




Årsredovisning 2013

AB Kristianstadsbyggen



AB Kristianstadsbyggen (ABK), 556054–1889, ägs av Kristianstads Kommunföretag AB. Vi är kommunens största fastighetsägare och ett av Sveriges 25 största kommunala bostadsbolag. Totalt förvaltar vi cirka 8 900 lägenheter och 300 kommersiella lokaler. Vårt bostadsbyggande vägleds av höga krav på funktion och estetik. Vi väger in både korta och långa miljöperspektiv i såväl byggande som förvaltning. ABK finns till för kommunens invånare och vår ambition är att alltid sätta människan i centrum.

De 44 nya bostäderna i kvarteret Flaket mitt i Åhus var inflyttningsklara i maj 2013. 32 av dem är trygghetsbostäder med gemensamhetslokal i huset.



VD har ordet	4
Hyresgästinflytande	6
Det sociala ansvaret	8
Att vårda det vi har	10
Nyproduktion och visioner	12
Personal	16
Styrelsen	18
Händelser under året	20
Miljöredovisning	22
Förvaltningsberättelse	25
Resultaträkningar	35
Balansräkningar	36
Kassaflödesanalyser	38
Noter	39
Revisionsberättelse	50
Granskningsrapport	51
Fastighetsförteckning	52

VD har ordet

Viktigt med hyresgästinflytande

Det är viktigt att vi tar tillvara på hyresgästernas synpunkter och idéer i allt från trivsel på gården och i bostaden till förändring av utemiljöer eller i samband med nyproduktion. Har vi inte hyresgästernas synpunkter med oss riskerar vi på längre sikt att förmedla en produkt som kunden inte vill ha.

Hyresgästinflytande i olika former är viktigt för att hyresgästerna ska trivas och det hjälper oss att bli en ännu bättre hyresvärd. Exempelvis har vi kontinuerlig dialog genom Boinflytandekommittén, vårt officiella samarbetsorgan gentemot hyresgästerna, med representanter från Hyresgästföreningen. Där diskuterar vi hyresgästernas förslag till förbättringar, och vanligtvis resulterar träffarna i en mängd konkreta åtgärder i våra bostadsområden. Visst är Hyresgästföreningen vår motpart, som exempelvis när det gäller de årliga hyresförhandlingarna. Men de är också en av våra viktigaste samarbetspartners för att skapa god trivsel för våra hyresgäster.

Många av våra hyresgäster är pensionärer. Därför träffar vi också regelbundet de lokala pensionärsorganisationerna i samarbetsorganet Pensionärsrådet.

Flera gånger per år träffar jag våra boende i så kallade hyresgästmöten, arrangerade av Hyresgästföreningen. Där får hyresgästerna möjlighet att ta upp det som berör dem, och de har möjlighet att framföra synpunkter direkt till mig eller till våra områdeschefer. Att där och då få ta emot dessa synpunkter från hyresgästernas vardag gör att jag känner mig ödmjuk inför det uppdrag jag har som vd.

Men det räcker inte att ha de här lite mer formella sammankomsterna för att verkligen få in vad hyresgästerna tycker. Därför arbetar vår personal ständigt med olika former av dialogskapande åtgärder. Det kan vara dörrknackning som i arbetet med Nya Gamlegården, grillkvällar för att diskutera utemiljön på gården eller enkäter till nyinflyttade.

Sist men inte minst har det vardagliga mötet mellan vår personal och våra hyresgäster stor betydelse. Att vi kan stanna upp i vårt arbete och verkligen lyssna på hyresgästen vi har framför oss är inte bara grunden till en god service, utan det ger oss också ovärderlig kunskap i hur vi ska utveckla våra bostadsområden.

Vi skapar nya hem

Under 2013 har vi haft inflyttning i våra två nyproduktionsprojekt Nya Finlandshuset i centrala Kristianstad och kvarteret Flaket i Åhus, med totalt 76 bostäder. Jag har haft förmånen att få vara

med och välkomna de nya hyresgästerna när de fick se sina nya bostäder för första gången. För det är en speciell känsla att få vara med när ett nytt hus förvandlas från ett nybyggnationsprojekt till det som det är ämnat att vara – ett hem för våra hyresgäster.

Det är också en trygghet att tänka på att nybyggda bostäder frigör bostäder med olika hyresnivåer, genom så kallade flyttkedjor. Många som flyttar in till oss är hyresgäster hos oss sedan tidigare, och när de flyttar in i det nya huset blir deras gamla bostad ledig, och kedjan med bostäder som påverkas kan bli lång. Som ett exempel blev en bostad på Gamlegården ledig i femte led för att en hyresgäst flyttade in i Nya Finlandshuset i januari.

Ett projekt som vi arbetar aktivt med är SABO:s Kombohus och Kombohus Plus, arkitektritade och yteffektiva koncepthus i större upplaga som upphandlas gemensamt. Detta gör att vi kan bygga gedigna hus med god kvalitet till lägre produktionskostnad vilket i sin tur ger rimliga hyresnivåer.

Fortsatt satsning på energieffektivisering

För oss är det viktigt att satsa på miljö och hållbarhet. Ett exempel är vårt viktiga arbete med energieffektivisering i våra bostadsområden. På Lyckans Höjd har tilläggsisolering, nya fönster och optimering av värmesystemen gjort att energiförbrukningen minskat med drygt 20%, vilket gör oss bättre rustade för både framtida kalla vintrar och framtida taxehöjningar.

Arbetet med att ersätta fossila energislag som olja och gas fortsätter, med målet att vi ska ha helt fossilfri uppvärmning 2016/2017. En omställning som beräknas kosta mer än 50 miljoner kronor i investeringskostnader - kostnader som dock snart sparas in genom kraftigt lägre driftskostnader. I Färlöv har en ny geovärmeanläggning ersatt olje- och pellets pannor med mycket gott resultat, och vi fortsätter arbetet med geovärme som ett alternativ till fossila bränslen i orterna runt om i kommunen, bland annat i Tollarp och Degeberga.

Att ge kunderna ”det lilla extra”

I de kundundersökningar vi genomfört de senaste åren får vi mycket gott betyg av våra hyresgäster när det gäller bemötande och service. För att vi ska behålla den höga servicenivån har all personal under hösten deltagit i en utbildning i kundbemötande, och vi har i samband med utbildningen också tillsammans arbetat fram en servicepolicy med konkreta riktlinjer för hur vi ska bemöta våra kunder. Vi ska inte bara bemöta dem med respekt och lyssna på deras åsikter – det är bara grundnivån när det gäller bemötande.

Riktigt bra service handlar om hur vi kan ge våra kunder "det lilla extra", att överträffa deras förväntningar. Det är också viktigt att vi satsar på bosocialt arbete och att vi alltid har ett hjärta med i vår verksamhet.

En del i "det lilla extra" är alla de allmännyttiga aktiviteterna vi genomför. Gamlegårdsbadet, sommaröppna fritidsgårdar, fotbollsturneringar, Bo-skola för SFI-studenter, sponsringsaktiviteter, it-stuga och mycket mer.

Sedan många år tillbaka anordnar ABK varje år en fest för de hyresgäster som bott jämnt tiotal år i samma bostad. Förutom att de bjuds på middag och underhållning får alla jubilarer en gratis månadshyra. Bara under 2013 fick jubilarerna dela på 1,7 miljoner kronor, och de senaste 20 åren har 23 miljoner kronor delats ut till mer än 5000 hyresgäster! Årets upplaga av ABK:s Kulturdag i Gamlegårdsparken slog besöksrekord med över 3000 besökare – till del tack vare att anrika Kristianstad Åhus Jazzfestival införlivades i programmet.

Genom våra allmännyttiga aktiviteter kan vi skapa mervärden för våra hyresgäster. För oss handlar det inte bara om att erbjuda tak över huvudet, själva bostaden är bara en del i den helhetsupplevelse vi vill ge till våra boende.

Vi vill skapa samhörighet och trivsel på våra bostadsområden och öppna upp för dialog med hyresgästerna och hyresvärderna emellan. Det är det som är det personliga boendet!

Långsiktigt arbete ger gott resultat

För 2013 kan vi glädja oss åt ett mycket gott resultat. En del av vinsten kommer från försäljningen av fastigheten Granaten 3 i centrala Kristianstad. Men även om man skulle bortse från vinsten från försäljningen har vi en mycket god och stabil ekonomi där vi med råge når avkastningsmålet i vårt ägardirektiv.

God ekonomi, hållbarhet och energieffektiva bostäder samt nöjda hyresgäster och medarbetare är inget som kommer av sig själv, utan det är resultatet av långsiktigt och kontinuerligt utvecklingsarbete. Vår personal gör ett mycket bra arbete, vilket bidrar till att vi når våra mål.



Henrik Strand
Verkställande direktör

Hyresgästinflytande är en viktig framgångsfaktor

En viktig del i det personliga boendet är att vi lyssnar på våra hyresgäster och tar till oss deras förslag och idéer.

Förutom genom strukturerade dialogforum, som exempelvis Boinflytandekommittén och Pensionärsrådet, arbetar vi kontinuerligt med dialogskapande i hyresgästernas vardag, bland annat genom grillkvällar, dörrknackning och inflyttningsmöten. Under åren har vi samlat på oss mycket erfarenhet kring hur boendemiljö, förvaltning och service ska skötas för att vi ska få ett så bra resultat som möjligt. Men vi får inte en komplett bild om vi inte har med synpunkter från de som faktiskt upplever boendet i praktiken, och det är därför som hyresgästinflytandet genomsyrar hela vår verksamhet.

NKI – nyinflyttades betyg på ABK

ABK får ett mycket högt betyg av sina nya hyresgäster. Alla som flyttar in hos ABK får möjlighet att delta i en oberoende undersökning av hur de värderar bemötande och information från det att man söker en bostad till det att man har flyttat in. Sedan analyserar företaget vad man eventuellt kan förbättra. Det handlar om information kring bostaden, kontraktskrivningen och inte minst bemötandet från personalen.

De senaste åren har ABK genomfört den här enkäten bland de nyinflyttade två gånger per år. Resultaten har under 2013 varit 77 och 74, på en skala 0-100 där 71-80 är ett starkt betyg.

Allra bäst tycker hyresgästerna att ABK är vad gäller information och bemötandet i samband med inflytningen. Konsultföretaget Tyréns har genomfört undersökningarna åt ABK.

1 850 hyresgäster besöktes i nya Gamlegården

Under två år gick ABK:s områdesutvecklare Åse Båvmark och Linda Pettersson ut för att knacka dörr på 1 850 bostäder och prata med praktiskt taget alla hyresgäster på Gamlegården.

De fick massor av tips och när alla kreativa synpunkter och önskemål sammanställdes satte ABK under 2013 igång att förverkliga en hel del av hyresgästernas idéer.

Ännu har ABK inte lyckats locka Ikea att etablera sig på Näsby, som någon hyresgäst ville, men önskemålet om nya lekplatser har uppfyllts. Trapphus har målats, odlingsprojektet Hallonlunden inletts, en boendeskola i samarbete med SFI har startat och 1 500 nya köksfläktar ska installeras på Gamlegården. Allt på hyresgästernas initiativ.



Områdeschef Bertil Svensson (till vänster) i samspråk med hyresgäster om utveckling av boendemiljön på Gamlegården.

Påverka den egna miljön

Det finns många exempel på hur hyresgästerna har möjlighet att vara med och påverka sin egen boendemiljö, som till exempel utemiljön. Hur ska det se ut på ABK:s innergårdar och grönytor? Långebro och Österslöv är två exempel från 2013 där de boende har bjudits in till dialog kring förändring av utemiljöerna.

Hyresgästmöten med ABK:s vd

Flera gånger om året kallar Hyresgästföreningen till hyresgästmöte. Det är det bredaste uttrycket för direkt demokrati.

Här ges hyresgästerna möjlighet att direkt och utan mellanhänder ta upp precis det som intresserar och berör dem som mest, just nu. ABK:s vd Henrik Strand och någon av områdescheferna finns med för att kunna svara på hyresgästernas frågor eller notera förslag för att arbeta vidare med dem.

Boinflytandekommittén och Pensionärsrådet

Fyra gånger om året träffas Boinflytandekommittén. Det är ett informellt sätt för ABK och representanter för hyresgästerna att träffas och utbyta tankar, idéer och synpunkter.

ABK:s vd Henrik Strand poängterar vikten av att kunna träffas och ha en dialog också utanför rena förhandlingssituationer, att helt enkelt lyssna på varandra.

– Dessutom får våra förslag ofta genomslag, säger en nöjd Sonja Håkansson på Hyresgästföreningen.

Också pensionärsföreningarna i Kristianstad har en kanal in till ABK genom Pensionärsrådet som träffas några gånger om året. Pensionärerna informerar sig om ABK:s planer och för fram synpunkter från sina medlemmar.

Hyresgästen som förhandlar om hyrorna

Monika Lund på Oxhagsvägen har bott hos ABK sedan 1966, men först i samband med pensionen blev hon en aktiv hyresgäst. Nu är Monika en av de som sitter runt förhandlingsbordet och förhandlar om hyrorna med företagsledningen. Hon känner att hon kan vara med och påverka.



– Det är mycket intressant och man får en insyn i bolagets ekonomi och en förståelse som man inte hade tidigare, säger hon.

Monika poängterar att det allra viktigaste att tänka på när man sitter vid förhandlingsbordet är att förstå att man gör det som representant för alla hyresgäster, för alla grannar i trappan och alla andra som bor hos ABK.

– Fler borde ta möjligheten att prova det här, slår hon fast.

Lotta - en av de första självförvaltarna

Lotta Silverberg har bott i elva år på Bataljonsvägen. Efter bara ett halvår engagerade hon sig i arbetet på gården och var med i den första kullen av självförvaltare. Det är ett sätt att vara med och påverka.



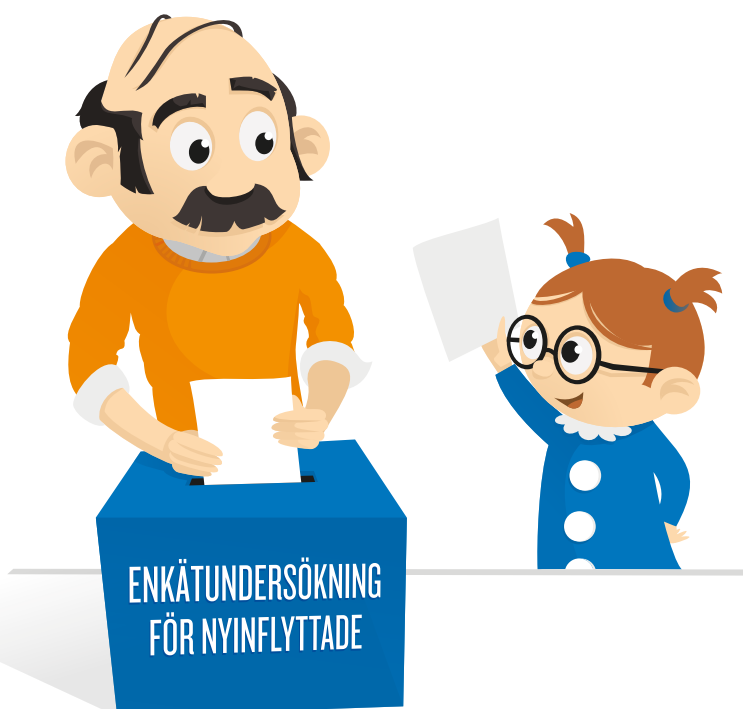
– Jag ser det som en självklarhet att man ska engagera sig i sitt boende. Och jag känner verkligen att vi får vara med och påverka. ABK tar våra förslag på allvar, säger hon.

Lotta Silverberg har bland annat tagit på sig trapp- och källarstädning i den trappuppgång som hon bor. Ibland ställer hon upp och hjälper fastighetsskötaren om det behövs.

– Vi har en jättebra sammanhållning på gården och många är engagerade, säger hon och ler.

Hyresgäster påverkar hyresmodell

ABK arbetar tillsammans med Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen med en ny modell för hyressättning. Under 2013 fick 3 000 hyresgäster i kommunen möjlighet att påverka genom en enkät. Bland annat utifrån svaren som kom in delades Kristianstads stadsdelar och kommunens orter in i sex hyresområden som kommer att påverka hyressättningen framöver. Arbetet med modellen kommer att pågå i flera år och när modellen är fullt införd kommer fastighetens läge och standard samt bostadens standard att påverka hyresnivån.





Två av drygt 3 000 besökare på ABK:s Kulturdag sommaren 2013.

Allmännyttiga aktiviteter

Gemenskap och engagemang har sedan vi bildades 1950 varit honnörsord för oss. För vi bygger och förvaltar inte bara bostäder, vi förvaltar även våra hyresgäster – och vi vill att de ska trivas i sitt boende.

Våra allmännyttiga aktiviteter är inriktade på möten och upplevelser boende emellan och med oss som hyresvärd. Vår ledstjärna är att relationerna mellan människorna är lika viktiga som till bostaden eller miljön. Att mötas och lära känna varandra. Mellanmänniskliga relationer berikar och engagemanget från hyresgästernas sida är ett av de bästa måtten på vår framgång. Att vara allmännyttiga förpliktiga. Vi har genom årtiondena tagit ett stort ansvar för socialt arbete, trivsel och integration i våra bostadsområden, och det kommer vi att fortsätta med!

ABK:s Kulturdag jazzade till det

ABK:s Kulturdag 2013 blev en ny publiksuccé med fler besökare, mer aktiviteter och ännu större mångfald än någonsin tidigare.

Omkring 3000 personer trivdes i parken mitt på Gamlegården. Ett helt nytt inslag som väckte uppmärksamhet långt utanför Kristianstad kommuns gränser var att Kristianstads jazzfestival, landets mesta jazzfestival, blev en del av kulturdagen på Näsby.

De gjorde att många jazzvänner hittade till Gamlegårdsparken. En av dem var Lundabon Lennart Jansson som inte missat en enda av jazzfestivalerna sedan de startade 1971. Och han blev glatt överraskad också över allt annat som bjöds på kulturdagen.

– Jazz är mångkultur. Gamlegårdsparken känns hemma för oss jazzälskare, sade jazzfestivalgeneralen Bronson Månsson, och njöt av toppartister som danska Mette Juul och finska Erja Lyytinen.

ABK:s Kulturdag är sedan tidigare ett internationellt evenemang av rang. Förutom musiken där också unga rappare som Jay Samson och Behrang Miri fick scenen att gunga kunde man njuta av Världens Mat från det stora tältet i parkens centrum.

Grillar och provisoriska kök erbjöd afghanska, palestinska, jemenitiska eller bosniska specialiteter blandat med vanligare husmanskost. Det fanns något för alla.

Förväntansfulla ansiktsmålade barn stod i kö till ponnyridningen och hoppborgen. Det spontandansades framför scenen, man tipspromenerade över hela Gamlegården och umgicks, pratade, lyssnade på musik, åt, drack och rädde om varandra.

En korv är en korv är en korv...

En grillad korv och en kopp kaffe kan tyckas lite futtigt, men serverat i rätt ögonblick, omgivning och med alla grannarna till bords blir det en fest som heter duga.

ABK har under året arrangerat en rad populära grillkvällar för hyresgästerna i olika områden. Ibland för att få möjlighet att informera om något på enklare och mindre formellt sätt. Ibland bara för att få umgås.

En lista gemenskap:

ABK:s sociala arbete för att skapa gemenskap mellan hyresgästerna omfattar en rad olika åtaganden. Här är något av allt det som ABK genomför eller stöttar varje år:

- > IT-stugan i Gamlegårdens Centrum
- > Sommaröppna fritidsgårdar
- > Fotbollsturneringar
- > Gratisgympa hos Korpen
- > Grillkvällar i bostadsområdena
- > Simskola och utomhusbad på Gamlegården
- > Nattvandringar
- > ABK:s Kulturdag och Österängsfestivalen
- > Festen för jubilerande hyresgäster
- > Odlingsprojektet Hallonlunden
- > Hyresgästmöten
- > Boskola för SFI
- > Sponsring av lokala föreningar.



Att vårda det vi har

Under det gångna året blev notan för reparationer och underhåll inom ABK 138 miljoner kronor. Det har varit en medveten strategi att hålla en hög nivå på underhållet. Ett bra underhåll är långsiktiga investeringar för företaget. Förutom att det bevarar värdet på fastigheterna gör det boendet attraktivare för hyresgästerna.

Effektivare energiförsörjning

Ett stort energiprojekt på Gamlegården, som avslutades under 2013, har betytt stora besparingar i energiförsörjningen. Istället för att fjärrvärmens förmedlats via en gemensam undercentral så går fjärrvärmens nu direkt till varje hus. Det blir säkrare och det blir billigare för ABK och därmed för hyresgästerna.

Inom planen för ett fossilfritt ABK 2016/2017 åker oljetankar och pelletspannor ut i en strid ström i de områden där det inte erbjuds fjärrvärme. De ersätts av olika former av geovärme, bland annat i Färlöv och Degeberga.

Stambyten

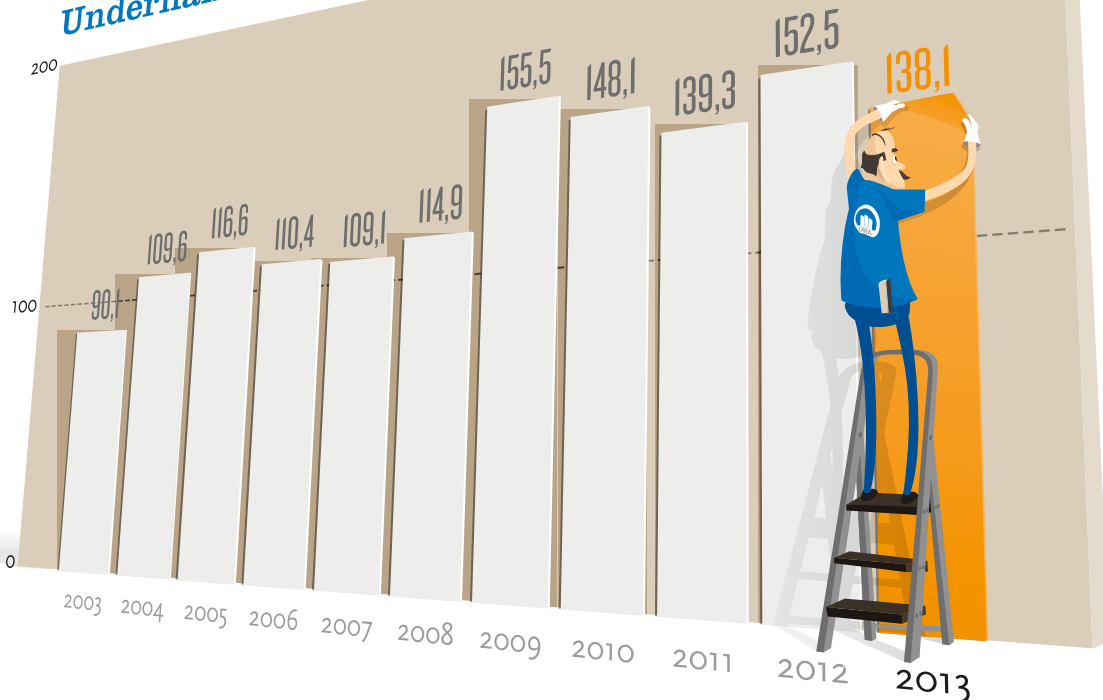
Förutom på Österängsområdet där totalreoveringen fortsatt under året så har inte mindre än 260 bostäder inom ABK fått nya stamledningar för vatten och avlopp. Det är lägenheter på Sommarlustområdet, i Innerstaden men också i Önnestad och Färlöv.

I stambytet ingår att hyresgästerna i praktiken fått ett fräscht badrum med nytt porslin, kakel och klinker. I köken har samtidigt bänkskivor och diskbänk bytts ut. I samband med stambyten installeras jordfelsbrytare och enskild vattenmätning som i de allra flesta fall innebär minskad vattenåtgång.



Renovering med nya fasader, fönsterbyte och tilläggsisolering pågår för fullt på Lyckans Höjd och strax under hälften av byggnaderna på området är nu renoverade.

Underhåll och reparationer (mkr)



Skalskydd

Under året påbörjades installation av nytt skalskydd på Gamlegården, som både moderniserar och ökar tryggheten för ABK:s hyresgäster. Det innebär att ett elektroniskt låssystem sätts in och att alla 250 trappuppgångar på området får porttelefon.

Dessutom byttes entrédörrar och alla källardörrar. Postboxar sattes upp i trapphusen.

Lyckans Höjd

Sedan 2010 har ett omfattande renoveringsarbete genomförts i drygt hälften av de 460 bostäder som ABK äger på Lyckans Höjd i Kristianstad.

Det handlar om nya fasader, tilläggsisolering och byten till treglasfönster. Tillsammans med ett nytt värmesystem som tar tillvara den varma frånluften från kök, badrum och garage blir de nyrenoverade husen också energieffektivare.

Även skalskydd med porttelefon och nyckelbrickor, nya tvättstugor och en förändrad utemiljö ingår i projektet.

Hissar och tvättmaskiner

Under året startade ABK en översyn av de 150 hissar som finns i fastigheterna i Innerstadens förvaltningsområde och en handfull hissar byttes också ut i ett första steg.

Det handlar om byten av motorer, elektronisk styrning samt nya hisskorgar. En hissrenovering kostar drygt en halv miljon kronor.

Ett femtiotal tvättmaskiner byttes ut på Gamlegården, i Önnestad och Färlöv samt på Sommarlustområdet. De nya tvättmaskinerna är snålare med vatten, kräver mindre energi-åtgång och är förberedda för automatisk tvättmedelsdosering.

På Gamlegården påbörjades under året också byte av 1500 köksfläktar.

Underhållskostnader

Det har de senaste åren funnits ett behov av ökade underhållsinsatser i ABK:s bestånd. Under 2013 har underhåll och reparationer kostat ABK 198 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta.

Det är något mindre än 2012 då kostnaden låg på 219 kronor per kvadratmeter, men en rejäl ökning sedan 2008 då bara 165 kronor per kvadratmeter lades på underhåll och reparationer.

Nyskapande nyproduktion och visioner för framtiden

Finlandshuset och Nya Finlandshuset har ett svårslaget läge invid Helge å, Vattenriket, Tivoliparken och centrum.

Färdigställda projekt

Ett spektakulärt hus på stans bästa läge

Läget invid Helge å och närheten till Vattenriket med friluftsliv och naturupplevelser, samtidigt som city ligger alldeles bakom knuten, var en anledning till att de 32 bostäderna i Nya Finlandshuset fick ett så varmt mottagande.

Huset, ett smäckert åttavåningshus, reser sig alldeles i skärningen av ån och Tivoliparken. Stora fönster från golv till tak ger maximalt ljusinsläpp och utsikt. Inglasade balkonger ger vyer i tre väderstreck. De 32 bostäderna, tvåor och treor, i Nya Finlandshuset är alla seniorbostäder vilket betyder att de i första hand är tillgängliga för hyresgäster som fyllt 60 år. Men även yngre hyresgäster kan komma i fråga.

Solveig Smith och Morgan Zell flyttade från Stockholm till Nya Finlandshuset i Kristianstad. De hade ingen anknytning till Kristianstad eller Skåne, men blev förtjusta i trakten under en resa några år tidigare. Över en natt slapp de biltullar och tunnelbanestress och kunde börja planera för upptäcktsresor i Skåne från sin nya plattform, bostaden invid Helge å.

– *Vilket fantastiskt liv vi har fått*, utbrast de då de flyttat in i nya lägenheten.

Tryggt boende mitt i Åhus

På Järnvägsgatan i Åhus blev 44 nya bostäder klara under året. Det största bostadsprojektet i Åhus på många år.

Kvarteret Flaket är i tre våningar och byggdes med miljötänk och hållbarhet som ledstjärnor. En annan viktig ingång var att få huset i harmoni med omgivningen. I dag ligger det där – kvarteret Flaket – som en självklar del av centrala Åhus.



ABK:s vd Henrik Strand i samspråk med besökare på den välbesökta visningen av de nya bostäderna i kvarteret Flaket i Åhus.

Alla bostäderna har ett burspråk i söderläge med klinkers på golvet samt stora fönster som släpper in ljus och ger luft och rymd åt hela bostaden. Köket håller högsta standard med rostfria vitvaror, varmluftsugn och spis med häll. I badrummet finns tvättmaskin och torktumlare. Av de 44 bostäderna är tolv öppna för alla att hyra. De övriga 32 är trygghetsbostäder, som hyrs ut till boende över 70 år.

Trygghetsbostadens utrustning skiljer sig inte från en vanlig lägenhet – de har alla samma höga standard, men utformningen har små skillnader då vissa ytor är mer tilltagna för att underlätta framkomlighet. Så är det till exempel i badrummet. Dessutom binds husen med trygghetsboende samman med en gemensamhetslokal där aktiviteter arrangeras för de boende, bland annat finns möjlighet att luncha där sju dagar i veckan.

Leila och Sven Lang som var de första som skrev kontrakt på en lägenhet i kvarteret Flaket fann sig omedelbart tillrätta och redan under inflyttningen slog de sig ned och pausade i det luftiga burspråket.

– *Här kommer vi att njuta*, sa de båda.

Lokaler blev bostäder på Lasarettboulevarden

På Lasarettboulevarden förvandlades bland annat den klassiska före detta blomsteraffären Blåklinten under året till tre fräscha bostäder med unika planlösningar. Två treor och en tvåa med fullt modern standard färdigställdes och stod inflyttningsklara den 1 november 2013.

Dessutom har den gamla banklokalen i Önnestad byggts om till en tvåa och en trea, med inflyttning under våren 2014.

Projekt på gång

Lokalfastighet blir 15 centrala bostäder

Under hösten 2014 startar det stora arbetet med att omvandla tidigare kontorslokaler till bostäder i kvarteret Hunden på Föreningsgatan i Kristianstad. Här ska ABK producera 15 bostäder, tvåor och treor, i fyra våningar. Det ska dessutom inredas källarförråd och tvättstuga i huset som tidigare hyst bland annat gymnasieskola och psykologmottagning. Bostäderna beräknas vara klara för inflyttning under 2016.

Under 2014 färdigställs också tre bostäder i det som tidigare varit zoobutik på Söder i Kristianstad, och en före detta trafikskola på Södra Kaserngatan ska byggas om till två ettor.

Österäng färdigställs

Med start 2014 renoveras den sista etappen på Österäng, med fyra loftgångshus på Frans G Bengtssons väg. Renoveringen av områdets 1 350 bostäder har pågått sedan 1996. På de här åren har området förvandlats från slitet miljonprogram till ett attraktivt, grönskande och inbjudande bostadsområde.

Trygghetsbostäder i Tollarp och Degeberga

2014 påbörjas byggnation av trygghetsbostäder i Degeberga och Tollarp. Hösten 2012 frågade ABK alla kommuninnevånare som fyllt 70 år om de skulle kunna tänka sig att flytta till ett trygghetsboende och i så fall var. Förutom Åhus, där ABK färdigställde 32 trygghetsbostäder under 2013, var intresset störst i just Degeberga och Tollarp.



Under 2014 påbörjas 14 markbostäder på ABK:s första gård i kvarteret Valthornet.

Projekt på gång

Valthornet

Kvarteret Valthornet var ABK:s första egna bostadsbygge. Längs Kanalгатan byggdes en sammanbunden fastighetslänga, fyra våningar hög, och så lång att den i folkmun kom att kallas Kinesiska Muren. Första inflyttning var 1951. Året efter flyttade nioårige Reidar Jönsson in i Kinesiska Muren, en tid så omvälvande att han blev författare och skrev boken *Mitt liv som hund* som blev en uppmärksam och prisbelönt film. Reidar Jönsson insåg den praktiska betydelsen av att ha flyttat in i en ABK-lägenhet i Kinesiska Muren.

Han skriver: "Vi små kineser hade just blivit befriade från dragiga stugor, utedass, kakelugnar och löss i tapeterna..."

I dag – 63 år senare – är kvarteret Valthornet fortfarande ett populärt bostadsområde i Kristianstad. Hösten 2014 tas nya steg för att ytterligare stärka områdets attraktionskraft bland hyresgästerna. Nya tider ger nya behov. ABK planerar att bygga 14 nya lägenheter i kvarteret Valthornet. Det är lokaler längs innergården som förvandlas till 14 moderna och tillgängliga markbostäder, tvåor och treor, med egna uteplatser. Samtidigt ska utemiljö och parkeringssituationen ses över i hela området och fordonstrafiken minskas på innergården. Det blir också fem nya tvättstugor. Byggtiden beräknas till ett och ett halvt år och senhösten 2014 sätter det igång.

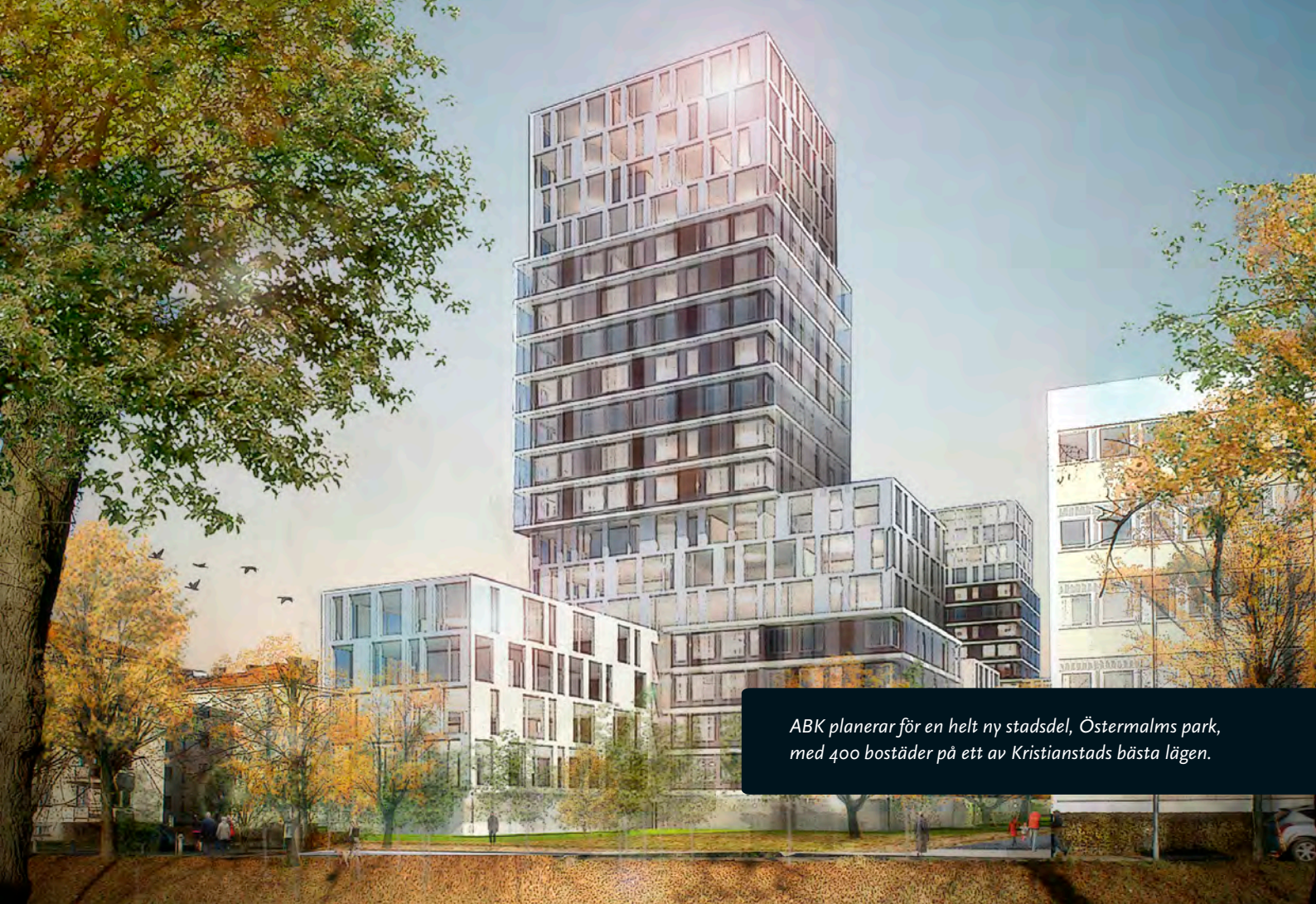


Parknära boende

Intill Tivoliparkens södra del planerar ABK att under 2014 påbörja byggnation av två punkthus med ett 70-tal bostäder. Ett svårslaget läge med både centrum och naturen med parken och Vattenriket invid knuten.

ABK har för avsikt att bygga SABO:s Kombohus Plus, arkitekturade och yteffektiva hus som framställs i större upplaga där möjligheterna till egna anpassningar är mindre.

Det innebär att man kan få en avsevärt lägre hyreskostnad än vid vanlig nyproduktion, men utan att man tummar på kvaliteten, hållbarhet, miljökrav eller materialstandard.



ABK planerar för en helt ny stadsdel, Östermalms park, med 400 bostäder på ett av Kristianstads bästa lägen.

Visionsprojekt

Östermalms park

Precis som när ABK bildades 1950 har vi idag stora visioner kring boendet i Kristianstad.

Östermalms park är en sådan vision om en helt ny och levande stadsdel. En vision som sträcker sig över decennier in i framtiden, men som idag får allt fastare form. Ett unikt boende i en grön parkmiljö, centralt i staden, och med all service inpå knuten. Med restauranger, caféer och kanske en frisör eller tandläkare som granne.

Möjligheten att projektera för detta Östermalms park uppstod när omsorgen aviserade avsikten att lämna en hel byggnad på 5000 kvadratmeter mitt i det gamla sjukhusområdet. Det handlar om ett tillskott på omkring 400 nya bostäder i åtta olika etapper och i åtta olika skepnader som kommer att ge staden en helt ny skyline.

I en första etapp planeras för en 19 våningar hög byggnad med plats för 96 bostäder. ABK:s byggavdelning beräknar att hela det nya Östermalms park skulle kunna vara verklighet i början av 2030-talet. Regionhuvudstaden Kristianstad har förutsättningarna att förvandlas från en medelstor stad till en storstad.

Att förstärka sin funktion som handelsstad, högskolestad och centrum i biosfärområdet Vattenriket. ABK deltar i den omvandlingen. Östermalms park är en viktig del av den.

Kanske flyttar en dag en nioåring in, upplever, förundras, växer upp och blir författare. Kanske skriver hen 2000-talets bestseller om uppväxten i Östermalms park...

Och mycket mer...

ABK arbetar aktivt med bostadsförsörjningen i kommunen. Förutom Östermalms park har ABK planer på ytterligare 400 bostäder de närmaste tio åren. Bostäder planeras i centrala Kristianstad och i flera andra tätorter i kommunen.

"Snöstorm är fascinerande för små barn men att få se snöplogen på nära håll utanför lägenheten är fantastiskt! Vad som är bättre än fantastiskt är när chauffören stannar traktorn bredvid oss och frågar om grabben vill titta in i hytten med ett leende. Grym personal!"

Alex, Österäng



Nöjda medarbetare ger nöjda hyresgäster

Med över 200 anställda är ABK en av de stora arbetsgivarna i Kristianstads kommun. Ett aktivt personalarbete under många år har gett nöjda medarbetare med låg sjukfrånvaro, som känner att de är delaktiga i företagets utveckling och att de har möjlighet att påverka sin egen arbetsituation.

Det finns inget hokus-pokus bakom det mycket starka resultat som ABK fått av sina medarbetare i enkäten Nöjd Medarbetare Index (NMI). Det som finns är en klar och tydlig personalfilosofi. ABK anstränger sig för att i mesta möjliga utsträckning ha egen personal till de arbetsuppgifter som förekommer inom bolaget.

Mångfalden av kompetens gör hela ABK bättre rustat att ta hand om sina uppgifter. Därför har företaget exempelvis egna snickare, målare och elektriker. Yrkesmän och kvinnor som vet hur det ser ut i en ABK-lägenhet och som delar företagets värderingar.

Anställda som tar ansvar för sitt arbete och känner sig hemma hos hyresgästerna månar också om sitt företag. Det är inget trolleri att personal som känner ansvar också presterar bättre.

Det handlar om att känna att man har tillit och förtroende. Tillit och förtroende är också den grund som ger personalen

möjlighet att växa i sitt eget företag. Att öppna karriärvägar och uppmuntra till utvecklingsmöjligheter är ett sätt att både behålla kompetens och att öka sammanhållningen inom bolaget.

Arbetsrotation och internrekrytering ger en djupare förståelse mellan företagets olika yrkesgrupper, samtidigt som det höjer självkänslan hos den anställde. Samtidigt är rekrytering utifrån viktig. ABK har under året tillsvidareanställt åtta nya externa medarbetare. Starkast är det företag vars personal arbetar mot samma mål. Sammanhållningen ökar också ju mer medarbetarna lär känna varandra. Till exempel genom sociala aktiviteter utanför arbetstid.

Simsalabim räcker inte. Det finns ingen genväg till en bra personalpolitik, men det känns magiskt när ABK:s NMI ökar med fyra enheter till toppsiffran 75!

Skräddarsydd lärlingsutbildning

I ett samarbete mellan Lärlingsakademien, Lernia och ABK har elva ungdomar fått möjlighet till en skräddarsydd utbildning till fastighetskötare hos ABK. En dag i veckan studerar eleverna på skola i Malmö, en halvdag har de självstudier och tre och en halv dag varje vecka har de praktik hos ABK.



I kursplanen finns ämnen som verktygs- och materialhantering, fastighetskommunikation, VVS, fastighetsförvaltning och skötsel av utemiljöer. Kursen började i mars 2013, är ettårig, och de som fullföljer kursen har stora möjligheter att få jobb inom bolaget.

Mycket nöjda medarbetare

NMI betyder Nöjd Medarbetare Index och är ett mått på hur de anställda upplever sin arbetsmiljö, sina arbetsuppgifter och sin arbetsgivare. Konsultföretaget Tyréns har gjort NMI-enkäten för ABK. I oktober 2013 gjordes den senaste NMI-undersökningen. Den gav resultatet 75 – ett mycket starkt resultat. Förra mätningen, 2010, gav siffran 72 vilken i sig var väldigt bra. Jämfört med andra fastighetsbolag står sig ABK väl.

NMI visar tydligt att de ABK-anställda känner motivation på jobbet, trivs och att företaget är på rätt väg.

Bemötandebildning för alla anställda

ABK:s kunder ska få den respekt de har rätt till och känna trygghet i mötet med ABK:s personal, men också i mötet med entreprenörer som arbetar för ABK.

ABK:s personal ska förstå att alla har olika behov och utgångspunkt för sina åsikter. Alla ska tas på allvar.

Respekt och trygghet är själva kärnan av det arbete som pågått under flera år och som gjort att ABK i oberoende mätningar fått mycket gott betyg av hyresgästerna när det gäller service och bemötande. För att kunna hålla den höga servicenivån krävs ett aktivt arbete för att vidareutveckla arbetet med bemötande i företaget. Därför har alla anställda under året genomgått en utbildning i bemötande och gemensamt varit med och tagit fram servicepolicy med riktlinjer för bemötande och service.

Sedan ett par år har ABK också värderingsboken "ABK:s lilla blåa", samt en bemötandehandbok för entreprenörer som arbetar på ABK:s uppdrag.

Intern rekrytering breddar kompetensen inom företaget

Efter drygt 40 år på ABK, bland annat som ekonomiassistent på driftavdelningen, gick Birgitta Olsson i pension under 2013. Då kunde Mikael Jönsson lämna jobbet som fastighets- och skötselansvarig på Näsby och flytta in på huvudkontoret.

Men Mikael ersatte inte Birgitta direkt, utan blev först fjärde länk i en kedja där flera andra kollegor fick chansen att fortsätta utvecklas inom ABK.

Cecilia Lindh, som var BoServiceassistent på Innerstadens förvaltningsområde, var den som ersatte Birgitta Olsson.

Cecilias jobb var som klippt och skuret för Anders Nilsson, som lämnade jobbet som lokalvärd för kommersiella lokaler. Han i sin tur ersattes av Feras Rachid som var uthyrare – och ja, det är där som Mikael Jönsson kommer in i kedjan!



– Jag kände att jag ville prova något nytt. Jag har aldrig jobbat på kontor förr. Och det här blev ännu bättre än jag någonsin hade kunnat tro, säger han.

Framförallt tycker Mikael att han har vidgat vyerna. Han känner själv att han har fått en insyn i hur ABK fungerar, som han kanske inte hade tidigare. ABK har på köpet fått in ny kompetens på uthyrningen. Mikael är språkintresserad och förutom engelska läser och pratar han ryska.

– Är det någon som känner att de vill prova något annat inom ABK så ska de absolut ta chansen. Det här ångrar jag inte, säger Mikael Jönsson.

Styrelsen



Göran Sevebrant
ORDFÖRANDE (M)



Sven-Erik Bergkvist
VICE ORDFÖRANDE (S)



Börje Emilsson
LEDAMOT (C)



Magnus Englund
SUPPLEANT (M)



Mikael Tingström
REPRESENTANT FASTIGHETSANSTÄLLDAS FÖRBUND



Thomas Mårtensson
REPRESENTANT MÅLAREFÖRBUNDET



Gunilla Björck
LEDAMOT (S)



Sigurd Nilsson
LEDAMOT (FP)



Odd Skjällberg
SUPPLEANT (S)



Lisbeth Elofsson
REPRESENTANT VISION



Henrik Strand
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR



Torbjörn Ingvarsson
SEKRETERARE

Årets händelser

Kristianstad första galleria fyllde 20 år

När ABK:s och Kristianstads första galleria firade 20-årsjubileum i mitten av november var röda mattan utrullad. Gallerian hyser åtta av ABK:s drygt 300 kommersiella lokaler, och tre av verksamheterna; Klipp & Kryll, Mix barnmode och Boutique Angeli, har varit med ända från starten.



Tryggt boende i Åhus

1 800 besökare lockades till visningen av de nya husen i kvarteret Flaket i Åhus i januari. De 44 bostäderna, varav 32 trygghetsbostäder, var inflyttningsklara i maj och då var i stort sett alla bostäder redan uthyrda.



Hyresgästinflytande gav 50 tvättmaskiner och 1 500 nya köksfläktar

Som ett led i förnyelsearbetet Nya Gamlegården byttes 50 tvättmaskiner ut under senhösten, och man påbörjade bytet av 1 500 köksfläktar till de boende på området. Åtgärder som påverkats av hyresgästerna själva, då detta var ett par av de saker som framfördes när alla hyresgäster på området blev tillfrågade om hur de ville utveckla och förbättra sitt boende.



Inflyttning i Nya Finlandshuset

Redan när ABK började bygga Nya Finlandshuset vid Tivoliparken och Helge å var intresset stort, och när de 32 bostäderna stod klara för inflyttning i januari var alla redan uthyrda.

Bostadskön förenklades för 28 000 sökande

I slutet av augusti förenklade ABK uppdateringsrutinerna för de drygt 28 000 personer som står i bostadskön. Tidigare krav på uppdatering minst var sjätte månad ersattes med uppdatering en gång per kalenderår. Förutom att den sökande inte behöver uppdatera lika ofta, minskar risken för att glömma uppdatering och då bli struken ur kön.

Miljoner till jubilerande hyresgäster

315 hyresgäster bodde "jämnt", 10, 20, 30 40 och 50 år i samma bostad, under 2012. Förutom att de alla fick en gratishyra i present bjöds de i februari in till jubileumsfest med middag och underhållning på Sommarlust. De senaste tjugo åren har nästan 23 miljoner kronor på det här sättet gått tillbaka till fler än 5 000 trogna hyresgäster!



Unik lärlingsutbildning

Elva ungdomar erbjöds under året en unik lärlingsutbildning som fastighetsskötare hos ABK, i ett samarbete med Lärlingsakademien och Lernia. En och en halv dag i veckan med teori- och självstudier och tre och en halv dag med praktik i ABK:s förvaltning.

– En unik chans för oss att få in yngre personer som har en skräddarsydd utbildning inom företaget, säger vd Henrik Strand.

Nöjda nyinflyttade

Alla som flyttar in i en ABK-lägenhet får en enkät för att få reda på hur de ser på hela uthyrningsprocessen, från information om lediga bostäder och uthyrningsregler till bemötande vid kontraktskrivning och nyckelöverlämning. Även i årets undersökningar, en i maj och en i oktober, gav hyresgästerna mycket bra betyg till uthyrningsprocessen, särskilt när det gäller bemötande och information.

Festival på Österäng

Den 1 juni var ABK med och arrangerade Österängsfestivalen med underhållning för hela familjen. Det var dans, musik, tipspromenad, scouter, körsång, ansiktsmålning och mycket mer, allt samlat på fotbollsplanen mitt på området.



ABK:s Kulturdag lockade rekordpublik

ABK:s Kulturdag på Gamlegården slog rekord med över 3 000 besökare – bland annat tack vare att anrika Kristianstad/Åhus Jazzfestival ingick i programmet med bland annat finska bluesstjärnan Erja Lyytinen.

Anrik kontorsfastighet såldes

Den 1 november sålde ABK kontorsfastigheten Granaten 3 i centrala Kristianstad till Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. Granaten 3 är ett helt kvarter som omgärdas av Tivoligatan, Västra Boulevarden, Västra Vallgatan och Södra Kaserngatan och byggnaden stammar från 1897.

60 år i samma lägenhet

Den 1 juli uppvaktade vd Henrik Strand Ingrid Svensson med blommor och en check på en gratis månadshyra. Anledningen? Hon bott i samma lägenhet på Kanalgatan i 60 år!

Studentrum på nytt sätt

Kylskåp på rummet och städning av allmänna utrymmen, men något dyrare hyra. Det är konceptet för 20 studentkorridorssrum vid högskolan som blev inflyttningsklara under året. Konceptet ska testas för att se om det är en modell som kan överföras till fler studentboenden.



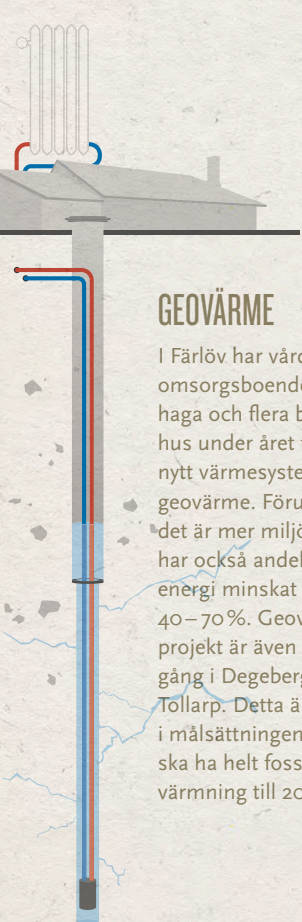
Miljöredovisning 2013

ABK tar ett stort miljöansvar med inriktning på hållbarhet och långsiktighet. Vi bedriver ett medvetet och planerat miljöarbete med fokus på energieffektivisering för att sänka vår energiförbrukning och våra CO₂-utsläpp. Detta skapar bättre miljö och lägre kostnader. Tillsammans med en ökad kunskap hos våra hyresgäster kan vi göra stor skillnad.



REJÄL ENERGIBESPARING PÅ LYCKANS HÖJD

På Lyckans Höjd i Kristianstad, med 460 bostäder, genomför ABK sedan ett par år en omfattande renovering och energieffektivisering. I de sex hus som är färdiga har tilläggsisolering, fönsterbyte och optimering av värmesystemen gett minskad energiförbrukning med drygt 20%.



I Färlöv har vård- och omsorgsboendet Almhaga och flera bostadshus under året fått ett nytt värmesystem med geovärme. Förutom att det är mer miljövänligt har också andelen köpt energi minskat med 40–70%. Geovärmeprojekt är även på gång i Degeberga och Tollarp. Detta är ett led i målsättningen att ABK ska ha helt fossilfri uppvärmning till 2016/2017.

CO₂-UTSLÄPP VID UPPVÄRMNING

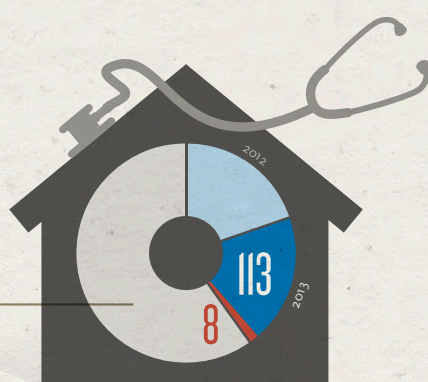
ABK överträffar Klimatalliansens* mål att minska koldioxidutsläppen med 20% mellan 2007 och 2016. Våra utsläpp har redan minskat med 38%, vilket innebär att vi under 2013 släppte ut 600 ton mindre CO₂ än vi gjorde 2007.



* **Klimatalliansen**
2008 bildade ABK Klimatalliansen tillsammans med Scan, Absolut Company, Råbelöfs gods, Lyckeby Stärkelsen, Skånemedia, Sparbanken 1826 och C4 Energi, för att utmana varandra att minska koldioxidutsläppen med 20%.

ENERGIFÖRBRUKNING

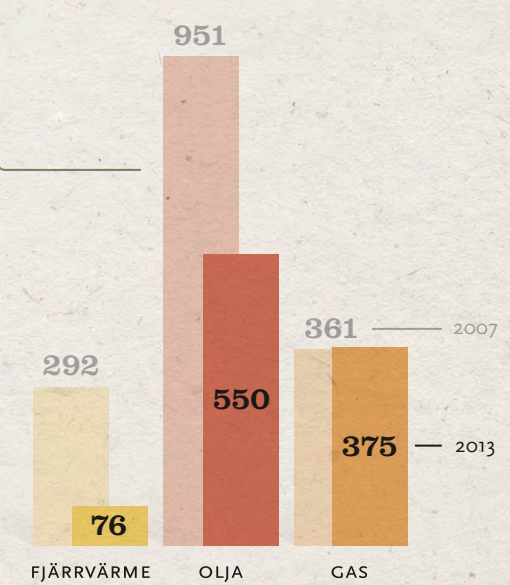
Total energiförbrukning / m² / år för värme och fastighetsel.



RADONMÄTNING AV BYGGNADER

2012 påbörjade vi radonmätning av alla våra byggnader och hittills är 40% avklarade. Under 2013 har vi mätt radon i 121 av våra byggnader, varav 8 åtgärdats för något förhöjda värden. Hela beståndet skall vara undersökt till 2016.

ANTAL TON CO₂-UTSLÄPP PER ENERGISLAG*



ANTAL FORDON INOM ABK

Till kategorin "Övrigt" räknas oregistrerade fordon som redskapsbärare, åkrgräsklippare, trädgårdstraktorer och sopmaskin.

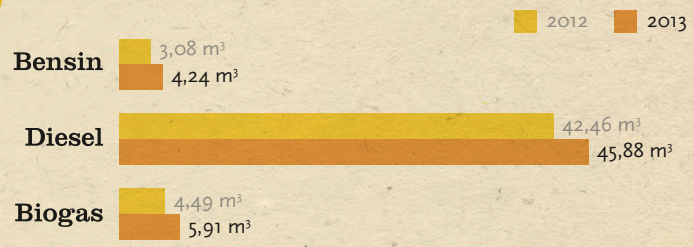


ELBIL NYTILLSKOTT I FÖRVALTNINGEN

ABK arbetar ständigt för att minska koldioxidutsläppen, bland annat med företagets fordon. Många fordon går på biogas eller el. Nu har också ett antal nya elbilar med lastflak köpts in för användning ute i förvaltningen, med hög lastkapacitet, lång drifttid – och minimal klimatpåverkan.

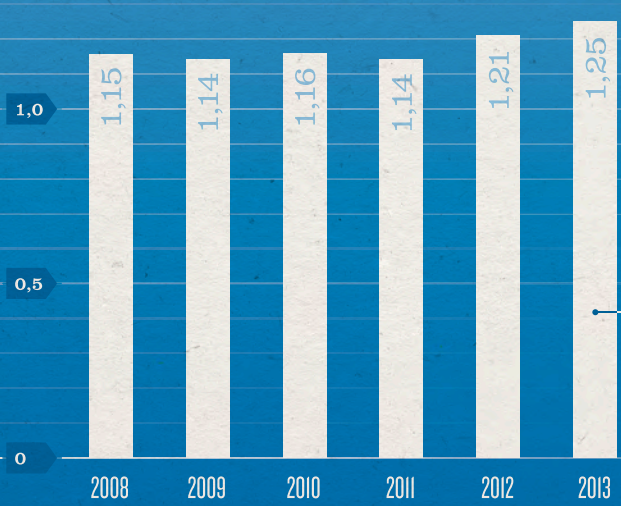


DETALJERAD FÖRBRUKNING



VATTENFÖRBRUKNING

Miljarder liter vatten konsumerat av ABK:s hyresgäster



8,5%

8,5% av hyresgästerna hade individuell vattenmätning 2013 och de betalar bara för det vatten de förbrukar. Året innan hade 5,4% individuell vattenmätning och målet är att öka andelen ytterligare.

Förbrukningen för 2013 motsvarar ungefär **13½ badkar i minuten, året runt**





Varje år arrangeras ABK:s Kulturdag i parken mitt på Gamlegården.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

AB Kristianstadsbyggen (org nr 556054-1889) är ett allmännyttigt bostadsföretag. Bolagets uppgift är att bygga och förvalta hyresbostäder för alla boendegrupper. Fastigheterna ska tillgodose högt ställda krav på arkitektur, material och miljö. Målet är att erbjuda hyresgästerna tryggt och trivsamt boende med god service till rimliga hyror.

AB Kristianstadsbyggen äger och förvaltar ca 8 900 bostäder i alla delar av kommunen, vilket innebär att bolaget är kommunens största fastighetsägare och ett av Sveriges 25 största kommunala bostadsbolag. AB Kristianstadsbyggen förvaltar även ca 300 kommersiella lokaler, vilka främst är belägna i centrala Kristianstad.

Ägardirektivet anger att Kristianstad kommun, genom sitt helägda bolag Kristianstads Kommunföretag AB, äger AB Kristianstadsbyggen med syfte att kunna påverka och ha inflytande över kommunens bostadsförsörjning och vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom ny-, om- och tillbyggnad samt förvärv och försäljning av fastigheter.

AB Kristianstadsbyggens förvaltning är organiserad i tre geografiska områden, Innerstaden, Norra och Södra. Innerstadens förvaltningsområde har sin bas i centrala Kristianstad, Gamlegården är Norra förvaltningsområdets bas och Österäng är Södra förvaltningsområdets bas. Till förvaltningens hjälp finns en fristående snickeriavdelning, vilken är belägen på Näsby industriområde.

På bolagets huvudkontor vid Norra Kasern är BoButiken placerad från vilken all uthyrning av bostäder sker. Avdelningen för uthyrning av kommersiella lokaler är också placerad här. Förutom säljorganisationen är även företagens administrativa avdelningar placerade på huvudkontoret såsom information, ekonomi, personal, bygg, energi och it.

Ägarförhållanden

Bolagets samtliga aktier ägs av Kristianstads Kommunföretag AB (org nr 556436-3801). Kristianstads Kommunföretag AB är i sin tur ett helägt dotterbolag till Kristianstads kommun (org nr 212000-0951). Övriga bolag som ingår i Kristianstads Kommunföretag AB:s koncern, d.v.s. AB Kristianstadsbyggens syskonbolag, är C4 Energi AB, Kristianstads Renhållnings AB och Kristianstads Industribyggnads AB. Gemensam koncernredovisning upprättas av Kristianstads Kommunföretag AB.

AB Kristianstadsbyggen är moderbolag i en koncern som omfattar fyra helägda dotterbolag, AB Allön (org nr 556097-2365), Specialfastigheter i Kristianstad AB (org nr 556761-8128), C4 Parkerings AB (org nr 556872-9783) och C4 Kabel TV AB (org nr 556370-5895).

AB Allön bedriver fastighetsförvaltning av vård- och omsorgsboende i Kristianstads kommun. Bolaget äger och förvaltar 21 fastigheter, vilka blockuthyrs till kommunen. Förutom 23 kontrakt med kommunen finns 98 separata kontrakt som avser enskilda bostäder.

Totalt förvaltar bolaget 59 500 kvm vård- och omsorgsboende och hyresbostäder. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -9 tkr, vilket beror på att bolaget under året satsat på underhåll av brandlarm, hissar och kök.

Bolaget har under året genomfört en tillbyggnad om 460 kvm på vård- och omsorgsboendet Charlottesborgshemmet i Kristianstad. Tillbyggnaden stod klar för inflyttning den 15 juli 2013. Kristianstad kommun blockförhyr hela tillbyggnaden. Nyproduktion har skett av ett gruppboende i Hammar, byggnaden stod klar för inflyttning den 1 september 2013. Ytterligare nyproduktion av två gruppboenden på Näsby och i Öllsjö har påbörjats under året, byggnaderna beräknas vara klara för inflyttning under oktober 2014. Samtliga gruppboenden kommer att blockförhyras av Kristianstad kommun.

Specialfastigheter i Kristianstad AB har som verksamhet att uppföra och förvalta fastigheter för kommunal verksamhet. Bolaget äger och förvaltar Kristianstad Arena och Kristianstad Idrottshall. Arenan och Idrottshallen hyrs ut till Kristianstad kommun. Kristianstad Arena är en toppmodern anläggning för skol- och föreningsidrott, konserter och mässor. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 1 066 tkr.

C4 Parkerings AB har till föremål för sin verksamhet att förvalta fastigheter i vilken parkeringsrörelse skall bedrivas. C4 Parkerings AB har sedan januari 2013 avtal med AB Kristianstadsbyggen om att förhyra ett parkeringshus beläget inom kvarteret Finland i centrala Kristianstad. Bolaget hyr ut p-platser till främst AB Kristianstadsbyggens hyresgäster. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 56 tkr.

C4 Kabel TV AB bedriver ingen verksamhet och är vilande sedan 2004.

AB Allön, Specialfastigheter i Kristianstad AB, C4 Parkerings AB och C4 Kabel TV AB har ej haft någon egen personal anställd under räkenskapsåret.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft nio styrelsesammanträden under räkenskapsåret. Årsstämma hölls den 25 april 2013. Extra bolagsstämma hölls den 10 juni 2013, då ny bolagsordning och nytt ägardirektiv fastställdes. Ytterligare extra bolagsstämma hölls den 31 oktober 2013, då revisionsfirma valdes efter genomförd upphandling. Styrelsen har bestått av fem ledamöter jämte två suppleanter som utsetts av kommunfullmäktige i Kristianstads kommun.

Styrelseledamöter

Göran Sevebrant (M), ordförande
Sven-Erik Bergkvist (S), vice ordförande
Börje Emilsson (C)
Gunilla Björck (S)
Sigurd Nilsen (FP)

Styrelsesuppleanter

Magnus Englund (M)
Odd Skyllberg (S)

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:

Jan-Inge Andersson, auktoriserad revisor

Marie Nilsson, auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer

Bengt Albinsson (s) Kerstin Sandberg (M)

Rose-Marie Olin (s) Ulla Jareke Brobeck (M)

Ingrid Karlsson (c) Fredrik Berndt (FP)

Sten-Åke Bolte (SD)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari 2013 stod de 32 bostäderna i Nya Finlandshuset inlyttningsklara. Fastigheten är centralt belägen intill Tivoliparken och Helge å i Kristianstad. Alla bostäderna är uthyrda. Ett parkeringshus med 80 parkeringsplatser har uppförts i anslutning till Nya Finlandshuset för att tillgodose hyresgästernas behov av parkering i området.

Även nyproduktionen av 32 trygghetsbostäder och 12 vanliga bostäder i kvarteret Flaket har slutförts. Inflyttningen skedde i maj 2013. Nya Flaket är centralt beläget i Åhus med närhet till service. Alla bostäderna är uthyrda.

Bolaget har under året arbetat med att bygga om lokaler till bostäder. I oktober 2013 stod tre bostäder klara för inflyttning i kvarteret Blekedammen på Lasarettboulevarden i centrala Kristianstad. I Önnestad har arbetet med att bygga om en banklokal till två marklägenheter påbörjats. Inflyttning är beräknad till mars 2014. På Söder i Kristianstad har arbetet påbörjats med att bygga om en affärslokal till tre bostäder. Beräknad inflyttning i juni 2014.

Projekteringsarbete pågår för att bygga 14 bostäder i markplan i kvarteret Valthornet. I kvarteret Hunden 6 pågår arbetet med att ta fram planer för att bygga om kontorslokaler till 15 bostäder. Beräknad inflyttning under hösten 2015.

Bolaget har under året fortsatt arbetet med att ta fram planer för byggnation av trygghetsbostäder i kommunens basorter.

Arbetet med stam- och badrumsrenoveringar har fortsatt i kvarteren Geten, Japan, Åsen och Vasen i Kristianstad och i Färlöv och Önnestad. Totalt har stam- och badrumsrenovering skett i 260 bostäder under året.

Arbetet med att renovera tre punkthus på Österäng har påbörjats under året. Byggnaderna konverteras från direktverkande el till fjärrvärme, stam- och badrumsrenovering genomförs och husen förses med sadeltak.

Projektering av renovering och ombyggnation av två loftgångshus på Österäng har påbörjats under året. Arbetet påbörjas under våren 2014 och beräknas vara klart våren 2015. Byggnaderna konverteras från direktverkande el till fjärrvärme, stam- och badrumsrenovering genomförs liksom hissrenovering. Även fönster och fasad byts ut och den yttre miljön ses över. Renoveringen är så omfattande att hyresgästerna evakueras under renoveringstiden.

Renovering av tak och fasader har fortsatt i kvarteret Lyckans Höjd. Renoveringen av kvarteret beräknas pågå till 2018. Åtgärderna som vidtas i samband med renoveringen innebär att energiförbrukningen i byggnaderna beräknas att minska.

De boende ska engageras för att vara med och utveckla Gamlegården som är bolagets största enskilda bostadsområde med 1850 bostäder. Under 2012 anslöts hela området till primär fjärrvärme och under 2013 har anläggningarna fortsatt att trimmas in för att uppnå en optimal drift. Arbetet med installation av skalskydd i byggnaderna har fortsatt under året och beräknas vara klart under våren 2014.

Bolaget har fortsatt arbetet med systematiskt brandskyddsarbete, dels genom fortsatt utbildning av berörd personal och dels genom fortsatta åtgärder i fastigheterna.

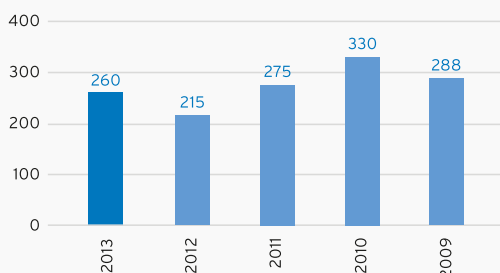
Den 1 november 2013 avyttrades kontorsfastigheten Kristianstad Granaten 3 till Länsförsäkringar Göinge Kristianstad (i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2013 § 136), överlåtelsen skedde genom en bolagsaffär.

Efter hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen fastställdes den genomsnittliga hyreshöjningen till 1,8% från och med 1 januari 2014.

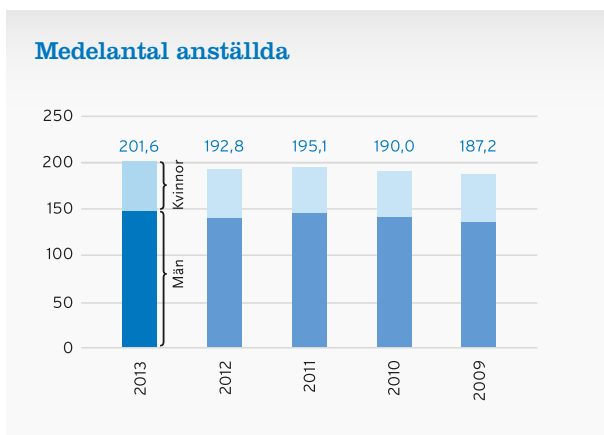
Kund

En enkätundersökning skickades ut till alla hyresgäster under hösten 2011. Resultatet, vilket redovisas i form av NBI – Nöjd Boende Index, visar att AB Kristianstadsbyggen fortsatt tillhör de kommunala bostadsbolag i landet som har mest nöjda hyresgäster. Enkätens syfte är att mäta hyresgästens upplevelse av sitt boende ur ett helhetsperspektiv. En ny mätning kommer att ske under 2014.

Antal badrumsrenoveringar



Medelantal anställda



De senaste åren har enkätundersökningar bland alla nyinflyttade hyresgäster genomförts. Precis som för 2012 ger kunderna i 2013 års enkätundersökningar uthyrningsprocessen ett starkt betyg. Mest nöjd är man med bemötandet vid kontraktsskrivningen och nyckelutlämningen. Informationen kring själva uthyrningsprocessen och om de lediga bostäderna får fortsatt mycket starkt betyg.

Bolagets uthyrningsgrad är fortsatt mycket god. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder har varit 99,7% (99,8%). Vakansgraden är fortsatt låg även för studentbostäder. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för kommersiella lokaler har varit 96,6% (96,5%).

Personal

Personalen är en viktig resurs för bolaget. AB Kristianstadsbyggen har som strategi att i möjligaste mån ha egen anställd personal istället för att köpa in tjänster. Engagerade medarbetare som trivs på sitt arbete genererar nöjda kunder som i sin tur genererar ökad lönsamhet och säkerställer bolagets fortsatta utveckling. Bolaget satsar därför på att vidareutveckla personalen samt att skapa förutsättningar för en god arbetsmiljö på arbetsplatsen.

AB Kristianstadsbyggen arbetar aktivt med förebyggande åtgärder inom både den fysiska samt psykosociala arbetsmiljön. Detta syns framför allt i den fortsatt låga sjukfrånvaron 4,1% (3,8%). Personalen är delaktig i att förbättra arbetsmiljön samt organisationen genom representanter i Arbetsmiljörådet som sammanträder fyra gånger per år och i Bolagsrådet som sammanträder ca sex gånger per år.

För att främja personalens välbefinnande har bolaget en hälso-grupp som består av sex hälsoinspiratörer samt personalchefen som varje år arrangerar olika aktiviteter för kropp och själ på fritiden. Aktiviteterna har en stor personalsocial betydelse utöver att det även ger kunskap om en sund och hälsosam livsstil.

Under 2013 har medelantalet anställda har ökat från 192,8 till 201,6.

Ökningen beror på anställning av personal med specialistkompetens, kommande pensionsavgångar, samt att fastighetsbeståndet utökats. Vid rekrytering strävar bolaget efter en jämnare köns- och åldersfördelning och etnisk tillhörighet. Medelåldern är 43 år och könsfördelningen är 26% kvinnor och 74% män. Fram till 2020 är det ca tre till fem pensionsavgångar per år som behöver ersättas av ny personal.

Bolaget har under året haft 22 personer anställda under sommarhalvåret för att arbeta med den yttre miljön. För att säkerställa framtida personalbehov inom fastighetsbranschen har bolaget under året haft åtta personer anställda som lärlingar och 14 praktikanter inom fastighetsskötsel.

Under hösten 2013 har en medarbetarenkät för all personal genomförts med ett starkt resultat om 75, vilket är en ökning med 3 enheter jämfört med föregående mätning 2010.

I september 2013 genomfördes en inspirationsdag för all personal, vilken var början för det gemensamma arbetet med att ta fram en servicepolicy med kunden i fokus. Servicepolicyen fastställdes av styrelsen i december 2013.

Från och med 1 januari 2013 har bolaget bytt arbetsgivarorganisation från Fastigo till Pacta, vilket bland annat inneburit omförhandling av kollektivavtal.

Ekonomi

Bolagets verksamhet och ekonomi påverkas av förändringar i omvärlden. Detta gäller såväl makroekonomiska som regionala faktorer och politiska förändringar. Bolaget har identifierat följande områden avseende risker:

- Hyresutveckling
- Vakanser i beståndet
- Driftskostnadsutveckling
- Investerings- och underhållsbehov
- Ränteutveckling

En känslighetsanalys visar hur stor påverkan ovanstående faktorer har på bolagets ekonomi.

– Hyresutveckling bostäder	1 % ger +/- 5,5 mkr
– Vakanser bostäder	1 % ger +/- 5,5 mkr
– Driftskostnadsutveckling	1 % ger +/- 1,3 mkr
– Ränteutveckling	1 % ger +/- 6,2 mkr

Bostadshyrorna bestäms genom förhandlingar med hyresgästföreningen. Bostadshyrorna står för ca 84 % av de totala hyresintäkterna. Skulle hyrorna öka med 1 % innebär det ökade intäkter med 5,5 mkr. Hyrorna för kommersiella lokaler regleras genom index. Vakansgraden är låg både vad gäller bostäder och lokaler. Ökar vakanserna för bostäder med 1 % innebär det ett intäktsbortfall motsvarande 5,5 mkr.

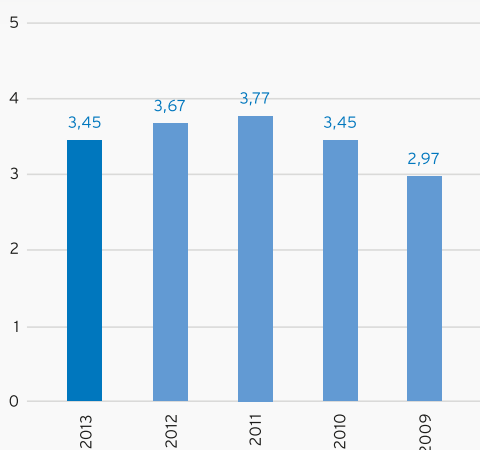
Kostnaderna för värme, fastighetsel, vatten och sophantering kan bolaget endast delvis påverka och risken är stor att driftskostnadsökningen tar en stor del av den årliga hyreshöjningen i anspråk. En ökning av kostnaderna för värme, fastighetsel, vatten och sophantering med 1% innebär ökade kostnader med 1,3 mkr. Bolaget arbetar med att långsiktigt prissäkra fastighetselen. Fastighetselen är prissäkrad till och med december 2017.

Bolaget arbetar med en långsiktig strategi enligt fastställd finanspolicy för att säkerställa en framtida rimlig och väl avvägd räntenivå. För att uppnå en flexibel och effektiv hantering av ränterisken används finansiella derivatinstrument såsom ränteswapar. Detta ger bolaget möjlighet att bättre möta förändringar på räntemarknaden. Skulle bolagets genomsnittliga ränta under året öka med 1% innebär det ökade räntekostnader med 6,2 mkr då bolagets övriga räntor är bundna längre än ett år.

Bolaget har slutfört nyproduktion av två stora bostadsprojekt under 2013. Investeringsnivån under de kommande två åren bedöms vara i nivå med 2013 års utfall. Underhållsbehovet är fortsatt högt beroende på stam-, fasad- och fönsterbyten på äldre fastigheter.

Bolagets totala intäkter uppgår till 673 942 tkr (649 876 tkr). Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 53 081 tkr (19 937 tkr). Budgeterat resultat för 2013 uppgick till 18 500 tkr. Resultatförbättringen beror delvis på vinst vid avyttring av fastigheten Kristianstad Granaten 3. Fastigheten såldes genom en bolagsaffär vilket innebär att resultatet från försäljningen som uppgår till 19,2 mkr redovisas som "Resultat från andelar i koncernföretag".

Genomsnittlig effektiv ränta (%)



Uthyrningsläget för både bostäder och lokaler är fortsatt bra och innebär att intäkterna ökar. Kostnaderna för fastighetskötsel, el, värme och räntor understiger budget. Hyreshöjningen för 2013 var 2,53% från och med 1 januari. Årets resultat uppfyller ägar direktivet som kommunfullmäktige fastställt.

Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna. Ränteutvecklingen påverkar bolagets resultat och framtid. Bolaget har en finanspolicy som anger hur de finansiella riskerna ska hanteras. Per balansdagen uppgår räntebindningstiden till 3,8 år (3,8 år). Nivån på de långa räntorna har fortsatt varit låga under året och räntesäkring om 200 mkr har skett, vilket förlängt räntebindningstiden i låneportföljen. Ingen nyupplåning har skett under året.

Kostnaden för borgensavgift till kommunen uppgår till 7 737 tkr (5 796 tkr). Kristianstad kommun arbetade under 2012 fram nya principer för borgensavgiften som är beslutade av kommunfullmäktige. Bolagets checkräkningskredit är ej utnyttjad vid årsskiftet.

Utfallet för driftskostnaderna är i nivå med föregående år. Kostnaden för värme är i nivå med utfallet för 2012 trots att taxan för fjärrvärme har ökat med 6%. Även om inledningen av 2013 var kall så blev året som helhet varmare än normalt, vilket inneburit lägre kostnader för värme jämfört med budget. Den totala energiförbrukningen uppgår till 131,3 kwh per kvadratmeter vilket är en minskning med 1,6% jämfört med 2012. Kostnaden för el är i nivå med föregående års utfall vilket förklaras av att bolaget prissäkrat leveransen av fysisk el.

Kostnaden för reparationer och underhåll uppgår till 138 mkr vilket är en ökning med 25 mkr jämfört med budget. Bolaget har medvetet satsat på ökat underhåll (inklusive försäkringsskador och reparationer). Den genomsnittliga kostnaden för reparationer och underhåll (inklusive försäkringsskador) uppgår till 198 kr/kvm (219 kr/kvm).

Personalkostnaderna uppgår till 110 229 tkr (103 415 tkr), vilket är en ökning med 6,6% jämfört med föregående år. Ökningen beror på att bolaget har fler anställda under året jämfört med föregående år. Dessutom har bolaget haft en engångskostnad på 2,5 mkr, för omläggning av semesterdagar för kollektivt ansluten personal, i samband med bytet av arbetsgivarorganisation.

Bokföringsnämnden har tagit fram nya redovisningsregler (BFNAR 2012:1, K3) för upprättande av årsredovisning och koncernredovisning som kommer att börja gälla från och med 1 januari 2014. För att anpassa bolagets redovisning till dessa redovisningsregler har bolaget successivt börjat tillämpa komponentredovisning vid bedömning av underhållsåtgärder och aktivering i samband med nya färdigställda projekt.

Årets avskrivningar uppgår till 91 842 tkr (84 919 tkr). Ökningen beror på att flera större projekt aktiverats under året. Samtidigt har utrangering av byggnadskomponenter skett med 7 431 tkr (350 tkr). Denna kostnad redovisas som "Övriga rörelsekostnader". Kostnad för förgävesprojektering uppgår till 456 tkr (0 tkr).

Under året har bolaget lämnat koncernbidrag om 4 500 tkr (4 500 tkr) till moderbolaget Kristianstads Kommunföretag AB. Samtidigt har AB Kristianstadsbyggen erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott från moderbolaget om 3 510 tkr (3 316 tkr).

Miljö

Bolaget har en Kvalitets- och Miljöpolicy som bygger på en långsiktig hållbar inriktning.

Bolagets mål inom energiområdet är att minska energiförbrukningen till 120 kwh per kvm/A-temp och år (inklusive gradskorrigering) fram till 2016 jämfört med 2007 års nivå. I nyproduktion är bolagets krav att energiförbrukningen inte ska överstiga 65 kwh per kvm/A-temp och år.

Bolaget är sedan 2008 medlem i Skåneinitiativet. Det är de allmännyttiga bostadsföretagen som utmanar varandra – på åtta år ska företagen minska energiförbrukningen med 20 %.

Bolaget har som målsättning att 2016/2017 ha en fossilfri uppvärmning av alla sina byggnader. Som ett led i detta arbete har geoenergiprojektet i Färlöv slutförts. Tre oljeanläggningar har då ersatts med värmepumpar som drivs med geoenergi. Geoenergiprojektet har under 2013 startats upp i Degeberga och projektering av geoenergi pågår i Tollarp. Projektet beräknas starta under 2014.

Under 2013 har radonmätningar fortsatt i bolagets byggnader. Radonmätningarna beräknas vara genomförda i alla byggnader 2016. Åtgärder vidtas i de byggnader där mätningarna ej visat tillfredsställande resultat. Generellt visar de genomförda mätningarna inte på några förhöjda värden av radon.

I de fastigheter där individuell mätning av varm- och kallvatten införts minskar vattenförbrukningen med i genomsnitt 30 %. För hyresgästen är individuell vattenmätning det mest rättvisa sättet att betala för sin vattenförbrukning.

Inom stora bostadsområden, där det är ekonomiskt lönsamt, kommer gamla kulvertledningarna att ersättas med fjärrvärme direkt till varje byggnad för att effektivare utnyttja energin.

Arbetet med att energieffektivisera pågår fortlöpande med bland annat injusteringar av värme, ventilation och kylsystem utan att försämra komforten för hyresgästerna. Den egna väderstationen och utbyggnaden av digitala styrsystem i fastigheterna påverkar också energiförbrukningen i positiv riktning. Styrsystemen kommunicerar med de tekniska anläggningarna via bolagets digitala fastighetsnät.

Den medvetna satsningen på energisnåla installationer såsom frekvensstyrda pumpar, fläktar, energisnåla ljuskällor samt astronomiskt ur gör att elförbrukningen stadigt minskar.

Som ett led i bolagets miljöarbete används främst biogasbilar i verksamheten.

Bolaget bedriver anmälningspliktig verksamhet rörande köldmedia enligt miljöbalken.

Framtida utveckling

AB Kristianstadsbyggen vill vara med och bidra till att Kristianstads kommun ska fortsätta växa och planerar därför att bygga fler än 700 bostäder den kommande tioårsperioden. Bolaget kommer att fortsätta bygga och förvalta bostadsbeståndet utifrån kriterierna att i attraktiva byggnader kunna erbjuda funktionella bostäder i områden där människor trivs och känner trygghet.

Projekt kommer att startas upp där vi tillsammans med våra hyresgäster och kunder arbetar in effektiva och hållbara lösningar i bostäderna. Arbetet med att fokusera på energieffektivisering och omtanke om vår miljö kommer att fortsätta.

Bolaget budgeterar med intäkter om totalt 674 mkr och ett resultat efter finansiella poster om 18,7 mkr för räkenskapsåret 2014. Satsningen på ökat underhåll kommer att fortsätta. Vakansgraden bedöms att öka något jämfört med 2013 års nivå, vilket påverkar resultatet negativt. Det budgeterade resultatet uppfyller ägardirektivet som kommunfullmäktige fastställt.

För att bidra till en positiv utveckling i Kristianstads kommun kommer bolaget att verka för att arbeta med förtätning med bostadshus inom området Östermalms park i centrala Kristianstad. Bolaget kommer också att ta fram planer för att bygga två punkthus vid södra delen av Tivoliparken.

Förnyelsen av Österängsområdet beräknas kunna slutföras under 2015. Satsningen på stam- och badrumsrenoveringar kommer att fortsätta under det kommande året.

AB Kristianstadsbyggens ambition är att aktivt delta i utvecklingen inom många områden i Kristianstads kommun.

Flerårsöversikt

Moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

(tkr om inget annat anges)

	2013	2012	2011	2010	2009
Resultaträkning					
Hysesintäkter	652 297	626 982	608 079	595 580	593 457
Förvaltningsintäkter	21 645	22 894	22 204	46 594	20 413
Driftskostnader (inklusive personalkostnader)	-293 430	-286 467	-277 389	-281 413	-280 464
Underhållskostnader	-138 066	-152 479	-139 269	-148 134	-155 493
Fastighetskostnader	-15 485	-12 495	-17 278	-17 098	-16 280
Av- och nedskrivningar	-91 842	-84 919	-84 010	-83 634	-83 364
Övriga rörelsekostnader	-7 901	-350	-1 924	-2 534	-
Finansnetto	-74 137	-93 229	-88 792	-76 851	-75 632
Resultat efter finansiella poster	53 081	19 937	21 621	32 510	2 637
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	2 870 403	2 735 784	2 701 823	2 727 912	2 743 021
Övriga anläggningstillgångar	155 635	220 234	126 081	71 443	74 224
Omsättningstillgångar	21 036	45 189	56 457	110 234	87 323
Eget kapital	497 098	459 640	452 498	440 377	423 825
Obeskattade reserver	30 850	21 240	13 250	8 900	-
Räntebärande skulder	2 374 100	2 374 100	2 274 975	2 311 150	2 336 050
Övriga skulder	157 318	157 961	155 031	149 162	144 693
Balansomslutning	3 059 366	3 012 941	2 895 754	2 909 589	2 904 568
Lönsamhet och finansiering					
Avkastning på eget kapital, %	10,2	4,2	4,7	7,3	0,6
Avkastning på totalt kapital, %	4,8	3,8	3,9	3,8	2,8
Direktavkastning, %	8,5	7,3	7,3	7,1	6,0
Soliditet, %	17,0	15,8	16,0	15,4	14,6
Belåningsgrad, %	82,7	84,0	83,9	84,6	85,4
Skuldsättningsgrad, ggr	4,8	5,2	5,0	5,2	5,5
Räntebidrag	-	-	66	1 175	2 001
Räntenetto fastighetslån	-93 810	-94 019	-91 733	-79 011	-78 346
Förvaltning och miljö					
Antal bostäder, st	8 876	8 779	8 798	8 777	8 814
Antal lokaler, st	296	312	311	313	309
Bostadsyta, kvm	592 310	586 407	585 599	585 423	588 300
Lokalyta, kvm	95 707	100 017	96 173	97 092	96 896
Fastighetsinvesteringar	189 329	210 860	124 872	74 703	64 536
Driftskostnad per kvm, kr	449	436	432	437	433
Underhållskostnad per kvm, kr	198	219	201	216	227
Värmeanvändning per kvm, kWh	114,4	115,0	123,7	116,0	122,3
Fastighetsel per kvm, kWh	16,9	18,5	19,8	20,9	19,8
Vattenförbrukning per kvm, kbm	1,4	1,4	1,3	1,3	1,3
Marknad och personal					
Vakansgrad bostäder, %	0,3	0,2	0,3	0,4	0,4
Omflyttning bostäder, %	19,4	20,2	17,7	20,5	21,4
Medelantal anställda, st	201,6	192,8	195,1	190,0	187,2
Sjukfrånvaro, %	4,1	3,8	3,3	3,3	3,0

Nyckeltalsdefinitioner

Antal bostäder och lokaler

Avser uthyrningsbara bostäder och lokaler per balansdagen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad

Kortfristiga och långfristiga skulder i förhållande till balansomslutningen.

Bostads- och lokalyta

Avser uthyrningsbar yta per balansdagen.

Direktavkastning

Resultat efter finansiella poster med tillägg för av- och nedskrivningar och räntekostnader (netto) för fastighetslån i förhållande till genomsnittligt bokfört värde på färdigställda fastigheter (inklusive tomtmark).

Driftskostnad per kvadratmeter

Driftskostnader (inklusive personalkostnader) och fastighetsskatt i förhållande till total bostads- och lokalyta.

Fastighetsel per kvadratmeter

Antalet förbrukade kWh el som försörjer fastighetsberoende installationer, såsom el till tvättstugor, allmänventilation, pumpar samt belysning för allmänna och gemensamma utrymmen i förhållande till aktuell normalårskorrigerad A-tempsyta.

Fastighetsinvesteringar

Likviditetspåverkande investeringar i fastighetsbeståndet.

Finansnetto

Finansiella intäkter minus finansiella kostnader.

Medelantal anställda

Genomsnittligt antal heltidstjänster under räkenskapsåret.

Omflyttning bostäder

Totalt antal uppsagda bostäder i förhållande till det genomsnittliga antalet bostäder (exklusive studentbostäder).

Räntenetto fastighetslån

Räntekostnader (inklusive borgensavgift) direkt hänförliga till fastighetslån.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital (eget kapital plus 78,0% av obeskattade reserver).

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Underhållskostnad per kvadratmeter

Underhållskostnader (inklusive reparationer, underhåll, skador och hyresgäststyrkt underhåll) reducerat med erhållen försäkringsersättning i förhållande till total bostads- och lokalyta.

Vakansgrad bostäder

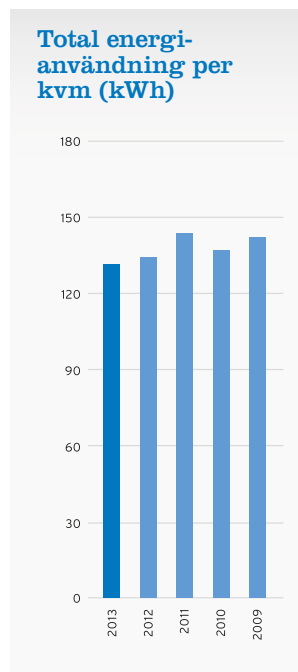
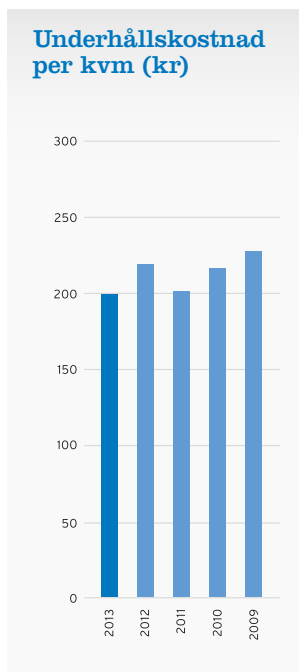
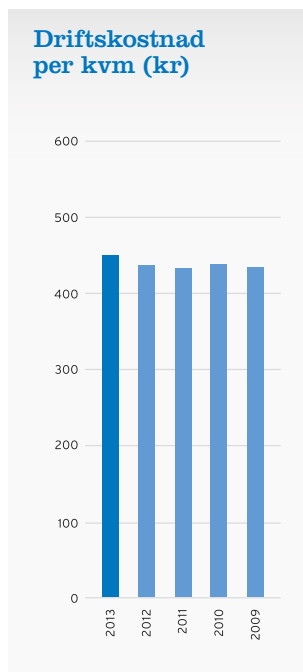
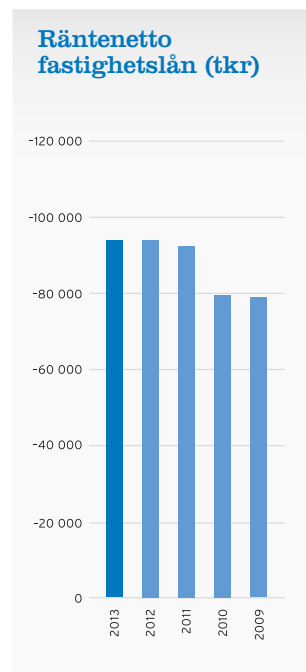
Genomsnittligt antal vakanta bostäder i förhållande till det genomsnittliga antalet bostäder (exklusive studentbostäder).

Vattenförbrukning per kvadratmeter

Antalet förbrukade kbm vatten i förhållande till aktuell normalårskorrigerad A-tempsyta.

Värmeanvändning per kvadratmeter

Antalet förbrukade kWh värme i förhållande till aktuell normalårskorrigerad A-tempsyta.



Förvaltningsberättelse, forts.

Förslag till vinstdisposition

Koncernen

Koncernens fria egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 117 925 tkr.

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst, kr	72 242 106
Årets vinst, kr	37 752 726
	<hr/>
	109 994 832

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas, kr	9 952 170
att i ny räkning överförs, kr	109 042 662
	<hr/>
	109 994 832

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen till aktieägaren reducerar så väl bolagets soliditet, från 17% till 16,8%, som koncernens soliditet, från 15,0% till 14,7%. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. Styrelsen föreslår att utdelningen till aktieägaren utbetalas inom en månad efter årsstämman beslut.

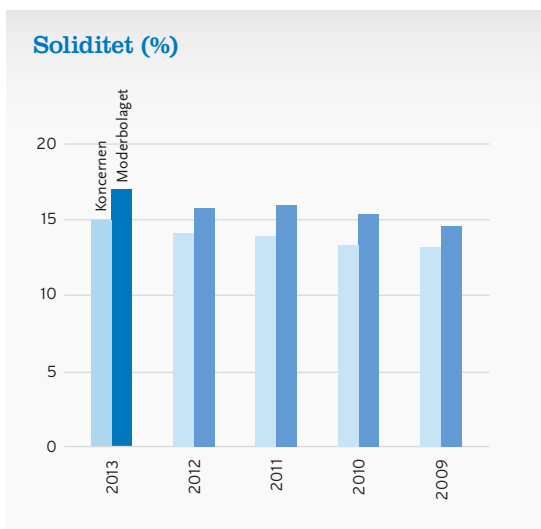
352 170 kr utav den föreslagna utdelningen är hänförlig till 3 § och 9 600 000 kr är hänförlig till 5 § avseende värdeöverföring enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Resultat och ställning

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 54 188 tkr (26 081 tkr).

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 53 081 tkr (19 937 tkr).

Resultatet av koncernens och moderbolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkningar och balansräkningar med noter.





Nya lekplatser på Gamlegården är en del av de åtgärder som ABK genomfört utifrån hyresgästernas idéer och synpunkter.



Vid renoveringen av Lyckans Höjd är ett av målen att återskapa husens femtiotalskaraktär, därför används samma färger och material som när husen byggdes.

Resultaträkningar

(tkr)

99,7%

Genomsnittlig uthyringsgrad för bostäder 2013.

198kr

Underhållskostnad per kvm 2013.

		Koncernen		Moderbolaget	
	NOT	2013	2012	2013	2012
Rörelsens intäkter					
	2				
Hysesintäkter	3	728 910	704 110	652 297	626 982
Aktiverat arbete för egen räkning		736	-	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	4	11 995	15 046	21 645	22 894
Summa intäkter		741 641	719 156	673 942	649 876
Rörelsens kostnader					
	2, 5, 6				
Driftskostnader	7	-200 245	-200 670	-183 201	-183 052
Underhållskostnader	8	-153 908	-163 776	-138 066	-152 479
Fastighetsskatt		-15 641	-12 552	-15 485	-12 495
Personalkostnader	9, 10	-110 229	-103 415	-110 229	-103 415
Avskrivningar	11, 12	-109 007	-101 511	-91 842	-84 919
Övriga rörelsekostnader	13	-8 301	-350	-7 901	-350
Summa rörelsens kostnader		-597 331	-582 274	-546 724	-536 710
Rörelseresultat		144 310	136 882	127 218	113 166
Resultat från finansiella poster					
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav		-	-200	-	-200
Resultat från andelar i koncernföretag	14	20 105	-	19 209	-
Ränteintäkter		810	1 794	588	1 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-111 037	-112 395	-93 934	-94 270
Summa resultat från finansiella poster		-90 122	-110 801	-74 137	-93 229
Resultat efter finansiella poster		54 188	26 081	53 081	19 937
Bokslutsdispositioner	16	-	-	-9 610	-7 990
Skatt på årets resultat	17, 18	-8 088	-7 005	-5 718	-4 387
Årets vinst		46 100	19 076	37 753	7 560

Balansräkningar

(tkr)

	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	11	3 361 584	3 190 336	2 870 403	2 735 784
Inventarier, verktyg och installationer	12	75 178	77 257	45 425	45 142
Pågående nyanläggningar	19	117 576	190 105	110 210	175 092
		3 554 338	3 457 698	3 026 038	2 956 018
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20	-	-	4 600	4 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	1 847	2 353	1 847	2 353
Uppskjutna skattefordringar	22	-	-	5 845	4 781
Andra långfristiga fordringar	23	15	77	-	-
		1 862	2 430	12 292	11 734
Summa anläggningstillgångar		3 556 200	3 460 128	3 038 330	2 967 752
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Förräds- och bränslelager		2 179	2 552	1 907	2 073
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		1 705	2 052	1 699	2 046
Fordringar Kristianstads kommun	24	-	5 524	-	26 339
Fordringar moderbolag		3 510	-	3 510	-
Fordringar dotterbolag		-	-	4 072	269
Aktuella skattefordringar		3 414	2 663	2 688	3 577
Övriga fordringar		3 139	946	1 862	366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	1 646	2 897	1 576	2 832
		13 414	14 082	15 407	35 429
Kassa och bank		4 540	8 684	3 722	7 687
Summa omsättningstillgångar		20 133	25 318	21 036	45 189
Summa tillgångar		3 576 333	3 485 446	3 059 366	3 012 941

4 598 177 tkr

Taxeringsvärde för byggnader och mark
2013-12-31.

109 160 st

Antal hyresavier som skickats ut
under 2013.

Balansräkningar

(tkr)

		Koncernen		Moderbolaget	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder	NOT				
Eget kapital	26				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		11 700	11 700	11 700	11 700
Bundna reserver / Reservfond		405 929	397 880	375 403	375 403
		417 629	409 580	387 103	387 103
Fritt eget kapital					
Fria reserver / Balanserad vinst		71 825	61 093	72 242	64 977
Årets vinst		46 100	19 076	37 753	7 560
		117 925	80 169	109 995	72 537
Summa eget kapital		535 554	489 749	497 098	459 640
Obeskattade reserver	27	-	-	30 850	21 240
Avsättningar					
Uppskjutna skatteskulder	28	1 858	918	-	-
Långfristiga skulder	29, 30				
Skulder till kreditinstitut		2 374 100	2 374 100	2 374 100	2 374 100
Skulder till Kristianstads kommun		472 476	449 287	-	-
Summa långfristiga skulder		2 846 576	2 823 387	2 374 100	2 374 100
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		48 961	53 897	41 490	45 876
Skulder till Kristianstads kommun	24	26 126	-	3 258	-
Skulder till dotterbolag		-	-	-	51
Skulder till syskonbolag		22 909	24 179	21 835	23 171
Övriga skulder		13 153	11 185	12 072	9 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	81 196	82 131	78 663	78 965
Summa kortfristiga skulder		192 345	171 392	157 318	157 961
Summa eget kapital och skulder		3 576 333	3 485 446	3 059 366	3 012 941
Ställda säkerheter		Inga	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	32	40	1278	40	1278

10,2%

Avkastning på eget kapital 2013.

3,8 år

Genomsnittliga räntebindningen i låneportföljen 2013-12-31.

Kassaflödesanalys

(tkr)

	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2013	2012	2013	2012
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat före finansiella poster		144 310	136 882	127 218	113 166
Avskrivningar		109 007	101 511	91 842	84 919
Övriga ej likviditetspåverkande poster		31 567	-342	30 265	-342
		284 884	238 051	249 325	197 743
Erhållen ränta		833	1 734	606	1 192
Erlagd ränta		-111 374	-111 642	-94 271	-93 517
Betald inkomstskatt		-6 909	-18 988	-4 903	-17 108
		167 434	109 155	150 757	88 310
Förändring varulager		373	-96	166	-231
Förändring kundfordringar		347	345	347	340
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-4 475	2 626	-7 158	5 899
Förändring leverantörsskulder		-4 936	12 884	-4 386	9 786
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		4 206	4 109	4 354	2 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten		162 949	129 023	144 080	106 391
Investeringsverksamheten					
Investeringar anläggningstillgångar		-236 925	-230 029	-192 734	-213 435
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	159	-	159
Investeringar i dotterbolag		-	-	-50	-
Sålda dotterbolag		19 209	-	19 259	-
Återbetalning av övriga finansiella anläggningstillgångar		1 175	789	1 113	437
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-216 541	-229 081	-172 412	-212 839
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		42 000	100 000	-	100 000
Amortering av lån		-17 116	-12 394	-	-875
Förändring kortfristiga finansiella skulder		0	-15 769	-	-
Lämnat koncernbidrag		-4 500	-4 500	-4 500	-4 500
Erhållet aktieägartillskott		3 510	3 316	3 510	3 316
Utdelning till aktieägare		-295	-418	-295	-418
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		23 599	70 235	-1 285	97 523
Årets kassaflöde		-29 993	-29 823	-29 617	-8 925
Likvida medel vid årets början		32 793	62 616	33 613	42 538
Likvida medel vid årets slut	33	2 800	32 793	3 996	33 613

3,45%

Genomsnittlig ränta i låneportföljen 2013-12-31.

19 209 tkr

Nettoresultat vid försäljning av andelarna i Kristianstad Granaten AB 2013.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inget annat framgår är principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterbolagen AB Allön, Specialfastigheter i Kristianstad AB, C4 Parkerings AB och C4 Kabel TV AB där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflyttande. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

Obeskattade reserver fördelas med 22,0% till uppskjuten skatteskuld och 78,0% till bundna reserver. Förändringen av uppskjuten skatteskuld bokförs som skatt på årets resultat i koncernens resultaträkning.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning. Försäljningen redovisas i den period som avgiften avser, den redovisas efter eventuell moms och rabatter.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år och justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skattefordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erhållas från Skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader. Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skuldars redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder samt när uppskjutna skatter avser samma skattemyndighet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda nyttjandeperioden. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Härvud tillämpas följande avskrivningstider:	Antal år
– Byggnader	5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 50, 80 och 100
– Markanläggningar	20
– Byggnads-/markinventarier	5, 10 och 20
– Inventarier, verktyg och installationer	5

Datautrustning direktavskrivs då nyttjandeperioden påverkas av den snabba tekniska utvecklingen och erfarenhetsmässigt understiger 3 år.

Varulager

Förräds- och bränslelager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och återanskaffningsvärdet på balansdagen.

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående. Årets bedömning ger ej skäl till nedskrivning.

Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, andra finansiella fordringar, kundfordringar, leverantörskulder och låneskulder. För övriga finansiella instrument, i huvudsak kortfristiga lån och placeringar där marknadsvärden ej finns noterade, bedöms marknadsvärdet överensstämmande med bokfört värde.

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

Värdepapper och finansiella fordringar som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektiv-räntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Lånekostnader redovisas som kostnader i den period till vilken de hänför sig. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som skall återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden såsom räntekostnad eller ränteintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som skall återbetalas. Upphörande av redovisning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning eller att dessa efterskänkts. Alla transaktioner redovisas på likviddagen.

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.

För att säkra en exponering mot ränterisker utnyttjar bolaget derivatinstrument – ränteswap. Ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Kassaflödet redovisas uppdelat på

- den löpande verksamheten
- investeringsverksamheten
- finansieringsverksamheten

Koncernen

Moderbolaget

NOT 2

Försäljning och inköp mellan koncernföretag

	2013	2012	2013	2012
Interna försäljningar till dotterbolag	-	-	9 416	8 931
Interna inköp från dotterbolag	-	-	-977	-1 072

NOT 3

Hyresintäkter

	2013	2012	2013	2012
Bostäder	550 336	528 912	545 181	523 897
Studentbostäder	9 020	8 480	9 020	8 480
Lokaler	184 042	181 554	112 639	109 433
Garage	8 440	8 445	8 440	8 445
P-platser	1 869	1 479	1 810	1 479
	753 707	728 870	677 090	651 734

Hyresbortfall, outhyrda objekt

Bostäder	-3 612	-3 316	-3 608	-3 308
Studentbostäder	-266	-236	-266	-236
Lokaler	-5 426	-5 534	-5 426	-5 534
Garage	-598	-531	-598	-531
P-platser	-94	-103	-94	-103
Intern uthyrning	-5 029	-4 951	-5 029	-4 951
Ombyggnad/renovering	-4 070	-3 412	-4 070	-3 412
Rabatter	-5 315	-6 290	-5 315	-6 290
Självförvaltning	-387	-387	-387	-387

Summa	728 910	704 110	652 297	626 982
--------------	----------------	----------------	----------------	----------------

NOT 4

Övriga förvaltningsintäkter

	2013	2012	2013	2012
Ersättningar från hyresgäster	7 131	8 947	6 819	8 853
Vinst sålda anläggningstillgångar	33	159	929	159
Återvunna hyres- och kundfordringar	545	807	545	807
Försäljningsintäkter	809	1 205	9 895	10 136
Försäkringsersättningar	1 928	3 080	1 928	2 106
Övriga ersättningar	1 549	848	1 529	833

Summa	11 995	15 046	21 645	22 894
--------------	---------------	---------------	---------------	---------------

	Koncernen		Moderbolaget		
	2013	2012	2013	2012	
Ersättning till revisorerna					NOT 5
PwC					
– Revisionsuppdraget	-167	-186	-125	-125	
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-28	-22	-7	-22	
– Skatterådgivning	-65	-	-65	-	
– Övriga tjänster	-474	-164	-474	-135	
Summa	-734	-372	-671	-282	

	2013	2012	2013	2012	
Ersättning till Hyresgästföreningen					NOT 6
Förhandlingsersättning och boinflytandemedel	-2 184	-2 186	-2 184	-2 186	
Fritidsmedel och lokalhyror	-1 674	-1 612	-1 674	-1 612	
Summa	-3 858	-3 798	-3 858	-3 798	

	2013	2012	2013	2012	
Driftskostnader					NOT 7
Fastighetsskötsel	-19 150	-21 844	-16 642	-19 392	
El, värme, vatten	-126 223	-122 460	-114 992	-111 395	
Sophantering	-18 380	-17 943	-17 339	-16 887	
Sotning och brandtillsyn	-1 954	-2 793	-792	-958	
Försäkringskostnader	-2 791	-2 723	-2 573	-2 521	
Bevakningskostnader	-1 721	-1 579	-1 721	-1 579	
Förvaltningsomkostnader	-27 074	-28 762	-26 190	-27 754	
Kabel-TV avgifter	-64	-19	-64	-19	
Hyresgästföreningen	-3 858	-3 798	-3 858	-3 798	
Erhållna rabatter och bonus	970	1 251	970	1 251	
Summa	-200 245	-200 670	-183 201	-183 052	

	2013	2012	2013	2012	
Underhållskostnader					NOT 8
Underhåll (inklusive försäkringsskador)	-121 868	-136 832	-109 254	-128 226	
Reparationer	-32 040	-26 944	-28 812	-24 253	
Summa	-153 908	-163 776	-138 066	-152 479	

Medelantal anställda, löner, ersättningar och sociala avgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Medelantal anställda				
Kvinnor	52,9	52,1	52,9	52,1
Män	148,7	140,7	148,7	140,7
Totalt	201,6	192,8	201,6	192,8
Löner och ersättningar				
Styrelsen och verkställande direktören	-1 314	-1 297	-1 314	-1 297
Övriga anställda	-66 074	-62 755	-66 074	-62 755
Totala löner och ersättningar	-67 388	-64 052	-67 388	-64 052
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-21 344	-20 262	-21 344	-20 262
Pensionskostnader				
Pensionskostnader (varav för VD – 256 (-265))	-4 860	-4 086	-4 860	-4 086
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	-93 592	-88 400	-93 592	-88 400

Utöver i ovanstående tabell redovisade kostnader ingår i moderbolagets totala personalkostnader, kostnader för avsättning till AB Kristianstadsbyggens Personalstiftelse (org nr 838200-8467), med 700 tkr (450 tkr).

Vid uppsägning av VD från arbetsgivarens sida gäller 6 månaders uppsägningstid och avgångsvederlag om 12 månadslöner. VD:s ålderspension följer bolagets allmänna pensionsplan.

Styrelse och ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	3	3	1	1
Män	14	14	4	4
Totalt	17	17	5	5
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare på balansdagen				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	10	10	6	6
Totalt	13	13	9	9

	Koncernen		Moderbolaget		
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	NOT 11
Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärden	4 691 338	4 575 482	4 195 973	4 082 855	
Årets förändringar					
Inköp	22 154	26 663	16 954	26 378	
Omklassificeringar	275 335	89 885	229 947	87 432	
Försäljning/utrangeringar	-46 158	-692	-45 358	-692	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 942 669	4 691 338	4 397 516	4 195 973	
Ingående avskrivningar	-1 501 002	-1 408 824	-1 460 189	-1 381 032	
Årets förändringar					
Försäljning/utrangeringar	17 764	342	17 364	342	
Avskrivningar	-97 847	-92 520	-84 288	-79 499	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 581 085	-1 501 002	-1 527 113	-1 460 189	
Utgående restvärde enligt plan	3 361 584	3 190 336	2 870 403	2 735 784	
Bokfört värde byggnader	2 993 549	2 830 178	2 522 463	2 389 449	
Bokfört värde mark	324 830	336 360	311 101	323 339	
Bokfört värde markanläggningar	43 205	23 798	36 839	22 996	
Summa	3 361 584	3 190 336	2 870 403	2 735 784	
Taxeringsvärde byggnader och mark	4 634 097	4 151 910	4 598 177	4 143 124	

	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	NOT 12
Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärden	126 202	112 990	86 121	72 909	
Årets förändringar					
Inköp	4 361	2 575	3 405	2 575	
Omklassificeringar	4 732	10 637	4 444	10 637	
Försäljning/utrangering	-2 100	-	-2 100	-	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 195	126 202	91 870	86 121	
Ingående avskrivningar	-48 945	-39 953	-40 979	-35 559	
Årets förändringar					
Försäljning/utrangering	2 088	-	2 088	-	
Avskrivningar	-11 160	-8 992	-7 554	-5 420	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 017	-48 945	-46 445	-40 979	
Utgående restvärde enligt plan	75 178	77 257	45 425	45 142	

	2013	2012	2013	2012	NOT 13
Övriga rörelsekostnader					
Förlust vid utrangering av byggnadskomponenter	-7 831	-350	-7 431	-350	
Förgävesprojektering	-456	-	-456	-	
Övriga rörelsekostnader	-14	-	-14	-	
Summa	-8 301	-350	-7 901	-350	

	Koncernen		Moderbolaget	
NOT 14	Resultat från andelar i koncernföretag			
	2013	2012	2013	2012
Realisationsresultat vid försäljningar	20 105	-	19 209	-
Summa	20 105	-	19 209	-
NOT 15	Räntekostnader och liknande resultatposter			
	2013	2012	2013	2012
Räntekostnader avseende fastighetslån	-101 527	-105 092	-86 073	-88 223
Borgens-/låneavgift Kristianstads kommun	-9 359	-7 025	-7 737	-5 796
Övriga räntekostnader	-151	-278	-124	-251
Summa	-111 037	-112 395	-93 934	-94 270
NOT 16	Bokslutsdispositioner			
	2013	2012	2013	2012
Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-8 750	-4 550
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-	-	-860	-3 440
Summa	-	-	-9 610	-7 990
NOT 17	Skatt på årets resultat			
	2013	2012	2013	2012
Aktuell skatt för året	-6 158	-4 676	-5 791	-3 603
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	8	-	7
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	-990	-1 184	-990	-1 184
Uppskjuten skatt (spec i not 18)	-940	-1 153	1 063	393
Summa	-8 088	-7 005	-5 718	-4 387
NOT 18	Uppskjuten skatt			
	2013	2012	2013	2012
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	1 330	593	1 063	393
Uppskjuten skatteintäkt till följd av ändrad skattesats	-	727	-	-
Uppskjuten skattekostnad avseende bokslutsdispositioner	-2 270	-2 473	-	-
Summa	-940	-1 153	1 063	393
NOT 19	Pågående nyanläggningar			
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående nedlagda kostnader	190 105	89 887	175 092	88 731
Under året nedlagda kostnader	210 410	200 792	172 375	184 482
Under året genomförda omfördelningar	-282 939	-100 574	-237 257	-98 121
Utgående nedlagda kostnader	117 576	190 105	110 210	175 092

Andelar i koncernföretag

NOT 20

Koncernen	Org.nr.	Säte	Kapitalandel
AB Allön	556097-2365	Kristianstad	100%
Specialfastigheter i Kristianstad AB	556761-8128	Kristianstad	100%
C4 Parkerings AB	556872-9783	Kristianstad	100%
C4 Kabel TV AB	556370-5895	Kristianstad	100%

Moderbolaget	Kapitalandel	Röstandel	Antal andelar	Bokfört värde 2013	Bokfört värde 2012
AB Allön	100%	100%	2 500	2 500	2 500
Specialfastigheter i Kristianstad AB	100%	100%	1 000	1 000	1 000
C4 Parkerings AB	100%	100%	1 000	1 000	1 000
C4 Kabel TV AB	100%	100%	1 000	100	100
Summa				4 600	4 600

	Koncernen		Moderbolaget	
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Husbyggnadsvaror HBV Förening				
Återbäringsmedel	1 807	2 313	1 807	2 313
Insatskapital	40	40	40	40
Andelsföreningen Skånehem				
Insatskapital	-	-	-	-
Summa	1 847	2 353	1 847	2 353

NOT 21

Bokfört värde avseende långfristiga värdepappersinnehav överensstämmer med nominellt värde. Insatskapital avseende Andelsföreningen Skånehem uppgår till 200 kr (200 kr).

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjutna skattefordringar	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Uppskjutna skattefordringar	-	-	5 845	4 781
Summa	-	-	5 845	4 781

NOT 22

Uppskjutna skattefordringar i moderbolaget har beräknats med 22,0% (22,0%) på temporär skillnad avseende förvaltningsfastigheter.

	Koncernen		Moderbolaget	
Andra långfristiga fordringar	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2013-12-31
Fordringar jämkningsmoms	15	77	-	-
Summa	15	77	-	-

NOT 23

NOT 24

**Fordringar/skulder
Kristianstads kommun**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Koncernkonto hos bank	-1 740	24 109	274	25 926
Övriga kortfristiga fordringar	1 721	4 812	83	3 724
Övriga kortfristiga skulder	-26 107	-23 397	-3 615	-3 311
Summa	-26 126	5 524	-3 258	26 339

NOT 25

**Förutbetalda kostnader och
upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19	76	11	68
Förutbetalda jour-/serviceavtal	1 056	1 024	1 001	978
Övriga förutbetalda kostnader	365	400	365	400
Upplupna kostnadsersättningar	-	1 258	-	1 258
Övriga upplupna intäkter	206	139	199	128
Summa	1 646	2 897	1 576	2 832

NOT 26

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	11 700	397 880	80 169	489 749
Beslut av årsstämman				
– Utdelning till aktieägaren	-	-	-295	-295
Erhållet aktieägartillskott	-	-	3 510	3 510
Lämnat koncernbidrag	-	-	-4 500	-4 500
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	-	-	990	990
Förskjutningar mellan bundna och fria reserver	-	8 049	-8 049	-
Årets vinst	-	-	46 100	46 100
Eget kapital 2013-12-31	11 700	405 929	117 925	535 554

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets vinst	Summa eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	11 700	375 403	64 977	7 560	459 640
Beslut av årsstämman					
– Utdelning till aktieägaren	-	-	-	-295	-295
– Överförs i ny räkning	-	-	7 265	-7 265	-
Erhållet aktieägartillskott	-	-	-	3 510	3 510
Lämnat koncernbidrag	-	-	-	-4 500	-4 500
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	-	-	-	990	990
Årets vinst	-	-	-	37 753	37 753
Eget kapital 2013-12-31	11 700	375 403	72 242	37 753	497 098

Aktiekapitalet består av 11 700 aktier med kvotvärde 1 000 kr.

Obeskattade reserver	Koncernen		Moderbolaget		NOT 27
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-	-	4 300	3 440	
Periodiseringsfonder	-	-	26 550	17 800	
Summa	-	-	30 850	21 240	

Uppskjutna skatteskulder	Koncernen		Moderbolaget		NOT 28
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Uppskjutna skattefordringar	-6 605	-5 275	-	-	
Uppskjutna skatteskulder	8 463	6 193	-	-	
Summa	1 858	918	-	-	

Uppskjutna skattefordringar i koncernen har beräknats med 22,0% (22,0%) på temporär skillnad avseende förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skatteskulder i koncernen har beräknats med 22,0% (22,0%) på obeskattade reserver i moderbolag och dotterbolag.

Finansiella skulder

NOT 29

Moderbolaget

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Detta ger bolaget möjlighet att, när som helst, förändra räntebindingstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas långa kreditavtal med bolagets långivare. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i koncernens finanspolicy.

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswapar. Per bokslutsdagen uppgår utestående ränteswapavtal till 1 815 mkr (1 815 mkr). Då ränteläget är fortsatt historiskt lågt har ett undervärde motsvarande 58,5 mkr (107,5 mkr) uppstått. Detta innebär att den långa vägda fasta räntan som betalas i utestående ränteswapavtal är högre än motsvarande marknadsränta vid bokslutstillfället.

Undervärde/övervärde representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (sk ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån.

Den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 3,45% (3,67%). Bolaget har under året räntesäkrat 200 mkr (100 mkr), vilket förlängt räntebindingen i skuldportföljen. Per balansdagen uppgår den genomsnittliga räntebindingstiden till 3,8 år (3,8 år) och kapitalbindingen till 2,23 år (2,37 år).

Under året har nyupplåning skett med 0 tkr (100 mkr) och amortering till kreditinstitut har skett med 0 tkr (875 tkr). Av bolagets totala skuldportfölj är 2 374,1 mkr (2 374,1 mkr) med kommunal borgen som säkerhet. Därmed finns inga skulder mot pantbrev.

Nedan framgår förfalloprofil för total skuldportfölj avseende räntebindning (inklusive ränteswapar):

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Inom 1 år	782 407	696 354	627 100	527 100
Inom 1-5 år	1 165 884	1 327 053	997 000	1 197 000
Inom 5-10 år	915 400	815 400	750 000	650 000
Summa	2 863 691	2 838 807	2 374 100	2 374 100

Koncernen

Moderbolaget

NOT 30

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som omsätts inom ett år

	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Skulder till kreditinstitut	781 600	770 000	781 600	770 000
Skulder till Kristianstads kommun	218 000	125 648	-	-
	999 600	895 648	781 600	770 000

Långfristiga skulder som omsätts senare än ett år men inom fem år

Skulder till kreditinstitut	1 592 500	1 604 100	1 592 500	1 604 100
Skulder till Kristianstads kommun	254 476	323 639	-	-
	1 846 976	1 927 739	1 592 500	1 604 100

Summa	2 846 576	2 823 387	2 374 100	2 374 100
--------------	------------------	------------------	------------------	------------------

NOT 31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	16 714	17 051	16 714	17 051
Upplupna semesterlöner	5 129	6 730	5 129	6 730
Upplupna sociala avgifter	3 530	3 778	3 530	3 778
Upplupna driftskostnader	9 078	10 244	7 550	8 474
Förskottsbetalda hyror	41 074	37 665	40 707	36 927
Övriga upplupna kostnader	5 671	6 663	5 033	6 005

Summa	81 196	82 131	78 663	78 965
--------------	---------------	---------------	---------------	---------------

NOT 32

Ansvarsförbindelser

	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Allmänna arvsfonden	40	40	40	40
Fastigo	-	1 238	-	1 238

Summa	40	1 278	40	1 278
--------------	-----------	--------------	-----------	--------------

Likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Kassa och bank	4 540	8 684	3 722	7 687
Fordran/skuld Kristianstads kommun, koncernkonto hos bank *	-1 740	24 109	274	25 926
Summa	2 800	32 793	3 996	33 613
* Beviljad, ej utnyttjad, checkräkningskredit	94 093	92 647	80 000	80 000

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman den 24 april 2014 för fastställelse.

Kristianstad den 13 mars 2014



Göran Sevebrant
Styrelsens ordförande



Sven-Erik Bergkvist
Vice ordförande



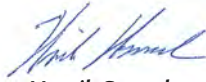
Börje Emilsson



Gunilla Björck



Sigurd Nilsen



Henrik Strand
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 mars 2014.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jan-Inge Andersson
Auktoriserad revisor



Marie Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Kristianstadsbyggen (org.nr. 556054-1889)

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Kristianstadsbyggen för år 2013. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 25-49.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt *International Standards on Auditing* och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Kristianstadsbyggens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Kristianstadsbyggen för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Kristianstad den 20 mars 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jan-Inge Andersson
Auktoriserad revisor


Marie Nilsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i AB Kristianstadsbyggen (org.nr. 556054-1889)

Vi, av fullmäktige i Kristianstads kommun utsedda lekmannarevisorer har granskat Aktiebolaget Kristianstadsbyggens verksamhet.

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

Lekmannarevisorerans ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten har bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Under räkenskapsåret har vi gjort två fördjupade granskningar i bolaget. Följande granskningar har genomförts:

Granskning av arkivhantering

På uppdrag av lekmannarevisorererna har PwC genomfört en granskning av AB Kristianstadsbyggens arkivhantering. Revisionsfrågan för granskningen har varit: Har ABK en ändamålsenlig arkivhantering?

Resultatet för granskningen avseende AB Kristianstadsbyggen är att bolaget inte uppfyller sina åtaganden som åligger dem enligt arkivreglementet. Detta då det saknas en av styrelsen beslutad dokumenthanteringsplan samt en arkivbeskrivning. Vi ser dock att det är positivt att det under 2014 ska fattas beslut om en ny dokumenthanteringsplan av styrelsen. Vi ser också att det är positivt att det finns framtagna dokument med nedtecknade rutiner som utgör ett stöd i arbetet för de anställda vid bolaget. Vi vill uppmärksamma bolaget på att då det saknas av styrelsen beslutade gallringsregler så ska varje enskilt beslut om gallring av handlingar egentligen beslutas av styrelsen. I annat fall får handlingar inte gallras.

Vi bedömer sammanfattningsvis att AB Kristianstadsbyggen med bakgrund i ovanstående resonemang inte har en ändamålsenlig arkivhantering.

Granskning av avtalshandtering

På uppdrag av lekmannarevisorererna har PwC genomfört en granskning avseende AB Kristianstadsbyggens avtalshandtering. Revisionsfrågan för granskningen har varit: Hanterar AB Kristianstadsbyggen sina avtal på ett ändamålsenligt sätt?

Resultatet för granskningen avseende AB Kristianstadsbyggen är att bolaget i stort hanterar sina avtal ändamålsenligt. Bedömningen grundas på följande:

- › Det finns flera riktlinjer som i olika avseenden hanterar avtal.
- › Det saknas dokumentation kring arkivering: dokumenthanteringsplan, arkivbeskrivning och arkivförteckning vilket strider mot lag och kommunens arkivreglemente.
- › Det finns en förteckning över samtliga avtal i form av en excel-fil. Detta ger en bra överblick över ingångna avtal och minskar risken för att avtal glöms bort.
- › ABK har investerat i ett nytt datasystem som kommer att hantera all dokumentstyrning, inklusive hantering av avtal. Installation av systemet beräknas pågå under 2014. I detta system kommer avtalen att skannas in.
- › Avtalen förvaras i arkiv i brandskyddade skåp som är låsta. Endast behöriga har tillgång till skåpen.
- › De avtal som granskats har undertecknats av behörig person.
- › Det fanns under 2013 inget tekniskt stöd som förvarnar om avtal löper ut men hyresavtal och andra stora avtal gicks regelbundet igenom av ekonomichef och VD en gång per månad.
- › När det gäller kompetens kan konstateras att bolaget har en anställd jurist och att ett stort antal av avtalen följer upprättade mallar.
- › Den interna kontrollplanen har hittills inte omfattat avtal i sin helhet men har fokuserat på viktiga delar av den, såsom upphandlade avtal. Alla projektavtal värda mer än fem miljoner kronor hanteras såvitt framkommit i granskningen enligt särskilda riktlinjer med noggrann, systematisk uppföljning.

Vi rekommenderar att AB Kristianstadsbyggen åtgärdar de brister som nämnts ovan.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Kristianstad den 26 mars 2014


Bengt Albinsson


Ingrid Karlsson


Fredrik Berndt


Sten-Åke Bolte


Rose-Marie Olin

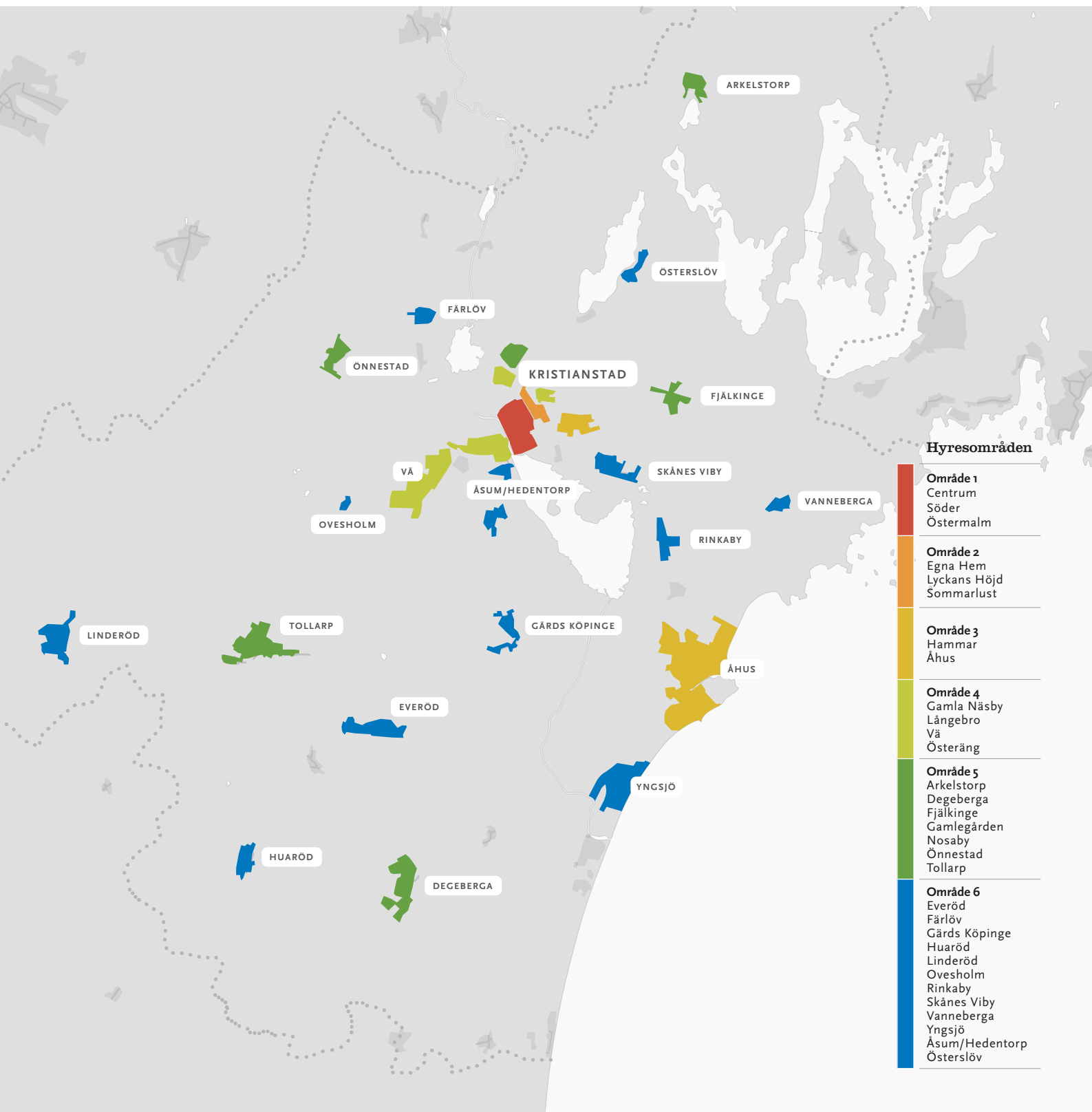

Ulla Jareke Brobeck


Kerstin Sandberg

Hela kommunens bostadsbolag!

AB Kristianstadsbyggen har cirka 8 900 bostäder fördelade över hela Kristianstads kommun. Vi har bostäder i stan och på landet. Vi har höghus, markbostäder och studentkorridorer. Vattennära, mitt i naturen och på gågatorna i centrum. Vi har en sjättedel av landets ungdomsbostäder och vi har över 800 seniorbostäder för dig som fyllt 60 år. Vi har helt enkelt bostäder för alla!

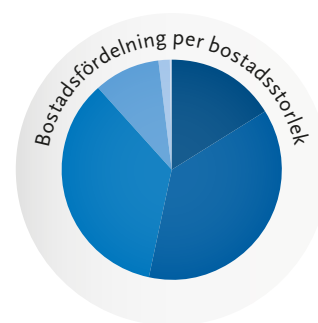
Bostadsområdena är indelade i hyresområden, där områdenas läge är rankade 1-6 utifrån närhet till handel och service, kommunikationer, trygghet i området och hur närmiljön ser ut. Läget är en av faktorerna som framöver kommer att påverka hyressättningen. Rankingen är bland annat framtagen med utgångspunkt från svaren i en hyresgästenkät som skickades ut hösten 2013. 3 000 hyresgäster i kommunen fick genom enkäten möjlighet att komma med synpunkter bland annat på bostadsområdenas attraktivitet.



Bostadsförteckning

Per hyresområde 2013-12-31.

HYRESOMRÅDE	ETTOR	TVÅOR	TREOR	FYROR	FEMMOR	STÖRRE ÄN FEMMOR	ANTAL BOSTÄDER	VARAV STUDENT- BOSTÄDER
Område 1	290	787	641	182	55	9	1 964	21
Område 2	307	517	517	157	49	1	1 548	3
Område 3	45	241	265	130	25	0	706	0
Område 4	514	780	404	183	17	1	1 899	286
Område 5	230	804	1 161	192	12	1	2 400	4
Område 6	58	174	120	7	0	0	359	0
Totalt	1 444	3 303	3 108	851	158	12	8 876	314



- 16% Ettor
- 37% Tvåor
- 35% Treor
- 9,5% Fyror
- 2% Femmor
- <1% Större än femmor

Fastighetsförteckning

FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGS- VÄRDE (TKR)	NOT- ERING
Område 1 - Centrum									
1014	David Nyborg 14	Ö Boulevarden 10 A-B	5	0	0	0	563	3 876	
1015	J Kristoffersen 5	N Kaserng 4, Teaterg 1 A-C, V Storg 2	14	7	34	0	3 617	17 374	
1018	General Ulfeldt 14	V Storg 39, Ö Storg 38	11	8	0	0	27 478	20 769	
1019	Karteschen 1	Tivolig 4 A-B, V Storg 52 A-B, V Vallg 37 B	30	6	22	0	24 611	32 689	
1021	H Kock 2, D Nyborg 15	J H Dahlgsg 1-4, J H Dahlgsg 1-4, Ö Boulevarden 2, Ö Storg 1-3	96	0	83	0	50 444	77 431	
1022	General Ulfeldt 6	Ö Storg 34	6	3	0	0	4 610	8 954	
1035	Rikens Ständer 3, 5	Södra Kaserng 12, Vendesg 5 A-C, Vendesg 7, Vendesg 9 A-C, Vendesg 11	115	4	0	15	72 834	100 732	
1036	Hertig Carl 6	Teaterg 4-6	35	0	29	10	8 471	20 669	
1037	Hovrätten 4, 28	Ö Storg 4-10	53	10	22	15	15 860	35 463	
1040	Finland 3	Finlandsg 4-6, Pråmg 2-6	104	1	29	0	116 346	73 495	
1049	Otto Marsvin 8	V Boulevarden 23	14	0	0	0	3 530	11 262	
1050	Åland 2	Finlandsg 2, Finlandsg/Pråmg 2, Pråmg 1	12	0	0	0	4 721	8 370	
1060	Kommandanten 8	Döbelnsg 3-5, V Vallg 26	6	4	0	0	15 909	7 645	
1065	Rikens Ständer 1	Vendesg 3 A-D	49	6	24	0	65 007	51 208	
1066	Rikens Ständer 8	Vendesg 1 A-D	56	6	27	0	55 117	49 216	
1070	Brandstationen 1	Ö Boulevarden 1 A-F, Ö Boulevarden, 1	65	2	3	1	86 277	51 477	
1074	Rasmus Clausen 6	J H Dahlgsg 21, Tyggårdsg 3 A-B	18	1	0	0	7 613	18 946	
1075	Jepp Buck 24	Ö Boulevarden 46, Ö Vallg 21	8	1	0	0	7 139	14 212	
1076	Jepp Buck 24	Ö Boulevarden 34-44, Ö Vallg 7-19	15	30	120	0	71 353	81 652	
1077	Jepp Buck 4	Ö Boulevarden 32, Ö Vallg 5 A-B	21	9	0	0	28 588	28 486	
1151	Åland 2 / Nya Finland	Pråmg 3	32	0	0	0	66 010	**	
1154	Del av Kristianstad 4:4	Parkeringshus Nya Finland	0	0	0	81	4 330	**	
5803	Bastionen	Magasinsg 10	0	0	0	75	916	325	
Totalt Centrum			765	98	393	197	741 344	714 251	
Område 1 - Söder									
1012	Neuman 1	Mäster Jörgensg 6 A-C	54	1	32	0	34 740	47 220	
1026	Tuppen 6	Kvarng 3, V Storg 63	16	0	0	5	5 274	11 318	
1043	Göken 2	Kvarng 4 A-B, Milnerg 10 A-B	39	0	0	0	10 315	24 717	
1044	Göken 5	Kvarng 2 A-C	37	0	23	0	13 159	25 935	
1045	Brottaren 3	Karlav 9 A-C	28	0	2	4	12 515	20 446	
1046	Tuppen 4	Milnerg 8 A-B	18	0	0	0	5 325	11 784	
1047	Nebulosan 4	Handskmakareg 2 A-C, Handskmakareg 2 A	31	0	0	6	9 305	21 032	
1048	Tvillingen 2	Hovslagareg 3 A-C	32	2	47	0	17 149	20 305	

FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGS-VÄRDE (TKR)	NOT-ERING
1051	Pontonen 2	V Storg 59 A-B, Ö Äg 5 A-B	37	4	0	0	13 798	28 712	
1055	Fyrverkaren 3	Söderg 14-16	35	1	0	0	6 408	26 499	
1058	Storken 4	Kvarng 7 A-C	31	1	0	16	11 208	19 444	
1078	Atleten 4	Karlav 7 A-B	17	0	0	0	3 846	20 481	
1079	Atleten 5	Karlav 5 A-B	23	0	0	0	3 997	***	1078/ 1079
1110	Cjf Ljunggren 14	V Storg 64 A-D	22	2	0	4	6 193	14 398	
1111	Pontonen 1	Mäster Jörgensg 2 A-B, V Storg 55-57	39	1	33	0	8 123	25 488	
1112	Pontonen 3	Milnerg 4 A-B, Mäster Jörgensg 4 A-B, Ö Äg 7	54	0	0	0	17 048	36 235	
1113	Sappören 4	Mäster Jörgensg 1, Söderg 10-12 A-B, Västra Storg 53	56	4	35	0	19 750	40 403	
1114	Tuppen 5	Helgeg 14 A-B, Helgeg 16 A-C, Milnerg 6 A-B, V Storg 61	41	2	6	8	10 269	27 231	
1115	Göken 3	Karlav 1, Västra Storg 67 A-B	24	0	0	0	7 532	20 400	
Totalt Söder			634	18	178	43	215 954	442 048	

Område 1 - Östermalm

1011	Kina 1	Fortunav 1 A-C	40	0	0	0	2 015	17 290	
1016	Vasen 1	Kanalg 22, S Kaserng 14 A-B	13	5	0	0	19 812	16 749	
1017	Vasen 9	Kanalg 20	28	2	12	0	10 760	21 772	
1033	Hunden 6	Föreningsg 5 B	0	5	0	25	1 240	4 798	
1052	Hunden 9	Österlångg 10 A-B	16	2	12	0	7 124	14 279	
1053	Japan 4	Kapellg 3 E-F	12	0	0	9	3 084	4 987	
1054	Ploggen 3	Kanalg 6 A-B	17	1	11	4	6 025	13 275	
1059	Vasen 11	S Kaserng 16 A-B	40	1	16	0	26 072	32 625	
1063	Japan 5	Götg 7 A-B, Lönbladsg 6	27	0	0	0	9 127	14 358	
1071	Formosa 1	Tredalag 20 A-B	20	0	0	18	5 892	14 096	
1072	Formosa 2	Fästningsg 21 A-B	19	0	0	0	4 751	10 970	
1073	Formosa 3	Fästningsg 19 A-B	13	3	0	0	5 233	10 368	
1082	Lasarett 5, Pepers B10	Österlångg 21 A-C	15	0	0	0	336 462	9 690	
1083	Lasarett 5, Lugnet B11	Kapellg 28-30, Österlångg 21 D	40	0	0	22	ingår i 1082	29 600	
1084	Lasarett 5, Lugnet B 1	Kapellg 32	28	0	0	0	ingår i 1082	16 576	
1085	Lasarett 5, Lugnet 5	Österlångg 21 D	0	0	0	15	ingår i 1082	***	1082/ 1085
1090	Lasarett 5, Bos B 6	Lasarettboulevarden 2 F-G	2	5	0	0	ingår i 1082	4 830	
1091	Lasarett 5, B 3	Österlångg 20	0	2	0	0	ingår i 1082	*	
1092	Lasarett 5, B 2	Lasarettboulevarden 4 A-C, S Kaserng 13, Södra Kaserng 15-21, Österlångg 23-27	57	19	0	0	ingår i 1082	105 200	
1093	Lasarett 5, Läkarev B 9	Kanalg 24	0	1	0	0	2 477	5 493	
1094	Lasarett 5, B 4	Lasarettboulevarden 2 J	0	4	0	0	ingår i 1082	*	
1095	Lasarett 5, B 5, utemiljö	-	0	0	0	71	ingår i 1082	*	
1096	Lasarett 5, Amalia B 8	Lasarettboulev. 2 A, Lasarettboulevarden 2 A-D	20	1	0	0	ingår i 1082	*	
1097	Lasarett 5, B 7	Lasarettboulevarden 2 E	0	6	0	0	ingår i 1082	*	
1099	Lasarett 5	Lasarettboulevarden 2 H	0	3	0	0	ingår i 1082	*	
1100	Blekedammen 5	Lasarettboulevarden 12 A-F	40	0	0	33	20 669	27 971	
1101	Blekedammen 6	Ångsv 17 A-C	46	0	0	0	17 148	29 846	
1102	Blekedammen 7	Ångsv 19 A-C	33	1	0	0	16 457	28 319	
1103	Stafvre parkering	Ambulansv 1-3	0	0	0	16	1 447	*	
1104	Åsen 10	S Kaserng 18, Vasag 3 A-B	18	7	26	0	8 161	18 827	
1105	Hunden 4	Föreningsg 3 A-C	21	1	0	0	6 687	14 097	
Totalt Östermalm			565	69	77	213	510 643	466 016	

Område 2 - Egna Hem

3108	Resedan 2	Björkv 8-10 A-B, Bokv 13-15 A-B, Bokv 17, Florav 26 A-B, 28 A-C, Lyckans väg 33 A-B, Lyckans väg 35-37	20	0	0	0	1 154	26 700	
3109	Diakonissan 15	Parkv 25-27 A-B, Pilv 26	26	0	0	0	2 034	12 590	
3125	Floretten 5	Bokv 10-12 A-C	48	0	0	0	7 228	17 603	
3185	Minareten 1	Lyckans väg 12-24	54	0	0	0	3 567	14 416	
3186	Mullvaden 1-2	Skogsv 5 A-C, Skogsv 7 A-D	78	0	0	0	3 868	20 212	
3187	Pensionären 1	Florav 48-54	32	0	0	0	3 579	8 344	
Totalt Egna Hem			258	0	0	0	21 430	99 865	

Område 2 - Lyckans Höjd

1001	Valthornet 6	Almv 16 A-D, Almv 18 A-B, Almv 20, Kanalng 70-90, Sommarlustv 2-4	181	10	20	70	6 491	97 982	
1002	Lyckans Höjd 18	Höjdv 2-19, Hönedalsv 2-6, Kanalng 60-64, Prästallén 2-4 A-B, Ö Kaserng 7-21, Östra Kaserng 17	458	12	115	155	93 023	240 254	
Totalt Lyckans Höjd			639	22	135	225	99 514	338 236	

FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGS-VÄRDE (TKR)	NOT-ERING
Område 2 - Sommarlust									
2101	Hästen 1	Sommarlustv 8-14	128	0	22	0	5 779	81 842	
2102	Oxen 1 & Kalven 1	Oxhagsv 1-20, Utställningsv 6-18	204	0	50	26	23 076	106 687	
2103	Kristianstad 3:20	Sommarlustv 16	0	0	40	0	56	1 205	
2104	Geten 3-4	Grönbetesv 15-83, Oxhagsv 31-35	270	2	36	0	26 415	140 067	
2105	Geten 1	Oxhagsv 25-29	49	1	11	0	18 503	32 371	
Totalt Sommarlust			651	3	159	26	73 829	362 172	
Område 3 - Hammar									
3022	Hammar 138:29	Amaryllisv 70-90, Kungsliljev 61-91 Kungsliljev	27	0	6	0	14 009	14 363	
3027	Hammar 138:27	Amaryllisv 6-68	35	1	3	0	27 198	16 911	
3067	Hammar 139:41	Gladiolv 85-219	68	0	0	4	13 260	35 008	
3071	Hammar 139:42	Gladiolv 221-345	63	0	0	12	11 846	31 969	
Totalt Hammar			193	1	9	16	66 313	98 251	
Område 3 - Åhus									
3005	Flaket 4	Järnvägsg 4 K-N	44	1	0	0	78 214	**	
3018	Åhus 3:119	Sandvaktareg 7-9 A-H, Sandvaktareg 11 A-M	28	0	0	0	27 229	20 400	
3025	Åhus 55:83	Spetalsv 1 A-D, Spetalsv 3 A-C, Spetalsv 5 A-D, Spetalsv 7 A-F, Spetalsv 9 A-C, Spetalsv 11 A-Spetalsv	24	0	16	0	11 006	17 708	
3026	Horna 6:69	Vannebergav 35-37	5	1	0	0	2 109	*	
3035	Flaket 4	Järnvägsg 4 A-J	63	0	32	0	2 507	28 842	
3036	Pilbågen 1	Västra Tvärg 2 A-F	30	0	0	0	825	13 433	
3037	Måsen 6	Hans Nilssong 2 A-I	44	0	19	0	1 723	25 297	
3038	Gärskan 10	Järnvägsg 9 A-I, Skråg 2 A-C	81	0	0	0	5 593	36 219	
3039	Måsen 6	Folkets Parkg 27 A-K	10	0	0	0	3 595	***	3037/ 3039
3057	Åhus 3:109	Kavröv 10-128	60	0	2	0	6 719	32 899	
3062	Åhus 3:110	Kavröv 130-258	65	0	0	0	11 023	36 833	
3075	Åhus 42:397	Sankt Jörgens väg 18 A-B	2	0	0	0	448	1 229	
3076	Åhus 42:402	Sankt Jörgens väg 21 A-B	2	0	0	0	465	1 221	
3077	Åhus 42:492	Sankt Jörgens väg 26 A-C	3	0	0	0	1 289	2 292	
3078	Gärdet 21	Niklasg 1-39	20	0	0	0	4 901	9 984	
3079	Åhus 42:396,491	Sankt Jörgens väg 24 A-B	2	0	0	0	638	2 216	
3091	Dammlyckan 12	Västra Järnvägsg 12 A-S	30	0	0	0	1 017	7 768	
Totalt Åhus			513	2	69	0	159 301	236 341	
Område 4 - Gamla Näsby									
2001	Furiren 1-2	Elmetorpsv 19-25, Fältv 1-7	160	0	0	0	14 159	41 200	
2003	Orren 10	Kullmans Väg 14 A-D, Kullmansväg 14 A	4	0	0	0	3 147	2 536	
2004	Gåsen 8	Näsbychaussén 50 A-B	8	0	0	0	1 243	3 912	
2005	Vipan 56	Infanteriv 17, Nygårdsv 20, Nygårdsv 2017 Infanteriv	22	0	0	0	7 740	12 091	
2006	Furiren 3	Fältv 9-29	52	0	0	0	43 983	35 800	
2007	Päronet 8	Näsbychaussén 6	14	0	0	0	7 384	8 052	
2008	Rapphönan 13	Infanteriv 2 A, 21 A-AKullmansv, Kullmans Väg 1	12	0	0	0	8 629	6 987	
2009	Fänriken	Olastorpsv 30-38	76	0	0	0	25 172	24 600	
2010	Aspen 14-15	Vångav 28-30 A-B	16	0	0	0	1 624	7 133	
2012	Aspen 16-17	Vångav 28 C-D	2	0	0	0	78	1 318	
2027	Axel Gyllenlood 1	Kommandantsv 1-7	20	1	12	0	770	11 357	
2028	Tjädem 8	Infanteriv 8 A-B, Kullmans Väg 9-11	24	2	6	9	763	12 241	
2106	Röret 3	Industrig 12	0	1	0	0	1 288	1 945	
Totalt Gamla Näsby			410	4	18	9	115 980	169 172	
Område 4 - Långebro									
1024	Förmannen 7	Borgg 7-9, Östra Borgg 1	7	1	0	0	3 294	*	
1032	Kärnmakaren 4	Grängsg 27-31	22	1	0	0	1 776	12 180	
1034	Kärnmakaren 1	Hagtornsv 3-9	28	2	0	0	11 732	14 512	
1080	Filaren 9	Bruksg, Gamla Långebrog	0	0	0	0	387	197	Tomt- mark
1098	Svarvaren 9	Bruksg 1-3, Bryggerig 4-8, Gamla Långebrog 34 A-B, Gamla Långebrog 36-38, Långebrog 34, Långebrog 36	132	9	34	0	47 114	56 884	
1120	Kärnmakaren 5	Borgg 28-32	30	0	16	0	8 679	11 855	
Totalt Långebro			219	13	50	0	72 982	95 628	

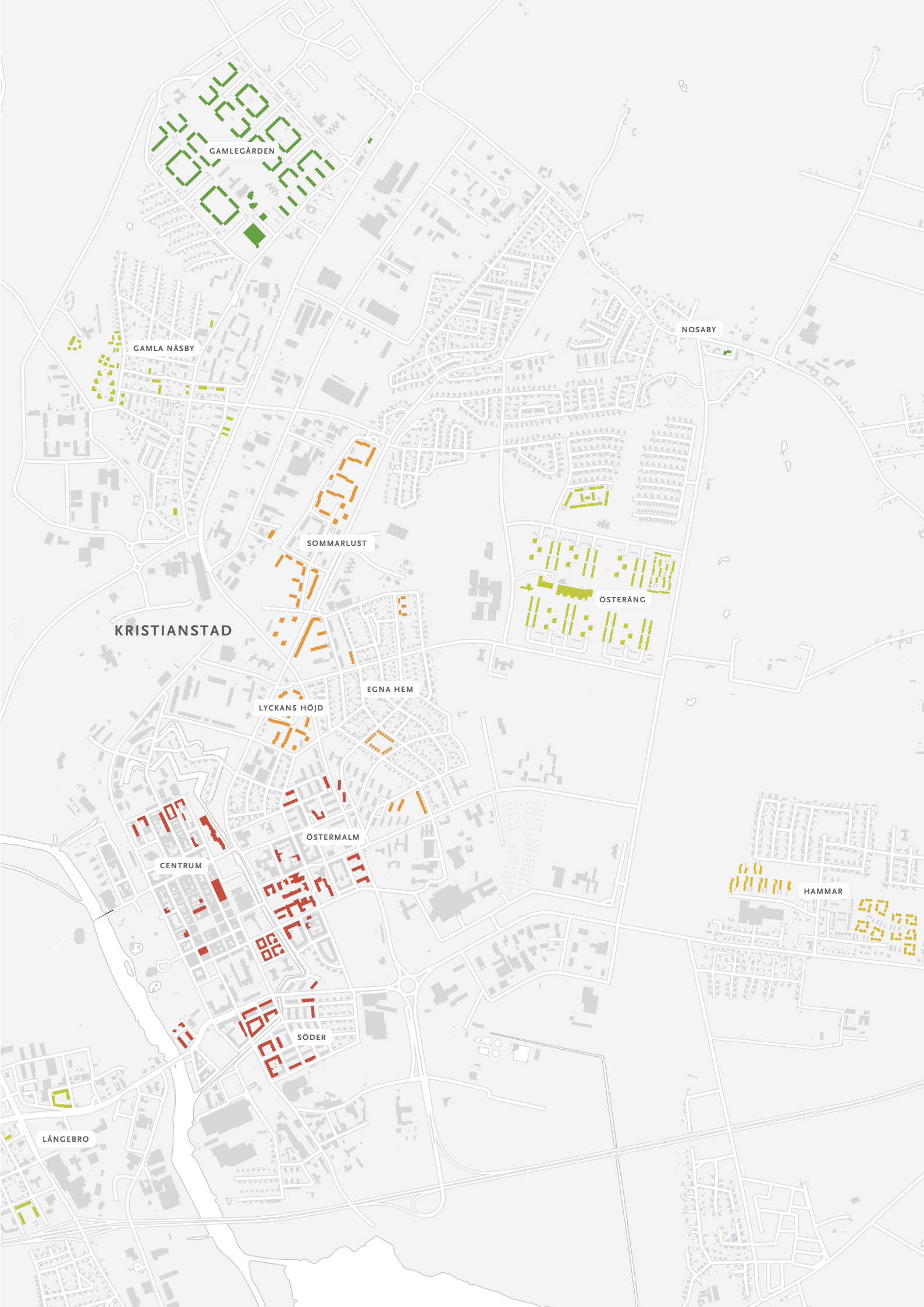
FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGS-VÄRDE (TKR)	NOT-ERING
Område 4 - Vä									
3116	Wä 76:155 (Heiberg)	Friesiska v 19-41	12	0	0	0	6 695	5 284	
Totalt Vä			12	0	0	0	6 695	5 284	
Område 4 - Österäng									
3004	Docenten 1	Sjöv 27	0	2	0	0	3 684	*	
3010	Österäng maskinförråd	-	0	0	0	0	4 364	*	
3023	Docenten 1	Sjöv 23 C, Sjöv 31 C-B	0	4	0	0	26 392	*	
3034	Författaren 1	Albert Hennings väg 1-11	265	0	79	0	82 067	113 244	
3043	Etsaren 1	Fredrik Bööks väg 1-14	381	2	68	0	85 812	145 861	
3044	Docenten 1	Sjöv. 27	0	5	0	0	16 667	9 932	
3054	Adjunkten 1	Hjalmar Söderbergs väg 1-14	349	1	69	0	194 311	162 464	
3059	Diktaren 1	Frans G Bengtssons väg 4-10	161	1	45	0	23 491	64 177	
3056	Karlfeldt 1	Jöran Thomaus väg 2-86	43	0	0	0	4 358	20 092	
3070	Diktaren 1	Frans G Bengtssons väg 11-96	59	1	0	0	18 978	27 856	
Totalt Österäng			1 258	16	261	0	460 124	543 626	
Område 5 - Gamlegården									
2000	Näsby 35:2	Gamlegårdsbadet	0	2	0	0	5 456	32	
2016	Rullebören 2	Ingelstadsg 1-41, Näsbychaussén 78-112	432	1	69	150	14 875	177 316	
2017	Grepén 2	Näsbychaussén 123 A	0	1	0	0	615	1 982	
2018	Hötjugan 1	Albog 1-43, Ingelstadsg 2-44	301	3	67	25	7 696	125 014	
2019	Hackan 1	Albog 2-42, Göingeg 1-41	283	1	67	29	8 877	117 340	
2021	Rullebören 3	Näsbychaussén 76	0	2	1	0	2 911	*	
2022	Slagan 1	Göingeg 2-44	152	0	46	35	4 145	62 590	
2023	Spaden 3	Näsbychaussén 74 B-b	0	2	0	0	22 864	*	
2024	Spaden 2	Bataljonsv 4-58	216	0	54	3	9 213	80 447	
2026	Gamlegården 4	Bataljonsv 2, Näsbychaussén 70	0	16	0	0	11 709	14 958	
2029	Lien 2	Bjäreg 1-45, Vemmenhögsg 2-46	323	3	50	18	9 141	133 914	
2030	Slipstenen 2	Vemmenhögsg 1-37	132	0	40	0	4 808	56 184	
Totalt Gamlegården			1 839	31	394	260	102 310	769 777	
Område 5 - Nosaby									
2084	Nosaby 20:23	Nosabyv 217 A	0	1	0	0	163	2 602	
Totalt Nosaby			0	1	0	0	163	2 602	
Område 5 - Arkelstorp									
2002	Oppmanna-Tollarp 1:21	Oppmannav 4 A-C, Spängerv 2 A-C	13	1	0	0	7 324	4 920	
2071	Oppmanna-Tollarp 11:8	Tollarev 13	0	1	0	0	10 972	*	
2072	Oppmanna-Tollarp 11:5	Tollarev 16 A-C, Tollarev 18-20 A-B, Tollarev 22 A-C	10	0	5	0	1 574	2 012	
2073	Oppmanna-Tollarp 9:1	Möllarev 12 A-D, Tollarev 10 A-D	8	0	0	0	2 185	1 840	
2082	Oppmanna-Tollarp 11:6-7	Rytters Väg 12-14 A-K, Rytters väg 14 A	20	0	10	0	3 672	4 188	
2095	Arkelstorp 1:88	Allarpsv 19-21 A-C	6	0	0	0	88	2 074	
2097	Arkelstorp 1:88	Allarpsv 23 A-D	4	0	0	0	2 006	***	2095/ 2097
Totalt Arkelstorp			61	2	15	0	27 821	15 034	
Område 5 - Degeberga									
3029	Degeberga 128:8	Saxamöllev 94, Saxemöllev 94	5	1	0	0	3 639	*	
3033	Degeberga 23:34	Forsakarsv 20 A-K	13	1	0	0	5 533	4 306	
3041	Degeberga 12:122	Stenhällev 3-21	10	0	0	0	4 994	3 014	
3049	Degeberga 109:4	Forsakarsv 18 A-Y	23	0	0	0	354	3 928	
3050	Degeberga 20:25	Tingsv 17 A-B	12	1	0	0	616	3 024	
3051	Degeberga 20:49	Tingstorget 5 A-B	14	0	2	0	171	2 516	
3052	Degeberga 20:50	Tingstorget 1 A-B	12	0	0	0	291	2 909	
3058	Degeberga 107:1	Skaddev 12 A-Å	13	0	1	0	4 200	7 100	
3065	Degeberga 109:1	Forsaliden 3 A-I	9	0	0	0	1 500	2 092	
3097	Degeberga 107:1	Skaddev 12 E-Q	13	0	0	0	36	***	3058/ 3097
Totalt Degeberga			124	3	3	0	21 334	28 889	
Område 5 - Fjälkinge									
2096	Fjälkinge 228:5	Grönängsv 5 A-C, Kulladahlsv 4 A-F	9	0	0	0	624	1 657	
2098	Fjälkinge 35:65	Rosv 21-61 Rosv	21	0	0	0	10 880	7 474	
Totalt Fjälkinge			30	0	0	0	11 504	9 131	

FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGS-VÄRDE (TKR)	NOT-ERING
Område 5 - Tollarp									
3024	Slöjden 8	Särslag 25	0	1	0	0	14 268	*	
3045	Slöjden 1	Feglers gata 13-17 A-B	54	0	10	0	2 349	17 117	
3046	Mården 1-3	Onkel Adams väg 2-4 A-B, Onkel Adams väg 6 A-B	44	0	4	0	1 251	9 853	
3047	Piggsvinet 8	Betaniav 20 A-F	42	0	15	1	872	11 231	
3048	Tapetseraren 5	Borgarg 22 A-K	16	0	0	0	304	3 271	
3060	Torvtäkten 1	Luev 2-16	8	0	0	0	243	6 893	
3068	Annelundsparken 1	Akasiav 7 A-I	9	0	0	0	1 277	2 077	
3081	Torvmossen 1	Luev 5-25 A-B	20	0	0	0	2 937	9 610	
3085	Banmästaren 9	Hälsingeslätt 2 A-C, Träne 1 A-G	10	0	0	0	2 958	2 754	
3086	Torvmossen 1	Luev 27	5	1	0	0	2 948	***	3081/ 3086
3087	Snapplåset 4	Bollas Väg 1	5	1	0	0	1 628	2 561	
3090	Torvtäkten 1	Luev 30-56	14	0	0	0	5 107	3 732	
3098	Torvtäkten 1	Luev 18-28 A-B	12	0	0	0	2 706	***	3060/ 3098
Totalt Tollarp			239	3	29	1	38 848	69 099	
Område 5 - Önnestad									
2040	Önnestad 166:1	Önneg 3 A-B, Önneg 5-7, Önneg 9 A-B, Önneg 11-13 A-C, Önneg 15 A-B, Önneg 17-29 A-C	36	2	0	0	17 377	11 809	
2041	Önnestad 126:2-3	Bertev 18-20 A-C	6	0	0	0	145	1 141	
2042	Önnestad 132:6	Byag 16	4	0	0	0	368	932	
2043	Önnestad 119:13	Skolg 42-44	12	3	0	0	1 775	3 017	
2044	Önnestad 132:5	Byag 14	5	0	1	0	660	1 068	
2045	Önnestad 132:7	Byag 18	5	0	1	0	645	1 046	
2046	Önnestad 157:1	Storskiftesv 2-4 A-F, Storskiftesv 6 A-D, Storskiftesv 8 A-C, Storskiftesv 10 A-F	25	0	14	0	3 891	6 076	
2047	Önnestad 133:2	Byag 12 A-H	14	1	0	0	5 180	2 175	
Totalt Önnestad			107	6	16	0	30 041	27 264	
Område 6 - Everöd									
3064	Lyngby 17:62	Stockv 2 A-E, Stockv 4 A-D	9	0	0	0	1 317	1 623	
3093	Lyngby 18:29	Stockv 6 A-D, Stockv 8 A-D	8	0	0	0	135	1 033	
Totalt Everöd			17	0	0	0	1 452	2 656	
Område 6 - Färlöv									
2050	Färlöv 83:2	Almhagav 1-5	12	0	2	0	1 254	2 541	
2051	Färlöv 1:47, 1:48	Börje Trolles Väg 35-45	6	0	0	0	1 070	1 394	
2052	Färlöv 83:1	Almhagav 17-29	7	0	0	0	1 618	6 999	
2053	Färlöv 83:1	Almhagav 7-15	5	0	0	0	990	***	2052/ 2053/ 2056
2054	Färlöv 1:45	Börje Trolles V 31 A-D, Börje Trolles V 33 A-C	7	0	0	0	1 137	2 007	
2055	Färlöv 76:10	Grindv 2 A-B, Grindv 4-10	15	0	0	0	5 849	2 212	
2056	Färlöv 83:1	Almhagav 31-37 A-C	12	0	0	0	5 033	***	2052/ 2053/ 2056
Totalt Färlöv			64	0	2	0	16 951	15 153	
Område 6 - Gärds Köpinge									
3066	Köpinge 140:1	Gunillas väg 4-28	13	0	0	0	1 764	3 727	
3080	Köpinge 28:71	Gunillas väg 13 A-B, Gunillas väg 15-21 A-C	17	1	0	0	7 883	5 376	
Totalt Gärds Köpinge			30	1	0	0	9 647	9 103	
Område 6 - Huaröd									
3040	Huaröd 5:20	Granetorsv 5 E-H	4	0	0	0	1 167	2 040	
3084	Huaröd 5:20 Etapp 1	Granetorsv 5 A-D	4	0	0	0	986	***	3040/ 3084
Totalt Huaröd			8	0	0	0	2 153	2040	
Område 6 - Linderöd									
3069	Linderöd 6:215	Nils Mäns väg 5 A-H	8	0	0	0	230	1 546	
3089	Linderöd 6:215	Nils Mäns väg 3 A-C	3	0	0	0	822	***	3069/ 3089
Totalt Linderöd			11	0	0	0	1 052	1 546	
Område 6 - Ovesholm									
3114	Ovesholm 10:1 Etapp 1	Tueängsv 7 A-D	4	0	0	0	1 343	2 203	
3115	Ovesholm 10:1	Tueängsv 3-5 A-B	4	0	0	0	1 568	***	3114/ 3115
Totalt Ovesholm			8	0	0	0	2 911	2 203	

FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGS-VÄRDE (TKR)	NOT-ERING
Område 6 - Rinkaby									
3028	Rinkaby 6:101	Jöns Nils väg 1-25	13	0	0	0	5 565	3 534	
3031	Rinkaby 113:1 Etapp3	Lyckevej 42 A-H	8	0	0	0	2 418	4 226	
3072	Rinkaby 113:1	Lyckevej 22-40	10	0	0	0	2 632	***	3031/ 3072
3073	Rinkaby 113:2	Lyckevej 2-20	10	0	0	0	1 808	2 150	
Totalt Rinkaby			41	0	0	0	12 423	9 910	
Område 6 - Skånes Viby									
3032	Håslöv 118:4 Etapp 1	Härfågelv 1-7 A-C, Härfågelv 9-11 A-B, Härfågelv 13 A-C	20	2	0	0	9 192	10 785	
3095	Håslöv 118:4	Kvarnnäsv 70 A-C, Kvarnnäsv 72-78 A-B, Kvarnnäsv 80 A-C	14	0	0	0	9 345	***	3032/ 3095
Totalt Skånes Viby			34	2	0	0	18 537	10 785	
Område 6 - Vanneberga									
3074	Vanneberga 34:168,16	Thimsfuret 3-5 A-B	4	0	0	0	1 109	1 256	
Totalt Vanneberga			4	0	0	0	1 109	1 256	
Område 6 - Yngsjö									
3021	Yngsjö 3:361	Lillesjö gränd 3	0	0	0	0	938	821	Tomt- mark
3042	Yngsjö 3:354	Gamla Byv 31 A-L	12	0	0	0	4 784	4 640	
Totalt Yngsjö			12	0	0	0	5 722	5 461	
Område 6 - Åsum/Hedentorp									
3110	Pistolen 1	Hemvärnsv 5-20, Lottav 16-30	91	1	40	0	7 376	31 017	
3111	Oelreich 5	Sandåsv 3 A-H	8	0	0	0	3 300	3 135	
3112	Snabbvingen 1	Åstav 31 A-M	12	0	0	0	4 257	4 242	
Totalt Åsum/Hedentorp			111	1	40	0	14 933	38 394	
Område 6 - Österslöv									
2034	Österslöv 25:33	Sten Billes Väg 2-38, Sten Billes väg 2	19	0	0	0	7 381	6 984	
Totalt Österslöv			19	0	0	0	7 381	6 984	
Totalt AB Kristianstadsbyggen			8 876	296	1 848	990	2 870 403	4 598 177	

* Specialenhet, tax.värde noll ** Nyproduktion, tax.värde ej fastställt *** Samtaxerad fastighet

GRAFISK FORM	Half A Bee	OMSLAG	Munken Polar 300g
COPY	Per Erik Tell, Jonas Rosenberg	INLAGA	Munken Polar 150g
ILLUSTRATION	Half A Bee, Uulas arkitektkontor, 3D Vision	TRYCKERI	Bohlins Grafiska, Kristianstad
FOTO	Half A Bee, Fredrik Persson, Jonas Rosenberg, Per Erik Tell, Daniel Larsson	UPPLAGA	300
		TRYCKÅR	2014



GAMLEGÅRDEN

GAMLA NÄSBY

NOSABY

SOMMARLUST

ÖSTERÅNG

KRISTIANSTAD

EGNA HEM

LYCKANS HÖJD

ÖSTERMALM

CENTRUM

SÖDER

HAMMAR

LÅNGBRO



AB Kristianstadsbyggen · Box 90, 291 21 Kristianstad
044-780 32 00 · abk.se