fortsatta förändringsresa med fokus på att öka överskottsgraden, kundnöjdheten och digitaliseringen av verksamheten. Jag tillträdde som VD för Bjuvsbostäder i slutet av januari 2021. En av de första sakerna vi gjorde i bolaget var att se över vår verksamhetsplan och ta fram en ny konkret aktivitetsplan med tydlig anknytning till ägardirektivet. Aktiviteterna som fastslogs på styrelsemötet i mars tog sin utgångspunkt i de nya målområdena; Ekonomi, Bostadsförsörjning, Medarbetare och organisation, Kund och attraktiva boendemiljöer samt Energi och miljö. Denna ambitiösa plan har vi sedan jobbat med att förverkliga under året.

## Fler nya lägenheter

Vi har under perioden sett över möjligheten att till skapa fler nya lägenheter. I mars fick vi en fråga från kommunen om att bygga på fastigheten Ulven 3 – ett av Bjuvs mest centrala lägen. En förstudie visade att vi kunde skapa 34 nya lägenheter på platsen och i augusti beslöt Bjuvsbostäders styrelse att genomföra projektet. Upphandling genomfördes under augusti/sep-tember och beslut i Kommunfullmäktige togs i slutet av oktober. Byggstart planeras under första kvartalet 2022 och inflyttning beräknas till hösten 2023.

Vi har också startat upp en detaljplan för nyproduktion av bostadslägenheter på vår egen fastighet Elestorp 7:86 i Ekeby. Målsättningen är ca 25 nya lägenheter och byggstart planeras preliminärt kunna ske 2023.

Vi har även genomfört förstudier av konvertering av lokaler till bostäder i området Årstiderna. Inledningsvis kommer vi tillskapa 6 nya lägenheter under andra halvan av 2022 och därefter arbetar vi vidare med att åstadkomma ännu fler konverteringar i området.

## Höstens omorganisation

En stor förändring under året har varit vår omorganisation av verksamheten. Vid början av 2021 hade bolaget 17 anställda, varav 2 visstidsanställda. Visstidsanställningarna var kopplade till att Bjuvsbostäder hade hand om den tekniska förvaltningen av de sålda fastigheterna till och med maj 2021. Efter höstens omorganisation har bolaget 12 anställda, samtliga tillsvidareanställda med tydliga befattningsbeskrivningar för alla roller. Målsättningen med den nya organisationen är att åstadkomma en ändamålsenlig och affärsmässig organisation som tar sikte på bolagets utmaningar såsom att öka överskottsgraden, kundnöjdheten och digitaliseringen av verksamheten. Före omorganisationen var huvuddelen av grönyteskötseln, inklusive vinterväghållningen, outsourcad. Vid omorganisationen valde vi att även outsourca resterande del av grönyteskötseln samt tillsyn av miljöhus. En ny entreprenör för grönyteskötsel upphandlades i samband med denna förändring.

## Samarbeten som gör skillnad

Under året har uthyrning av lokal skett till vaccinationsklinik för Covid-19, och vi är också glada över att *Bergateatern* valt oss som hyresvärd. *Nattvandring i Bjuv* gör stor skillnad genom sitt engagemang för



kommunens ungdomar, och under året har vi stöttat dem med en lokal. Just barn och unga är en grupp som vi engagerar oss i, och vi har under året deltagit i *Smartmattes* initiativ "Räkna på riktigt" där vi besöker åttonde och niondeklassare i kommunen för att räkna praktisk matte. Vårt nära samarbete med Hyresgästföreningen har fortsatt under året, och vi har bland annat genomfört områdes- och trygghetsvandringar tillsammans.

#### **Förbättringar och aktiviteter under året**

Uthyrningssituationen gällande bostäder har varit fortsatt god med låg marknadsvakans. Vi har arbetat med att förbättra marknadsföringen kring våra bostadsannonser och även anslutit oss till Boplats Sverige, en annonsplats för hyreslägenheter. Under året har vi också gett ut 3 nummer av hyresgästtidningen *Hemmavid*.

Ett antal projekt i befintligt bestånd har genomförts under året som till exempel rengöring av fasader, byte av hissar och nytt låssystem till lägenheter och gemensamma utrymmen. Vi har också påbörjat renovering av samtliga lekplatser samt utbyte av fjärrvärmekulvert i området Bjuvshem – projekt som kommer bli klara under 2022.

Vi har fortlöpande under året förändrat våra interna rutiner i förhållande till aktuella Covidrestrktioner. Trots pandemin är vi glada över att vi under året lyckats genomföra ett antal uppskattade personalaktiviteter. Jag vill ta tillfället i akt att lyfta fram mina medarbetare för deras prestationer under året. Jag ser fram emot att gå till jobbet varje dag, och att vi tillsammans jobbar för att bli Sveriges bästa lilla allmännyttan.

Jag vill också passa på att tacka så väl styrelsen som vår ägare Bjuvs kommun för ett väldigt bra och nära samarbete.

#### **Resultat i överensstämmelse med budget**

Trots stora omställningar, högre taxebunda kostnader och en låg årlig hyresjustering har vi levererat ett resultat i överensstämmelse med budget. Bolaget har under 2021 vidtagit ett antal effektiviseringsåtgärder med målsättningen att åstadkomma ett ännu bättre rörelseresultat framåt.



» Vi kommer arbeta vidare med målsättningen att öka överskottsgraden, kundnöjdheten och digitaliseringen.

#### **Positiv utblick i en orolig omvärld**

Bjuvsbostäder kommer arbeta vidare med målsättningen att öka överskottsgraden, kundnöjdheten och digitaliseringen.

Planerade aktiviteter för 2022 är bland annat genomförande av nyproduktion på Ulven 3, upphandling av strategisk partnering gällande stambyten, ökad uthyrningsgrad gällande parkeringsplatser, införande av digitalt energiuppföljningssystem och mycket annat.

Vi befinner oss i oroliga tider med ett hemskt krig i Ukraina, ökande inflation samt kraftigt stigande räntor och en viss fortsatt osäkerhet kring Covid. Detta har en påverkan på vår verksamhet med till exempel ökade byggkostnader på grund av materialbrist och problem i leverantörskedjor, ökade taxeburna kostnader samt ökade räntekostnader. Trots detta ser jag positivt på bolagets framtid och det vi har framför oss.

*Christofer Bernebring*

**VD BJUVSBOSTÄDER**

# Ny organisation sätter kunden främst

Tydlighet, affärsmässighet och med mer fokus på hyresgästerna. Det är ledorden bakom Bjuvsbostäders nya organisation som trädde i kraft den 1 december.

I slutet av 2020 sålde Bjuvsbostäder av 30 procent av bostadsbeståndet och organisationen har nu anpassats efter de nya förutsättningarna. Tanken är att den nya organisationen ska vara tydligare, mer affärsmässig och ha ett större fokus på hyresgästerna.

– Vi har bland annat utökat vår kundtjänstavelning med en förvaltningsassistent, vilket innebär att vi fortsättningsvis har en uthyrare och en förvaltningsassistent. Vi har även en ny roll som biträdande förvaltare som utför besiktningar av våra lägenheter och arbetsleder våra fastighetstekniker, säger Christofer Bernebring, VD för Bjuvsbostäder.

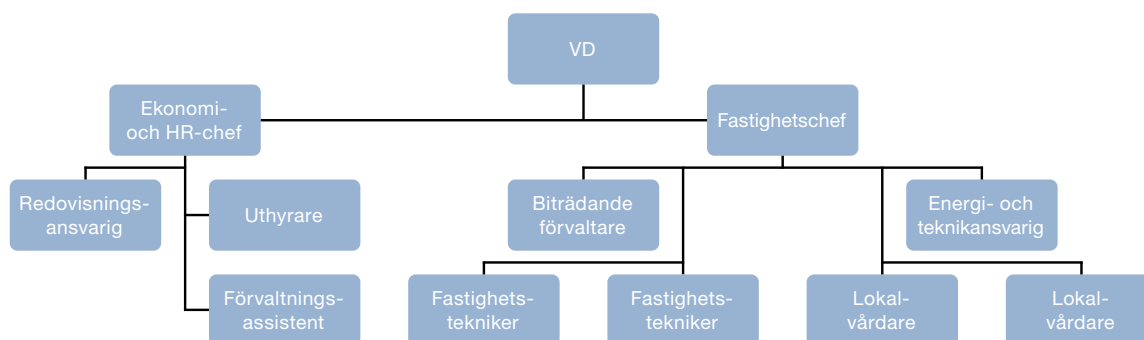
Precis som tidigare kommer lokalvårdarna se till att det är rent och snyggt i trapphus och tvättstugor och fastighetsteknikerna åtgärdar felanmälningarna i lägenheterna.

Arbetsuppgifterna som tidigare utförts av bolagets två fastighetsvärdar har sedan december tagits över

av en ny skötselentreprenör, Örestads Farmartjänst. Örestads Farmartjänst tar över efter Green Landscaping, och ska sköta all grönyteskötsel, vinterväghållning och tillsyn av miljörummen.

Den nya organisationen kommer vara komplett när ny fastighetschef börjat sin anställning i månads-skiftet februari/mars 2022. Omorganisationen har inneburit att bolaget sammanlagt blivit tre personer färre, varav en pensionsavgång.

– Vi måste anpassa organisationen till de nya ekonomiska förutsättningarna som det innebär att vara ett mindre bolag, även om det medför att vi behöver säga hejdå till omtyckta kollegor. Vår målsättning är att åstadkomma något bra med förändringen, och ställa om på ett sätt som innebär att vi fortsätter vår resa med att åstadkomma ökad kundnöjdhet, säger Christofer Bernebring.





SAMARBETE NATTVANDRING

# Nattvandrararna har hittat hem

Folkets hus ska rivas – och Nattvandrararna riskerade att stå utan lokal. Men Bjuvsbostäder öppnade dörrarna och nu har föreningen fått tak över huvudet.

Rivningen av Folkets hus ställde till det för Nattvandrararna, som behövde se sig om efter en ny lokal. Föreningens ordförande Susanne Bakken kontaktade Bjuvsbostäder som kunde återkomma med positiva besked. Nu har nattvandrararna fått en ny lokal på Södra Ringgatan.

– Det är ett helt perfekt läge, nära skola och fritidsgård, ställen där ”våra ungar” hänger, säger Susanne Bakken.

Föreningens syfte är att skapa trygghet och stöd för kommunens ungdomar som de söker upp under sina vandringar. Men lokalen behövs, som mötesplats både före och efter vandringarna och för utbildningar och nätverksträffar med andra aktörer.

Föreningen har varit verksam i sju år, och minst en vardagskväll i veckan och en kväll per helg varierar nattvandrararna sina promenader mellan Bjuv, Ekeby och Billesholm.

– Under lovveckorna är vi ute varje dag och vi är alla i olika åldrar. Vi är föräldrar med barn i varierande

åldrar, men även äldre som har barnbarn, säger Susanne Bakken.

I dagsläget är de 22 medlemmar som turas om, och Susanne menar att reaktionerna från ungdomarna är väldigt positiva.

– De skriver ofta till oss på sociala medier. De berättar var de är och att vi är välkomna att komma förbi.

– Det är svårt att förklara hur mycket det ger tillbaka att vara ute och träffa våra ungdomar. Man måste nog uppleva det själv för att förstå hur mycket det betyder. Men man känner verkligen att man går hem med ett gott hjärta, säger Susanne Bakken.

Nattvandring i Bjuvs kommun bedriver en väldigt viktig verksamhet för ungdomarna i vår kommun. När vi fick frågan om vi kunde hjälpa till med en lokal var det självklart vi ställde upp, säger Christofer Bernebring VD Bjuvsbostäder



# Bygg- start!

Efter årsskiftet påbörjas bygget av det nya femvåningshuset i kvarteret Ulven 3 i centrala Bjuv.

Mitt emot Coop/Systembolaget bygger Bjuvsbostäder ett femvåningshus med ettor, tvåor, treor och fyror – totalt 34 nya lägenheter. Tanken är att lägenheterna ska tilltala alla ålderskategorier. Projektet har en miljöprofil med till exempel 300 kvadratmeter solceller på taket. Lägenheterna kommer att ha en modern standard och fyrorna får en extra toalett då det är många som efterfrågar detta i de större lägenheterna.

Huset har vi döpt till *Akela* efter ledarvargen i Djungelboken – en blinkning till såväl kvartersnamnet Ulven 3 som det faktum att vi bygger ett hus som leder till en mer hållbar framtid tack vare sin energieffektivitet.

Nya parkeringsplatser kommer anläggas i anslutning till huset, och dessa hyrs separat. Gårdsmiljön kommer också att vara tillgänglig för Bjuvsbostäders hyresgäster på Hantverkaregatan. Totalentreprenör är JSB Construction AB och byggtiden beräknas till cirka 18 månader. Stomresning beräknas kunna ske omkring halvårsskiftet 2022, och inflyttning planeras till hösten 2023.







PROJEKT UNDER ÅRET

## Under hösten har Bjuvsbostäder snyggat till parkeringsplatserna i området Tulpanen

Projektet kommer att utökas till flera områden under 2022. Fler parkeringsplatser ska snyggas till, märkas upp och hyras ut.

## Modernisering av lekplatser

Under andra halvan av 2021 påbörjades renovering av samtliga Bjuvsbostäders lekplatser. Åtgärderna kan variera, allt från att något lekredskap byts ut till att sand eller gungor ersätts. Vår målsättning är att det ska vara roligt och säkert för alla våra barn som använder våra lekplatser. Projektet beräknas bli klart under maj 2022.



### NÅGRA FLER ÅTGÄRDER SOM UTFÖRTS UNDER 2021

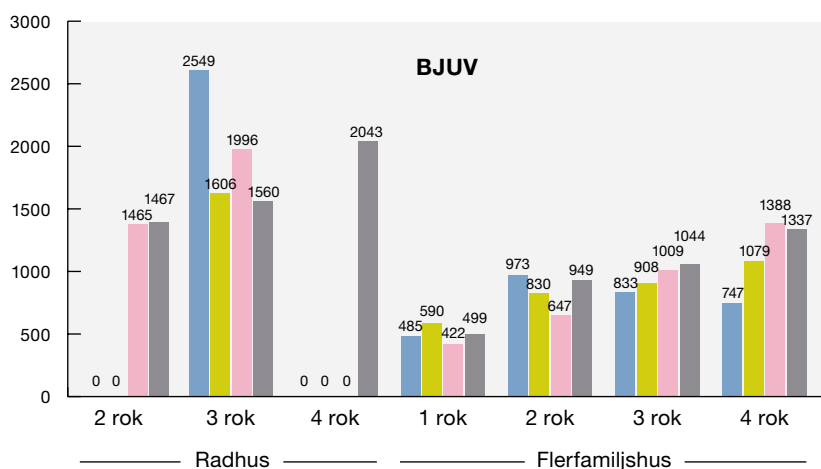
- Byte av hissar på Årstiderna samt Bjuvshem.
- Nytt låssystem till lägenheter och gemensamma utrymmen på Bjuvshem.
- Genomgående rengöring av fasader i området Årstiderna.
- Ett antal nya elpannor på Gök- och Lärkgatan.
- Installation av rumstermostater på Bjuvshem för att säkerställa ett bra inomhusklimat.
- Installation av ett helt nytt fjärrvärmesystem för Bjuvshem påbörjades under hösten 2021, och kommer avslutas till sommaren 2022.



# Fortsatt hög efterfrågan på radhus och större bostäder

Likt tidigare år fortsätter radhus att vara de mest eftertraktade bostäderna i Bjuvs tätort – för en fyra motsvarande köpoängen i snitt 2043 dagar för 2021. I flerfamiljshus är generellt treor och fyror de mest populära lägenheterna.

Anledningarna till den höga efterfrågan på större lägenheter kan vara många, där en teori är att allt fler har jobbat hemma under pandemiåren och då har utvecklat ett behov av större yta. En annan förklaring kan vara det begränsade utbudet av fyror.

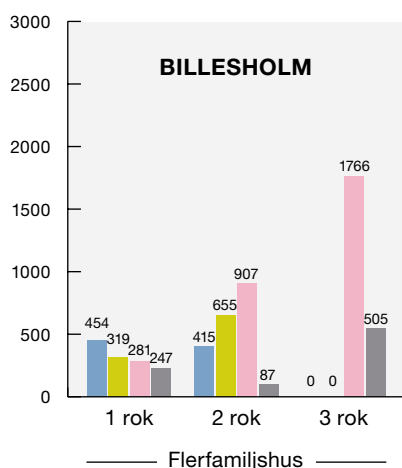


## ANTAL KÖPOÄNG\* FÖR OLIKA LÄGENHETSTYPER I RESPEKTIVE KOMMUNDEL

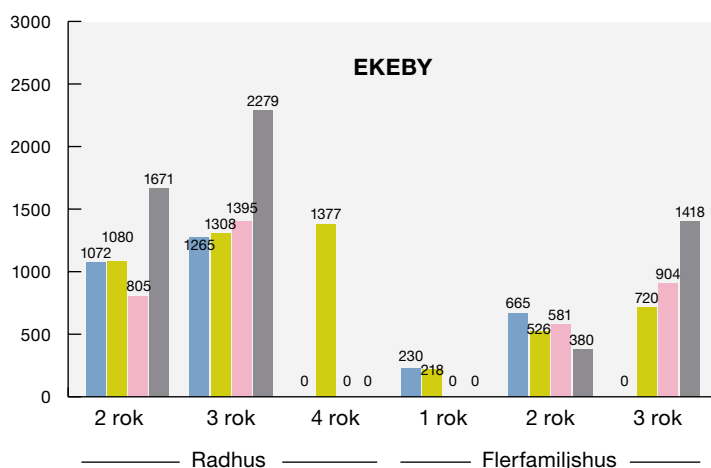
\*KÖPOÄNG (den kötid som krävs för att få hyra) för olika lägenhetstyper i resp. kommunel. Urval 815 lägenheter. En köpoäng motsvarar en dag.

■ 2018 ■ 2019 ■ 2020 ■ 2021

0 = Ingen lägenhet av denna objektstyp har omsatts under året.



Minskat söktryck på lägenheter i Billesholm beror på att det varit mycket nyproduktion i Billesholm under året, vilket påverkar söktrycket på de få uthyrningar vi haft i vårt bestånd.

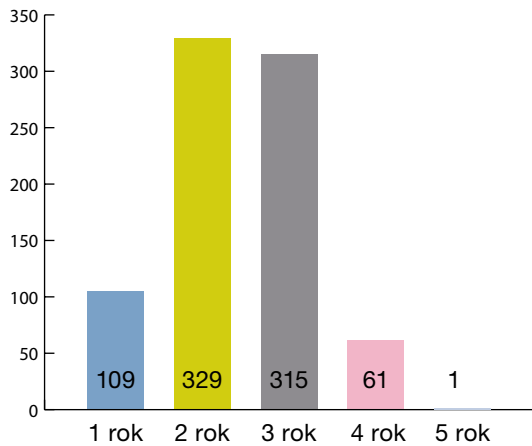


Ökat söktryck på radhus och större lägenheter i Ekeby, vilket stämmer väl överens med att vi planerar för nyproduktion i Ekeby med fokus på större lägenheter.

## ANTAL LÄGENHETER

PER 20220101

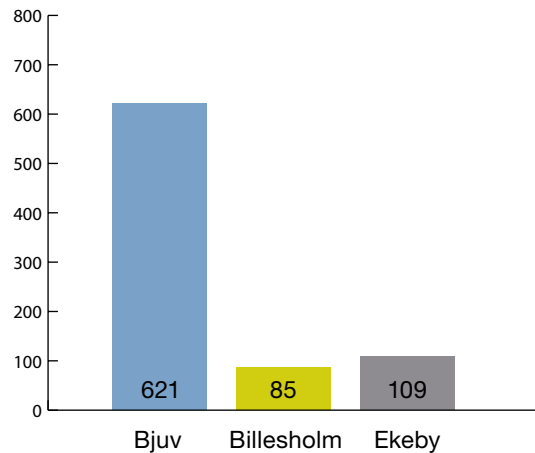
### Flest 2:or och 3:or i beståndet



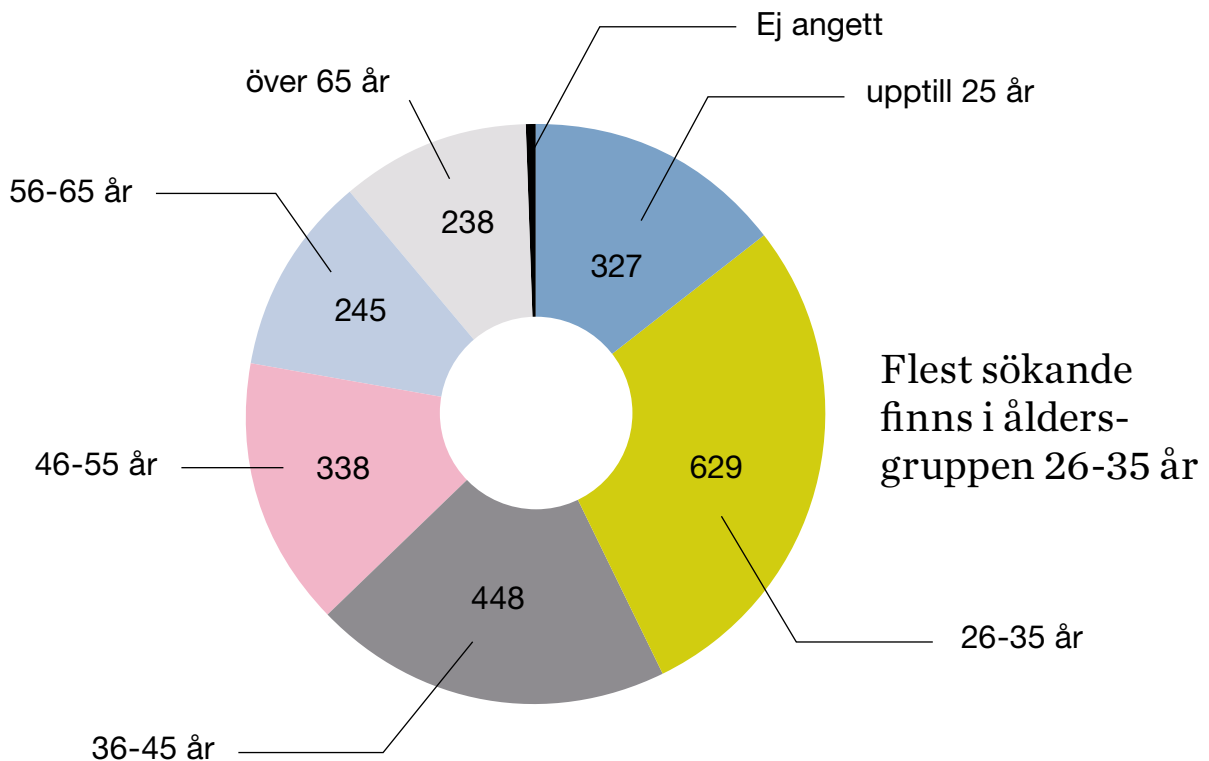
## ANTAL LÄGENHETER / KOMMUNDEL

PER 20220101

### Störst bestånd i Bjuv



## ÅLDERSFÖRDELNING HOS DE SÖKANDE I BOSTADSKÖN



### Totalt antal sökande: 2.232 personer

Antal sökande i kön är färre jämfört med föregående år på grund av en rensning i systemet, där de som inte varit aktiva de senaste 6 månaderna blivit borttagna.





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bjuvsbostäder avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2021. AB Bjuvsbostäder 556089-5533 ägs till 100 procent av Bjuvs kommun.

## AFFÄRSIDÉ OCH MÅL

» Vi ska utifrån affärsmässiga och långsiktigt hållbara principer främja bostadsförsörjningen genom att utveckla och förvalta attraktiva boendemiljöer i Bjuvs kommun.

### Bjuvsbostäder skall

- Bidra till bostadsförsörjningen i Bjuvs kommun och utveckla trygga boendemiljöer med förutsättningar för en ökad livskvalitet
- Tillhandahålla ett brett utbud av attraktiva bostäder
- Erbjuder sina hyresgäster möjlighet till boendeinflytande
- Arbeta på ett öppet och kundorienterat sätt så att bolaget uppfattas som ett attraktivt alternativ på marknaden
- Medverka till att det finns bostäder för alla kategorier av hyresgäster
- Arbeta för att kunna driva verksamheten klimatneutralt och göra det enkelt för boende att leva miljövänligt
- Vara i framkant gällande digital infrastruktur och uppkopplade hem
- anpassa verksamhet och nyproduktion utifrån marknadens långsiktiga efterfrågan och behov samt vara en del av utvecklingen av framtidens boendemiljöer
- Nyproducera i snitt 25 procent av kommunens årligen uppsatta mål för bostadsbyggande, med beaktande av övrig nyproduktion
- Utföra de uppdrag inom ramen för bolagets verksamhet som ägaren tilldelar bolaget

Bolaget har valt att omsätta ovanstående ägardirektiv i följande mål- och aktivitetssatta målområden; Ekonomi, Bostadsförsörjning, Medarbetare och organisation, Kund och attraktiva boendemiljöer samt Energi och miljö.



## Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Bjuvs kommun och styrelsen har under 2021 bestått av sex ledamöter jämte suppleanter. Styrelsen har hållit tio styrelsemöten under verksamhetsåret. Årsstämma har hållits den 18 maj 2021.

**Ordinarie styrelseledamöter:** Claes Osslén (ordförande), Matthias Åkesson (vice ordförande), Krister Bergsten, Krister Nilsson, Pia Trollehjelm och Ulf Lind.  
**Suppleanter:** Ann-Britt Lord, Ann-Charlotte Hammar Johnsson, Bengt Gottschalk, Raymond Blixt, Fredrik Andersson och Hans Östring.

Årsstämman har utsett följande auktoriserade revisorer för verksamhetsåret: Lars Starck auktoriserad revisor, med Thomas Hallberg auktoriserade revisorer som suppleant, båda från Ernst & Young AB.

Kommunfullmäktige har utsett följande lekmanarevisorer för verksamhetsåret: Bengt-Erik Nilsson, Sven Borg, Christos Torounidis, Rune Ahlberg, Gustaf Tornérhjelms och Sven Yngve Persson.

## Organisationsanslutning

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

## Verksamheten

Bolaget förvaltar 54 751 kvadratmeter lägenhetsyta fördelat på 815 lägenheter i Bjuvs kommuns samtliga kommundelar. Förutom bostäder har Bjuvsbostäder 7 423 kvadratmeter lokalyta.

## Väsentliga händelser under året

Mot bakgrund av att ca. 30 % av bostadsbeståndet såldes den 18 december 2020, så har 2021 varit ett omställningsår för bolaget. Fokus har varit översyn av såväl intäkter som kostnader, och aktiviteterna för året, har tagit sikte på att lägga grunden för att åstadkomma ett ändamålsenligt och affärsmässigt bolag.

Ny verkställande direktör påbörjade sin anställning i slutet av januari 2021. Under januari månad var bolagets Ekonomi- och HR-chef tf. verkställande direktör.

Bolaget har skött den tekniska förvaltningen av dem sålda fastigheterna till och med 31 maj 2021.

Utfallet av hyresförhandlingarna blev en hyreshöjning om 0,75 % från och med 1 januari 2021.

Under slutet av 2021 har det genomförts en omorganisation utifrån dem nya förutsättningarna med färre förvaltade bostäder. Vid årets ingång 2021 så hade bolaget 17 st. anställda, varav 2 st. visstidsanställda. Efter omorganisationen har bolaget 12 st. anställda, samtliga tillsvidareanställda. Alla roller har en tydlig befattningsbeskrivning. Målsättningen med den nya organisationen har varit att åstadkomma en ändamålsenlig, kompetent och affärsmässig organisation som tar sikte på bolagets utmaningar med att bl.a. öka överskottsgraden, kundnöjdheten och IT-kompetensen. Innan omorganisationen så har huvuddelen av grönyteskötseln (inkl. vinterväghållningen) varit outsourcad. Av kostnadsskäl valde bolaget även att outsourca resterande del av grönyteskötseln samt tillsyn av miljöhus från och med 1 december 2021. Ny grönskötselentreprenör, Örestads Farmartjänst, upphandlades under året.

Bolaget har under året genomfört en förstudie beträffande nyproduktion av bostadslägenheter på fastigheten Ulven 3. Genomförandebeslut togs i Bjuvsbostäder styrelse den 9 augusti 2021. Förnyad konkurrensutställning och upphandling genomfördes under augusti/september, och beslut i Kommunfullmäktige togs i slutet av oktober. Projektet består av 34 lägenheter med en beräknad byggstart i februari 2022. Bedömd byggtid är 18 månader.

Bolaget har också ansökt om att starta upp en detaljplan för nyproduktion av bostadslägenheter på egen fastighet i Ekeby, Elestorp 7:86. Målsättningen är att åstadkomma ca 25 nya lägenheter, och framtagandet av ny detaljplan förväntas ta 1-1,5 år.

Under året så har bolaget haft en utgivning om 3 nummer av hyresgästtidningen Hemmavid. Arbete med att förbättra marknadsföring kring bostadsannonserna har också genomförts. Förutom trevligare bostadsannonser, så har också Bjuvsbostäder anslutit sig till Boplats Sverige, en annonsplats för hyreslägenheter. Uthyrningssituationen avseende bostäder har varit fortsatt god med väldigt låg marknadsvakans.



Beträffande lokalerna så har tillfällig uthyrning skett till vaccinationsklinik för Covid-19. Även uthyrningar till Nattvandring i Bjuv samt Bergateatern har genomförts.

Det har genomförts ett antal projekt i befintligt bestånd under året, bl.a. rengöring av alla fasader på Årstiderna, byte av ett antal hissar på Årstiderna och Bjuvshem, nytt låssystem till alla lägenheter och gemensamma utrymmen på Bjuvshem, påbörjat projekt med utbyte av fjärrvärmen på Bjuvshem samt renovering av samtliga lekplatser i beståndet. Dem två sista undercentralerna i beståndet har också kopplats upp, vilket innebär att alla fastigheter nu går att styra och övervaka digitalt.

Under året har vi haft en nära dialog med Hyresgästföreningen, och bl.a. genomfört områdes- och trygghetsvandringar.

Coronapandemin har fortsatt varit en fråga att förhålla sig till. Bolaget har fortlöpande under året förändrat sina egna interna rutiner i förhållande till aktuella restriktioner. Bolaget har inte drabbats ekonomiskt av pandemin, och fortsätter följa händelseutvecklingen och anpassa sina arbetssätt för att motverka smittspridning.

## Finanspolicy

Hantering av riskerna i skuldportföljen är en viktig del i finansverksamheten. Styrelsen har en fastställt en finanspolicy som reglerar gränser för risker avseende räntor, finansiering, motpart samt kontrollsystem. Hanteringen sker i enlighet med de ramar och riktlinjer som är fastställda i bolagets finanspolicy. Bolaget använder både rörliga och fasta räntor med olika bindningstider för hanteringen av kapital- och ränterisk. Bolaget använder inga derivatinstrument. Bolagets styrelse tog 2020 beslut om att tillfälligt göra avsteg ifrån finanspolicyn för att inte låsa upp bolaget på lån med långa bindningstider. Under 2021 har drygt hälften av bolagets lån lösts i takt med att de löpt ut med det kapital som frigjorts i samband med försäljningen. Framtida refinansiering och nyupplåning sker i enlighet med finanspolicyn.

## Risk och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet och ekonomi påverkas ytterst av hyresutveckling, vakansgrad, driftskostnadsutveckling, investerings- och underhållsbehov samt ränteutveckling. Styrelsen följer löpande verksamheten och bolaget arbetar efter fastställd budget och verksamhetsplan.

## Förväntad framtida utveckling

Bjuvsbostäder kommer arbeta vidare på den inslagna vägen med siktet inställt på ett ändamålsenligt och affärsmässigt bolag med målsättning att öka över-skottsgraden, kundnöjdheten och digitaliseringen av verksamheten.

Planerade aktiviteter för 2022 är bl.a. genomförande av nyproduktion på Ulven 3, förhandling och införande av individuell mätning och debitering av vatten i delar av bostadsbeståndet, upphandling av strategisk partnering gällande stambyten, ökad uthyrning av parkeringsplatser, införande av digitalt energiuppföljningssystem m.m.

Bjuvsbostäder kommer också fortsätta utveckla sitt nära samarbete med Bjuvs Kommun och Hyresgästföreningen, samt andra intressenter.

# Resultat och ställning

Resultatet för 2021 uppgick till 1,9 mnkr (134,3). Det höga resultatet för 2020 var beroende av försäljning av fastigheter. Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning med noter.

Bolagets hyresintäkter minskade med 24,2 mnkr från 88,6 mnkr till 64,4 mnkr under 2021. Minskningen beror på att bolaget avytttrade ca 30 % av fastighetsbeståndet i december 2020.

Under 2021 skötte bolaget den tekniska förvaltningen av de sålda fastigheterna och förvaltningsavtalet genererade en intäkt om 900 tkr. Därutöver har övriga intäkter ökat kopplat till en ökad tillvalsförsäljning.

Driftskostnaderna minskade med 5,4 mnkr från 29,7 mnkr till 24,3 mnkr vilket beror på det mindre fastighetsbeståndet.

Övriga kostnader minskade med 2,2 mnkr från 9,9 mnkr till 7,7 vilket är ett resultat av översyn av bolagets avtal och kostnader för att uppnå ett bättre driftsnetto. Även en omklassificering mellan övriga kostnader och personalkostnader hade en positiv effekt på de övriga kostnader.

Personalkostnaderna minskade från 13,2 mnkr till 11,3 mnkr. Minskningen beror främst på att bolaget hade en inhyrd interim VD under 2020. Under slutet av 2021 har bolaget genomfört en omorganisation för att anpassa sig till de nya förutsättningarna efter försäljningen. Effekten av omorganisationen slår igenom först under 2022.

Både fastighetsskatten och avskrivningarna minskade som ett resultat av det minskade fastighetsbeståndet.

Under 2021 har drygt hälften av bolagets lån lösts i takt med att de löpt ut med det kapital som frigjorts vid försäljningen. Den minskade lånevolymen medförde att räntekostnaderna minskade från 2,6 mnkr till 1,5 mnkr.

Bolagets kostnadsutveckling sista tertialet har varit gynnsammare än bedömningen vid delåret varför resultatet är något bättre än prognosen i samband med delårsrapport i augusti.

## Rapport över förändringar av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	8 000	1 567	312 064	321 631
Utdelning			-60 074	-60 074
Årets resultat			1 862	1 862
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>8 000</b>	<b>1 567</b>	<b>253 852</b>	<b>263 418</b>

## Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	251 989 593
Årets vinst	1 861 684
<b>Summa</b>	<b>253 851 277</b>

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

Till aktieägaren utdelas 11,60 kr/aktie	92 800
I ny räkning överförs	253 758 477
<b>Summa</b>	<b>253 851 277</b>

Utdelningen kommer att utbetalas efter årsstämman. Utdelningsberättigade aktier för 2021 års resultat är 8000 stycken.

## Ekonomiska nyckeltal

	2021	2020	2019	2018	2017
1 Eget kapital, tkr	263 418	321 631	189 430	153 252	104 369
2 Redovisad soliditet, %	62,5	48,6	35,4	31,5	24,2
3 Räntabilitet på totalt kapital %	0,8	20,7	6,7	10,5	8,0
4 Kassaflöde från den löpande verksamheten, tkr	16 692	10 421	34 731	35 838	24 724
5 Kassaflödeskvot, %	25,0	4,5	37,4	41,6	29,0
6 Investeringar i befintligt fastighetsbestånd mnkr	6,3	30,3	36,3	24,4	26,4

1. Eget kapital enligt fastställd balansräkning 2. Eget kapital i förhållande till totalt kapital 3. Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader i förhållande till balansomslutningen 4. Kassaflöde från den löpande verksamheten 5. Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till bruttoomsättningen 6. Investeringar i befintligt fastighetsbestånd

## Resultaträkning

Alla belopp anges i tkr.

NETTOOMSÄTTNING	Not	2021	2020
Hysesintäkter	2	64 440	88 582
Övriga rörelseintäkter	3	2 283	140 663
		<b>66 723</b>	<b>229 245</b>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	4	-24 307	-29 736
Underhållskostnader		-5 011	-8 453
Fastighetsskatt		-1 482	-2 238
Övriga externa kostnader	5, 6	-7 665	-9 855
Personalkostnader	6	-11 288	-13 238
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-13 850	-18 572
Övriga rörelsekostnader		0	-436
Nedskrivning		0	-10 000
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-63 603</b>	<b>-92 528</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 120</b>	<b>136 717</b>
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	203	140
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 461	-2 604
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 258	-2 464
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 862</b>	<b>134 253</b>
Skatt på årets resultat	14,15	0	0
<b>ÅRETS VINST</b>		<b>1 862</b>	<b>134 253</b>



# Balansräkning

Alla belopp anges i tkr.

## Tillgångar

<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, markanläggningar och mark	7	353 398	357 956
Inventarier, verktyg och installationer	8	12 476	10 000
Pågående ny- och ombyggnader	12	2 819	652
		<b>368 693</b>	<b>368 608</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga långfristiga fordringar	11	40	40
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>368 733</b>	<b>368 648</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Förråd och lager		74	62
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		178	678
Övriga kortfristiga fordringar		195	907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 996	4 825
Kassa och bank		49 971	286 101
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>52 414</b>	<b>292 573</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>421 147</b>	<b>661 221</b>

## Eget kapital och skulder

<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Not</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (8 000 aktier å kvotvärde 1 000 kronor)		8 000	8 000
Reservfond		1 567	1 567
		<b>9 567</b>	<b>9 567</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		251 989	177 811
Årets vinst		1 862	134 253
		<b>253 851</b>	<b>312 064</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>263 418</b>	<b>321 631</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	144 016	322 576
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	16	0	0
Leverantörsskulder		5 425	5 389
Leverantörsskulder till koncernföretag		556	960
Skatteskuld		236	721
Övriga kortfristiga skulder		213	711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	7 283	9 233
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 713</b>	<b>17 014</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>421 147</b>	<b>661 221</b>

# Kassaflödesanalys

Alla belopp anges i tkr.

<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>Not</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelseresultat före finansiella poster		3 120	136 717
Avskrivningar		13 850	19 008
Nedskrivningar		0	10 000
Övriga ej likviditetspåverkande poster		17	-136 148
Erhållen ränta		203	140
Erlagd ränta		-1 461	-2 604
Ökning/minskning varulager		-12	7
Ökning/minskning kundfordringar		500	914
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		3 541	-1 445
Ökning/minskning leverantörsskulder		-133	-9 746
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-2 933	-6 422
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>16 692</b>	<b>10 421</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	18	-14 188	-35 639
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	273 308
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-14 188</b>	<b>237 669</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		0	10 099
Amortering		-178 560	0
Utdelning		-60 074	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-238 634</b>	<b>10 099</b>
Årets kassaflöde		-236 130	258 189
Likvida medel vid årets början		286 101	27 912
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>49 971</b>	<b>286 101</b>



# Noter till resultat- och balansräkning

Alla belopp anges i tkr.

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Alla belopp anges i tkr.

### Koncerttillhörighet

Närmst överordnande moderbolag som upprättar koncernredovisning i vilket företaget ingår är Bjuvs Kommun (org. nr.212000-1041) med säte i Bjuv.

Av bolagets inköp utgör 1 658 tkr inköp från moderbolaget, Bjuvs kommun, samt av försäljning utgör 3 127 tkr försäljning till moderbolaget Bjuvs Kommun. Därutöver har en borgensavgift på 429 tkr betalats till Bjuvs kommun. Av bolagets likvida medel utgör 12 251 tkr saldo på koncernkonto i Bjuvs kommun.

### 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.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar till avslutade anställningar (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

I företaget finns så väl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensioner. Utgifter för avgiftsbelagda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Företagets övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1.

### Omklassificering

Kostnader för utbildning, företagshälsovård, personalrepresentation, rekrytering och övriga personalkostnader har under 2021 klassats om från övriga externa kostnader till personalkostnader. Kostnader för styrelsens arvoden, sammanträdesarvoden och förlorad arbetsförtjänst har klassats om från personalkostnader till övriga externa kostnader. Personalkostnade och övriga externa kostnader för 2020 är ej omräknade och därför ej jämförbara.

### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### Finansiella instrument

Bolaget redovisar och värderar finansiella instrument till anskaffningsvärde. Kundfordringar övriga kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade det vill säga med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde.

### Inkomstskatter

För taxeringsåret 2021 har AB Bjuvsbostäder ett sammantaget utnyttjat underskott på 41,1 miljoner kronor (42,0). Bolaget tillämpar bestämmelserna kring uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag. Dock redovisas uppskjuten skatt ej med tanke på osäkerheten om denna uppskjutna skattefordran inom en rimlig framtid kommer att kunna utnyttjas.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. Bolaget följer reglerna för komponentavskrivning, vilket innebär att nya komponenter som tillförs ökar värdet på tillgången och restvärdet av den gamla tillgången utrangeras. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

## Följande avskrivningstider tillämpas:

### BYGGNADER

Stomme	100 år
Byggnad utvändigt	50 år
Byggnad invändigt	30 år
VA, VVS	40 år
Elsystem	30 år
Tele, Data	30 år
Transportsystem	40 år

### MARKANLÄGGNINGAR

Nyanläggning mark	100 år
Utemiljö	40 år

### MASKINER, INVENTARIER OCH DATORER

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Datorutrustning	3 år

Avskrivning påbörjas den månad då byggnad färdigställs eller inventarier anskaffas.

## UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Följande av styrelsens bedömningar har en betydande effekt på redovisade belopp i årsredovisningen:

- Beslut om komponentindelning vid nyinvesteringar
- Beslut om nedskrivningsprövning av materiella anläggningstillgångar

## Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

## Not 2 Hyresintäkter

	HYRA		HYRESBORTFALL		NETTO	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Bostad	60 731	80 757	-318	-549	60 413	80 208
Lokal	6 158	8 503	-2 860	-856	3 298	7 647
Garage	808	948	-78	-98	730	850
P-plats	111	112	-69	-65	42	47
<b>Summa</b>	<b>67 808</b>	<b>90 320</b>	<b>-3 325</b>	<b>-1 568</b>	<b>64 483</b>	<b>88 752</b>
Hyresrabatt					-43	-170
<b>Summa</b>					<b>64 440</b>	<b>88 582</b>

### Fördelning lägenhets- och lokalkontrakt

	Bostäder	Lokaler
Antal hyreskontrakt (genomsnittligt antal)	815	89
Ytfördelning %	88	12
Genomsnittshyra kr/kvm	1 109	830

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Ersättning från hyresgäster	378	87
Återvunna fordringar	163	16
Erhållna statliga bidrag	169	152
Förvaltningsuppdrag	871	0
Försäkringsersättning	39	2 038
Övrigt	662	1 794
Vinst vid avyttring fastighet	0	136 576
<b>Summa</b>	<b>2 283</b>	<b>140 663</b>

### Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	3 521	3 149
Uttagsskatt	818	773
Reparationer	3 415	5 081
El	1 781	1 723
Vatten	5 093	6 574
Renhållning	2 005	2 889
Uppvärmning	7 673	9 547
	<b>24 307</b>	<b>29 736</b>
Underhållskostnader	5 011	8 453
<b>Summa</b>	<b>29 318</b>	<b>38 189</b>

### Not 5 Ersättning till revisorerna

	2021	2020
Revisionsuppdraget	223	113
Övriga tjänster	75	235
<b>Summa</b>	<b>298</b>	<b>348</b>



**Not 6** Medeltal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

<b>MEDELTALET ANSTÄLLDA, MED FÖRDELNING PÅ KVINNOR OCH MÄN HAR UPPGÅTT TILL</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kvinnor	8	8
Män	7	9
	<b>15</b>	<b>17</b>
<b>LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR HAR UPPGÅTT TILL</b>		
Styrelsen och verkställande direktören	1 202	2 256
Övriga anställda	6 835	7 542
	<b>8 037</b>	<b>9 798</b>
<b>SOCIALA AVGIFTER ENLIGT LAG OCH AVTAL</b>		
Styrelsen och verkställande direktören	536	823
Övriga anställda	2 930	2 617
	<b>3 466</b>	<b>3 440</b>
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>11 503</b>	<b>13 238</b>

**STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**

	<b>2021</b>			<b>2020</b>		
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Varav män	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Varav män
Styrelseledamöter	6	1	5	6	1	5
Verkställande direktör och andra befattningshavare	1	0	1	1	0	1

## Not 7 Byggnader och mark

<b>BYGGNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärden	569 279	818 453
Nyanskaffning under året och omfört från pågående nybyggnad	2 765	46 982
Försäljningar	0	-294 804
Utrangeringar	-111	-1 352
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>571 933</b>	<b>569 279</b>
Ingående avskrivningar	-175 556	-243 200
Årets avskrivningar	-12 348	-16 926
Årets utrangeringar	82	916
Årets försäljningar	0	83 654
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-187 822</b>	<b>-175 556</b>
<b>NEDSKRIVNING</b>		
Ingående nedskrivning	-59 352	-133 000
Försäljningar och utrangeringar	0	83 648
Nedskrivningar	0	-10 000
Återföring av nedskrivning		
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-59 352</b>	<b>-59 352</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>324 759</b>	<b>334 371</b>
<b>MARKANLÄGGNINGAR</b>		
Ingående anskaffningsvärde	19 692	17 964
Nyanskaffning under året	56	2 555
Försäljningar	0	-827
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 748</b>	<b>19 692</b>
Ingående avskrivningar	-5 851	-5 528
Årets avskrivningar	-466	-473
Årets avskrivningar på försäljning	0	150
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 317</b>	<b>-5 851</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>13 431</b>	<b>13 841</b>
<b>MARK</b>		
Ingående anskaffningsvärde	9 744	12 254
Nyanskaffning under året	5 464	0
Försäljningar under året	0	-2 510
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 208</b>	<b>9 744</b>
<b>Utgående bokfört värde på byggnader och mark</b>	<b>353 398</b>	<b>357 956</b>
<b>TAXERINGSVÄRDEN</b>		
Byggnader	350 590	319 637
Mark	116 398	103 252
	<b>466 988</b>	<b>422 889</b>
<b>Verkligt värde*</b>	<b>553 840</b>	<b>547 317</b>

### \*Beräkning av verkligt värde

Bedömningen av fastigheternas verkliga värde utgår från värderingsverktyget Datscha. Parametrar som påverkar värdet är hyresnivå, drift- och underhållskostnader, byggår samt direktavkastningskrav, vilket för Bjuvs Kommun varierar mellan 4,6-12,5 % beroende på fastighetstyp. Löpande genomförs externa värderingar av ett par fastigheter per år för referens.

## Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	16 750	17 319
Nyanskaffning under året och omfört från pågående nybyggnad	3 501	3 167
Försäljningar	0	-3 736
Utrangering	-4 754	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 497</b>	<b>16 750</b>
Ingående avskrivningar	-6 750	-6 602
Årets avskrivningar	-1 007	-1 173
Årets försäljningar	0	1 025
Årets utrangeringar	4 736	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 021	-6 750
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>12 476</b>	<b>10 000</b>
Summa avskrivningar Byggnader	12 348	16 926
Summa avskrivningar Markanläggningar	466	473
Summa avskrivningar Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 007	1 173
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>13 821</b>	<b>18 572</b>

## Not 9 Ränteintäkter och likande resultatposter

	2021	2020
Ränta på likvida medel	0	0
Övriga finansiella intäkter	203	140
	<b>203</b>	<b>140</b>

## Not 10 Räntekostnader och likande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader fastighetslån	1 019	1 630
Borgensavgift Bjuvs kommun	429	960
Övriga räntekostnader	13	14
	<b>1 461</b>	<b>2 604</b>

## Not 11 Aktier och andelar

	2021	2020
Andelar i HBV	40	40

## Not 12 Pågående ny- och ombyggnader

	2021	2020
Ingående balans	652	23 528
Under året nedlagda kostnader	2 167	-22 876
<b>Utgående balans</b>	<b>2 819</b>	<b>652</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021	2020
Upplupna intäkter	0	4 311
Förutbetalda kostnader	1 996	514
	<b>1 996</b>	<b>4 825</b>

## Not 14 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
<b>Summa skatt enligt resultaträkningen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD</b>		
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	1 862	134 253
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6 %)	-384	-28 730
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4	-21
Nedskrivning	0	-2 140
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		
Skattemässigt resultat av reavinst	0	17 933
Återföring nedskrivning	0	0
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-62	240
Skatteeffekt av ej värderad uppskjuten skattefordran	450	12 718
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Not 15 Uppskjuten skatt

	Belopp	2021	Belopp	2020
Aktuell skatt		0		0
Uppskjuten skattefordran				
Ack. skattemässigt underskott	41 099	8 466	42 028	8 658
Uppskjuten skatteskuld				
Skillnad mellan skattemässiga- och bokföringsmässiga avskrivningar på materiella anläggningar	35 875	7 390	23 015	4 741
Netto uppskjuten skattefordran		15 857		13 399
Nedskrivning uppskjuten skattefordran		-15 857		-13 399
Utgående balans skattefordran		0		0

Använd skattesats 20,6 %

## Not 16 Upplåning

<b>RÄNTEBÄRANDE SKULDER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Långfristig del av fastighetslån	144 016	322 576
Kortfristig del av fastighetslån	0	0
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>144 016</b>	<b>322 576</b>
<b>FÖRFALLOSTRUKTUR LÅN</b>		
Räntebindning < 1 år	88 016	140 700
Räntebindning < 2 år	56 000	181 876
	<b>144 016</b>	<b>322 576</b>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Förskottsbetalade hyror	4 726	4 037
Upplupna semesterlöner	338	483
Upplupna sociala avgifter	105	152
Övriga poster	2 114	4 561
	<b>7 283</b>	<b>9 233</b>

## Not 18 Ej kassaflödespåverkande transaktioner i investerings- och finansieringsverksamheterna

	2021	2020
Årets investeringar	-13 953	-31 731
Ej betalda leverantörsfakturor avseende förvärvade anläggningar	841	1 076
Betalda leverantörsfakturor avseende föregående år	-1 076	-4 984
<b>Investeringsverksamheten</b>	<b>-14 188</b>	<b>-35 639</b>

## Not 19 Ställda säkerheter

	2021	2020
Avseende skuld till kreditinstitut	0	0
Fastighetsinteckningar	0	0

## Not 20 Eventualförpliktelser

	2021	2020
Garantiförbindelser FASTIGO	117	159

## Not 21 Händelser efter balansdagen

Inledningen av 2022 har präglats av en allmän oro kopplat till inflation, ökade räntor och oroligheterna i Ukraina.

COVID-19 har fortsatt påverkan på världen. Bolaget fortsätter följa händelseutvecklingen och anpassar sina arbetssätt i förhållande till aktuella rekommendationer.

# Fastighetsförteckning 2021-12-31

Område	Byggn.år	LÄGENHETER					YTA		LOKALER		GARAGE P-PLATSER	
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	kvm	Antal	Yta	Antal	Antal
<b>Tulpanen</b>	1965-66	9	33	36	6	0	84	5 844	8	194	30	58
<b>Brogårda</b>	1973-76	0	22	60	33	0	115	8 572	2	78	70	74
<b>Ulven/Bävern</b>	2006	0	2	12	2	0	16	1 312	0	0	16	10
<b>Apoteket 3</b>	1920	0	1	1	0	1	3	292	0	0	1	0
<b>Falken 2</b>	2014	0	20	20	0	0	40	2 640	0	0	40	25
<b>Årstiderna:</b>	1967-68	50	58	109	6	0	223	15 533	13	2 699	68	287
Enhörningen 1		4	4	8	0	0	16	1 175	0	0		
Enhörningen 2		15	20	39	3	0	77	5 564	2	174		
Enhörningen 3		20	20	22	3	0	65	4 173	3	1 903		
Ekorren 1		11	14	40	0	0	65	4 621	8	622		
<b>Mejrigatan</b>	1972	0	0	0	0	0	0	0	6	1 353		14
<b>Bjuvshem:</b>	1950-61	28	69	31	12	0	140	8 779	29	2 059	4	107
Renen 1		10	43	6	0	0	59	3 387	2	98		
Renen 2		12	9	21	6	0	48	3 367	5	184		
Hunden 2		6	10	0	2	0	18	978	0	0		
Kaninen 3		0	7	4	4	0	15	1 047	22	1 777		
Bjuv 8:33 (parkeringsyta)											4	
<b>Sofias gata</b>	2019-20	0	11	10	0	0	21	1 324	0	0	0	23
<b>Biblioteks- och Nygatan:</b>	1954-65	16	40	8	0	0	65	3 438	17	645	23	20
Billesholms Gård 9:133		12	22	4	0	0	38	1 912	6	304		
Billesholms Gård 9:6		0	10	0	0	0	10	630	5	259		
Skinneholm 23:103		4	8	4	0	0	16	896	6	82		
<b>Bjerrings väg och Storgatan</b>		6	38	10	0	0	54	3 284	13	374	5	21
Elestorp 7:86	1966-71	6	18	6	0	0	30	1 864	7	197		
Elestorp 7:27	1952-53	0	8	4	0	0	12	856	4	107		
Elestorp 7:96	"	0	12	0	0	0	12	564	2	70		
<b>Gök- och Lärkgatan</b>	1985-90	0	26	18	2	0	46	3 166	1	21	23	43
<b>Borsten 6</b>	1976	0	9	0	0	0	9	567	0	0		
<b>SUMMA</b>		<b>109</b>	<b>329</b>	<b>315</b>	<b>61</b>	<b>1</b>	<b>815</b>	<b>54 751</b>	<b>89</b>	<b>7 423</b>	<b>284</b>	<b>682</b>
Obebyggd tomtmark												
Brogårda 8:1 (ängsmark)								51 676				
<b>SUMMA</b>								<b>51 676</b>				

## Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman den 17 maj 2022 för fastställelse.

Datum för påskrift: 2022-03-07



Claes Osslén  
Ordförande



Matthias Åkesson  
Vice ordförande



Krister Bergsten



Ulf Lind



Krister Nilsson



Pia Trollehjelm



Christofer Bernebring  
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 7 mars 2022.



Lars Starck  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Bjuvsbostäder, org.nr 556089-5533.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Bjuvsbostäder för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Bjuvsbostäders finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Bjuvsbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Aktiebolaget Bjuvsbostäder för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Bjuvsbostäder enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg den 7/3-2022  
  
Lars Starck  
Auktoriserad revisor

## Granskningsrapport för år 2021

Vi, av fullmäktige i Bjuvs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Bjuvsbostäders verksamhet för år 2021.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

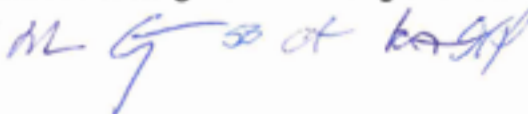
Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisions- sed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bo- lagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har haft den omfattning och inriktning samt givit det resultat som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi har under året tillställt verkställande direktören och styrelsen en tjänsteskrivelse angående bolagets resultatutveckling i samband med delårsrapport per 31 augusti 2021 samt inhämtat information om åtgärder inför budget för 2022.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolaget efterlevt de kommunala befogenheter och ägardirektiven som utgör ram för verksamheten.



Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Bjuv den 10 mars 2022



Rune Ahlberg



Sven Borg



Bengt-Eric Nilsson



Sven-Yngve Persson



Christos Torounidis

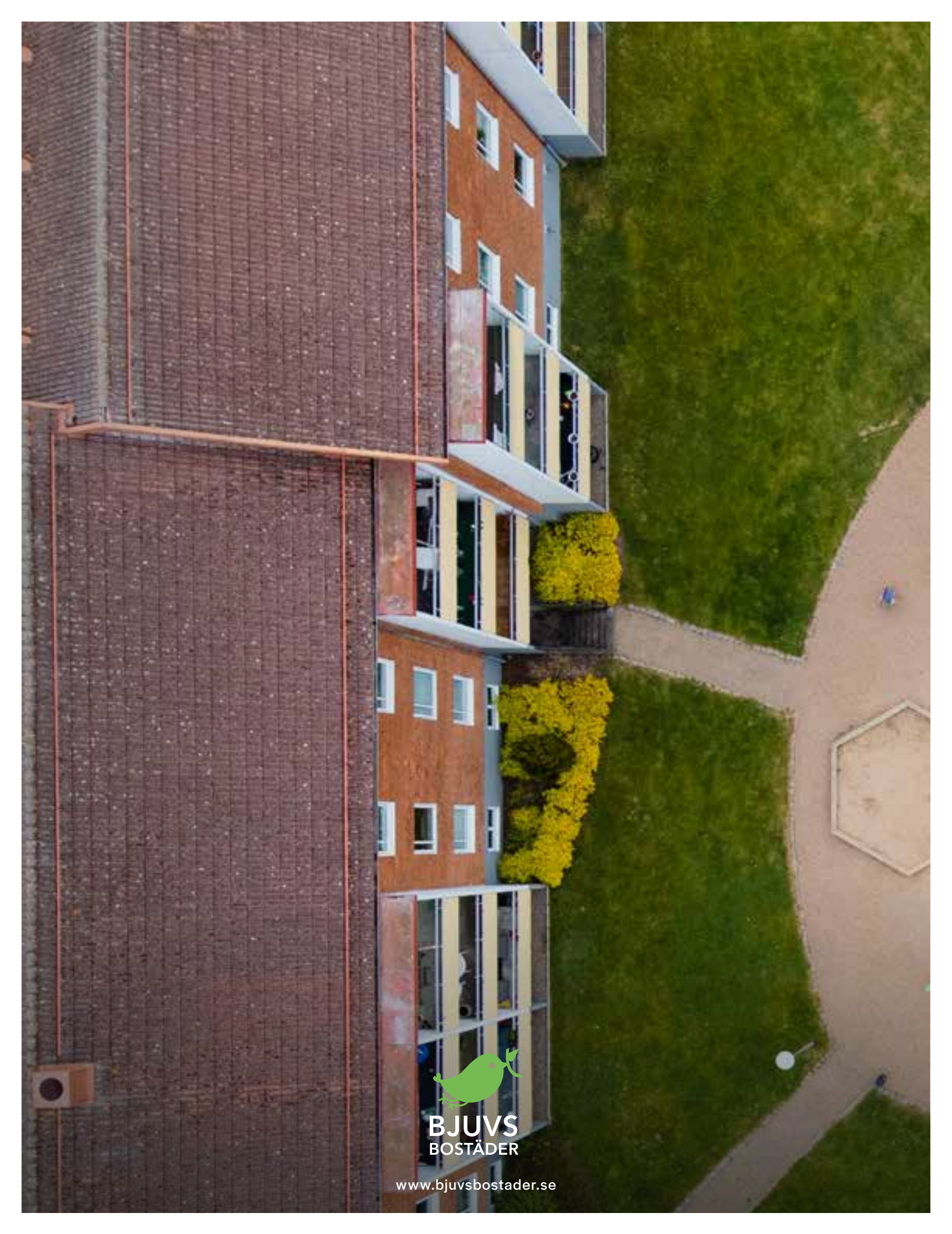


Gustaf Tornérhjelm









**BJUVS**  
BOSTÄDER

[www.bjuvsbostader.se](http://www.bjuvsbostader.se)