



20

ÅRSBOK

25

**AB BJUVSFASTIGHETER
AB BJUVSBOSTÄDER
AB BJUVSLOKALER**

**VÄLKOMMEN
HEM!**

INNEHÅLL

FÖRORD	3
VD HAR ORDET	4
VÅRA BOSTÄDER I SIFFROR	6
HÄNT UNDER ÅRET	10
PROJEKT OCH UTVECKLING	16
VÅR ORGANISATION	22
EKONOMISK ÖVERSIKT	24
PLANER FÖR FRAMTIDEN	26



FÖRORD

Årsboken avser de tre bolagen AB Bjuvsfastigheter, AB Bjuvsbostäder och AB Bjuvslokaler och beskriver utveckling och aktivitet i bolagen under kalenderåret 2025.

I årsboken återfinns en översiktsbild över bolagens ekonomi under året medan årsredovisning för vardera bolag nås i sin helhet via länk och QR-kod på vår hemsida.

Syftet med årsboken är att på ett tydligt och lättillgängligt sätt beskriva och sammanfatta bolagens verksamhet under det gångna året.

**"MER
NÄRVARO,
DIALOG OCH
KUNDFOKUS"**

VD HAR ORDET

ETT ÅR PRÄGLAT AV PROJEKTVERKSAMHET

2025 har varit ett intensivt och händelserikt år för våra bolag – ett år med fortsatt utveckling av både verksamheten och fastighetsbeståndet.

Trots ett fortsatt utmanande omvärldsläge med höga taxor har vi uppnått stabila resultat och behållit en god kontroll över ekonomin. Under året har vi färdigställt våra underhålls- och fastighetsutvecklingsplaner, genomfört upphandlingar inom flera områden och säkerställt långsiktiga förutsättningar för verksamheten. Arbetet med vår projektmix, där olika typer av projekt balanseras mot varandra, bidrar till att skapa en stabil ekonomisk grund även framåt.

Projektverksamheten under året har varit omfattande. Ett tydligt resultat är färdigställandet av 18 nya lägenheter på Enhörningen i området Årstiderna i Bjuv, där inflyttning skedde under sommaren 2025. Projektet har genomförts enligt plan och inom beslutade ramar och utgör ett viktigt tillskott till bostadsutbudet. Samtidigt har stambytesprojektet på Årstiderna fortsatt, där över 100 lägenheter färdigställts under

året. Projektet omfattar inte bara stambyten utan även nya kök och badrum samt åtgärder för att minska energiförbrukningen.

Inom samhällsfastigheterna har flera åtgärder genomförts kopplade till tak, energi och tekniska system. Arbetet med en ny resursskola i Ekeby har tagit form genom projektering och upphandling, med planerad inflyttning under 2026. Parallellt med detta har ett omfattande arbete bedrivits för att möta myndighetskrav inom brand, el och ventilation, vilket är en viktig del i att säkerställa en långsiktig hållbar och säker förvaltning.

Under året har vi fortsatt att utveckla organisationen och våra arbetssätt. Bemanningen har stärkts inom vissa funktioner och vi har påbörjat ett mer strukturerat arbete med att dokumentera och utveckla våra processer. Detta är ett viktigt steg i att skapa en mer effektiv och robust organisation över tid.

Dialogen med våra hyresgäster har också utvecklats. Genom en ny hemsida, områdesaktiviteter och förbättrad tillgänglighet i kundtjänsten har vi stärkt vår närvaro. Nöjd kund-index har ökat under året, från 49 till 55 procent, vilket visar på en positiv utveckling samtidigt som det fortsatt finns förbättringsområden att arbeta vidare med.

Energi- och miljöarbetet har varit en central del av verksamheten. Genom investeringar i värmepumpar och andra energieffektiviserande åtgärder har vi minskat energiförbrukningen i bostäderna med närmare åtta procent. Samtidigt har vi arbetat aktivt med att minska beroendet av fjärrvärme och hantera de kostnadsutmaningar som utvecklingen på energimarknaden medfört.

Sammanfattningsvis har året inneburit ett omfattande arbete inom flera områden som är viktiga för både våra hyresgäster och fastigheternas långsiktiga utveckling.

Inför 2026 fortsätter arbetet med att färdigställa pågående projekt, däribland stambytesprojektet på Årstiderna, samt att genomföra nya projekt. Fokus ligger fortsatt på att utveckla en stabil verksamhet, med bra fastigheter och en förvaltning som möter hyresgästernas behov.



**CHRISTOFER
BERNEBRING**

**VERKSTÄLLANDE
DIREKTÖR**

AB Bjuvsfastigheter
AB Bjuvsbostäder
AB Bjuvslokaler

**"ETT
INTENSIVT OCH
HÄNDELSRIKT
ÅR"**

VÅRA BOSTÄDER I SIFFROR

AB Bjuvsbostäder äger, förvaltar och hyr ut bostäder i Bjuv, Billesholm och Ekeby, där bostäderna i Bjuv utgör störst andel.

Beståndet om 874 lägenheter utgörs till största delen av flerbostadsbostäder av varierande karaktär, ålder och storlek men innefattar även radhus.

Bland flerbostadsbostäder och radhus finns totalt 70 bostäder vigda åt hyresgäster i kategorin 55+. Dessa bostäder är tillgänglighetsanpassade med bland annat hiss, dörröppnare och bredare dörröppning. 55+ bostäderna återfinns i såväl Bjuv som Ekeby och Billesholm.

874
LÄGENHETER



19 nya bostäder

På området Årstiderna i Bjuv renoverades fastigheten Enhörningen 3 vilket tillförde 18 lägenheter i varierande storlekar mellan 3-5 rum och kök.

Biblioteksgatan 1 i Billesholm huserade tidigare en familjecentral som byggts om till en fin lägenhet om 5 rum och kök.

Nöjd kund-index (NKI)

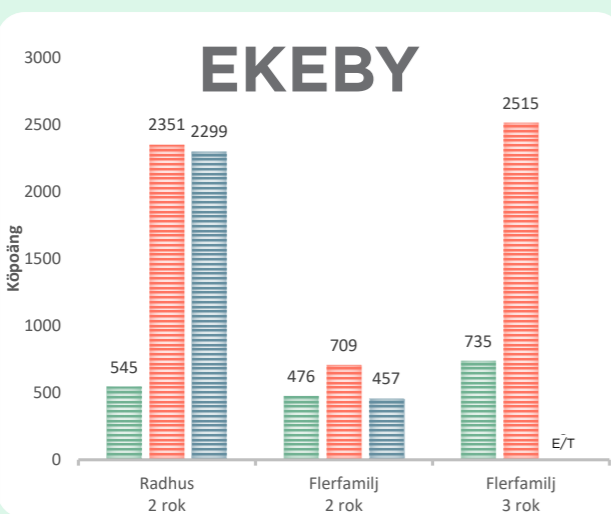
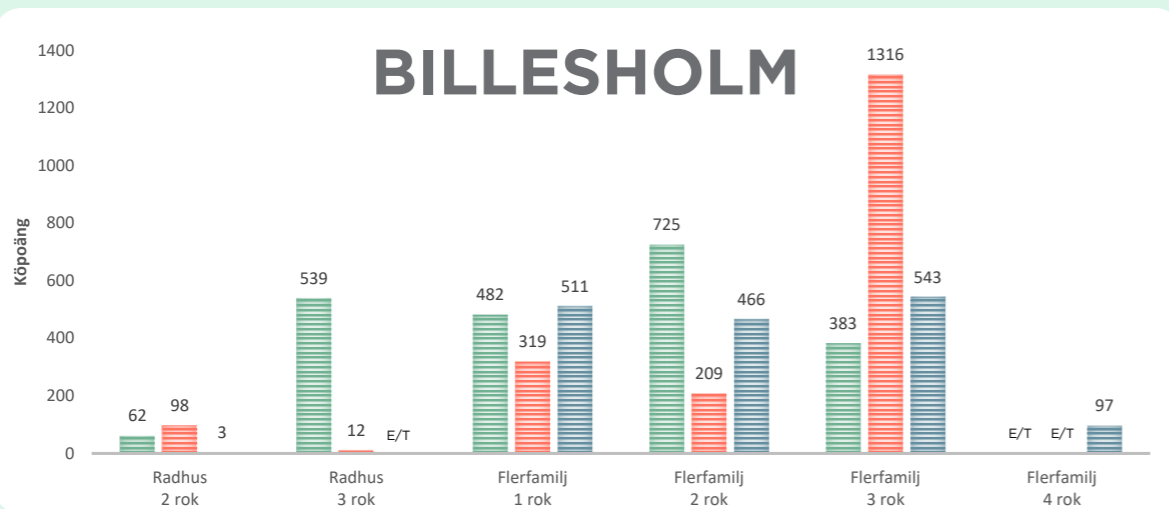
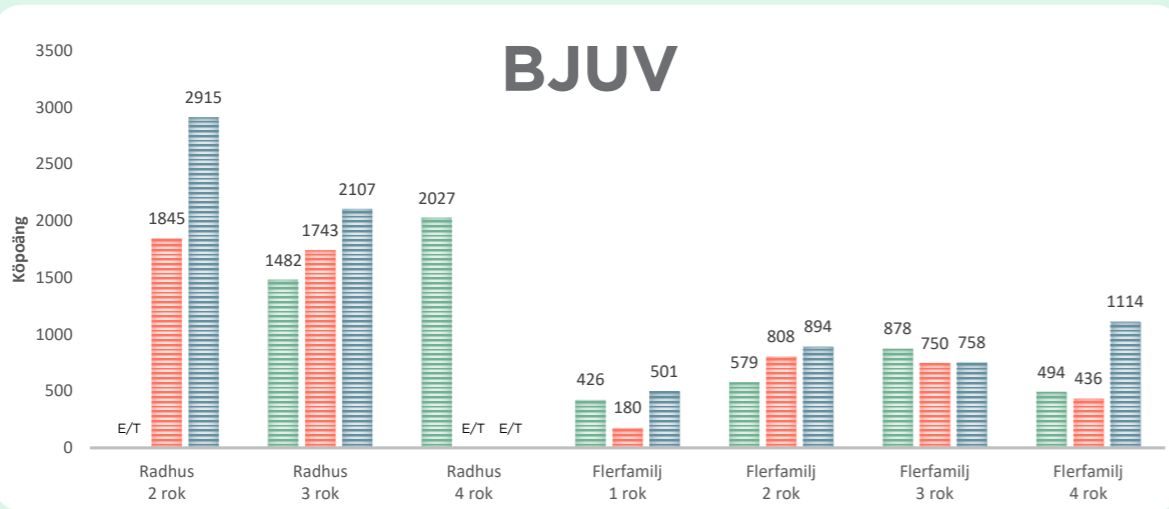
AB Bjuvsbostäder genomför en bred hyresgästundersökning där alla hyresgäster tillfrågas varje år. Enkäten skickas ut löpande under året för att ge en rättvisande bild av kundnöjdheten hos hyresgästerna.

Enkäten mäter nöjdhet inom en mängd områden, från ordning och reda, tillgänglighet och underhåll till trygghet och trivsel.

Under året har vi gjort ett stort lyft inom NKI med en ökning från 49 % till 55 %.



SÖKANDESTATISTIK



ANTAL KÖPOÄNG* FÖR OLIKA LÄGENHETSTYPER I RESPEKTIVE KOMMUNDEL

2023 2024 2025

*Kötid som i snitt krävs för att få kontrakt. Ett köpoäng motsvarar en dag. Urval 874 lägenheter.

E/T = Ingen lägenhet av denna objektstyp har omsatts under året.

Under 2023–2025 syns en utveckling där det i flera delar av bostadsbeståndet krävs fler köpoäng för att teckna hyresavtal. I Bjuv ökar köpoängen sammantaget över tid, särskilt för radhus och tvåor i flerfamiljshus, vilket visar att intresset för dessa bostäder har stärkts. Även i Ekeby syns en tydlig uppgång, inte minst i radhussegmentet.

År 2025 krävs i snitt ca 1,4 års kötid för en lägenhet i flerfamiljshus med 1 rum och kök. För 2 rum och kök och 3 rum och kök är snittet ca 2 år och för 4 rum och kök 2,7 år. För radhus är nivåerna högre: ca 4,8 års kötid för 2 rum och kök och ca 5,8 år för 3 rum och kök. För bostäder i 55+ områden krävs i snitt ca 3,7 års kötid för flerfamiljshus och ca 3,1 år för radhus. Inga radhus i Billesholm med 3 rum och kök blev vakanta under året, och radhus med 4 rum och kök finns endast i Bjuv på området Brogårda.

För att möta en bostadsmarknad i förändring och nå fler presumtiva hyresgäster infördes under året konceptet Lägenhet Direkt. Där ingår de bostäder som inte matchades för kontrakt i första uthyrningsrundan och som därefter erbjuds enligt först till kvarn. Det innebär att den sökande inte behöver några bostads-poäng vid kontraktstillfället, vilket också kan bidra till lägre snitt-poäng i statistiken.

Sammantaget visar utvecklingen att flera delar av beståndet blivit mer attraktiva, samtidigt som söktrycket påverkas av hur många bostäder som finns tillgängliga i varje kategori.

LÄNGST
KÖTID TILL
RADHUS

HÄNT UNDER ÅRET

Föregående år avslutades med en områdesaktivitet, och under 2025 har vi fortsatt att satsa på möten och aktiviteter ute i våra områden.

I NKI-undersökningen framkom ett tydligt önskemål från hyresgästerna om mer kontakt och en närmare relation till oss, vilket gjorde dessa aktiviteter till en viktig prioritering under året.

Även internt har året präglats av aktiviteter med fokus på samarbete och organisationsutveckling. I maj gjorde hela personalstyrkan en rundtur bland fastigheterna, med stopp bland annat vid förskolan Pärlogglan i Ekeby och radhusområdet Brogårda. Mot slutet av året hade vi gemensamma workshoppar med fokus på verksamhetsplan och processer.

ÅRETS FÖRSTA OMRÅDESAKTIVITET
Alla hjärtans dag-fika på Brogårda



FÖRHANDSVISNING ENHÖRNINGEN 3
Öppen visning i två lägenheter under byggnationen



OMRÅDESAKTIVITET BILLESKOLM
Korvgrillning på Biblioteksgatan



JOBBS- OCH UTBILDNINGSMÄSSAN
Vi deltog med ett verktygsquiz

OMRÅDESAKTIVITET ÅRSTIDERNÄ
Äggjakt på påsklovet för alla barn

INTERN RUNDTUR I BESTÅNDET
Bostäder och samhällsfastigheter

8 OMRÅDESAKTIVITETER

Under året vidareutvecklades konceptet genom att olika tider, målgrupper och aktiviteter testades. Samtidigt bjöds hyresgästerna in att bidra med idéer, förslag och önskemål inför kommande aktiviteter.

FOKUS PÅ BÅDE NYA OCH BEFINTLIGA HYRESGÄSTER

I samband med stambytet bjöd vi i september in både sökande och allmänhet till en öppen visning av nyrenoverade och nyproducerade bostäder.

De visade lägenheterna var inflyttningssklara och erbjöds inom konceptet "Lägenhet Direkt", där kontrakten fördelas enligt principen först till kvarn för den som uppfyller inkomstkraven.

Som kommunägt bolag ser vi stort värde i att samverka med kommunen och delta i initiativ för barn och unga i hela kommunen. Under året har vi bland annat medverkat i den första upplagan av Jobb- och utbildningsmässan, deltagit på Bjuvsfesten med en lärorik tävling för barn och gjort matematiken mer verklighetsnära genom Smartmatte på Jens Billeskolan.

OMRÅDESAKTIVITET EKEBY

Midsommarfika och ansiktsmålning



ÖPPEN VISNING ÅRSTIDERNA

11 stambytta lägenheter tillgängliga för kontrakt och inflytt



OMRÅDESAKTIVITET TULPANEN

Korvgrillning och återvinningstävling för vuxna



HUVUDSPONSOR BJUVSFESTEN

Återvinningstävling och visningsinbjudan



SMARTMATTE JENS BILLESKOLAN

Fastighetsrelaterad matte tillsammans med åttondeklassare



INTERN UTBILDNING

Brand och grundläggande sjukvård



50 barn deltog i vår höstlovsaktivitet på Årstiderna

CAFÉ PÅ SÖDRA STORGATAN

Lokalen på Södra Storgatan 15 stod vakant under en del av föregående år, i väntan på rätt hyresgäst. I oktober fylldes det tidigare caféet och konditoriet åter med liv genom en ny verksamhet inom samma näringsområde.

I våra lokaler finns en stor bredd av verksamheter, från apotek och blomsterhandel till restaurang, pizzeria och mäklare. För oss är det viktigt att bidra till en variation av verksamheter som skapar liv och service i området. Därför fyller ett café ett både naturligt och efterlängtat tomrum.

Bergstens Café & Catering drivs av Pernilla Bergsten, med ambitionen att skapa en mötesplats för alla generationer.

14

AFFÄRSLOKALER
PÅ SÖDRA STORGATAN



INVIGNING AV KUNDTJÄNST

Invigningen av kundtjänsten blev ett fint tillfälle att samla flera delar av årets arbete med ökad tillgänglighet och bättre kundkontakt. Arbetet tog avstamp i de synpunkter som hyresgästerna lämnat i hyresgästenkäten och har under året bland annat omfattat en ny hemsida, nyhetsbrev, sociala medier och tydligare rutiner för kundkontakt och kommunikation.

Under hösten infördes också öppettider för obokade besök i kundtjänst, som ett sätt att göra det enklare att komma i kontakt med oss i vardagen. Det uppmärksammades med en invigning där hyresgäster och medarbetare tillsammans klippte bandet till kundtjänstentrén och samlades över kaffe och tårta - en varm och uppskattad stund som markerade ännu ett steg mot en mer tillgänglig och välkomnande service.

**ÖPPETTIDER FÖR
OBOKADE BESÖK:**
TISDAG 10-12
TORSDAG 14-16



PROJEKT OCH UTVECKLING

Bjuvsfastigheter är en aktiv och långsiktig aktör i utvecklingen av Bjuvs kommun. Vårt uppdrag är att bidra till hållbara, inbjudande och levande miljöer där människor trivs och mår bra. Genom våra projekt utvecklar vi inte bara fastigheter, utan är också med och formar ett helt samhälle.

I vårt största bostadsområde, Årstiderna, inleddes två viktiga projekt under 2024. Det var dock under 2025 som arbetet tog ordentlig fart och projekten gjorde som störst framsteg. Trots olika karaktär – nyproduktion i befintligt skal och stambyte med kvarboende – har båda satsningarna samma mål: att stärka fastighetsbeståndet och skapa bättre boendemiljöer för både nuvarande och framtida hyresgäster.

Samtidigt pågår utveckling och projektverksamhet även för samhällsfastigheterna som förvaltas och utvecklas på uppdrag av Bjuvs kommun.

**"EN AKTIV OCH
LÅNGSIKTIG AKTÖR
I UTVECKLINGEN AV
BJUVS KOMMUN"**



PROJEKT: ENHÖRNINGEN 3



Från utbildningslokal till bostad

Sextiotalshuset Enhörningen 3 på Års-tiderna i Bjuv har huserat den kommunala vuxenutbildningen Futurum under flertalet år. När verksamheten lämnade lokalerna väcktes planer på att åter låta byggnaden inrymma bostäder.

18 lägenheter

Med hänsyn till miljön bevarades befintliga betongstommar och tak medan majoriteten av det övriga är nytt; ny fasad, nya fönster och helt nya lägenheter.

Huset rymmer bostäder i varierande storlekar - 3, 3.5, 4, 4.5 och 5 rum och kök. Samtliga lägenheter är genomgående och har två balkonger samt varierande planlösning där vardagsrum och kök är mer avskilt eller helt i öppen planlösning.

Projektet stod klart för inflyttning den 1 juli 2025.



PROJEKT: STAMBYTE ÅRSTIDERNA



102 av 149 lägenheter klara

Under 2024 påbörjades stambytesprojektet på vårt största bostadsområde Årstiderna, i centrala Bjuv. Projektet är partnering mellan AB Bjuvsbostäder och NCC och utförs i tre etapper, där sista etappen står klar sommaren 2026. Under 2025 färdigställdes 94 lägenheter.

Tryggt och bekvämt

Projektet genomförs med kvarboende där varje bostad tar ca 6 veckor att renovera. Hyresgästen får välja utförande på klinker, bänkskiva och handtag.

Alla lägenheter får ett lyft med ökad bekvämlighet i form av tvättmaskin och torktumlare samt trygghetshöjande åtgärder så som postbox i entré istället för brevinkast och installation av säkerhetsdörr.

I projektet görs även en renovering av fastigheternas tak och installation av frånluftsvärmepumpar som bidrar till sänkt energiförbrukning.



VÅR ORGANISATION

Bjuvsfastigheter består av 23 medarbetare i flera olika roller. Bolaget har till uppgift att förvalta och utveckla bostäder och samhällsfastigheter i Bjuvs kommun.

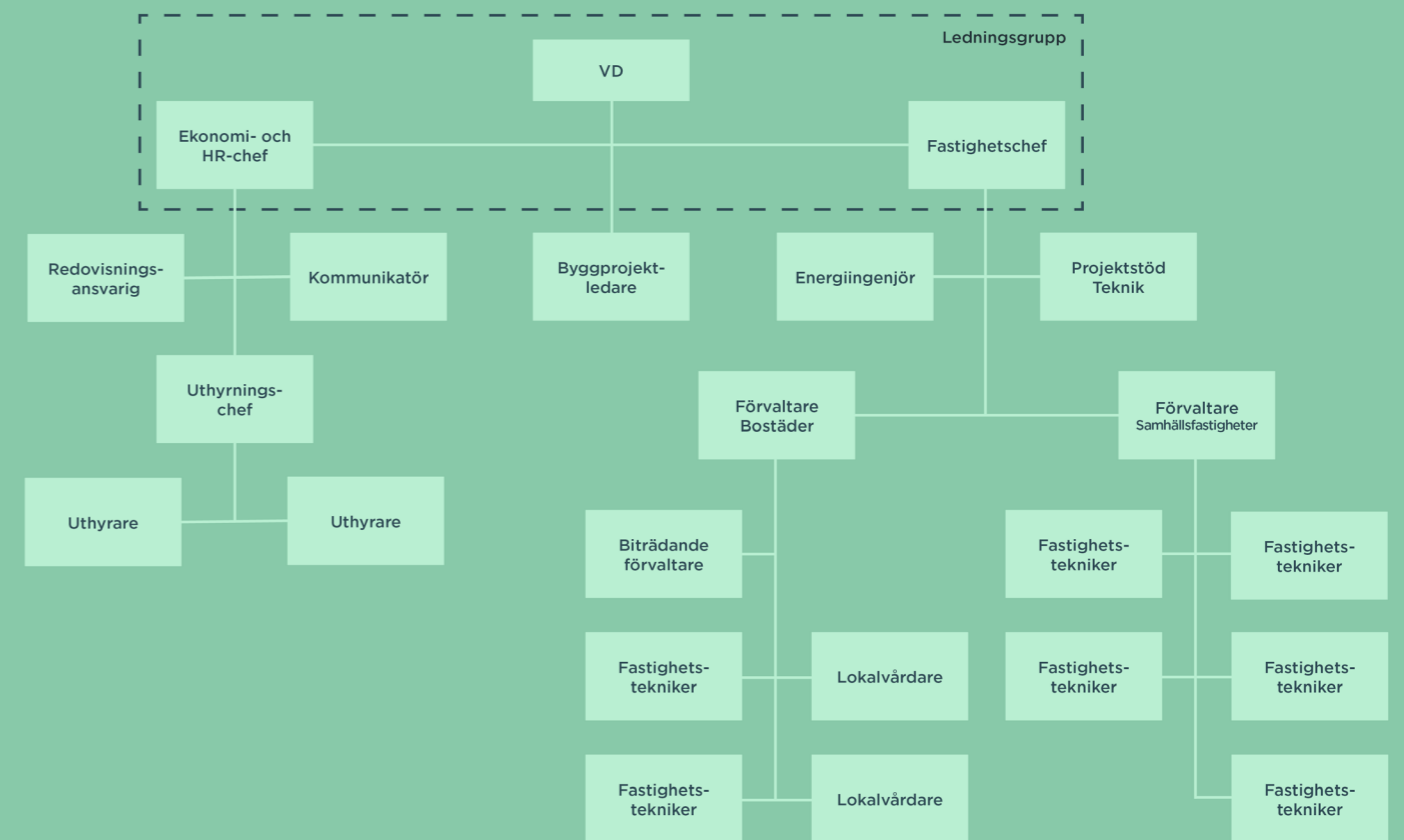
Under början av 2026 genomfördes en mindre organisationsförändring där rollerna som uthyrningschef och förvaltare för bostäderna samlades i en och samma roll, förvaltare bostäder.

23
medarbetare



ORGANISATIONSBILD

per 2025-12-31



EKONOMISK ÖVERSIKT

AB BJUVSFÄSTIGHETER

Bolagets verksamhet består av att förvalta och utveckla fastigheter åt AB Bjuvsbostäder samt Bjuvs kommun, och intäkterna utgörs av förvaltningsarvode som faktureras AB Bjuvsbostäder respektive Bjuvs kommun. Lämnade koncernbidrag om totalt 2,4 mnkr har resulterat i ett resultat efter skatt om 112 tkr.

AB BJUVSBOSTÄDER

Bolagets resultat för året är 13,8 mnkr. Uppvärmningskostnaderna har minskat på grund av installation av värmepumpar. Räntekostnaderna är lägre då mindre lån än förväntat tagits upp under året. Pågående stambytesprojekt har resulterat i lägre kostnader för reparationer. En återföring av del av tidigare nedskrivning på Sofias gata om 5 mnkr har ökat resultatet med motsvarande belopp. Rörelseresultat före räntor, skatter och avskrivningar vid periodens utgång var 31,0 mnkr vilket medför en direktavkastning om 4,55 % vid ett bedömt marknadsvärde på fastigheterna om 723,0 mnkr per december 2025.

Ägarens krav på en direktavkastning om minst 4,5 % uppfylls. Soliditeten beräknas till 52,0 % på balansdagen vilket innebär att ägarens krav om en soliditet om minst 18 % uppfylls.

Bolaget har haft en aktiv projektverksamhet under året med bland annat pågående stambytesprojekt i området Årstiderna och det har även färdigställts 18 nya lägenheter i projektet Enhörningen i samma område. Sammantaget uppgår investeringarna för året till 72,6 mnkr.

AB BJUVSLOKALER

Bolaget har ännu ingen verksamhet.



AB Bjuvsfastigheter

Org. nr:	559462-2960
Omsättning:	26 577 tkr
Rörelseresultat:	2 633 tkr
Eget kapital:	2 227 tkr
Soliditet:	29,9 %
Antal anställda:	23

Se fullständig årsredovisning
[för AB Bjuvsfastigheter](#)



AB Bjuvsbostäder

Org. nr:	556089-5533
Omsättning:	84 099 tkr
Rörelseresultat:	20 148 tkr
Eget kapital:	291 688 tkr
Soliditet:	52 %
Direktavkastning:	4,6 %

Se fullständig årsredovisning
[för AB Bjuvsbostäder](#)



AB Bjuvslokaler

Org. nr:	559462-2945
Omsättning:	0 tkr
Rörelseresultat:	-47 tkr
Eget kapital:	1 000 tkr
Soliditet:	29,6 %

Se fullständig årsredovisning
[för AB Bjuvslokaler](#)



PLANER FÖR FRAMTIDEN

Efter ett år präglad av omfattande projektverksamhet fortsätter vi i samma riktning under 2026, med fler projekt inom både bostäder och samhällsfastigheter. Samtidigt ligger fortsatt fokus på service, tillgänglighet och lyhördhet i mötet med våra kunder.

Ett annat viktigt målområde är medarbetare och organisation, där arbetet under året bland annat kommer att omfatta framtagandet av vårt första Nöjd medarbetar-index (NMI). Vid slutet av 2025 påbörjades också ett arbete med att dokumentera våra processer och vidareutveckla våra arbetssätt, ett arbete som fortsätter och fördjupas under 2026.



NYA MINA SIDOR

En uppdaterad version av användargränssnittet "Mina sidor" där sökande och hyresgäster administrerar intresseanmälan, sökandeprocess och serviceanmälan planeras att implementeras under första kvartalet.

GAMLA APOTEKET

Under hösten togs beslut om projektering för Apoteket, en mindre fastighet invid tågstationen i Bjuv. En av målsättningarna i projektet är att skapa fler lägenheter inom befintlig huskropp samtidigt som det Q-märkta huset tas väl om hand.

STAMBYTESPROJEKTET

Projektet som påbörjades 2024 kommer under sommaren 2026 att gå i mål med utfört stambyte i 149 lägenheter.

SAMHÄLLSFASTIGHETER

Under kommande period kommer samverkansöverenskommelsen med Bjuvs kommun att uppdateras. Projektverksamheten inkluderar för 2026 bland annat friluftsbadet och resursskola i Ekeby.



BJUVSFASTIGHETER



AB Bjuvsfastigheter

Hemsida: www.bjuvsfastigheter.se

E-post: kundtjanst@bjuvfastigheter.se

Telefon: 042-458 51 50