



20 ÅRSBOK 24

**AB BJUVSFASTIGHETER
AB BJUVSBOSTÄDER
AB BJUVSLOKALER**

TILLSAMMANS

— MED KRAFT OCH KUNSKAP FÖR HEM OCH SAMHÄLLE

Från och med 1 maj 2024 så är det förvaltningsbolaget AB Bjuvsfastigheter som förvaltar Bjuvs kommuns respektive AB Bjuvsbostäders fastighetsbestånd. AB Bjuvslokaler kommer successivt under de närmaste åren att förvärva fastigheter från Bjuvs kommun, och i avvaktan på det så finns det ett förvaltningsavtal tecknat mellan AB Bjuvsfastigheter och Bjuvs kommun beträffande förvaltningen av dessa fastigheter.

Tidigare personal från Bjuvsbostäder, respektive fastighetsavdelningen på Bjuvs kommun är anställda i en ny organisation på Bjuvsfastigheter.

Denna årsbok beskriver samtliga tre bolags verksamheter.

Mot bakgrund av att ovanstående förändring skett under innevarande år så finns det ingen gemensam verksamhetsplan för 2024. Sådan gemensam verksamhetsplan har tagits fram för 2025 och antagits av Styrelserna i respektive bolag i november 2024.

Verksamhetsplaneringen utgår från bolagens ägardirektiv och anger bl.a. målområden med olika aktiviteter med målsättningen att uppnå de kvantifierade målen.

Bolagens gemensamma målområden är:

- Ekonomi
- Fastighetsutveckling
- Medarbetare och organisation
- Kund och attraktiva områden
- Energi och miljö

INNEHÅLL

Innehållsförteckning

VD HAR ORDET	5
EKONOMISK ÖVERSIKT	6
VÅR ORGANISATION	8
PROJEKT: STAMBYTE	10
PLANER FÖR FRAMTIDEN	11



VD HAR ORDET

“FULL FART FRAMÅT”

Under 2024 har vi tagit ett betydande steg i utvecklingen av våra bolag. Bildandet av den nya organisationen AB Bjuvsfastigheter har gått mycket bra, och vi har nu ett väl sammansvetsat team som med gemensamma krafter driver vår verksamhet framåt. Våra medarbetare har varit nyckeln till att denna omställning kunnat genomföras smidigt.

Vi har under året kommit igång ordentligt med viktiga projekt som stärker vår position. Stambytesprojektet Årstiderna är nu i full gång, och det känns glädjande att vi redan sett fina resultat med färdigställda lägenheter och nöjda hyresgäster. Konverteringen av Enhörningen, där 18 nya lägenheter skapas, har också tagit fart efter en överlagandeprocess som slutade positivt för oss. Vi ser fram emot färdigställandet sommaren 2025.

Utöver bostadsprojekten har vi ett starkt fokus på samhällsfastigheterna, och vårt engagemang för att skapa attraktiva miljöer för både boende och verksamheter i kommunen är stort. Vi är stolta över ett att ha tecknat ett boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen och har tagit viktiga steg i att stärka dialogen med våra hyresgäster.

Inför 2025 är vi väl förberedda med en gemensam verksamhetsplan som antagits av styrelserna i våra tre bolag.

Även om den ekonomiska situationen fortsatt är utmanande, med ökade kostnader inom flera områden, ser vi med optimism på framtiden med sund ekonomisk planering och strategiskt arbete med våra projekt. Vi kommer under året också ta fram en hållbarhetsredovisning, utvärdera nya tekniska lösningar och fortsätta vårt arbete med att öka hyresgästernas nöjdhet.

Jag vill avslutningsvis rikta ett stort tack till alla medarbetare och styrelseledamöter som med stor entusiasm och professionalism bidragit till detta års goda resultat och positiva utveckling. Tillsammans ser vi fram emot ett framgångsrikt 2025!

Christofer Bernebring
VD



**CHRISTOFER
BERNEBRING**

**VERKSTÄLLANDE
DIREKTÖR**

AB Bjuvsfastigheter
AB Bjuvsbostäder
AB Bjuvslokaler

EKONOMISK ÖVERSIKT

“Bolagen är en viktig del av kommunens utveckling och kraven i ägardirektiven uppfylls under året”

AB BJUVSBOSTÄDER

Bolaget har ett resultat före skatt om 7 711 tkr (3 777). Det här medför en direktavkastning om 4,53 % vid ett bedömt marknadsvärde på fastigheterna om 671,1 mnkr. Intäkterna utgörs främst av hyresintäkter för bostäder och lokaler som totalt uppgår till 76 489 tkr (69 036). Bland övriga rörelseintäkter om 4 520 tkr (3 955) så utgörs den största posten av ersättningar kopplade till försäkringsärenden.

Bolagets rörelsekostnader uppgår till -68 020 tkr (-64 404) där driftskostnader utgör största posten och uppgår till -28 236 tkr (-25 551). I och med att samtliga anställda övertagits av Bjuvsfastigheter från maj 2025 så uppgår personalkostnaderna för 2024 endast till -3 572 tkr jämfört med -9 638 tkr år 2023.

Som en följd av omorganisationen 2024 så har även största delen av de administrativa kostnaderna övertagits av Bjuvsfastigheter och en kostnad i form av förvaltningsarvode till Bjuvsfastigheter har i stället tillkommit. Det här har bidragit till att övriga kostnader för 2024 landade på -15 674 tkr jämfört med -8 258 tkr för år 2023.

Nyupptagna lån om 11 mnkr har resulterat i ett negativt finansnetto om -5 278 tkr (-4 814).

Gällande bolagets tillgångar så har materiella anläggningstillgångar ökat i takt med pågående investeringar och uppgår per den sista december till 469 725 tkr (441 399).

Bolagets kassa är vid utgången av 2024 relativt stor med 13 413 tkr. Koncernkontot i Bjuvs kommun om 9 865 tkr redovisas i år som kortfristiga fordringar och inte likvida medel. Likvida medel inklusive koncernkontot uppgår totalt till 23,278 tkr (26 482).

På skuldsidan så har långfristiga skulder ökat då ett nytt lån om 11 mnkr tagits upp i november. Soliditeten beräknas till 56,2 % på balansdagen vilket är något lägre än vid utgången av 2023 då soliditeten var 57,3 %. Den lägre soliditeten är till största delen en följd av det nyupptagna lånet.

AB BJUVSLOKALER

Bolaget har ännu ingen verksamhet. Resultat före skatt om -26 tkr utgörs endast av mindre administrativa kostnader vilka även återfinns som skuldposter.

Bolagets tillgångar utgörs till största delen av andelar i AB Bjuvsfastigheter. Bolaget har en kassa om 89 tkr. Soliditeten beräknas till 97,5 % per den sista december 2024.

AB BJUVSFASTIGHETER

Bolaget har genererat ett resultat före skatt på 1 405 tkr. Intäkterna uppgår till 15 895 tkr och utgörs enbart av förvaltningsarvode som faktureras till Bjuvs kommun samt Bjuvsbostäder.

Tidigare personal från Bjuvsbostäder, respektive fastighetsavdelningen på Bjuvs kommun är numera anställda i Bjuvsfastigheter vilket resulterat i personalkostnader om -11 212 tkr. Bolaget har även övertagit största delen av Bjuvsbostäders administrativa kostnader som per den sista december 2024 uppgår till -2 931 tkr.

Förvaltningsarvodet faktureras och betalas i förskott vilket ger en god kassa. Likvida medel på balansdagen uppgår till 2 639 tkr. Soliditeten beräknas till 20,1 % per den sista december 2024.

Noteringar inom parentes avser motsvarande siffror från Årsredovisning 2023



AB Bjuvsbostäder

Org. nr:	556089-5533
Omsättning:	81 009 tkr
Rörelseresultat:	12 989 tkr
Eget kapital:	278 145 tkr
Soliditet:	56,2 %
Direktavkastning:	4,53 %

[Se fullständig årsredovisning för AB Bjuvsbostäder](#)



AB Bjuvslokaler

Org. nr:	559462-2945
Omsättning:	0 tkr
Rörelseresultat:	-26 tkr
Eget kapital:	974 tkr
Soliditet:	97,5 %
Direktavkastning:	0 %

[Se fullständig årsredovisning för AB Bjuvslokaler](#)



AB Bjuvsfastigheter

Org. nr:	559462-2960
Omsättning:	15 895 tkr
Rörelseresultat:	1 403 tkr
Eget kapital:	2 115 tkr
Soliditet:	20,1 %
Antal anställda:	22

[Se fullständig årsredovisning för AB Bjuvsfastigheter](#)



VÅR ORGANISATION

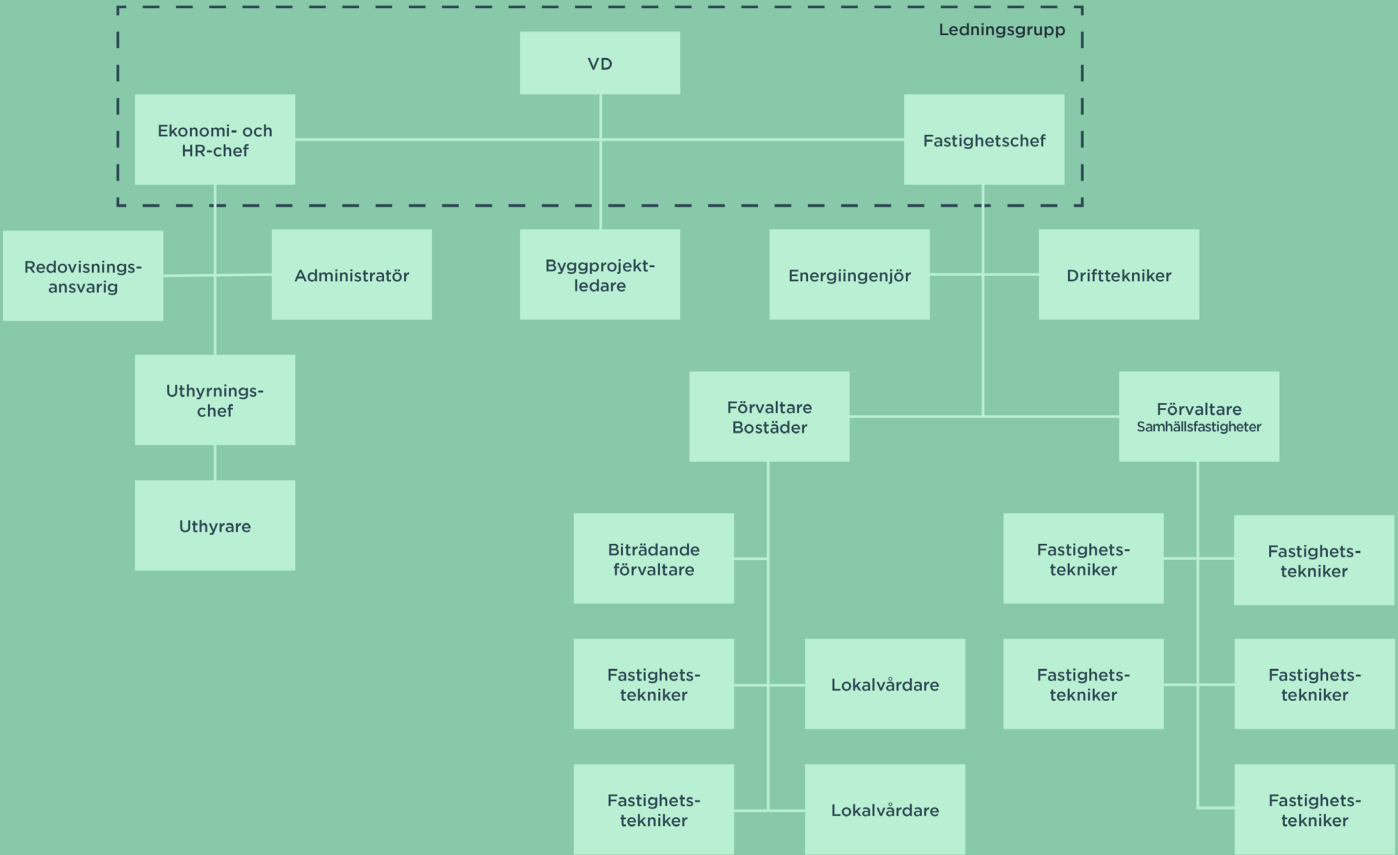
Från och med maj 2024 har tidigare personal från Bjuvsbostäder samt delar av fastighetsavdelningen inom Bjuvs kommun samlats i det nya förvaltningsbolaget, AB Bjuvsfastigheter.

AB Bjuvsfastigheter ansvarar för förvaltningen av AB Bjuvsfastigheters fastigheter samt de kommunägda samhällsfastigheterna.



ORGANISATIONSBILD

per 2024-12-31



PROJEKT: STAMBYTE

Mitt i Bjuv ligger vårt största bostadsområde – Årstiderna, med hus byggda på 1960-talet. Under 2024 påbörjades ett stort projekt där trevåningshusen uppdateras för ett tryggt, modernt och energieffektivt boende.

De 149 lägenheterna får säkerhetsdörrar och brevvinkasten ersätts av postboxar i trappuppgången. Stammarna byts ut och i samband med det uppdateras både kök och badrum som helhet. Hyresgästerna ges möjlighet att välja mellan olika bänkskivor och handtag.

Under godkännandeperioden har en visningslägenhet färdigställts för att ge hyresgästen möjlighet att se slutresultatet.

Taken på fastigheterna renoveras och frånlufts-värmepumpar installeras för sänkt energiförbrukning.

Projektet står klart sommaren 2026 och är partnering mellan AB Bjuvsfastigheter och NCC.



PLANER FÖR FRAMTIDEN

01. 02. 03.

HYRESGÄST

Vi arbetar vidare med att förenkla och förbättra för våra hyresgäster. Detta sker bland annat genom en tillgänglig hemsida, snabbspår till lägenhet, tydlig profilering, förändrade öppettider och höjd boendestandard.

INVESTERINGAR I FASTIGHETER

Under 2025 är det planerat historiskt stora satsningar på att ta hand om det befintliga beståndet och säkerställa fastigheternas välmående, attraktiva lägenheter, nöjda hyresgäster och bestående fastighetsvärden.

ORDNING OCH REDA

I Bjuvsfastigheter kommer vi att arbeta med att implementera nya rutiner, processer och systemstöd för att säkerställa en effektiv förvaltning.



AB Bjuvsfastigheter

www.bjuvsfastigheter.se

E-post: kundtjanst@bjuvfastigheter.se

Telefon: 042-458 51 50