

Årsredovisning 2014

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.



| | |
|---|----|
| VD har ordet | 4 |
| Allt det där som gör att vi trivs | 6 |
| Vi bygger | 12 |
| Händelser under året | 14 |
| Miljöredovisning | 18 |
| Styrelsen | 20 |
| Förvaltningsberättelse | 21 |
| Resultaträkningar | 31 |
| Balansräkningar | 32 |
| Kassaflödesanalyser | 34 |
| Noter | 36 |
| Revisionsberättelse | 50 |
| Granskningsrapport | 51 |
| Fastighetsförteckning | 52 |

Vårt mål är din trivsel!

Vi utvecklar kommunen

De senaste åren har Kristianstad haft en positiv inflyttnings-trend och lockat nya invånare. Det ökande intresset att bo i Kristianstad innebär att det måste byggas fler bostäder i Kristianstads kommun och här har ABK ett stort ansvar.

Under 2014 har vi fortsatt vårt arbete med att planera för nya bostäder och en långsiktig utveckling av Kristianstad. Vi har planer på att bygga 450 nya hyresbostäder fram till 2021, framför allt i Kristianstad men även i Åhus, Vä, Tollarp och Degeberga.

ABK har inte bara ansvar för att bygga nya bostäder, det är även viktigt att arbeta för att hålla nere byggkostnaderna – utan att tumma på kvalitet och miljöhänsyn – för att kunna bygga bostäder som ger rimliga hyror. En tredjedel av nyproduktionen kommer att byggas som Kombohus. Det är ett koncept som Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) har upphandlat nationellt, som byggs i större serier. Det gör att kostnaderna blir lägre och processen går snabbare samtidigt som vi kan bibehålla den goda kvalitén.

Under 2014 har vi genom vårt dotterbolag AB Allön färdigställt två gruppboenden med totalt 22 nya bostäder, med Kristianstads kommun som hyresgäst. I Kristianstad och Önnestad har svåruthyrda lokaler byggts om till attraktiva bostäder. På Österäng har renoveringen av tre punkthus och två loftgångshus avslutats. Arbetet med att totalrenovera de sista två loftgångshusen med ytterligare 40 bostäder kommer att fortsätta under 2015.

På Österäng har vi också byggt en spontanidrottsplats, i samråd med kommunen och lokala föreningar, till glädje för de boende på området.

Vi har också startat upp nya projekt. I ABK:s första fastighet, kvarteret Valthornet, bygger vi om garage och lokaler till 14 centrumnära bostäder i markplan.

Tillsammans med andra fastighetsägare i Kristianstad kommer vi att fortsätta att arbeta för en positiv bostadsutveckling i kommunen. I Handelsstaden Kristianstad arbetar vi som fastighetsägare tillsammans med handlare och kommunen för en attraktiv stadskärna. Det samarbetet bidrog till att Kristianstad 2014 utsågs till Årets stadskärna i Sverige, något vi är mycket stolta över.

Tillsammans med Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen arbetar vi för att ta fram en modell för mer rättvis hyressättning i Kristianstads kommun. När modellen är fullt införd kommer hyran att påverkas av fastighetens läge, fastighetens standard och standarden på bostaden.

Miljö och hållbarhet

Satsningen på att energieffektivisera våra bostäder fortsätter. Under 2014 har två geovärmeanläggningar installerats i Degeberga och arbetet med geovärme har påbörjats i Tollarp. Geoenenergin ersätter det fossila bränslet och målet är att vi ska vara helt fria från fossil uppvärmning 2018. Åtgärderna innebär kraftiga energibesparingar.

Under 2014 fortsatte vårt omfattande renoverings- och underhållsarbete där 320 badrum renoverades. Arbetet kommer att pågå även under 2015, liksom stora fasadrenoveringar, underhåll och reparationer. Det är glädjande att vår stora satsning på badrumsrenoveringar, som påbörjades 2009, gör att vi nu kan se ett trendbrott i form av minskade kostnader för försäkringskador.

Genom att vårda, underhålla och göra förbättringsarbete i våra fastigheter blir det också en minskad energiförbrukning och vid nyproduktion är kraven ännu högre på energiprestandan. Detta har en positiv påverkan på miljön och för våra hyresgäster känns det tryggt att vi tar ansvar för miljö och hållbarhet. Ett exempel är renoveringen av Lyckans Höjd, där tilläggsisolering, nya fönster och optimering av värmesystemen bidragit till att husen fått en minskad energiförbrukning med 20%. Stora energivinster har vi också fått genom omläggningen från direktverkande el till fjärrvärme i samband med renoveringen av Österäng.

Hyresgästernas synpunkter är viktiga

Vår verksamhet ska vara affärsmässig och samtidigt är det viktigt att vi har med det mänskliga perspektivet. Det sociala hjärtat genomsyrar allt vi gör. Att ha en bra dialog med våra hyresgäster är mycket viktigt för att vi ska kunna bli en ännu bättre hyresvärd. Genom våra olika hyresgästmöten, exempelvis boinflytandekommittén, pensionärsrådet och hyresgästmöten arrangerade av Hyresgästföreningen, får hyresgästerna möjlighet att ta upp precis det som berör dem och vi får in synpunkter på vad vi kan förbättra. Många tips och synpunkter får vi in också i de vardagliga mötena mellan vår personal och våra hyresgäster på gårdar och BoServicekontor eller vid besök hemma hos hyresgäster. Det vardagliga mötet har mycket stor betydelse då vi kan ta tillvara på synpunkter och idéer, vilket hjälper oss att utveckla våra bostadsområden och skapa det boende som får våra hyresgäster att trivas.

Vi vill skapa mervärde

För att skapa samhörighet, integration och gemenskap anordnar vi också flera allmännyttiga aktiviteter för våra hyresgäster och för invånarna i kommunen. För elfte året i rad hölls ABK:s Kulturdag på Gamlegården som numera är ett av Kristianstads största gratisevenemang.

Vi håller Gamlegårdsbadet öppet med fritt inträde för alla, vi finansierar sommaröppna fritidsgårdar, arrangerar fotbollsturneringar, sponsrar lokala föreningar som engagerar våra hyresgäster och mycket mer.

Förutom de sociala aktiviteterna har vi också med integrationsaspekten när vi bygger nytt och renoverar våra fastigheter. Vi har ett ansvar för att motverka segregation där vi som bostadsbolag kan påverka, och vi arbetar aktivt med dessa frågor.

Vi är det bostadsföretag i Sverige som är bäst på att belöna trogna hyresgäster. Var tionde år, så länge man bor kvar i samma bostad, får man en gratis månadshyra och bjuds på fest. 2014 fick 357 hyresgäster dela på 2 miljoner kronor och de senaste 20 åren har 26 miljoner kronor delats ut till nästan 6 000 hyresgäster! Utan våra hyresgäster hade vi inte funnits och det känns bra att kunna ge något tillbaka.

För 2014 kan vi glädja oss åt ett av de bästa ekonomiska resultaten vi har haft, vilket innebär att vi med god marginal uppfyller avkastningsmålet i vårt ägardirektiv.

Det mycket goda resultatet kommer bland annat av hög uthyrningsgrad, gynnsamt ränteläge, låga värmekostnader samt omfattande åtgärder för energieffektivisering. Resultatet underlättar våra fortsatta satsningar på underhåll och nyproduktion och det ger oss ökade medel för att bland annat bygga de 450 nya bostäder vi planerar för de närmaste åren.

Vår duktiga och engagerade personal är en avgörande faktor för att våra hyresgäster ska trivas och för att vi ska nå våra mål. Tillsammans arbetar vi för att skapa en trygg och trivsam miljö såväl på gårdarna som i trapphusen och vi arbetar kontinuerligt med att utveckla och effektivisera vårt arbete. Detta, ihop med att vi de senaste åren kraftigt ökat underhållet av våra fastigheter, bidrar till att göra det möjligt även för kommande generationer att bo i ett kommunalt bostadsbolag med välskötta hus och välskött ekonomi.

”Det vardagliga mötet med våra hyresgäster har mycket stor betydelse då vi kan ta tillvara på deras synpunkter och idéer vilket hjälper oss att utveckla våra bostadsområden och skapa det boende som får dem att trivas.”



Henrik Strand
Verkställande direktör







Allt det där som gör att vi trivs

Hemmet är bland det viktigaste vi har. Bostaden är utgångspunkten, vår mest personliga plats på jorden. Men vad är det i själva boendet som vi värderar högst? Ett mycket vanligt svar på den frågan är trygghet.

Vi på ABK arbetar hårt för att hyresgästerna ska trivas. Vi löser akuta problem och sätter in förebyggande åtgärder. Genom bosocialt arbete höjer vi värdet på boendet. Boendemiljön blir tryggare och mer attraktiv. Något som inte bara hyresgästerna har nytta av utan hela Kristianstads kommun.

Sedan 2006 har vi tre boserviceassistenter som jobbar med trygghetsfrågor. Från början handlade det till stor del om störningsärenden men efterhand har fler arbetsuppgifter tillkommit.

Assistenterna utgör tillsammans med vår samordnare för bosociala frågor den bosociala gruppen. Gruppen träffas regelbundet och går igenom aktuella händelser, diskuterar problem och handlägger ärenden. Men många fler medarbetare är delaktiga. Till exempel spelar fastighetssköterna en mycket stor roll när det gäller att upprätthålla känslan av trygghet i boendemiljön. För varje år lägger vi mer resurser på trygghet. Det är inget unikt, så ser utvecklingen ut i många allmännyttiga bostadsbolag.



Ulrika Koch, Kajsa Samuelsson och Roland Prommersberger i ABK:s bosociala grupp (tillsammans med Per Degrenius) arbetar dagligen med trygghetsfrågor, och hanterar allt från förebyggande arbete till akuta ärenden.

Varför vi jobbar med trygghetsfrågor

Otrygghet kan uppstå på många sätt. Exempelvis när det sker förändringar: en hyresgäst som länge bott i samma fastighet och uppskattar att det råder lugn och ro, kan bli orolig när det flyttar in en stor barnfamilj. Boendemiljön förändras. Även om alla visar hänsyn kommer man inte ifrån att fler personer i ett hushåll hörs mer, märks mer och tar mer plats. Då gäller det att båda parter verkligen förstår varandras situation. Eller om man inte längre har koll på vem som bor i trappuppgången: är det besökare eller nyinflyttade?

Trygghet är alltid en individuell känsla. Hur trygg man känner sig beror på vilka erfarenheter man har och hur man ser på faror och risker i omvärlden. Det någon tycker är normalt upplever en annan som otryggt. Därför kräver bosocialt arbete avvägningar och hänsyn. Ofta är det en balansakt. Målet är enklare att beskriva. Allt bosocialt arbete görs för att hyresgästen ska trivas och vilja bo kvar. Få vill bo i miljöer som uppfattas som otrygga. Bosocialt arbete handlar alltså även om ekonomi. Därför är det också förenligt med kravet på affärsmässighet som lagen ställer på allmännyttiga bostadsföretag.

Vi lyssnar och lär

Hyresrätten erbjuder stor frihet. Man kan enkelt flytta in eller ut och man binder inte kapital som när man köper sin bostad. Detta är för många en trygghet. Men hyresrätten ställer krav. Trots att man inte äger bostaden behöver man som hyresgäst själv ta ansvar för boendemiljön. Ett sätt är att uppmärksamma vad som känns otryggt.

Om detta får vi regelbundet information och tips via telefon, mejl eller besök på boservicekontoren. Hyresgästerna talar dessutom med fastighetssköterna och önskemål tas upp på möten med lokala hyresgästföreningen.

Ett av de vanligaste orsakerna till klagomål gäller problem i återvinningshusen. Någon har slängt saker som inte får slängas, slängt det på fel plats eller i så stor mängd att det inte går att komma fram. Det orsakar oro och många blir arga. Om det skulle få fortsätta utan åtgärd hade det snart lett till att hyresgästerna inte längre vill bo kvar. Nedskräpning är en trygghetsfråga. Slarv och förfall tolkar hyresgästen som att ingen bryr sig om platsen där man bor. Vi kan montera kameror och övervaka återvinningshusen men det effektivaste är att fastighetssköterna plockar i ordning. Varje år lägger vi stora summor på att rensa upp i avfallet. Pengar som vi mycket hellre hade lagt på något annat.

Vi går regelbundet ut med enkäter till alla hyresgäster, bland annat för att ta reda på hur de upplever tryggheten där de bor. I nästan alla bostadsområden är de flesta hyresgästerna mycket trygga och nöjda, men det finns områden där vi måste arbeta mer aktivt för att förbättra den upplevda tryggheten. Ett sådant område är Gamlegården. Där projektanställde vi två områdesutvecklare som gjorde hembesök i alla 1850 bostäderna för att ta reda på hur hyresgästerna konkret ville förändra och förbättra sitt område.

Vi fick in åsikter om porttelefoner, utemiljö, lekytor, tvättstugor, barnvagnsrum och mycket annat. Resultaten har lett till stora konkreta åtgärder, där vi lagt mångmiljonbelopp på att förbättra den fysiska miljön på området.

På alla bostadsområden och i alla kvarter där våra fastigheter har gårdar arbetar vi oavbrutet med förbättringar som gör utemiljön mer funktionell, säker och trygg. Vanliga åtgärder är att förbättra belysningen och klippa ner höga häckar.

Många förebyggande åtgärder

På ett par gårdar på Gamlegården finns sedan 2004 en framgångsrik självförvaltning. Hyresgästerna sköter mot en hyresrabatt trappuppgångar, gemensamma utrymmen och gårdar. Självförvaltarna sprider trygghet, de vistas ute och får andra att våga sig ut. Utemiljön blir trevligare. Att man ser människor omkring sig är nästan en grundförutsättning för att känna trygghet. Det positiva resultatet av självförvaltningen har gjort att projektet spridit sig och finns nu även på Österäng.

Under 2014 har vi sökt och beviljats ett bidrag på nästan två miljoner kronor från Boverket för att göra Gamlegårdens centrum mer jämställt och inbjudande för kvinnor. I centret dominerar manliga besökare och vi tycker det behövs förändringar så att fler kvinnor känner sig välkomna och trygga.

På Österäng har vi iordningställt många mötesplatser både på gårdarna och på de stora grönytor som omger bebyggelsen.

I parken, vid den nya spontanidrottsplatsen och vid dammarna samlas människor naturligt. Det rogivande vattnet lockar även folk från äldreboendet till en stunds avkoppling.

Om somrarna håller ABK fritidsgården på Österäng öppen tack vare att vi avlönar ett par anställda som ser till att verksamheten är igång för ungdomarna under sommarlovet. Kostnaderna för att reparera skadegörelse har minskat och ungdomarna får en positiv syn på ABK.

Österäng har gått från att vara ett problemområde med slitna hus till att bli en grön, modern och trivsamt stadsdel för många boendegrupper.

Ett sätt att jobba med trygghet i våra bostadsområden är de allmännyttiga aktiviteterna. Kulturdagen, korvgrillning, Blommande ABK, Österängsfestivalen och liknande ger boende tillfälle att lära känna sina grannar lite bättre.

Vi försöker också stötta de hyresgäster som själva vill engagera sig för en bättre gemenskap. Ett exempel är den stora fotbollsturneringen som pågår hela sommaren på Gamlegården. Det är egentligen inte vi som håller i trädarna, det är de boende själva som fixar så allt fungerar.

Samverkan är nödvändig

ABK med sitt stora bestånd av bostäder och många hyresgäster klarar inte att på egen hand skapa trygghet och ge hjälp åt boende som behöver det. Samverkan med myndigheter och organisationer är nödvändig. Därför träffar ABK regelbundet andra samhällsaktörer vars arbete ligger nära det bosociala arbetet.

Gamlegårdsgruppen

Gamlegårdsgruppen bildades 2007. Deltagarna träffas åtta till tio gånger om året för att diskutera läget på bostadsområdet. Det handlar till största delen om ungdomars situation. Gruppen består av representanter för polisen, socialförvaltningens fältgrupp, Kristianstads Fritidsgårdsforum, Fröknegårdsskolan och ABK. Alla bidrar med kunskap och erfarenhet ur sitt unika perspektiv. Deltagarna får en bra bild av helheten och kan lättare koordinera sina insatser.

SOPPA

SOPPA är det informella namnet på en grupp som möts fyra till fem gånger per år för att kunna ge bättre hjälp till hyresgäster som lider av sådan psykisk ohälsa att de får problem i sitt boende. På mötena träffas representanter för socialtjänsten, omsorgsförvaltningen, psykiatrivården, personligt ombud och ABK.

Brottsförebyggande rådet

Brå (Brottsförebyggande rådet) verkar för att brottsligheten ska minska och tryggheten öka i samhället. Lokala rådet i Kristianstad arrangerar tre gånger per år möten med andra aktörer. Fokus ligger på ungdomsbrottslighet och droger. Det handlar om förebyggande arbete. ABK delar med sig av sina erfarenheter och inhämtar kunskap om hur utvecklingen ser ut i resten av samhället. Deltagare är brotts- och drogförebyggande samordnare, representanter för Arbete- och välfärdsförvaltningen, närpolisen, ABK, vuxenpsykiatri, fältgruppen, räddningstjänsten, barn och utbildningsförvaltningen, C4 Teknik, kultur- och fritidsförvaltningen och Kristianstads Fritidsgårdsforum. Med andra ord ett brett forum som ger ett bra stöd i kommunens brottsförebyggande arbete.





Kulturdagen på Gamlegården är ett exempel på arrangemang där man träffar hyresgästerna och skapar samhörighet och gemenskap.

Det finns fler åtgärder som förbättrar tryggheten. Inte minst genom teknik. Ett exempel är elektroniska bokningstavlor och lås för tvättstugor. Elektroniskt skalskydd för fastigheterna, som porttelefon, elektroniskt lås och låsta entrédörrar, är en annan viktig åtgärd. Skalskydd har installerats i stor skala på Gamlegården efter hyresgästernas önskemål och i innerstaden är ca 80 procent av våra fastigheter försedda med skalskydd.

Förebyggande arbete utförs också av personal från vaktbolag som ronderar områdena. De har en lugnande effekt och är våra ögon och öron när personalen inte arbetar. På Gamlegården finns organiserade nattvandringar som fyller samma funktion. Fördelen är att deltagarna är människor som bor i området. Det kräver stort engagemang och det är inte lätt att få folk att ställa upp utan ersättning.

Vi är ofta problemlösare

Vår störningsjour är en service till hyresgästerna och en viktig del av trygghetsarbetet. När som helst på dygnet kan man ringa och påtala störningar. Det handlar om allt från buller till hotfulla situationer. Vaktbolaget åker till platsen, kontrollerar, framför klagomålet och skriver en rapport som dagen efter finns hos oss för eventuell åtgärd.

Störningsjouren rycker ut ungefär 1500 gånger per år. Ett besök av störningsjouren kan leda till att vi skickar varningsbrev. Upprepas störningen kan hyresgästen bli uppsagd. Det finns inga regler för hur många varningsbrev som krävs för att bli uppsagd, det avgörs från fall till fall. Hyresgästen ges flera chanser att rädda sitt hyreskontrakt.

Bosociala gruppen möter ibland boende som på grund av fysisk eller psykisk sjukdom inte klarar att ta hand om sig själva. Då samarbetar gruppen med till exempel socialtjänsten. Vi försöker stötta hyresgästen, eventuellt genom att göra nya besök för att se till att problemen inte återkommit. Många av de drabbade är unga vuxna och vi kan vid behov förmedla kontakt med kommunala stödfunktioner, som Personligt ombud.

Ibland vet personen kanske inte vart man vänder sig för att få hjälp. ABK blir då länken till de som jobbar med det sociala – och ABK är ofta den som ser det först. Det uppkommer fel i lägenheten, grannarna har inte sett personen på länge, hyran betalas inte. De anhöriga har ibland inte en aning om att något är fel. Bosocialt arbete kan handla om många saker. Det kan också vara att man inte kan sköta sin bostad på ett korrekt sett. Eller att man hyr ut i andra hand utan ABK:s medgivande.

Arbetet fortsätter

De allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige har utvecklat sitt trygghetsarbete och blivit bättre på det delvis tack vare samarbete. Vi är medlem i branschorganisationen SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) tillsammans med 300 andra kommunala bostadsbolag. SABO har ett nätverk för bosociala frågor där deltagarna utbyter erfarenheter, diskuterar lösningar och deltar i utbildningar.

Under 2015 avslutar SABO ett tvåårigt forskningsprojekt kallat "Nytta med allmännyttan" där elva forskare studerat hur samhällsnytta kan kombineras med kravet på affärsmässighet. Hur ska man räkna på sina satsningar för att tillfredsställa kravet på lönsamhet? Hur påverkar otrygghet, omflyttning, skadegörelse och klotter fastighetsvärdet? Hur mycket är bosociala insatser värda räknat i kronor?

Bland annat har man frågat medlemsföretagen om de har förändrat sitt sätt att ta samhällsansvar sedan den nya lagen om affärsmässighet kom.

För oss är det en självklarhet att arbeta med trygghetsfrågor så att vi kan möta det ökade bosociala behovet som finns i vårt bestånd.

För att kunna behålla vår höga uthyrningsgrad i framtiden måste vi arbeta vidare för att våra hyresgäster ska känna sig fortsatt trygga i sina bostadsområden. Det är en investering som vi är övertygade kommer att betala sig på både kort och lång sikt.

Vi bygger 450 nya bostäder till 2021

ABK är med och bidrar till en positiv utveckling av Kristianstad och planerar för 450 nya hyresbostäder i Kristianstad kommun fram till 2021, framför allt i Kristianstad men även i Åhus, Vä, Tollarp och Degeberga.



Geten, Grönbetesvägen

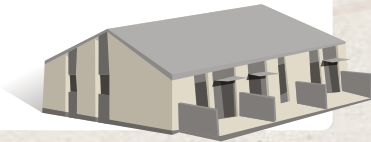
PLANERAD INFLYTTNING
Våren 2017

ANTAL BOSTÄDER
24

Degeberga, Stenhällevägen

PLANERAD INFLYTTNING
Vintern 2016

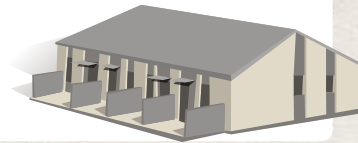
ANTAL BOSTÄDER
3



Tollarp, Särлагatan

PLANERAD INFLYTTNING
Sommaren 2017

ANTAL BOSTÄDER
4



Bastionen, Vattentornsvägen

PLANERAD INFLYTTNING
2019–2021

ANTAL BOSTÄDER
80



Vä, Öllsjövägen

PLANERAD INFLYTTNING
Hösten 2016

ANTAL BOSTÄDER
16



Åhus, Järnvägsgatan

PLANERAD INFLYTTNING
Våren 2018

ANTAL BOSTÄDER
16



Åhus, Stubbagatan

PLANERAD INFLYTTNING
Vintern 2018

ANTAL BOSTÄDER
24



**Valthornet,
Kanalgatan**

PLANERAD INFLYTTNING
Sommaren 2016
ANTAL BOSTÄDER
14

**Docenten,
Sjövägen**

PLANERAD INFLYTTNING
Vintern 2016
ANTAL BOSTÄDER
4

**Adjunkten,
Sjövägen**

PLANERAD INFLYTTNING
Vintern 2016
ANTAL BOSTÄDER
44

**Hunden,
Föreningsgatan**

PLANERAD INFLYTTNING
Vintern 2016
ANTAL BOSTÄDER
15

**Lugnet 4,
Österlånggatan**

PLANERAD INFLYTTNING
Hösten 2017
ANTAL BOSTÄDER
32

**Finlandshusen 5-6,
Finlandsgatan**

PLANERAD INFLYTTNING
Hösten 2017
ANTAL BOSTÄDER
70-80

**Östermalms
Park**

PLANERAD INFLYTTNING
2019-2021
ANTAL BOSTÄDER
100

Årets händelser

Världens mat på Kulturnatten

Den 23 maj anordnades Kulturnatten i centrala Kristianstad under jubileumskalaset och ABK deltog på Stora Torg med Världens mat. Där kunde besökarna köpa smakportioner av mat och bakverk från hela världen.



Kristianstad 400 år

1614 grundades Kristianstad och 2014 fyllde staden 400 år! Det firades i hela kommunen under hela året och självklart var ABK med på firandet med aktiviteter för hela familjen!



Den första självförvaltningen firade 10 år

I slutet av maj firade självförvaltningen på Bataljonsvägen 10 år. Självförvaltningen på Bataljonsvägen var de som var först ut och nu har det spritt sig till flera gårdar.



Kulturdagen i Gamlegårdsparken – större än någonsin

Den 30 augusti anordnades ABK:s Kulturdag i parken på Gamlegården, ett gratisevenemang för hela familjen! Där kunde man hitta Världens mat, Kristianstad/Åhus Jazz-festival, hoppborgar, ponnyridning och mycket mer! En rad av Gamlegårdens kulturföreningar passade på att visa upp sig men också etablerade artister som Carling Family, Ida Sand och Samuel Ljungbladh deltog.



ABK tog över trygghetsbostädernas kö

I Kristianstad fanns det tidigare tre olika kösystem med delvis olika regelverk till trygghetsbostäder vilket gjorde det svårt för den som sökte trygghetsbostad. Därför tog ABK över hela ansvaret för uthyrningen av de 139 trygghetsbostäder som ägs av ABK och dotterbolaget AB Allön.

Konst i storformat

Under Kristianstads jubileumsår 2014 smyckades sex av ABK:s fastigheter med rejäla konstdukar, i projektet 400 kulörer. Konstnärerna tolkade Kristianstad och stadens historia på sitt eget sätt. Projektet engagerade också flera målarlärlingar med det praktiska arbetet kring veporna.



Spontanidrottsplats på Österäng invigdes

ABK har, tillsammans med representanter från KFUM Kristianstad, kultur- och fritidsförvaltningen och en parkouförening, utformat den nya spontanidrottsplatsen som invigdes i juli. Nu finns också ett utegym, två pingisbord, en motorikbana, en plan för landhockey och en parkourpark på den stora grönytan på området.



400 träd

I samband med att staden fyllde 400 år planterade ABK 110 träd i bostadsområdena! Målet var att, tillsammans med Kristianstads kommun, Svenska kyrkan och privatpersoner, plantera 400 träd för att göra Kristianstad ännu grönare! Även Kung Carl XVI Gustaf deltog i utmaningen och satte en japansk magnolia i Tivoliparken.



Mysig stämning på Österängsfestivalen

Årets Österängsfestival hölls den sista dagen i maj. Barnen fick godis, ballonger och målades i ansiktet. Många samlades till fordonsparken med bland annat gräsklippare och traktorer som ABK ställt upp och visade för sina hyresgäster.



Kristianstad utsågs till Årets stadskärna 2014 i Sverige.

ABK har mer än 3 000 bostäder och över 200 butiker och kontor i Kristianstads stadskärna. Därför arbetar ABK aktivt i Handelsstaden Kristianstad, tillsammans med kommunen, fastighetsägare och handlare, för att skapa en attraktiv stadskärna. Samarbetet gav frukt under 2014, då Kristianstad utsågs till Årets stadskärna!

Fortsatt högt betyg från de nyinflyttade

ABK genomförde en oberoende undersökning under våren där de nyinflyttade hyresgästerna fick tycka till om information och bemötande i samband med inflyttning. På skalan 0-100 blev ABK:s siffra 74. Mellan 70 och 80 räknas som mycket bra.

Elever smyckade nya orienterings-skyltar på Gamlegården

Nya områdesskyltar sattes upp på Gamlegården vars baksidor smyckades av skolklasser och förskolegrupper på Näsby i projektet "Sätt färg på Gamlegården".



Förskolebarn bjöds på sopshow

Under Framtidsveckan i augusti bjöd ABK in 200 förskolebarn till Fallet med de osorterade soporna – en fartfylld show om källsortering på Stora Torg. Syftet var att på ett lekfullt sätt göra barnen medvetna om vikten av sopsortering.

Gårdsmusik de luxe

I samband med Sommaren i city engagerade ABK för sin "Gårdsmusik de luxe" elever från C4-skolan att spela på fem olika gårdar för hyresgästerna. Förutom tre platser i innerstaden spelade Anton Sandén med band också på Gamlegården och Österäng.

Jubileumsfest

På ABK:s jubileumsfest den 13 februari fick Ingrid Svensson på Kanalgatan både blommor och kramar för sina imponerande 60 år i samma lägenhet. Var tionde år, så länge man bor kvar i samma bostad, får man en gratis månadshyra och bjuds på fest. Årets 327 jubilerande hyresgäster fick tillsammans dela på 1,7 miljoner kronor.



Grillningar skapar trivsel

Under året har ABK grillat tillsammans med hyresgästerna på många gårdar runt om i kommunen, bland annat här på Lyckans Höjd i början av juli.





Under året har två hus, med totalt 39 bostäder, totalrenoverats på Frans G Bengtssons väg på Österäng.

Miljöredovisning 2014

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.

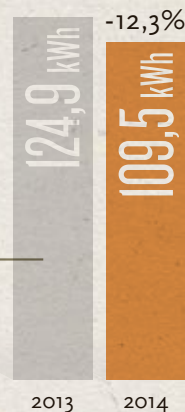


REJÄL ENERGIBESPARING PÅ LYCKANS HÖJD

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

ENERGIFÖRBRUKNING

Den totala faktiska energi / m² / år för värme och fastighetsel. Resultatet har påverkats positivt av energieffektiviseringar som gjorts och av det milda vädret som varit under 2014.

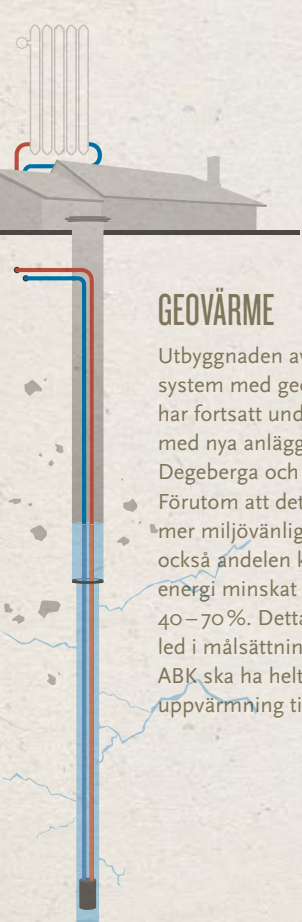


CO₂-UTSLÄPP VID UPPVÄRMNING

ABK överträffar Klimatalliansens* mål att minska koldioxidutsläppen med 20% mellan 2007 och 2016. Våra utsläpp har redan minskat med 55%, vilket innebär att vi under 2014 släppte ut 873 ton mindre CO₂ än vi gjorde 2007.

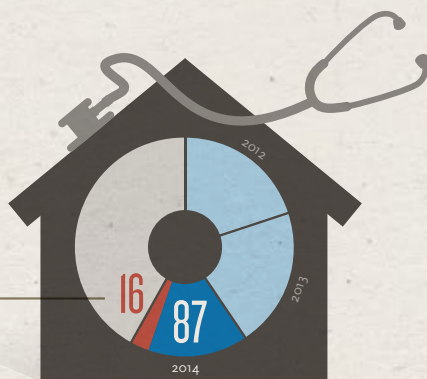


* **Klimatalliansen**
2008 bildade ABK Klimatalliansen tillsammans med Scan, Absolut Company, Råbelöfs gods, Lyckeby Stärkelsen, SkåneMedia, Sparbanken 1826 och C4 Energi, för att utmana varandra att minska koldioxidutsläppen med 20%.



GEOVÄRME

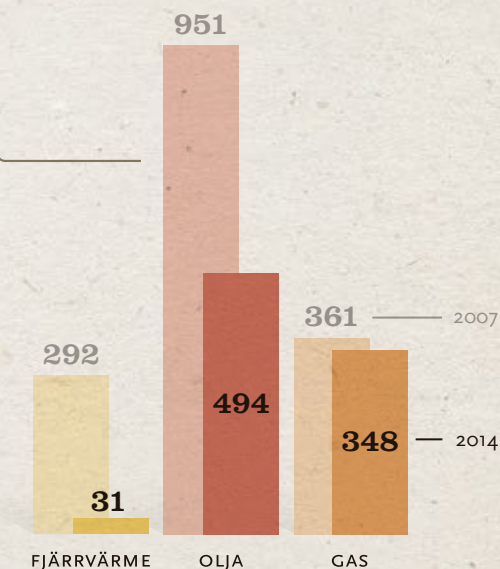
Utbyggnaden av värmesystem med geoenergi har fortsatt under året, med nya anläggningar i Degeberga och Tollarp. Förutom att det är mer miljövänligt har också andelen köpt energi minskat med 40–70%. Detta är ett led i målsättningen att ABK ska ha helt fossilfri uppvärmning till 2018.



RADONMÄTNING AV BYGGNADER

2012 påbörjade vi radonmätning av alla våra byggnader och hittills är 57% avklarade. Under 2014 har vi mätt radon i 103 av våra byggnader, varav 16 åtgärdats/ska åtgärdas för något förhöjda värden. Genomföringar har tätats och tilluften ökats. Hela beståndet skall vara undersökt till 2016.

ANTAL TON CO₂-UTSLÄPP PER ENERGISLAG



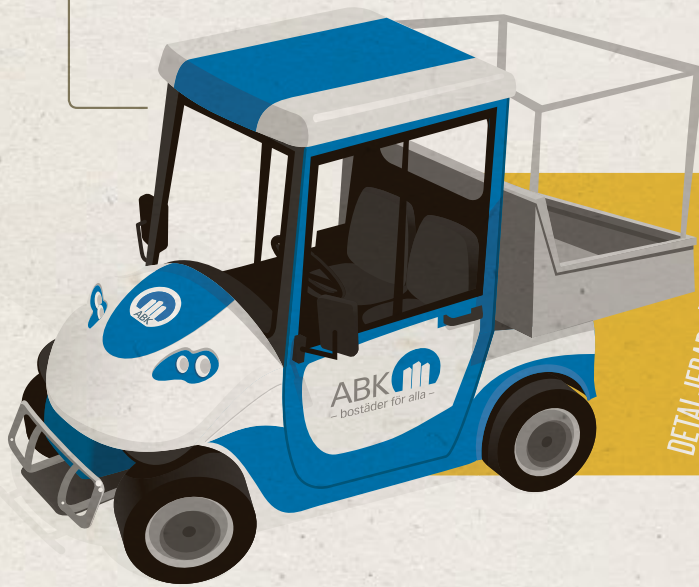
ANTAL FORDON INOM ABK

Till kategorin "Övrigt" räknas oregistrerade fordon som redskapsbärare, åkgräsklippare, trädgårdstraktorer och sopmaskin. För att ytterligare minska sin klimatpåverkan har ABK en plan för utfasning av fossildrivna fordon, målet är att detta ska vara genomfört till 2021.

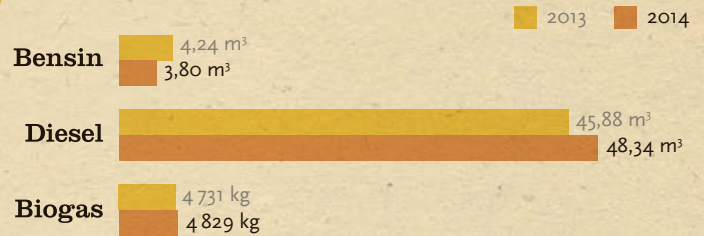


ELBIL NYTILLSKOTT I FÖRVALTNINGEN

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.

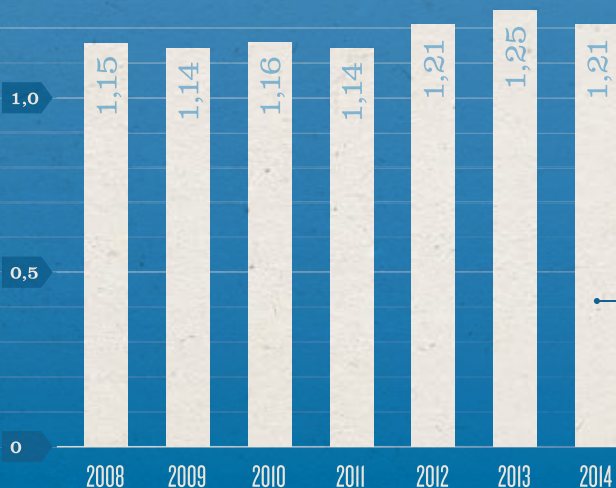


DETALJERAD FÖRBRUKNING



VATTENFÖRBRUKNING

Miljarder liter vatten konsumerat av ABK:s hyresgäster



8,5%

8,5% av hyresgästerna hade individuell vattenmätning 2014 och de betalar bara för det vatten de förbrukar. Målet är att öka andelen ytterligare.

Förbrukningen för 2014 motsvarar ungefär

13 badkar i minuten, året runt



Styrelsen



Magnus Englund
ORDFÖRANDE (M)



Gunilla Björck
LEDAMOT (S)



Odd Skjällberg
SUPPLEANT (S)



Sven-Erik Bergkvist
VICE ORDFÖRANDE (S)



Sigurd Nilsson
LEDAMOT (FP)



Mikael Tingström
REPRESENTANT FASTIGHETS-
ANSTÄLLDAS FÖRBUND



Henrik Strand
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR



Torbjörn Ingvarsson
SEKRETERÄRE



Thomas Mårtensson
REPRESENTANT MÅLAREFÖRBUNDET



Börje Emilsson
LEDAMOT (C)



Christer Nilsson
SUPPLEANT (M)



Lisbeth Elofsson
REPRESENTANT VISION

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 Kristianstads 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 finns företagets administrativa avdelningar såsom information, ekonomi, personal, bygg, energi och it. BoButiken och lokalavdelningen är också placerade på huvudkontoret där all utyrning sker.

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 23 fastigheter, vilka blockuthyrs till kommunen. Förutom 25 kontrakt med kommunen finns 98 separata kontrakt som avser enskilda bostäder. Totalt förvaltar bolaget 62 500 kvm vård- och omsorgsboende och hyresbostäder. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 427 tkr. Bolagets redovisning har under året anpassats till BFNAR 2012:1 (K3).

Under året har nyproduktion av två gruppboendestäder slutförts. I Öllsjö har ett gruppboende med totalt 10 boenderum uppförts. Byggnaden stod klar för inflyttning den 15 september 2014. Samt på Näsby har ett gruppboende med totalt 12 boenderum uppförts. Byggnaden stod klar för inflyttning den 1 november 2014. Båda gruppboendena blockförhyrs av Kristianstads kommun. Projekttering pågår för ett vård- och omsorgsboende i Åhus. Byggnationen påbörjas under våren 2015 och beräknas vara klar för inflyttning under våren 2016. Boendet kommer att blockförhyras av Kristianstads kommun.

Arbetet med att energieffektivisera fastigheter har fortsatt. Under året har konvertering skett från fossil uppvärmning till geoenergi på Forsalidshemmet i Degeberga. Arbetet med konvertering av uppvärmning till geoenergi pågår även på Almgården i Tollarp och beräknas vara slutfört under våren 2015.

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 419 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 -150 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 under räkenskapsåret inte haft någon egen anställd personal utan köper in tjänster externt eller från moderbolaget AB Kristianstadsbyggen.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft sju styrelsesammanträden under räkenskapsåret. Årsstämma hölls den 24 april 2014. Styrelsen har bestått av fem ledamöter jämte två suppleanter som utsetts av kommunfullmäktige i Kristianstads kommun.

Styrelseledamöter

Göran Sevebrant (M) ordförande *t.o.m.* 2014-12-31
Magnus Englund (M) ordförande *fr.o.m.* 2015-01-13
Sven Erik Bergkvist (S) vice ordförande
Börje Emilsson (C)
Gunilla Björck (S)
Sigurd Nilsen (FP)

Styrelsesuppleanter

Magnus Englund (M) suppleant *t.o.m.* 2015-01-12
Christer Nilsson (M) suppleant *fr.o.m.* 2015-01-13
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

Arbetet med att energieffektivisera fastigheter har fortsatt. Konvertering sker från direktverkande el och fossil uppvärmning till fjärrvärme och geoenergi. Under året har geoenergi ersatt fossil uppvärmning i Degeberga. I Tollarp har projekt avseende konvertering av fossil uppvärmning till geoenergi påbörjats. Förutom vinster för miljön innebär det också minskad förbrukning.

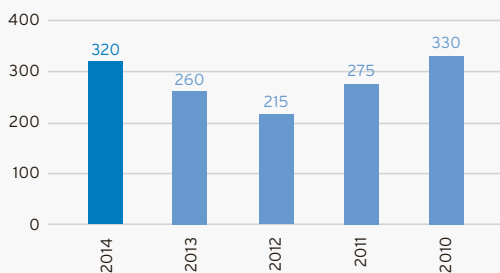
Renovering och ombyggnation av två loftgångshus på Österäng har påbörjats under året. Arbetet påbörjades under våren 2014 och inflyttning har skett i februari 2015. Byggnaderna konverteras från direktverkande el till fjärrvärme, stam- och badrumsrenovering genomförs liksom hissrenovering. Även fönster och fasad byts ut och taken förses med sadeltak och den yttre miljön ses över. Renoveringen är så omfattande att hyresgästerna evakueras under renoveringstiden.

På Österäng invigdes i juli 2014 en spontanidrottsplats vilken blivit mycket uppskattad i området.

Under året har tomma lokaler i Önnestad och Kristianstad byggts om till sju lägenheter, alla lägenheterna är uthyrda.

Arbetet med att bygga 14 bostäder i markplan i kvarteret Valthornet har påbörjats. Beräknad inflyttning under sommaren 2016. I kvarteret Hunden 6 i centrala Kristianstad pågår projektering med att ta fram planer för att bygga om kontorslokaler till 15 bostäder. Beräknad inflyttning under vintern 2016.

Antal badrumsrenoveringar



Arbetet med stam- och badrumsrenoveringar har fortsatt och totalt har renovering skett i 320 bostäder under året.

Renovering av tak, fasader och fönster 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 2014 har arbetet fortsatt för att göra gårdarna mellan byggnaderna mer attraktiva. Arbetet med installation av skalskydd i byggnaderna har slutförts under våren.

Bolaget har under året fortsatt arbetet med att ta fram planer för byggnation av trygghetsbostäder i kommunens basorter och projektering pågår för att nyproduktion av tre lägenheter i centrala Degeberga.

Bolaget har under året arbetat fram planer för att bygga 156 nya bostäder i Kristianstad kommun med SABOs koncepthus Kombohus.

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

Efter hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen fastställdes den genomsnittliga hyreshöjningen till 1,0% från och med 1 januari 2015. AB Kristianstadsbyggen, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna samarbetar för att implementera en ny hyresmodell. Arbetet i gruppen har fortsatt under året och målet är att utveckla hyresrätten och skapa en modell för mer rättvis hyressättning i Kristianstad kommun.

Kulturdagen är ett årligt återkommande evenemang som AB Kristianstadsbyggen arrangerar i Gamlegårdsparken i slutet av augusti. Det finns då möjlighet att smaka på maträtter från olika länder, få ansiktet målat eller bara lyssna på artister som uppträder.

I samband med Kristianstads 400-årsjubileum och deras Kulturnatt bidrog ABK med Världens mat vilket gav besökarna möjlighet att smaka på maträtter från olika länder. I samband med jubileumsåret utsmyckades sex av AB Kristianstadsbyggens fastigheter med konst i storformat. Detta var ett samarbete med Målaremästarna och Kristianstads kommun.

Kund

De senaste åren har enkätundersökningar bland alla nyinflyttade hyresgäster genomförts. De nyinflyttade fortsätter att ge mycket bra betyg till AB Kristianstadsbyggen. Precis som för 2013 ger kunderna i 2014 års enkätundersökningar uthyrningsprocessen ett starkt betyg. Mest nöjd är man med informationen i erbjudandebrevet och informationen vid kontraktsskrivningen.

Informationen kring själva uthyrningsprocessen och om de lediga bostäderna får fortsatt mycket starkt betyg.



Pernilla Perssons 100 kvadratmeter stora konstverk
– troligen Sveriges största målade konstduk – förgyllde
Finlandshuset under Kristianstads jubileumsår.

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 2015. Bolagets uthyrningsgrad är fortsatt mycket god. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder har varit 99,8% (99,7%). Vakansgraden är fortsatt låg även för studentbostäder. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för kommersiella lokaler har varit 98,0% (96,6%).

Personal

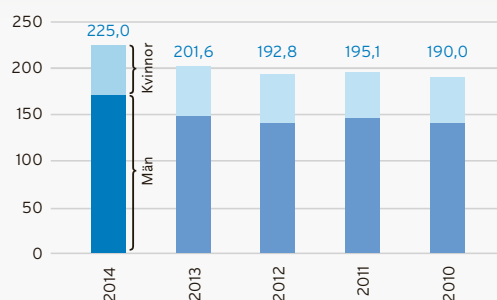
Personalen är en viktig resurs för bolaget. AB Kristianstadsbyggen har som strategi att i möjligaste mån ha egen anställd personal istället för att köpa in tjänster. Engagerade medarbetare som trivs på sitt arbete genererar nöjda kunder som i sin tur genererar ökad lönsamhet och säkerställer bolagets 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. 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 2014 har medelantalet anställda ökat från 201,6 till 225,0. Ökningen beror på anställning av personal med specialistkompetens, kommande pensionsavgångar, samt att koncernens totala fastighetsbestånd har utökats.

Medelantal anställda



Vid rekrytering strävar bolaget efter en jämnare köns- och åldersfördelning och etnisk tillhörighet. Medelåldern är 47 år och könsfördelningen är 24 % kvinnor och 76 % män. Fram till 2020 är det ca tre till fem pensionsavgångar per år som behöver ersättas av ny personal. Den totala sjukfrånvaron för 2014 uppgår till 5,0 % (4,1 %).

Bolaget har under året haft 43 personer anställda under sommarhalvåret för att arbeta med den yttre miljön. För att säkerställa framtida personalbehov inom fastighetsbranschen har bolaget under året haft nio personer anställda som lärlingar och tio praktikanter inom fastighetsskötsel.

Ekonomi

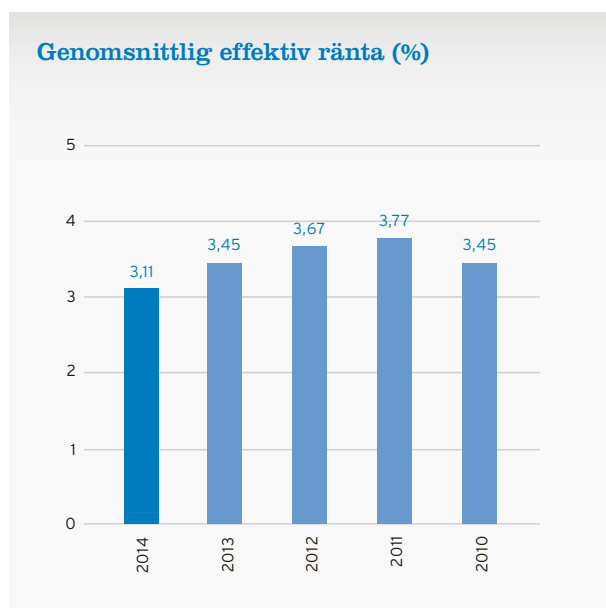
Bolagets verksamhet och ekonomi påverkas av förändringar i omvärlden. Detta gäller såväl makroekonomiska som regionala faktorer och politiska förändringar. Bolaget har identifierat följande områden avseende risker:

- 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 +/- 5,7 mkr |
| – Vakanser bostäder | 1 % ger +/- 5,7 mkr |
| – Driftskostnadsutveckling | 1 % ger +/- 1,2 mkr |
| – Ränteutveckling | 1 % ger +/- 7,5 mkr |

Bostadshyrorna bestäms genom förhandlingar med hyresgästföreningen. Bostadshyrorna står för ca 86 % av de totala hyresintäkterna.



Skulle hyrorna öka med 1 % innebär det ökade intäkter med 5,7 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 5,7 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 1,2 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 ränteswappar. Detta ger bolaget möjlighet att bättre möta förändringar på räntemarknaden. Skulle bolagets genomsnittliga ränta under året öka med 1 % innebär det ökade räntekostnader med 7,5 mkr då bolagets övriga räntor är bundna längre än ett år.

Finanspolicyen har reviderats under året avseende räntebindningen som ska variera inom 2–5 år, tidigare 2–4 år.

Uthyrningsläget för både bostäder och lokaler är fortsatt bra och innebär att intäkterna ökar. Bolagets totala intäkter uppgår till 683 838 tkr (673 942 tkr). Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 48 206 tkr (49 503 tkr). Budgeterat resultat för 2014 uppgick till 18,7 mkr. Resultatförbättringen beror på det milda vädret som varit under 2014 och att utfallet för underhåll (inklusive försäkringsskador) ej nått upp till prognosen för 2014. Hyreshöjningen för 2014 var 1,8 % från och med 1 januari. Årets resultat uppfyller ägardirektivet 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 räntebindingstiden till 3,6 år (3,8 år). Nivån på de långa räntorna har fortsatt varit låga under året och räntesäkring om 200 mkr har skett, vilket förlängt räntebindingstiden i låneportföljen. För att finansiera den fortsatta renoveringen av bostäder på Österäng har nyupplåning om 50 mkr skett under året.

Kostnaden för borgensavgift till kommunen uppgår till 8 179 tkr (7 737 tkr). Kristianstads kommun arbetade under 2012 fram nya principer för borgensavgiften som är beslutade av kommunfullmäktige. Översyn av nivån på borgensavgiften sker årligen. Bolagets checkräkningskredit är ej utnyttjad vid årsskiftet.

Utfallet för driftkostnaderna är lägre än föregående år. Kostnaden för värme understiger både utfallet för 2013 och budget för 2014. Totalt utfall för värme 2014 uppgår till 63 mkr vilket understiger 2013 års utfall med 7 mkr. Det beror på det milda vädret under året och de energieffektiviserande åtgärder som vidtagits.

Den verkliga energiförbrukningen uppgår till 109,5kwh per kvadratmeter vilket är en minskning med 12,3% jämfört med 2013. Utfallet för förbrukningen under 2014 motsvarar 78% av ett normalår. Hade det varit ett normalår hade utfallet varit 80,5 mkr. Kostnaden för el är lägre än föregående års utfall vilket förklaras av att bolaget prissäkrat leveransen av fysisk el på en lägre nivå 2014 än 2013 samt effekten av energisnåla installationer.

Kostnaden för reparationer och underhåll uppgår till 137 mkr, vilket är en ökning med 6,7 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 200kr/kvm (198kr/kvm).

Personalkostnaderna uppgår till 113 217 tkr (110 229 tkr), vilket är en ökning med 2,7% jämfört med föregående år. Ökningen beror på att bolaget har fler anställda under året jämfört med föregående år.

Årets avskrivningar uppgår till 99 555 tkr (95 420 tkr). Ökningen beror på anpassning till komponentredovisning enligt BFNAR 2012:1 (K3). Ingen utrangering av byggnadskomponenter har skett under året (7 431 tkr). Bolaget har inte haft någon kostnad för förgävesprojektering under året (456 tkr).

Under året har bolaget lämnat koncernbidrag om 4500 tkr (4500 tkr) till moderbolaget Kristianstads Kommunföretag AB. Samtidigt har AB Kristianstadsbyggen erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott från moderbolaget om 3 510 tkr (3 510 tkr).

Förvaltningsfastigheter

Bolaget har under året värderat sina förvaltningsfastigheter. Värderingen har skett i egen regi med stöd av den modell som finns i analysverktyget Datscha. Värderingsmodellen är allmänt vedertagen på fastighetsmarknaden. Det förväntade kassaflödet för respektive fastighet under kommande fem år samt det beräknade restvärdet för år sex nuvärdesberäknas och ger därmed en bedömning av det aktuella värdet. I kassaflödet ingår hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt, drift och underhåll. Restvärdet är sex motsvarar ett teoretiskt marknadsvärde vid denna tidpunkt.

Värdebedömningen baseras på bolagets verkliga hyresintäkter och driftskostnader. Underhållskostnader beräknas utifrån respektive fastighets ålder och struktur. Bolaget har i värderingen utgått från ett långsiktigt förvaltningsperspektiv. Vid värderingen har marknadens direktavkastningskrav utifrån geografiskt läge varit basen för beräkning av såväl restvärde som nuvärdesberäkningen. Eftersom AB Kristianstadsbyggen generellt har väl underhållna fastigheter får värderingen anses vara av försiktig karaktär. Skulle bolagets fastigheter värderas av en extern värderingsfirma skulle marknadsvärdena sannolikt vara högre.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick per 2014-12-31 till 5 267 mkr. Detta värde överstiger bokfört värde med ca 2 338 mkr.

Förutsättningar fastighetsvärdering

| | |
|---|-------|
| Värdetidpunkt | 31/12 |
| Kalkylperiod | 5 år |
| Inflation per år | 2% |
| Hyresutveckling per år | 2% |
| Utveckling drifts- och underhållskostnader per år | 2% |
| Vakansgrad bostäder | 0-5% |
| Vakansgrad prima lokaler | 1-10% |
| Vakansgrad övriga lokaler och garage | 2-15% |
| Direktavkastningskrav bostäder | 4-7% |
| Direktavkastningskrav prima lokaler | 7-10% |
| Direktavkastningskrav övriga lokaler och garage | 7-10% |
| Kalkylränta bostäder | 6-9% |
| Kalkylränta lokaler och garage | 9-12% |
| Bokfört värde (mkr) | 2 929 |
| Marknadsvärde (mkr) | 5 267 |
| Övervärde (mkr) | 2 338 |

Miljö

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

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

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

Bolaget har som målsättning att 2018 ha en fossilfri uppvärmning av alla sina byggnader. Under 2014 har geoenergiprojekt i Degeberga slutförts vilket innebär att tre oljeanläggningar har ersatts med värmepumpar. I Tollarp pågår ombyggnadsprojekt avseende geoenergi vilket beräknas vara klart under sommaren 2015. Projektering pågår för ytterligare geoenergiprojekt i Tollarp vilka beräknas att starta under 2015.

Under 2014 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 kulvertledningar 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 450 bostäder den kommande femårsperioden.

För att bidra till en positiv utveckling i Kristianstads kommun kommer bolaget att verka för att arbeta med förtätning med bostadshus.

Bolaget har arbetat fram planer för 156 nya bostäder med SABOs koncepthus Kombohus i Kristianstad kommun. 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.

Arbetet med att fokusera på energieffektivisering och omtanke om vår miljö kommer att fortsätta. Projekt kommer att startas upp där vi tillsammans med våra hyresgäster och kunder arbetar in effektiva och hållbara lösningar i bostäderna. AB Kristianstadsbyggen har tillsammans med Kristianstads kommun beviljats stöd från Boverket för att utveckla jämställda miljöer i bostadsområdet Gamlegården. Arbetet kommer att pågå under 2015 och 2016.

Bolaget budgeterar med intäkter om totalt 690 mkr. Satsningen på underhåll och stam- och badrumsrenoveringar kommer att fortsätta under de kommande åren. Vakansgraden bedöms att bli oförändrad under 2015 jämfört med 2014 års nivå. Förnyelsen av Österängsområdet kommer att slutföras under 2015.

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



ABK planerar att bygga 450 nya bostäder till 2021, bland annat de här 16 bostäderna i Vä.

Flerårsöversikt

Moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

(tkr om inget annat anges)

| | 2014* | 2013* | 2012 | 2011 | 2010 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Resultaträkning | | | | | |
| Hysesintäkter | 663 350 | 652 297 | 626 982 | 608 079 | 595 580 |
| Förvaltningsintäkter | 20 488 | 21 645 | 22 894 | 22 204 | 46 594 |
| Driftskostnader (inklusive personalkostnader) | -294 529 | -293 430 | -286 467 | -277 389 | -281 413 |
| Underhållskostnader | -136 676 | -138 066 | -152 479 | -139 269 | -148 134 |
| Fastighetskatt | -15 649 | -15 485 | -12 495 | -17 278 | -17 098 |
| Av- och nedskrivningar | -99 555 | -95 420 | -84 919 | -84 010 | -83 634 |
| Finansnetto | -89 207 | -74 137 | -93 229 | -88 792 | -76 851 |
| Resultat efter finansiella poster | 48 206 | 49 503 | 19 937 | 21 621 | 32 510 |
| Balansräkning | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 2 928 797 | 2 870 403 | 2 735 784 | 2 701 823 | 2 727 912 |
| Övriga anläggningstillgångar | 181 441 | 155 635 | 220 234 | 126 081 | 71 443 |
| Omsättningstillgångar | 20 874 | 21 036 | 45 189 | 56 457 | 110 234 |
| Eget kapital | 525 524 | 497 098 | 459 640 | 452 498 | 440 377 |
| Obeskattade reserver | 30 350 | 30 850 | 21 240 | 13 250 | 8 900 |
| Räntebärande skulder | 2 424 100 | 2 374 100 | 2 374 100 | 2 274 975 | 2 311 150 |
| Övriga skulder | 168 309 | 157 318 | 157 961 | 155 031 | 149 162 |
| Balansomslutning | 3 148 283 | 3 059 366 | 3 012 941 | 2 895 754 | 2 909 589 |
| Lönsamhet och finansiering | | | | | |
| Avkastning på eget kapital, % | 8,8 | 10,2 | 4,2 | 4,7 | 7,3 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 4,4 | 4,8 | 3,8 | 3,9 | 3,8 |
| Direktavkastning, % | 8,2 | 8,5 | 7,3 | 7,3 | 7,1 |
| Soliditet, % | 17,4 | 17,0 | 15,8 | 16,0 | 15,4 |
| Belåningsgrad, % | 82,3 | 82,7 | 84,0 | 83,9 | 84,6 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 4,6 | 4,8 | 5,2 | 5,0 | 5,2 |
| Räntebidrag | - | - | - | 66 | 1 175 |
| Räntenetto fastighetslån | -89 540 | -93 810 | -94 019 | -91 733 | -79 011 |
| Förvaltning och miljö | | | | | |
| Antal bostäder, st | 8 882 | 8 876 | 8 779 | 8 798 | 8 777 |
| Antal lokaler, st | 268 | 296 | 312 | 311 | 313 |
| Bostadsyta, kvm | 592 825 | 592 310 | 586 407 | 585 599 | 585 423 |
| Lokalyta, kvm | 91 311 | 95 707 | 100 017 | 96 173 | 97 092 |
| Fastighetsinvesteringar | 188 851 | 189 329 | 210 860 | 124 872 | 74 703 |
| Driftskostnad per kvm, kr | 453 | 449 | 436 | 432 | 437 |
| Underhållskostnad per kvm, kr | 200 | 198 | 219 | 201 | 216 |
| Värmeanvändning per kvm, kWh | 111,4 | 114,4 | 115,0 | 123,7 | 116,0 |
| Fastighetsel per kvm, kWh | 17,9 | 16,9 | 18,5 | 19,8 | 20,9 |
| Vattenförbrukning per kvm, kbm | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,3 | 1,3 |
| Marknad och personal | | | | | |
| Vakansgrad bostäder, % | 0,2 | 0,3 | 0,2 | 0,3 | 0,4 |
| Omflyttning bostäder, % | 18,3 | 19,4 | 20,2 | 17,7 | 20,5 |
| Medelantal anställda, st | 225,0 | 201,6 | 192,8 | 195,1 | 190,0 |
| Sjukfrånvaro, % | 5,0 | 4,1 | 3,8 | 3,3 | 3,3 |

* Jämförelsetal för 2014 och 2013 har anpassats efter BFNAR 2012:1 (K3).

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

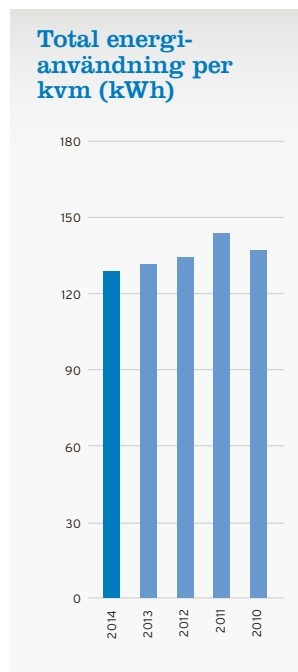
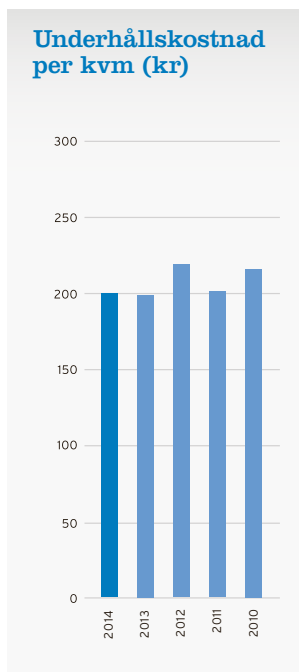
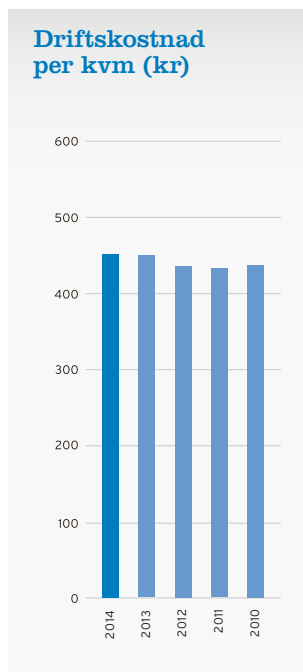
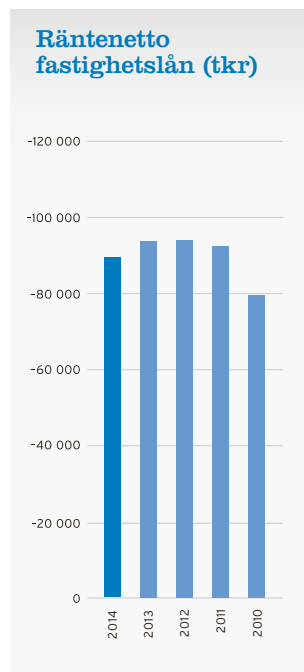
Genomsnittligt antal vakanta bostäder i förhållande till det genomsnittliga antalet bostäder (exklusive studentbostäder).

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

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

| | |
|----------------------|--------------------|
| Balanserad vinst, kr | 100 761 772 |
| Årets vinst, kr | 37 659 368 |
| | 138 421 140 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| att till aktieägaren utdelas, kr | 306 540 |
| att i ny räkning överförs, kr | 138 114 600 |
| | 138 421 140 |

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

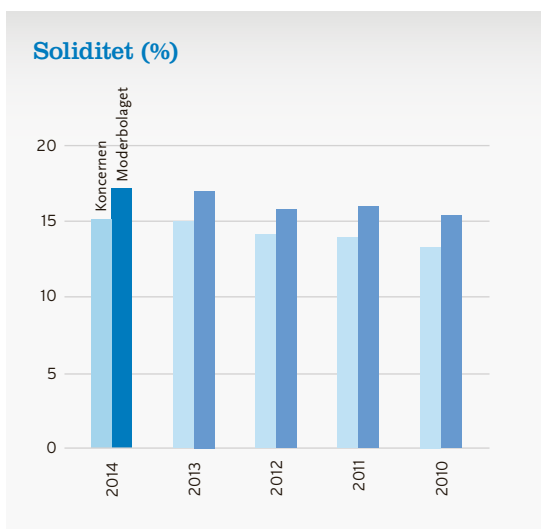
Den föreslagna utdelningen till aktieägaren reducerar så väl bolagets som koncernens soliditet marginellt. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes 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.

Resultat och ställning

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 48 890 tkr (49 129 tkr). Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 48 206 tkr (49 503 tkr).

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



Resultaträkningar

(tkr)

99,8%

Genomsnittlig uthyringsgrad för bostäder 2014.

200 kr

Underhållskostnad per kvm 2014.

| | | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | NOT | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Rörelsens intäkter | | | | | |
| | 5 | | | | |
| Hysesintäkter | 6 | 744 423 | 728 910 | 663 350 | 652 297 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | | 511 | 736 | - | - |
| Övriga förvaltningsintäkter | 7 | 11 947 | 11 995 | 20 488 | 21 645 |
| Summa intäkter | | 756 881 | 741 641 | 683 838 | 673 942 |
| Rörelsens kostnader | | | | | |
| | 5, 9, 10 | | | | |
| Driftskostnader | 8 | -198 826 | -200 245 | -181 312 | -183 201 |
| Underhållskostnader | 11 | -153 118 | -153 908 | -136 676 | -138 066 |
| Fastighetsskatt | | -15 806 | -15 641 | -15 649 | -15 485 |
| Personalkostnader | 12, 13 | -113 217 | -110 229 | -113 217 | -110 229 |
| Avskrivningar | 14, 15 | -119 817 | -114 065 | -99 555 | -95 420 |
| Övriga rörelsekostnader | 16 | -447 | -8 301 | -16 | -7 901 |
| Summa rörelsens kostnader | | -601 231 | -602 390 | -546 425 | -550 302 |
| Rörelseresultat | | 155 650 | 139 251 | 137 413 | 123 640 |
| Resultat från finansiella poster | | | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 17 | - | 20 105 | - | 19 209 |
| Ränteintäkter | | 694 | 810 | 463 | 588 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 18 | -107 454 | -111 037 | -89 670 | -93 934 |
| Summa resultat från finansiella poster | | -106 760 | -90 122 | -89 207 | -74 137 |
| Resultat efter finansiella poster | | 48 890 | 49 129 | 48 206 | 49 503 |
| Bokslutsdispositioner | 19 | -4 500 | -4 500 | -4 000 | -14 110 |
| Skatt på årets resultat | 20 | -8 088 | -7 005 | -6 547 | -3 941 |
| Årets vinst | | 37 792 | 38 645 | 37 659 | 31 452 |

Balansräkningar

(tkr)

| | | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-----|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | NOT | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Tillgångar | | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Byggnader och mark | 14 | 3 475 729 | 3 356 525 | 2 928 797 | 2 866 825 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 15 | 69 077 | 75 178 | 40 606 | 45 425 |
| Pågående nyanläggningar | 21 | 149 157 | 117 576 | 140 835 | 110 210 |
| | | 3 693 963 | 3 549 279 | 3 110 238 | 3 022 460 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Andelar i koncernföretag | 22 | - | - | 4 600 | 4 600 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 23 | 2 623 | 1 847 | 2 623 | 1 847 |
| Uppskjutna skattefordringar | 24 | 3 503 | - | 9 948 | 6 632 |
| Andra långfristiga fordringar | 25 | - | 15 | - | - |
| | | 6 126 | 1 862 | 17 171 | 13 079 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 700 089 | 3 551 141 | 3 127 409 | 3 035 539 |
| Omsättningstillgångar | | | | | |
| Varulager | | | | | |
| Förräds- och bränslelager | | 1 601 | 2 179 | 1 502 | 1 907 |
| Kortfristiga fordringar | | | | | |
| Hyses- och kundfordringar | | 1 321 | 1 705 | 1 320 | 1 699 |
| Fordringar Kristianstads kommun | 26 | - | - | 8 241 | - |
| Fordringar moderbolag | | 3 510 | 3 510 | 3 510 | 3 510 |
| Fordringar dotterbolag | | - | - | 2 339 | 4 072 |
| Aktuella skattefordringar | | - | 3 414 | - | 2 688 |
| Övriga fordringar | | 6 158 | 3 139 | 810 | 1 862 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 27 | 2 868 | 1 646 | 2 231 | 1 576 |
| | | 13 857 | 13 414 | 18 451 | 15 407 |
| Kassa och bank | | 1 746 | 4 540 | 921 | 3 722 |
| Summa omsättningstillgångar | | 17 204 | 20 133 | 20 874 | 21 036 |
| Summa tillgångar | | 3 717 293 | 3 571 274 | 3 148 283 | 3 056 575 |

5 267 mkr

Bedömt marknadsvärde för byggnader och mark 2014-12-31.

-32 %

Andelen bränslelager minskar i takt med bolagets arbete med konvertering av oljepannor.

Balansräkningar

(tkr)

| | | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Eget kapital och skulder | NOT | | | | |
| Eget kapital | 28 | | | | |
| Aktiekapital | | 11 700 | 11 700 | | |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 52 645 | 49 135 | | |
| Annat eget kapital | | 460 861 | 432 168 | | |
| Årets vinst | | 37 792 | 38 645 | | |
| | | 562 998 | 531 648 | | |
| Bundet eget kapital | | | | | |
| Aktiekapital | | | | 11 700 | 11 700 |
| Reservfond | | | | 375 403 | 375 403 |
| | | | | 387 103 | 387 103 |
| Fritt eget kapital | | | | | |
| Balanserad vinst | | | | 100 762 | 75 752 |
| Årets vinst | | | | 37 659 | 31 452 |
| | | | | 138 421 | 107 204 |
| Summa eget kapital | | 562 998 | 531 648 | 525 524 | 494 307 |
| Obeskattade reserver | 29 | - | - | 30 350 | 30 850 |
| Avsättningar | | | | | |
| Uppskjutna skatteskulder | 30 | - | 705 | - | - |
| Långfristiga skulder | 31, 32 | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 2 424 100 | 2 374 100 | 2 424 100 | 2 374 100 |
| Skulder till Kristianstads kommun | | 531 821 | 471 336 | - | - |
| Summa långfristiga skulder | | 2 955 921 | 2 845 436 | 2 424 100 | 2 374 100 |
| Kortfristiga skulder | | | | | |
| Leverantörsskulder | | 44 836 | 48 961 | 38 808 | 41 490 |
| Skulder till Kristianstads kommun | 33 | 7 642 | 27 266 | - | 3 258 |
| Skulder till syskonbolag | | 18 972 | 22 909 | 17 851 | 21 835 |
| Aktuella skatteskulder | | 3 495 | - | 3 642 | - |
| Övriga skulder | | 16 096 | 13 153 | 13 735 | 12 072 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 34 | 107 333 | 81 196 | 94 273 | 78 663 |
| Summa kortfristiga skulder | | 198 374 | 193 485 | 168 309 | 157 318 |
| Summa eget kapital och skulder | | 3 717 293 | 3 571 274 | 3 148 283 | 3 056 575 |
| Ställda säkerheter | | Inga | Inga | Inga | Inga |
| Ansvarsförbindelser | 35 | 40 | 40 | 40 | 40 |

8,8%

Avkastning på eget kapital 2014.

3,6 år

Genomsnittlig räntebindning i låneportföljen 2014-12-31.

Kassaflödesanalys

(tkr)

| | NOT | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Den löpande verksamheten | | | | | |
| Rörelseresultat före finansiella poster | | 155 650 | 139 251 | 137 413 | 123 640 |
| Avskrivningar | | 119 817 | 114 065 | 99 555 | 95 420 |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster | | 4 043 | 31 568 | 3 612 | 30 265 |
| | | 279 510 | 284 884 | 240 580 | 249 325 |
| Erhållen ränta | | 738 | 833 | 501 | 606 |
| Erlagd ränta | | -108 177 | -111 374 | -90 393 | -94 271 |
| Betald inkomstskatt | | -3 896 | -6 909 | -3 533 | -4 903 |
| | | 168 175 | 167 434 | 147 155 | 150 757 |
| Förändring varulager | | 578 | 373 | 405 | 166 |
| Förändring kundfordringar | | 384 | 347 | 379 | 347 |
| Förändring övriga kortfristiga fordringar | | -4 285 | -4 475 | 2 092 | -7 158 |
| Förändring leverantörsskulder | | -4 125 | -4 936 | -2 682 | -4 386 |
| Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder | | 44 494 | 4 206 | 13 905 | 4 354 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 205 221 | 162 949 | 161 254 | 144 080 |
| Investeringsverksamheten | | | | | |
| Investeringar anläggningstillgångar | | -269 321 | -236 925 | -191 721 | -192 734 |
| Sålda materiella anläggningstillgångar | | - | 159 | - | - |
| Investeringar i dotterbolag | | - | - | - | -50 |
| Sålda dotterbolag | | - | 19 209 | - | 19 259 |
| Återbetalning av övriga finansiella anläggningstillgångar | | 15 | 1 175 | - | 1 113 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -269 306 | -216 541 | -191 721 | -172 412 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | |
| Upptagna lån | | 130 000 | 42 000 | 50 000 | - |
| Amortering av lån | | -18 255 | -17 116 | - | - |
| Lämnat koncernbidrag | | -4 500 | -4 500 | -4 500 | -4 500 |
| Erhållet aktieägartillskott | | 3 510 | 3 510 | 3 510 | 3 316 |
| Utdelning till aktieägare | | -9 952 | -295 | -9 952 | -295 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 100 803 | 23 599 | 39 058 | -1 285 |
| Årets kassaflöde | | 36 718 | -29 993 | 8 591 | -29 617 |
| Likvida medel vid årets början | | 2 800 | 32 793 | 3 996 | 33 613 |
| Likvida medel vid årets slut | 36 | 39 518 | 2 800 | 12 587 | 3 996 |

3,11 %

Genomsnittlig ränta i låneportföljen 2014-12-31.

2,43 år

Genomsnittlig kapitalbindning i låneportföljen 2014-12-31.



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

Noter

Gemensamma för moderbolag och koncern

(tkr om inget annat anges)

NOT 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2014 upprättas års- och koncernredovisningarna med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tidigare tillämpades Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Effekterna av övergången till K3 visas i not 2, 3 och 4.

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

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

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader. Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skuldernas redovisade respektive skattemässiga värden är olika.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

| Härvid tillämpas följande avskrivningstider: | Antal år |
|--|--------------|
| – Byggnader | |
| Stomme | 50 och 100 |
| Tak | 20 och 40 |
| Fasad | 40 och 50 |
| Installationer | 20 och 40 |
| Badrum | 25 |
| Restpost | 25 |
| – Markanläggningar | 20 |
| – Byggnads-/markinventarier | 5, 10 och 20 |
| – Inventarier och verktyg | 5 |

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

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

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.

Varulager

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

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 överensstämja 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 effektivräntemetoden, 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 hänförs. 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.

Derivatinstrument

Bolaget utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Bolaget dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar såväl bolaget som koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Kassaflödet redovisas uppdelat på

- den löpande verksamheten
- investeringsverksamheten
- finansieringsverksamheten

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med Årsredovisningslagens indelning.

Obeskattade reserver

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

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Koncernbidrag till dotterföretag redovisas som bokslutsdisposition och utdelning från dotterföretag redovisas som finansiell intäkt.

Effekter på ingångsbalansräkningen vid övergången till K3

Övergången till K3 har inte haft någon effekt på ingångsbalansräkningen per 1 januari 2013. Se tabell nedan.

| Koncernen | UB 2012 enligt tidigare principer | Effekt övergång K3 | IB 2013 enligt K3 |
|-----------|---|-----------------------|----------------------|
|-----------|---|-----------------------|----------------------|

Ingångsbalansräkningen

| | | | |
|--------------|---------|---|---------|
| Eget kapital | 489 749 | – | 489 749 |
|--------------|---------|---|---------|

| Moderbolaget | UB 2012 enligt tidigare principer | Effekt övergång K3 | IB 2013 enligt K3 |
|--------------|---|-----------------------|----------------------|
|--------------|---|-----------------------|----------------------|

Ingångsbalansräkningen

| | | | |
|--------------|---------|---|---------|
| Eget kapital | 459 640 | – | 459 640 |
|--------------|---------|---|---------|

Effekter på jämförelseårets siffror för koncernen vid övergången till K3

Effekten av övergången till K3 på jämförelseårets siffror för koncernen redovisas i tabellen nedan.

| Koncernen | UB 2013 enligt fastställd balansräkning | Effekt av ändrad princip | UB 2013 enligt K3 |
|-----------|---|--------------------------------|----------------------|
|-----------|---|--------------------------------|----------------------|

Balansräkningen

Tillgångar

| | | | |
|------------------------|-----------|--------|-----------|
| Materiella tillgångar | 3 554 338 | –5 059 | 3 549 279 |
| Finansiella tillgångar | 1 862 | – | 1 862 |
| Övriga tillgångar | 20 133 | – | 20 133 |

| | | | |
|-------------------------|------------------|---------------|------------------|
| Summa tillgångar | 3 576 333 | –5 059 | 3 571 274 |
|-------------------------|------------------|---------------|------------------|

Eget kapital

| | | | |
|---------------------|---------|--------|---------|
| Bundet eget kapital | 417 629 | – | 417 629 |
| Fritt eget kapital | 117 925 | –3 906 | 114 019 |

Avsättningar

| | | | |
|--------------------------|-------|--------|-----|
| Uppskjutna skatteskulder | 1 858 | –1 153 | 705 |
|--------------------------|-------|--------|-----|

Skulder

| | | | |
|----------------------|-----------|---|-----------|
| Långfristiga skulder | 2 846 576 | – | 2 846 576 |
| Övriga skulder | 192 345 | – | 192 345 |

| | | | |
|---------------------------------------|------------------|---------------|------------------|
| Summa eget kapital och skulder | 3 576 333 | –5 059 | 3 571 274 |
|---------------------------------------|------------------|---------------|------------------|

| Koncernen | 2013 enligt tidigare principer | Effekt av ändrad princip | 2013 enligt K3 |
|-----------|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------|
|-----------|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------|

Resultaträkningen

| | | | |
|-------------------------|----------|--------|----------|
| Avskrivningar | –109 006 | –5 059 | –114 065 |
| Bokslutsdispositioner | – | –4 500 | –4 500 |
| Skatt på årets resultat | –8 088 | 2 104 | –5 984 |

| | | | |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
| Årets resultat | 46 100 | –7 455 | 38 645 |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|

Effekter på jämförelseårets siffror för moderbolaget vid övergången till K3

Effekten av övergången till K3 på jämförelseårets siffror för moderbolaget redovisas i tabellen nedan.

| Moderbolaget | UB 2013 enligt fastställd balansräkning | Effekt av ändrad princip | UB 2013 enligt K3 |
|---------------------------------------|---|--------------------------------|----------------------|
| Balansräkningen | | | |
| Tillgångar | | | |
| Materiella tillgångar | 3 026 038 | -3 578 | 3 022 460 |
| Finansiella tillgångar | 12 292 | 787 | 13 079 |
| Övriga tillgångar | 21 036 | - | 21 036 |
| Summa tillgångar | 3 059 366 | -2 791 | 3 056 575 |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | 387 103 | - | 387 103 |
| Fritt eget kapital | 109 995 | -2 791 | 107 204 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Obeskattade reserver | 30 850 | - | 30 850 |
| Skulder | | | |
| Långfristiga skulder | 2 374 100 | - | 2 374 100 |
| Övriga skulder | 157 318 | - | 157 318 |
| Summa eget kapital och skulder | 3 059 366 | -2 791 | 3 056 575 |
| | | | |
| Moderbolaget | 2013 enligt tidigare principer | Effekt av ändrad princip | 2013 enligt K3 |
| Resultaträkningen | | | |
| Avskrivningar | -91 842 | -3 578 | -95 420 |
| Bokslutsdispositioner | -9 610 | -4 500 | -14 110 |
| Skatt på årets resultat | -5 718 | 1 777 | -3 941 |
| Årets resultat | 37 753 | -6 301 | 31 452 |

NOT 5

Försäljning och inköp mellan koncernföretag

Interna försäljningar till dotterbolag
Interna inköp från dotterbolag

Koncernen**Moderbolaget**

| 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
|------|------|-------|-------|
| - | - | 9 979 | 9 416 |
| - | - | -439 | -977 |

NOT 6

Hyresintäkter

| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|
| Bostäder | 565 178 | 550 336 | 559 930 | 545 181 |
| Studentbostäder | 9 124 | 9 020 | 9 124 | 9 020 |
| Lokaler | 186 290 | 184 042 | 110 290 | 112 639 |
| Garage | 8 314 | 8 440 | 8 314 | 8 440 |
| P-platser | 1 610 | 1 869 | 1 748 | 1 810 |

770 516 **753 707** **689 406** **677 090**

Hyresbortfall, outhyrda objekt

| | | | | |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|
| Bostäder | -3 229 | -3 612 | -3 192 | -3 608 |
| Studentbostäder | -277 | -266 | -277 | -266 |
| Lokaler | -4 149 | -5 426 | -4 149 | -5 426 |
| Garage | -574 | -598 | -574 | -598 |
| P-platser | -81 | -94 | -81 | -94 |
| Intern uthyrning | -6 198 | -5 029 | -6 198 | -5 029 |
| Ombyggnad/renovering | -5 146 | -4 070 | -5 146 | -4 070 |
| Rabatter | -6 043 | -5 315 | -6 043 | -5 315 |
| Självförvaltning | -396 | -387 | -396 | -387 |

Summa **744 423** **728 910** **663 350** **652 297**

NOT 7

Övriga förvaltningsintäkter

| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
|-------------------------------------|-------|-------|--------|-------|
| Ersättningar från hyresgäster | 8 119 | 7 131 | 7 744 | 6 819 |
| Vinst sålda anläggningstillgångar | 3 | 33 | 3 | 929 |
| Återvunna hyres- och kundfordringar | 541 | 545 | 541 | 545 |
| Försäljningsintäkter | 1 630 | 809 | 11 262 | 9 895 |
| Försäkringsersättningar | 807 | 1 928 | 108 | 1 928 |
| Övriga ersättningar | 847 | 1 549 | 830 | 1 529 |

Summa **11 947** **11 995** **20 488** **21 645**

| | Koncernen | | Moderbolaget | | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | |
| Driftskostnader | | | | | NOT 8 |
| Fastighetsskötsel | -22 263 | -19 150 | -19 363 | -16 642 | |
| El, värme, vatten | -117 395 | -126 223 | -106 399 | -114 992 | |
| Sophantering | -18 436 | -18 380 | -17 432 | -17 339 | |
| Sotning och brandtillsyn | -2 284 | -1 954 | -1 180 | -792 | |
| Försäkringskostnader | -2 594 | -2 791 | -2 406 | -2 573 | |
| Bevakningskostnader | -1 916 | -1 721 | -1 916 | -1 721 | |
| Förvaltningsomkostnader | -31 256 | -27 138 | -29 934 | -26 254 | |
| Hyresgästföreningen | -3 894 | -3 858 | -3 894 | -3 858 | |
| Erhållna rabatter och bonus | 1 212 | 970 | 1 212 | 970 | |
| Summa | -198 826 | -200 245 | -181 312 | -183 201 | |
| Ersättning till Hyresgästföreningen | | | | | NOT 9 |
| Förhandlingsersättning och boinflytandemedel | -2 409 | -2 184 | -2 409 | -2 184 | |
| Fritidsmedel och lokalhyror | -1 485 | -1 674 | -1 485 | -1 674 | |
| Summa | -3 894 | -3 858 | -3 894 | -3 858 | |
| Ersättning till revisorerna | | | | | NOT 10 |
| PwC | | | | | |
| – Revisionsuppdraget | -246 | -167 | -182 | -125 | |
| – Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -28 | -28 | -25 | -7 | |
| – Skatterådgivning | -33 | -65 | -33 | -65 | |
| – Övriga tjänster | -142 | -474 | -142 | -474 | |
| Summa | -449 | -734 | -382 | -671 | |
| Underhållskostnader | | | | | NOT 11 |
| Underhåll (inklusive försäkringsskador) | -118 897 | -121 868 | -105 923 | -109 254 | |
| Reparationer | -34 221 | -32 040 | -30 753 | -28 812 | |
| Summa | -153 118 | -153 908 | -136 676 | -138 066 | |

Medelantal anställda, löner, ersättningar och sociala avgifter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Medelantal anställda | | | | |
| Kvinnor | 53,4 | 52,9 | 53,4 | 52,9 |
| Män | 171,6 | 148,7 | 171,6 | 148,7 |
| Totalt | 225,0 | 201,6 | 225,0 | 201,6 |
| Löner och ersättningar | | | | |
| Styrelsen och verkställande direktören | -1 366 | -1 314 | -1 366 | -1 314 |
| Övriga anställda | -68 876 | -66 074 | -68 876 | -66 074 |
| Totala löner och ersättningar | -70 242 | -67 388 | -70 242 | -67 388 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | -22 234 | -21 344 | -22 234 | -21 344 |
| Pensionskostnader | | | | |
| Pensionskostnader (varav för VD -291 (-256)) | -4 243 | -4 860 | -4 243 | -4 860 |
| Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader | -96 719 | -93 592 | -96 719 | -93 592 |

Utöver i ovanstående tabell redovisade kostnader ingår i moderbolagets totala personalkostnader, kostnader för avsättning till AB Kristianstadsbyggens Personalstiftelse (org nr 838200-8467), med 786 tkr (700 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 | |
|--|------------|------------|--------------|------------|
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| 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 | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 | NOT 14 |
| Byggnader och mark | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 4 942 668 | 4 691 337 | 4 397 516 | 4 195 973 | |
| Årets förändringar | | | | | |
| Inköp | 10 564 | 22 154 | 8 773 | 16 954 | |
| Omklassificeringar | 217 366 | 275 335 | 145 081 | 229 947 | |
| Försäljning/utrangeringar | -480 | -46 158 | - | -45 358 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 170 118 | 4 942 668 | 4 551 370 | 4 397 516 | |
| Ingående avskrivningar | -1 586 143 | -1 501 002 | -1 530 691 | -1 460 189 | |
| Årets förändringar | | | | | |
| Försäljning/utrangeringar | 49 | 17 764 | - | 17 364 | |
| Avskrivningar | -108 295 | -102 905 | -91 882 | -87 866 | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 694 389 | -1 586 143 | -1 622 573 | -1 530 691 | |
| Utgående restvärde enligt plan | 3 475 729 | 3 356 525 | 2 928 797 | 2 866 825 | |
| Bokfört värde byggnader | 3 093 449 | 2 988 490 | 2 575 013 | 2 518 885 | |
| Bokfört värde mark | 327 013 | 324 830 | 311 101 | 311 101 | |
| Bokfört värde markanläggningar | 55 267 | 43 205 | 42 683 | 36 839 | |
| Summa | 3 475 729 | 3 356 525 | 2 928 797 | 2 866 825 | |
| Taxeringsvärde byggnader och mark | 4 713 677 | 4 634 097 | 4 677 757 | 4 598 177 | |
| <hr/> | | | | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 | NOT 15 |
| Ingående anskaffningsvärden | 133 194 | 126 201 | 91 870 | 86 121 | |
| Årets förändringar | | | | | |
| Inköp | 3 735 | 4 361 | 2 870 | 3 405 | |
| Omklassificeringar | 1 702 | 4 732 | - | 4 444 | |
| Försäljning/utrangering | -125 | -2 100 | -125 | -2 100 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 138 506 | 133 194 | 94 615 | 91 870 | |
| Ingående avskrivningar | -58 016 | -48 944 | -46 445 | -40 979 | |
| Årets förändringar | | | | | |
| Försäljning/utrangering | 109 | 2 088 | 109 | 2 088 | |
| Avskrivningar | -11 522 | -11 160 | -7 673 | -7 554 | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -69 429 | -58 016 | -54 009 | -46 445 | |
| Utgående restvärde enligt plan | 69 077 | 75 178 | 40 606 | 45 425 | |
| <hr/> | | | | | |
| Övriga rörelsekostnader | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | NOT 16 |
| Förlust vid utrangering av byggnadskomponenter | -431 | -7 831 | - | -7 431 | |
| Förgävesprojektering | - | -456 | - | -456 | |
| Övriga rörelsekostnader | -16 | -14 | -16 | -14 | |
| Summa | -447 | -8 301 | -16 | -7 901 | |

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|---|-----------------|----------------|----------------|
| NOT 17 | Resultat från andelar i koncernföretag | | | |
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Realisationsresultat vid försäljningar | - | 20 105 | - | 19 209 |
| Summa | - | 20 105 | - | 19 209 |
| NOT 18 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | | |
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Räntekostnader avseende fastighetslån | -97 274 | -101 527 | -81 361 | -86 073 |
| Borgens-/låneavgift Kristianstads kommun | -10 035 | -9 359 | -8 179 | -7 737 |
| Övriga räntekostnader | -145 | -151 | -130 | -124 |
| Summa | -107 454 | -111 037 | -89 670 | -93 934 |
| NOT 19 | Bokslutsdispositioner | | | |
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Lämnade koncernbidrag | -4 500 | -4 500 | -4 500 | -4 500 |
| Avsättning till periodiseringsfond | - | - | - | -8 750 |
| Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan | - | - | 500 | -860 |
| Summa | -4 500 | -4 500 | -4 000 | -14 110 |
| NOT 20 | Skatt på årets resultat | | | |
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Aktuell skatt | -10 805 | -6 158 | -9 863 | -5 791 |
| Uppskjuten skatt | 4 207 | 174 | 3 316 | 1 850 |
| Summa | -6 598 | -5 984 | -6 547 | -3 941 |
| Redovisat resultat före skatt | 44 390 | 44 629 | 44 206 | 35 393 |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22,0 %) | -9 911 | -7 548 | -9 725 | -7 786 |
| Skatteeffekt av skattemässiga justeringar | -227 | -143 | -131 | -139 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst | - | 4 226 | - | 4 226 |
| Skatteeffekt av skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar | -2 969 | -2 643 | -2 319 | -2 050 |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfonder | -98 | -50 | -88 | -42 |
| Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat | 2 400 | - | 2 400 | - |
| Uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader | 4 207 | 174 | 3 316 | 1 850 |
| Redovisad skattekostnad | -6 598 | -5 984 | -6 547 | -3 941 |
| NOT 21 | Pågående nyanläggningar | | | |
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Ingående nedlagda kostnader | 117 576 | 190 105 | 110 210 | 175 092 |
| Under året nedlagda kostnader | 255 022 | 210 410 | 180 078 | 172 375 |
| Under året genomförda omfördelningar | -223 441 | -282 939 | -149 453 | -237 257 |
| Utgående nedlagda kostnader | 149 157 | 117 576 | 140 835 | 110 210 |

Andelar i koncernföretag

NOT 22

| 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 2014 | Bokfört värde 2013 |
|--------------------------------------|--------------|-----------|---------------|--------------------|--------------------|
| 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 |

| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Husbyggnadsvaror HBV Förening | | | | |
| Återbäringsmedel | 2 583 | 1 807 | 2 583 | 1 807 |
| Insatskapital | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Andelsföreningen Skånehem | | | | |
| Insatskapital | - | - | - | - |
| Summa | 2 623 | 1 847 | 2 623 | 1 847 |

NOT 23

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

| Uppskjutna skattefordringar | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Uppskjutna skattefordringar | 11 853 | - | 9 948 | 6 632 |
| Uppskjutna skatteskulder | -8 350 | - | - | - |
| Summa | 3 503 | - | 9 948 | 6 632 |

NOT 24

Uppskjutna skattefordringar i koncernen har beräknats med 22,0% (22,0%) på temporär skillnad avseende bolagens avskrivningar på förvaltningsfastigheter samt aktuella skattemässiga underskottsavdrag.

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

| Andra långfristiga fordringar | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Fordringar jämningsmoms | - | 15 | - | - |
| Summa | - | 15 | - | - |

NOT 25

NOT 26

Fordringar Kristianstads kommun

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Koncernkonto hos bank | - | - | 11 666 | - |
| Övriga kortfristiga fordringar | - | - | 372 | - |
| Övriga kortfristiga skulder | - | - | -3 797 | - |
| Summa | - | - | 8 241 | - |

NOT 27

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 307 | 19 | 283 | 11 |
| Förutbetalda jour-/serviceavtal | 713 | 1 056 | 713 | 1 001 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 1 195 | 365 | 1 195 | 365 |
| Upplupna kostnadsersättningar | 380 | - | - | - |
| Övriga upplupna intäkter | 273 | 206 | 40 | 199 |
| Summa | 2 868 | 1 646 | 2 231 | 1 576 |

NOT 28

Förändring av eget kapital

| Koncernen | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Annat eget kapital | Årets vinst | Summa eget kapital |
|--|---------------|----------------------------|--------------------|---------------|--------------------|
| Eget kapital 2013-12-31 | 11 700 | 49 135 | 432 168 | 42 551 | 535 554 |
| Effekt byte av redovisningsprincip | - | - | - | -3 906 | -3 906 |
| Justerad ingående balans 2014-01-01 | 11 700 | 49 135 | 432 168 | 38 645 | 531 648 |
| Beslut av årsstämman | | | | | |
| – Utdelning till aktieägaren | - | - | - | -9 952 | -9 952 |
| – Överförs i ny räkning | - | - | 28 693 | -28 693 | - |
| Erhållet aktieägartillskott | - | 3 510 | - | - | 3 510 |
| Årets vinst | - | - | - | 37 792 | 37 792 |
| Eget kapital 2014-12-31 | 11 700 | 52 645 | 460 861 | 37 792 | 562 998 |

| Moderbolaget | Aktiekapital | Reservfond | Balanserad vinst | Årets vinst | Summa eget kapital |
|--|---------------|----------------|------------------|---------------|--------------------|
| Eget kapital 2013-12-31 | 11 700 | 375 403 | 72 242 | 37 753 | 497 098 |
| Effekt byte av redovisningsprincip | - | - | 3 510 | -6 301 | -2 791 |
| Justerad ingående balans 2014-01-01 | 11 700 | 375 403 | 75 752 | 31 452 | 494 307 |
| Beslut av årsstämman | | | | | |
| – Utdelning till aktieägaren | - | - | - | -9 952 | -9 952 |
| – Överförs i ny räkning | - | - | 25 010 | -25 010 | - |
| Erhållet aktieägartillskott | - | - | - | 3 510 | 3 510 |
| Årets vinst | - | - | - | 37 659 | 37 659 |
| Eget kapital 2014-12-31 | 11 700 | 375 403 | 100 762 | 37 659 | 525 524 |

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

| Obeskattade reserver | Koncernen | | Moderbolaget | | NOT 29 |
|--|------------|------------|---------------|---------------|--------|
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 | |
| Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan | - | - | 3 800 | 4 300 | |
| Periodiseringsfonder | - | - | 26 550 | 26 550 | |
| Summa | - | - | 30 350 | 30 850 | |

| Uppskjutna skatteskulder | Koncernen | | Moderbolaget | | NOT 30 |
|-----------------------------|------------|------------|--------------|------------|--------|
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 | |
| Uppskjutna skattefordringar | - | -7 758 | - | - | |
| Uppskjutna skatteskulder | - | 8 463 | - | - | |
| Summa | - | 705 | - | - | |

Uppskjutna skattefordringar i koncernen har beräknats med 22,0% (22,0%) på temporär skillnad avseende bolagens avskrivningar på förvaltningsfastigheter samt aktuella skattemässiga underskottsavdrag.

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

Finansiella skulder

NOT 31

Moderbolaget

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivat-instrument. 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 ränteswappar. Per bokslutsdagen uppgår utestående ränteswapavtal till 1 715 mkr (1 815 mkr). Då ränteläget är fortsatt historiskt lågt har ett undervärde motsvarande 154,9 mkr (58,5 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 i skuldportföljen uppgår till 3,11% (3,45%). Bolaget har under året räntesäkrat 200 mkr (200 mkr), vilket förlängt räntebindingen i skuldportföljen. Per balansdagen uppgår den genomsnittliga räntebindingen till 3,6 år (3,8 år) och kapitalbindingen till 2,43 år (2,23 år).

Under året har nyupplåning skett med 50 mkr (otkr) och amortering till kreditinstitut har skett med otkr (otkr). Av bolagets totala skuldportfölj är 2 424,1 mkr (2 374,1 mkr) med kommunal borgen som säkerhet. Därmed finns inga skulder mot pantbrev.

Nedan framgår förfalloprofil för total skuldportfölj avseende räntebinding (inklusive ränteswappar):

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Inom 1 år | 851 826 | 782 407 | 754 100 | 627 100 |
| Inom 1-5 år | 1 122 810 | 1 165 884 | 820 000 | 997 000 |
| Inom 5-10 år | 1 000 800 | 915 400 | 850 000 | 750 000 |
| Summa | 2 975 436 | 2 863 691 | 2 424 100 | 2 374 100 |

Koncernen

Moderbolaget

NOT 32

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som omsätts inom ett år

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | 380 500 | 781 600 | 380 500 | 781 600 |
| Skulder till Kristianstads kommun | 50 400 | 218 000 | - | - |
| | 430 900 | 999 600 | 380 500 | 781 600 |

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

| | | | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 2 043 600 | 1 592 500 | 2 043 600 | 1 592 500 |
| Skulder till Kristianstads kommun | 481 421 | 254 476 | - | - |
| | 2 525 021 | 1 846 976 | 2 043 600 | 1 592 500 |

| | | | | |
|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Summa | 2 955 921 | 2 846 576 | 2 424 100 | 2 374 100 |
|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|

NOT 33

Skulder till Kristianstads kommun

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Koncernkonto hos bank | -37 772 | 1 740 | - | -274 |
| Övriga kortfristiga fordringar | -4 692 | -1 721 | - | -83 |
| Övriga kortfristiga skulder | 50 106 | 27 247 | - | 3 615 |

| | | | | |
|--------------|--------------|---------------|----------|--------------|
| Summa | 7 642 | 27 266 | - | 3 258 |
|--------------|--------------|---------------|----------|--------------|

NOT 34

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Upplupna räntekostnader | 15 991 | 16 714 | 15 991 | 16 714 |
| Upplupna semesterlöner | 5 508 | 5 129 | 5 508 | 5 129 |
| Upplupna sociala avgifter | 3 605 | 3 530 | 3 605 | 3 530 |
| Upplupna driftskostnader | 8 599 | 9 078 | 7 175 | 7 550 |
| Förskottsbetalda hyror | 69 687 | 41 074 | 58 608 | 40 707 |
| Övriga upplupna kostnader | 3 943 | 5 671 | 3 386 | 5 033 |

| | | | | |
|--------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Summa | 107 333 | 81 196 | 94 273 | 78 663 |
|--------------|----------------|---------------|---------------|---------------|

NOT 35

Ansvarsförbindelser

| | | | | |
|---------------------|----|----|----|----|
| Allmänna arvsfonden | 40 | 40 | 40 | 40 |
|---------------------|----|----|----|----|

| | | | | |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Summa | 40 | 40 | 40 | 40 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|

Koncernen

Moderbolaget

Likvida medel

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|
| Kassa och bank | 1 746 | 4 540 | 921 | 3 722 |
| Fordran/skuld Kristianstads kommun, koncernkonto hos bank * | 37 772 | -1 740 | 11 666 | 274 |
| Summa | 39 518 | 2 800 | 12 587 | 3 996 |
| * Beviljad, ej utnyttjad, checkräkningskredit | 100 000 | 94 093 | 80 000 | 80 000 |

NOT 36

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman den 28 april 2015 för fastställelse.

Kristianstad den 17 mars 2015


Magnus Englund
Styrelsens ordförande


Sven-Erik Bergkvist
Vice ordförande


Börje Emilsson


Gunilla Björck


Sigurd Nilsen


Henrik Strand
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 mars 2015.

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 2014. Bolagets årsredovisning ingår i den här tryckta versionen på sidorna 21–49.

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 2014 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 2014.

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 2015

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 Kristianstad kommun utsedda lekmannarevisorer har granskat AB 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 den interna kontrollen avseende köp av entreprenadtjänster

Syftet med granskningen har varit att bedöma den interna kontrollen avseende köp av entreprenadtjänster. Den sammanfattande bedömningen är att styrelsen för AB Kristianstadsbyggen i huvudsak har en tillräcklig kontroll avseende följsamhet till avtal, beställning och attest vid inköp av entreprenadtjänster. Vidare bedöms att strategin avseende fördelning av vilka delar av verksamheten som görs i egen regi respektive entreprenad är kända och i huvudsak följs. Det noteras dock som en brist i att strategin inte finns dokumenterad.

Uppföljning av granskningen "Självdeklaration Intern kontroll"

Revisorerna har genomfört en uppföljning av tidigare utförd granskning "Självdeklaration Intern kontroll". Den sammanfattande bedömningen är att AB Kristianstadbyggen delvis har utvecklat sin interna kontroll gällande verksamhetsövergripande kontroll sedan granskningen "Självdeklaration Intern kontroll". Bedömningen grundas på att det inte finns något uppdaterat övergripande ramverk för den interna kontrollen utan ett utvecklingsarbete fortgår. Dock noteras att det finns en ändamålsenlig verksamhetsövergripande riskanalys med angivelse av riskernas sannolikhet och konsekvens. Det som bedöms saknas är en tydlig koppling mellan identifierade risker i riskanalysen och de kontrollåtgärder som utförs enligt den interna kontrollplanen.

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

Kristianstad den 26 mars 2015


Bengt Albinsson


Ingrid Karlsson


Fredrik Berndt


Sten-Åke Bolte


Rose-Marie Olin

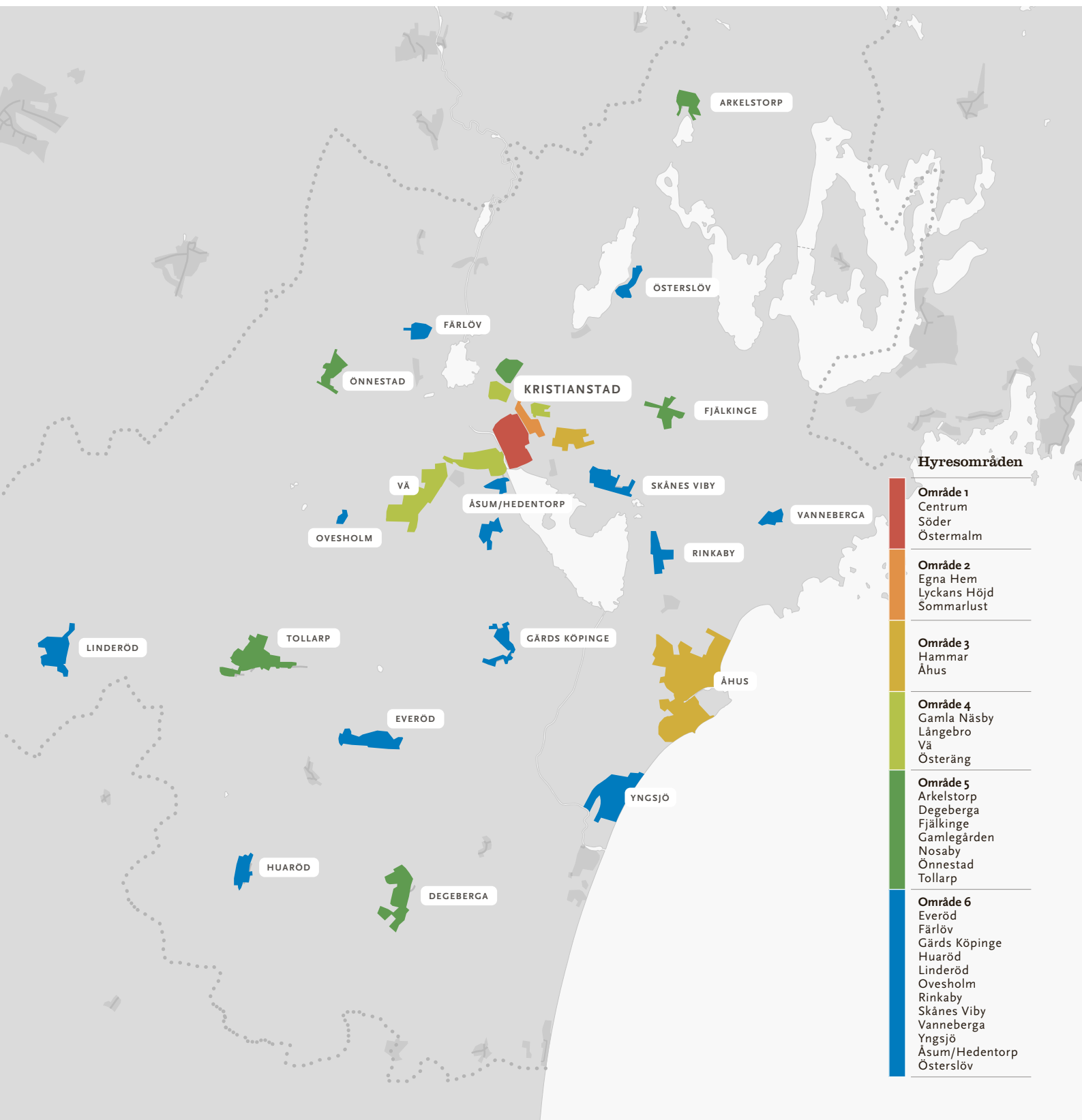

Ulla Jareke Brobeck


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!

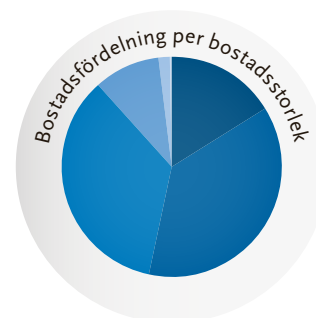
Bostadsområdena är indelade i hyresområden, där områdenas läge är rankade 1–6 utifrån närhet till handel och service, kommunikationer, trygghet i området och hur närmiljön ser ut. Läget är en av faktorerna som framöver kommer att påverka hyressättningen. Rankingen är bland annat framtagen med utgångspunkt 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 2014-12-31.

| HYRESOMRÅDE | ETTOR | TVÅOR | TREOR | FYROR | FEMMOR | STÖRRE ÄN FEMMOR | ANTAL BOSTÄDER | VARAV STUDENT- BOSTÄDER |
|---------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Område 1 | 291 | 789 | 642 | 182 | 55 | 9 | 1 968 | 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 | 805 | 1 162 | 192 | 12 | 1 | 2 402 | 0 |
| Område 6 | 58 | 174 | 120 | 7 | 0 | 0 | 359 | 0 |
| Totalt | 1 445 | 3 306 | 3 110 | 851 | 158 | 12 | 8 882 | 310 |



- 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 | 565 | 3 876 | |
| 1015 | J Kristoffersen 5 | N Kaserng 4, Teaterg 1 A-C, V Storg 2 | 14 | 7 | 34 | 0 | 4 146 | 17 917 | |
| 1018 | General Ulfeldt 14 | V Storg 39, Ö Storg 38 | 11 | 8 | 0 | 0 | 26 444 | 20 769 | |
| 1019 | Karteschen 1 | Tivolig 4 A-B, V Storg 52 A-B, V Vallg 37 B | 30 | 6 | 22 | 0 | 23 694 | 32 689 | |
| 1021 | H Kock 2, D Nyborg 15 | J, H Dahls 1-4, JH Dahls 1-4, Ö Boulevarden 2, Ö Storg 1-3 | 96 | 0 | 83 | 0 | 48 497 | 77 431 | |
| 1022 | General Ulfeldt 6 | Ö Storg 34 | 6 | 3 | 0 | 0 | 4 498 | 8 954 | |
| 1035 | Riksens Ständer 3, 5 | Södra Kaserng 12, Vendsg 5 A-C, Vendsg 7, Vendsg 9 A-C, Vendsg 11 | 115 | 4 | 0 | 15 | 70 521 | 100 732 | |
| 1036 | Hertig Carl 6 | Teaterg 4-6 | 35 | 0 | 29 | 10 | 8 189 | 20 669 | |
| 1037 | Hovrätten 4, 28 | Ö Storg 4-10 | 53 | 10 | 22 | 15 | 15 624 | 35 463 | |
| 1040 | Finland 3 | Finlandsg 4-6, Pråmg 2-6 | 104 | 1 | 29 | 0 | 113 502 | 73 495 | |
| 1049 | Otto Marsvin 8 | V Boulevarden 23 | 14 | 0 | 0 | 0 | 3 540 | 11 262 | |
| 1050 | Åland 2 | Finlandsg 2, Finlandsg/Pråmg 2, Pråmg 1 | 12 | 0 | 0 | 0 | 4 656 | 42 370 | |
| 1060 | Kommandanten 8 | Döbelng 3-5, V Vallg 26 | 6 | 4 | 0 | 0 | 15 249 | 7 645 | |
| 1065 | Riksens Ständer 1 | Vendsg 3 A-D | 49 | 5 | 24 | 0 | 62 545 | 51 208 | |
| 1066 | Riksens Ständer 8 | Vendsg 1 A-D | 56 | 6 | 27 | 0 | 53 070 | 49 216 | |
| 1070 | Brandstationen 1 | Ö Boulevarden 1 A-F, Ö Boulevarden, 1 | 65 | 2 | 3 | 1 | 83 694 | 51 477 | |
| 1074 | Rasmus Clausen 6 | J H Dahls 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 | 6 961 | 14 212 | |
| 1076 | Jepp Buck 24 | Ö Boulevarden 34-44, Ö Vallg 7-19 | 15 | 30 | 120 | 0 | 67 503 | 81 652 | |
| 1077 | Jepp Buck 4 | Ö Boulevarden 32, Ö Vallg 5 A-B | 21 | 9 | 0 | 0 | 27 655 | 28 486 | |
| 1151 | Åland 2 / Nya Finland | Pråmg 3 | 32 | 0 | 0 | 0 | 64 573 | *** | |
| 1154 | Del av Kristianstad 4:4 | Parkeringshus Nya Finland | 0 | 0 | 0 | 81 | 4 202 | ** | |
| 5803 | Bastionen | Magasinsg 10 | 0 | 0 | 0 | 75 | 893 | 325 | |
| Totalt Centrum | | | 765 | 97 | 393 | 197 | 717 834 | 748 794 | |
| Område 1 - Söder | | | | | | | | | |
| 1012 | Neuman 1 | Mäster Jörgensg 6 A-C | 54 | 1 | 32 | 0 | 33 393 | 47 220 | |
| 1026 | Tuppen 6 | Kvarng 3, V Storg 63 | 16 | 0 | 0 | 5 | 5 195 | 11 318 | |
| 1043 | Göken 2 | Kvarng 4 A-B, Milnerg 10 A-B | 39 | 0 | 0 | 0 | 10 170 | 24 717 | |
| 1044 | Göken 5 | Kvarng 2 A-C | 37 | 0 | 23 | 0 | 12 767 | 25 935 | |
| 1045 | Brottaren 3 | Karlav 9 A-C | 28 | 0 | 2 | 4 | 12 142 | 20 446 | |
| 1046 | Tuppen 4 | Milnerg 8 A-B | 18 | 0 | 0 | 0 | 5 174 | 11 784 | |
| 1047 | Nebulosan 4 | Handskmakarg 2 A-C, Handskmakarg 2 A | 31 | 0 | 0 | 6 | 9 057 | 21 032 | |
| 1048 | Tvillingen 2 | Hovslagarg 3 A-C | 31 | 2 | 47 | 0 | 16 813 | 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 | 13 445 | 28 712 | |
| 1055 | Fyrverkaren 3 | Söderg 14-16 | 35 | 1 | 0 | 0 | 7 406 | 26 499 | |
| 1058 | Storken 4 | Kvarng 7 A-C | 31 | 0 | 0 | 16 | 10 813 | 19 444 | |
| 1078 | Atleten 4 | Karlav 7 A-B | 17 | 0 | 0 | 0 | 3 736 | 20 481 | |
| 1079 | Atleten 5 | Karlav 5 A-B | 23 | 0 | 0 | 0 | 3 882 | *** | 1078/ 1079 |
| 1110 | Cjf Ljunggren 14 | V Storg 64 A-D | 22 | 2 | 0 | 4 | 6 056 | 14 398 | |
| 1111 | Pontonen 1 | Mäster Jörgensg 2 A-B, V Storg 55-57 | 39 | 1 | 33 | 0 | 7 931 | 25 488 | |
| 1112 | Pontonen 3 | Milnerg 4 A-B, Mäster Jörgensg 4 A-B, Ö Äg 7 | 54 | 0 | 0 | 0 | 16 660 | 36 235 | |
| 1113 | Sappören 4 | Mäster Jörgensg 1, Söderg 10-12 A-B, Västra Storg 53 | 56 | 4 | 35 | 0 | 19 234 | 40 403 | |
| 1114 | Tuppen 5 | Helgeg 14 A-B, Helgeg 16 A-C, Milnerg 6 A-B, V Storg 61 | 44 | 0 | 6 | 8 | 13 590 | 27 231 | |
| 1115 | Göken 3 | Karlav 1, Västra Storg 67 A-B | 24 | 0 | 0 | 0 | 7 340 | 20 400 | |
| Totalt Söder | | | 636 | 15 | 178 | 43 | 214 804 | 442 048 | |

Område 1 - Östermalm

| | | | | | | | | | |
|-------------------------|---------------------------|--|------------|-----------|-----------|------------|----------------|----------------|---------------|
| 1011 | Kina 1 | Fortunav 1 A-C | 40 | 0 | 0 | 0 | 2 040 | 17 290 | |
| 1016 | Vasen 1 | Kanalg 22, S Kaserng 14 A-B | 13 | 5 | 0 | 0 | 19 395 | 16 749 | |
| 1017 | Vasen 9 | Kanalg 20 | 28 | 2 | 12 | 0 | 12 759 | 21 772 | |
| 1033 | Hunden 6 | Föreningsg 5 B | 0 | 0 | 0 | 25 | 1 237 | 4 798 | |
| 1052 | Hunden 9 | Österlångg 10 A-B | 16 | 2 | 12 | 0 | 6 931 | 14 279 | |
| 1053 | Japan 4 | Kapellg 3 E-F | 12 | 0 | 0 | 9 | 2 986 | 4 987 | |
| 1054 | Ploggen 3 | Kanalg 6 A-B | 17 | 1 | 11 | 4 | 5 883 | 13 275 | |
| 1059 | Vasen 11 | S Kaserng 16 A-B | 40 | 1 | 16 | 0 | 33 427 | 32 625 | |
| 1063 | Japan 5 | Götg 7 A-B, Lönbladsg 6 | 27 | 0 | 0 | 0 | 8 856 | 14 358 | |
| 1071 | Formosa 1 | Tredalag 20 A-B | 20 | 0 | 0 | 18 | 5 851 | 14 096 | |
| 1072 | Formosa 2 | Fästningsg 21 A-B | 19 | 0 | 0 | 0 | 4 873 | 10 970 | |
| 1073 | Formosa 3 | Fästningsg 19 A-B | 13 | 3 | 0 | 0 | 5 105 | 10 368 | |
| 1082 | Lasarett 5, Pepers B10 | Österlångg 21 A-C | 15 | 0 | 0 | 0 | 4 971 | 9 690 | |
| 1083 | Lasarett 5, Lugnet B11 | Kapellg 28-30, Österlångg 21 D | 40 | 0 | 0 | 22 | 43 005 | 29 600 | |
| 1084 | Lasarett 5, Lugnet B 1 | Kapellg 32 | 28 | 0 | 0 | 0 | 32 995 | 16 576 | |
| 1085 | Lasarett 5, Lugnet 5 | Österlångg 21 D | 0 | 0 | 0 | 15 | 2 383 | *** | 1082/ 1085 |
| 1090 | Lasarett 5, Bos B 6 | Lasarettboulevarden 2 F-G | 2 | 5 | 0 | 0 | 2 818 | 4 830 | |
| 1091 | Lasarett 5, B 3 | Österlångg 20 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 484 | * | |
| 1092 | Lasarett 5, B 2 | Lasarettboulevarden 4 A-C, S Kaserng 13, Södra Kaserng 15-21, Österlångg 23-27 | 57 | 18 | 0 | 0 | 147 635 | 105 200 | |
| 1093 | Lasarett 5, Läkarev B 9 | Kanalg 24 | 0 | 1 | 0 | 0 | 5 968 | 5 493 | |
| 1094 | Lasarett 5, B 4 | Lasarettboulevarden 2 J | 0 | 4 | 0 | 0 | 46 898 | * | |
| 1095 | Lasarett 5, B 5, utemiljö | - | 0 | 0 | 0 | 71 | - | * | |
| 1096 | Lasarett 5, Amalia B 8 | Lasarettboulev. 2 A, Lasarettboulevarden 2 A-D | 20 | 1 | 0 | 0 | 15 392 | * | |
| 1097 | Lasarett 5, B 7 | Lasarettboulevarden 2 E | 0 | 1 | 0 | 0 | 5 416 | * | |
| 1099 | Lasarett 5 | Lasarettboulevarden 2 H | 0 | 1 | 0 | 0 | 15 297 | * | |
| 1100 | Blekedammen 5 | Lasarettboulevarden 12 A-F | 40 | 1 | 0 | 33 | 20 056 | 30 841 | |
| 1101 | Blekedammen 6 | Ångsv 17 A-C | 46 | 0 | 0 | 0 | 16 669 | 29 846 | |
| 1102 | Blekedammen 7 | Ångsv 19 A-C | 33 | 1 | 0 | 0 | 15 967 | 28 319 | |
| 1103 | Stafvre parkering | Ambulansv 1-3 | 0 | 0 | 0 | 16 | 1 336 | * | |
| 1104 | Åsen 10 | S Kaserng 18, Vasag 3 A-B | 20 | 6 | 26 | 0 | 13 253 | 18 827 | |
| 1105 | Hunden 4 | Föreningsg 3 A-C | 21 | 0 | 0 | 0 | 6 490 | 14 097 | |
| Totalt Östermalm | | | 567 | 53 | 77 | 213 | 510 376 | 468 886 | |

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 | 1 164 | 26 700 | |
| 3109 | Diakonissan 15 | Parkv 25-27 A-B, Pilv 26 | 26 | 0 | 0 | 0 | 1 965 | 12 590 | |
| 3125 | Floretten 5 | Bokv 10-12 A-C | 48 | 0 | 0 | 0 | 6 725 | 17 603 | |
| 3185 | Minareten 1 | Lyckans väg 12-24 | 54 | 0 | 0 | 0 | 3 463 | 14 416 | |
| 3186 | Mullvaden 1-2 | Skogsv 5 A-C, Skogsv 7 A-D | 78 | 0 | 0 | 0 | 3 798 | 20 212 | |
| 3187 | Pensionären 1 | Florav 48-54 | 32 | 0 | 0 | 0 | 8 103 | 8 344 | |
| Totalt Egna Hem | | | 258 | 0 | 0 | 0 | 25 218 | 99 865 | |

Område 2 - Lyckans Höjd

| | | | | | | | | | |
|----------------------------|-----------------|---|------------|-----------|------------|------------|----------------|----------------|--|
| 1001 | Valthornet 6 | Almv 16 A-D, Almv 18 A-B, Almv 20, Kanalg 70-90, Sommarlustv 2-4 | 181 | 4 | 20 | 70 | 6 196 | 97 982 | |
| 1002 | Lyckans Höjd 18 | Höjdv 2-19, Hönedalsv 2-6, Kanalg 60-64, Prästallén 2-4 A-B, Ö Kaserng 7-21, Östra Kaserng 17 | 458 | 12 | 115 | 155 | 109 623 | 240 254 | |
| Totalt Lyckans Höjd | | | 639 | 16 | 135 | 225 | 115 819 | 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 | 5 681 | 81 842 | |
| 2102 | Oxen 1 & Kalven 1 | Oxhagsv 1-20, Utställningsv 6-18 | 204 | 0 | 50 | 26 | 22 109 | 106 687 | |
| 2103 | Kristianstad 3:20 | Sommarlustv 16 | 0 | 0 | 40 | 0 | 57 | 1 205 | |
| 2104 | Geten 3-4 | Grönbetesv 15-83, Oxhagsv 31-35 | 270 | 2 | 36 | 0 | 26 025 | 140 067 | |
| 2105 | Geten 1 | Oxhagsv 25-29 | 49 | 1 | 11 | 0 | 18 121 | 32 371 | |
| Totalt Sommarlust | | | 651 | 3 | 159 | 26 | 71 993 | 362 172 | |
| Område 3 - Hammar | | | | | | | | | |
| 3022 | Hammar 138:29 | Amaryllisv 70-90, Kungsliljev 61-91 Kungsliljev | 27 | 0 | 6 | 0 | 13 458 | 14 363 | |
| 3027 | Hammar 138:27 | Amaryllisv 6-68 | 35 | 1 | 3 | 0 | 26 346 | 16 911 | |
| 3067 | Hammar 139:41 | Gladiolv 85-219 | 68 | 0 | 0 | 4 | 12 988 | 35 008 | |
| 3071 | Hammar 139:42 | Gladiolv 221-345 | 63 | 0 | 0 | 12 | 11 365 | 31 969 | |
| Totalt Hammar | | | 193 | 1 | 9 | 16 | 64 157 | 98 251 | |
| Område 3 - Åhus | | | | | | | | | |
| 3005 | Flaket 4 | Järnvägsg 4 K-N | 44 | 1 | 0 | 0 | 76 877 | 69 895 | |
| 3018 | Åhus 3:119 | Sandvaktareg 7-9 A-H, Sandvaktareg 11 A-M | 28 | 0 | 0 | 0 | 26 511 | 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 | 10 727 | 17 708 | |
| 3026 | Horna 6:69 | Vannebergav 35-37 | 5 | 1 | 0 | 0 | 2 032 | * | |
| 3035 | Flaket 4 | Järnvägsg 4 A-J | 63 | 0 | 32 | 0 | 2 538 | *** | 3005/ 3035 |
| 3036 | Pilbågen 1 | Västra Tvärg 2 A-F | 30 | 0 | 0 | 0 | 850 | 13 433 | |
| 3037 | Måsen 6 | Hans Nilssong 2 A-I | 44 | 0 | 19 | 0 | 1 762 | 25 297 | |
| 3038 | Gärskan 10 | Järnvägsg 9 A-I, Skråg 2 A-C | 81 | 0 | 0 | 0 | 5 436 | 36 219 | |
| 3039 | Måsen 6 | Folkets Parkg 27 A-K | 10 | 0 | 0 | 0 | 3 449 | *** | 3037/ 3039 |
| 3057 | Åhus 3:109 | Kavröv 10-128 | 60 | 0 | 2 | 0 | 6 537 | 32 899 | |
| 3062 | Åhus 3:110 | Kavröv 130-258 | 65 | 0 | 0 | 0 | 10 811 | 36 833 | |
| 3075 | Åhus 42:397 | Sankt Jörgens väg 18 A-B | 2 | 0 | 0 | 0 | 452 | 1 229 | |
| 3076 | Åhus 42:402 | Sankt Jörgens väg 21 A-B | 2 | 0 | 0 | 0 | 469 | 1 221 | |
| 3077 | Åhus 42:492 | Sankt Jörgens väg 26 A-C | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 258 | 2 292 | |
| 3078 | Gärdet 21 | Niklasg 1-39 | 20 | 0 | 0 | 0 | 4 854 | 9 984 | |
| 3079 | Åhus 42:396,491 | Sankt Jörgens väg 24 A-B | 2 | 0 | 0 | 0 | 643 | 2 216 | |
| 3091 | Dammlyckan 12 | Västra Järnvägsg 12 A-S | 30 | 0 | 0 | 0 | 988 | 7 768 | |
| Totalt Åhus | | | 513 | 2 | 69 | 0 | 156 194 | 277 394 | |
| Område 4 - Gamla Näsby | | | | | | | | | |
| 2001 | Furiren 1-2 | Elmetorpsv 19-25, Fältv 1-7 | 160 | 0 | 0 | 0 | 13 670 | 41 200 | |
| 2003 | Orren 10 | Kullmans Väg 14 A-D, Kullmansväg 14 A | 4 | 0 | 0 | 0 | 3 052 | 2 536 | |
| 2004 | Gåsen 8 | Näsbychaussén 50 A-B | 8 | 0 | 0 | 0 | 1 189 | 3 912 | |
| 2005 | Vipan 56 | Infanteriv 17, Nygårdsv 20, Nygårdsv 2017 Infanteriv | 22 | 0 | 0 | 0 | 7 474 | 12 091 | |
| 2006 | Furiren 3 | Fältv 9-29 | 52 | 0 | 0 | 0 | 42 454 | 35 800 | |
| 2007 | Päronet 8 | Näsbychaussén 6 | 14 | 0 | 0 | 0 | 7 131 | 8 052 | |
| 2008 | Rapphönan 13 | Infanteriv 2 A, 21 A-AKullmansv, Kullmans Väg 1 | 12 | 0 | 0 | 0 | 8 359 | 6 987 | |
| 2009 | Fänriken 1 | Olastorpsv 30-38 | 76 | 0 | 0 | 0 | 24 368 | 24 600 | |
| 2010 | Aspen 14-15 | Vångav 28-30 A-B | 16 | 0 | 0 | 0 | 4 459 | 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 | 779 | 11 357 | |
| 2028 | Tjädern 8 | Infanteriv 8 A-B, Kullmans Väg 9-11 | 24 | 2 | 6 | 9 | 769 | 12 241 | |
| 2106 | Röret 3 | Industrig 12 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 285 | 1 945 | |
| Totalt Gamla Näsby | | | 410 | 4 | 18 | 9 | 115 067 | 169 172 | |
| Område 4 - Långebro | | | | | | | | | |
| 1024 | Förmannen 7 | Borgg 7-9, Östra Borgg 1 | 7 | 1 | 0 | 0 | 3 179 | * | |
| 1032 | Kärnmakaren 4 | Gränsg 27-31 | 22 | 1 | 0 | 0 | 2 486 | 12 180 | |
| 1034 | Kärnmakaren 1 | Hagtornsv 3-9 | 28 | 2 | 0 | 0 | 11 578 | 14 512 | |
| 1080 | Filaren 9 | Bruksg, Gamla Långebrog | 0 | 0 | 0 | 0 | 338 | 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 | 45 399 | 56 884 | |
| 1120 | Kärnmakaren 5 | Borgg 28-32 | 30 | 0 | 16 | 0 | 8 410 | 11 855 | |
| Totalt Långebro | | | 219 | 13 | 50 | 0 | 71 390 | 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 | 6 459 | 5 284 | |
| Totalt Vä | | | 12 | 0 | 0 | 0 | 6 459 | 5 284 | |
| Område 4 - Österäng | | | | | | | | | |
| 3000 | Österäng Mitt grönområde | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 001 | 0 | |
| 3004 | Docenten 1 | Sjöv. 27 | 0 | 2 | 0 | 0 | 3 684 | * | |
| 3008 | Österäng grönområde | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 039 | 0 | |
| 3009 | Docenten grönområde | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 136 | 0 | |
| 3010 | Österäng maskinförråd | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 424 | *** | 3010/ 3054 |
| 3023 | Docenten 3 | Sjöv 23 C, Sjöv 31 C-B | 0 | 4 | 0 | 0 | 24 729 | * | |
| 3034 | Författaren 1 | Albert Hennings väg 1-11 | 265 | 0 | 79 | 0 | 78 652 | 113 244 | |
| 3043 | Etsaren 1 | Fredrik Bööks väg 1-14 | 381 | 2 | 68 | 0 | 81 807 | 145 861 | |
| 3044 | Docenten 1 | Sjöv. 27 | 0 | 4 | 0 | 0 | 16 459 | 9 932 | |
| 3054 | Adjunkten 1 | Hjalmar Söderbergs väg 1-14 | 349 | 1 | 69 | 0 | 187 739 | 163 484 | |
| 3059 | Diktaren 1 | Frans G Bengtssons väg 4-10 | 161 | 1 | 45 | 0 | 72 760 | 64 177 | |
| 3056 | Karlfeldt 1 | Jöran Thomaeus väg 2-86 | 43 | 0 | 0 | 0 | 4 257 | 20 092 | |
| 3070 | Diktaren 1 | Frans G Bengtssons väg 11-96 | 59 | 1 | 0 | 0 | 18 633 | 27 856 | |
| Totalt Österäng | | | 1 258 | 15 | 261 | 0 | 503 320 | 544 646 | |
| Område 5 - Gamlegården | | | | | | | | | |
| 2000 | Näsby 35:2 | Gamlegårdsbadet | 0 | 2 | 0 | 0 | 5 103 | 32 | |
| 2016 | Rullebören 2 | Ingelstadsg 1-41, Näsbychaussén 78-112 | 432 | 1 | 69 | 150 | 19 617 | 177 316 | |
| 2017 | Grepén 2 | Näsbychaussén 123 A | 0 | 1 | 0 | 0 | 614 | 1 982 | |
| 2018 | Hötjugan 1 | Albog 1-43, Ingelstadsg 2-44 | 301 | 3 | 67 | 25 | 13 947 | 125 014 | |
| 2019 | Hackan 1 | Albog 2-42, Göingeg 1-41 | 283 | 1 | 67 | 29 | 14 263 | 117 340 | |
| 2021 | Rullebören 3 | Näsbychaussén 76 | 0 | 2 | 1 | 0 | 4 195 | * | |
| 2022 | Slagan 1 | Göingeg 2-44 | 152 | 0 | 46 | 35 | 7 668 | 62 590 | |
| 2023 | Spaden 3 | Näsbychaussén 74 B-b | 0 | 2 | 0 | 0 | 21 259 | * | |
| 2024 | Spaden 2 | Bataljonsv 4-58 | 216 | 0 | 54 | 3 | 12 822 | 80 447 | |
| 2026 | Gamlegården 4 | Bataljonsv 2, Näsbychaussén 70 | 0 | 16 | 0 | 0 | 11 670 | 14 958 | |
| 2029 | Lien 2 | Bjäreg 1-45, Vemmenhögs g 2-46 | 323 | 3 | 50 | 18 | 15 071 | 133 914 | |
| 2030 | Slipstenen 2 | Vemmenhögs g 1-37 | 132 | 0 | 40 | 0 | 6 191 | 56 184 | |
| Totalt Gamlegården | | | 1 839 | 31 | 394 | 260 | 132 420 | 769 777 | |
| Område 5 - Nosaby | | | | | | | | | |
| 2084 | Nosaby 20:23 | Nosabyv 217 A | 0 | 1 | 0 | 0 | 140 | 2 602 | |
| Totalt Nosaby | | | 0 | 1 | 0 | 0 | 140 | 2 602 | |
| Område 5 - Arkelstorp | | | | | | | | | |
| 2002 | Oppmanna-Tollarp 1:21 | Oppmannav 4 A-C, Spängerv 2 A-C | 13 | 1 | 0 | 0 | 7 089 | 4 920 | |
| 2071 | Oppmanna-Tollarp 11:8 | Tollarev 13 | 0 | 1 | 0 | 0 | 10 289 | * | |
| 2072 | Oppmanna-Tollarp 11:5 | Tollarev 16 A-C, Tollarev 18-20 A-B, Tollarev 22 A-C | 10 | 0 | 5 | 0 | 1 556 | 2 012 | |
| 2073 | Oppmanna-Tollarp 9:1 | Möllarev 12 A-D, Tollarev 10 A-D | 8 | 0 | 0 | 0 | 2 164 | 1 840 | |
| 2082 | Oppmanna-Tollarp 11:6-7 | Ella Perssons Väg 12-14 A-K, Ella Perssons väg 14 A | 20 | 0 | 10 | 0 | 3 657 | 4 188 | |
| 2095 | Arkelstorp 1:88 | Allarpsv 19-21 A-C | 6 | 0 | 0 | 0 | 89 | 2 074 | |
| 2097 | Arkelstorp 1:88 | Allarpsv 23 A-D | 4 | 0 | 0 | 0 | 1 965 | *** | 2095/ 2097 |
| Totalt Arkelstorp | | | 61 | 2 | 15 | 0 | 26 809 | 15 034 | |
| Område 5 - Degeberga | | | | | | | | | |
| 3029 | Degeberga 128:8 | Saxemöllev 94, Saxemöllev 94 | 5 | 1 | 0 | 0 | 3 493 | * | |
| 3033 | Degeberga 23:34 | Forsakarsv 20 A-K | 13 | 1 | 0 | 0 | 6 695 | 4 306 | |
| 3041 | Degeberga 12:122 | Stenhällev 3-21 | 10 | 0 | 0 | 0 | 4 820 | 3 014 | |
| 3049 | Degeberga 109:4 | Forsakarsv 18 A-Y | 23 | 0 | 0 | 0 | 3 597 | 3 928 | |
| 3050 | Degeberga 20:25 | Tingsv 17 A-B | 12 | 1 | 0 | 0 | 608 | 3 024 | |
| 3051 | Degeberga 20:49 | Tingstorget 5 A-B | 14 | 0 | 2 | 0 | 176 | 2 516 | |
| 3052 | Degeberga 20:50 | Tingstorget 1 A-B | 12 | 0 | 0 | 0 | 296 | 2 909 | |
| 3058 | Degeberga 107:1 | Skaddev 12 A-Å | 13 | 0 | 1 | 0 | 4 129 | 7 100 | |
| 3065 | Degeberga 109:1 | Forsaliden 3 A-I | 9 | 0 | 0 | 0 | 1 479 | 2 092 | |
| 3097 | Degeberga 107:1 | Skaddev 12 E-Q | 13 | 0 | 0 | 0 | 36 | *** | 3058/ 3097 |
| Totalt Degeberga | | | 124 | 3 | 3 | 0 | 25 329 | 28 889 | |

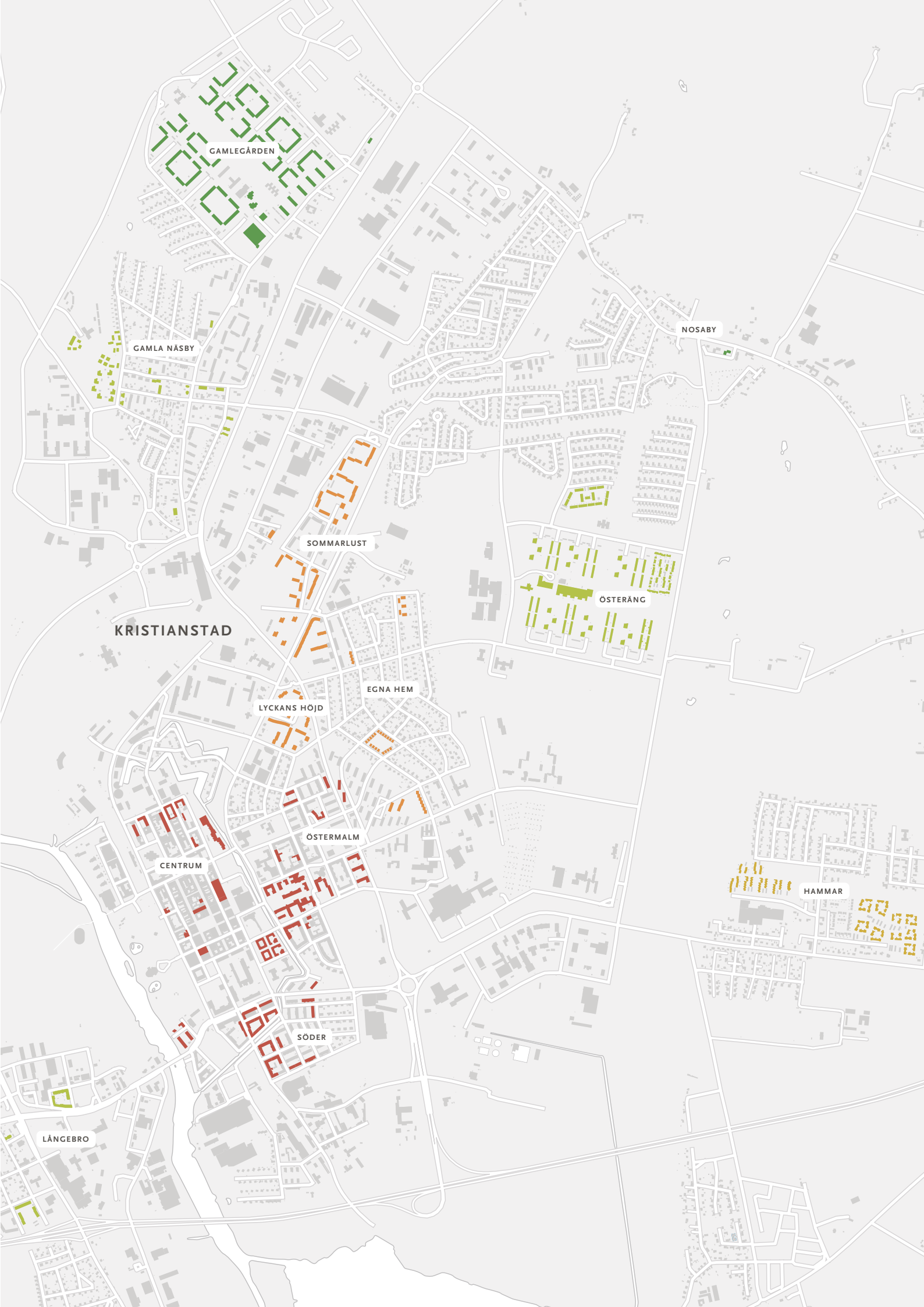
| FASTIGHET | BETECKNING | ADRESS | ANTAL BOSTÄDER | ANTAL LOKALER | ANTAL GARAGE | ANTAL P-PLATSER | BOKFÖRT VÄRDE (TKR) | TAXERINGS- VÄRDE (TKR) | NOT- ERING |
|---------------------------------|---------------------|---|-------------------|------------------|-----------------|--------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
| Område 5 - Fjälkinge | | | | | | | | | |
| 2096 | Fjälkinge 228:5 | Grönängsv 5 A-C, Kulladahsv 4 A-F | 9 | 0 | 0 | 0 | 605 | 1 657 | |
| 2098 | Fjälkinge 35:65 | Rosv 21-61 Rosv | 21 | 0 | 0 | 0 | 10 506 | 7 474 | |
| Totalt Fjälkinge | | | 30 | 0 | 0 | 0 | 11 111 | 9 131 | |
| Område 5 - Tollarp | | | | | | | | | |
| 3024 | Slöjden 8 | Särlag 25 | 0 | 1 | 0 | 0 | 13 230 | * | |
| 3045 | Slöjden 1 | Feglars gata 13-17 A-B | 54 | 0 | 10 | 0 | 2 258 | 17 117 | |
| 3046 | Mården 1-3 | Onkel Adams väg 2-4 A-B, Onkel Adams väg 6 A-B | 44 | 0 | 4 | 0 | 1 230 | 9 853 | |
| 3047 | Piggsvinet 8 | Betaniav 20 A-F | 42 | 0 | 15 | 1 | 875 | 11 231 | |
| 3048 | Tapetseraren 5 | Borgarg 22 A-K | 16 | 0 | 0 | 0 | 305 | 3 271 | |
| 3060 | Torvtäkten 1 | Luev 2-16 | 8 | 0 | 0 | 0 | 244 | 6 893 | |
| 3068 | Annelundsparken 1 | Akasiav 7 A-I | 9 | 0 | 0 | 0 | 1 256 | 2 077 | |
| 3081 | Torvmossen 1 | Luev 5-25 A-B | 20 | 0 | 0 | 0 | 2 895 | 9 704 | |
| 3085 | Banmästaren 9 | Hälsingelätt 2 A-C, Träneväg 1 A-G | 10 | 0 | 0 | 0 | 2 911 | 2 754 | |
| 3086 | Torvmossen 1 | Luev 27 | 5 | 1 | 0 | 0 | 2 854 | *** | 3081/ 3086 |
| 3087 | Snapplåset 4 | Bollas Väg 1 | 5 | 1 | 0 | 0 | 1 575 | 2 561 | |
| 3090 | Torvtäkten 1 | Luev 30-56 | 14 | 0 | 0 | 0 | 4 909 | 3 732 | |
| 3098 | Torvtäkten 1 | Luev 18-28 A-B | 12 | 0 | 0 | 0 | 2 678 | *** | 3060/ 3098 |
| Totalt Tollarp | | | 239 | 3 | 29 | 1 | 37 220 | 69 193 | |
| 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 | 38 | 1 | 0 | 0 | 19 381 | 11 809 | |
| 2041 | Önnestad 126:2-3 | Bertev 18-20 A-C | 6 | 0 | 0 | 0 | 144 | 1 141 | |
| 2042 | Önnestad 132:6 | Byag 16 | 4 | 0 | 0 | 0 | 369 | 932 | |
| 2043 | Önnestad 119:13 | Skolg 42-44 | 12 | 3 | 0 | 0 | 1 723 | 3 017 | |
| 2044 | Önnestad 132:5 | Byag 14 | 5 | 0 | 1 | 0 | 664 | 1 068 | |
| 2045 | Önnestad 132:7 | Byag 18 | 5 | 0 | 1 | 0 | 648 | 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 | 3 841 | 6 076 | |
| 2047 | Önnestad 133:2 | Byag 12 A-H | 14 | 1 | 0 | 0 | 5 001 | 2 175 | |
| Totalt Önnestad | | | 109 | 5 | 16 | 0 | 31 771 | 27 264 | |
| Område 6 - Everöd | | | | | | | | | |
| 3064 | Lyngby 17:62 | Stockv 2 A-E, Stockv 4 A-D | 9 | 0 | 0 | 0 | 1 294 | 1 623 | |
| 3093 | Lyngby 18:29 | Stockv 6 A-D, Stockv 8 A-D | 8 | 0 | 0 | 0 | 131 | 1 033 | |
| Totalt Everöd | | | 17 | 0 | 0 | 0 | 1 425 | 2 656 | |
| Område 6 - Färlöv | | | | | | | | | |
| 2050 | Färlöv 83:2 | Almhagav 1-5 | 12 | 0 | 2 | 0 | 1 228 | 2 541 | |
| 2051 | Färlöv 1:47, 1:48 | Börje Trolles Väg 35-45 | 6 | 0 | 0 | 0 | 1 052 | 1 394 | |
| 2052 | Färlöv 83:1 | Almhagav 17-29 | 7 | 0 | 0 | 0 | 1 611 | 6 999 | |
| 2053 | Färlöv 83:1 | Almhagav 7-15 | 5 | 0 | 0 | 0 | 982 | *** | 2052/ 2053/ 2056 |
| 2054 | Färlöv 1:45 | Börje Trolles V 31 A-D, Börje Trolles V 33 A-C | 7 | 0 | 0 | 0 | 1 125 | 2 007 | |
| 2055 | Färlöv 76:10 | Grindv 2 A-B, Grindv 4-10 | 15 | 0 | 0 | 0 | 5 683 | 2 212 | |
| 2056 | Färlöv 83:1 | Almhagav 31-37 A-C | 12 | 0 | 0 | 0 | 4 953 | *** | 2052/ 2053/ 2056 |
| Totalt Färlöv | | | 64 | 0 | 2 | 0 | 16 634 | 15 153 | |
| Område 6 - Gårds Köpinge | | | | | | | | | |
| 3066 | Köpinge 140:1 | Gunillas väg 4-28 | 13 | 0 | 0 | 0 | 1 740 | 3 727 | |
| 3080 | Köpinge 28:71 | Gunillas väg 13 A-B, Gunillas väg 15-21 A-C | 17 | 1 | 0 | 0 | 7 593 | 5 376 | |
| Totalt Gårds Köpinge | | | 30 | 1 | 0 | 0 | 9 333 | 9 103 | |
| Område 6 - Huaröd | | | | | | | | | |
| 3040 | Huaröd 5:20 | Granetorpsv 5 E-H | 4 | 0 | 0 | 0 | 1 120 | 2 040 | |
| 3084 | Huaröd 5:20 Etapp 1 | Granetorpsv 5 A-D | 4 | 0 | 0 | 0 | 972 | *** | 3040/ 3084 |
| Totalt Huaröd | | | 8 | 0 | 0 | 0 | 2 092 | 2 040 | |
| Område 6 - Linderöd | | | | | | | | | |
| 3069 | Linderöd 6:215 | Nils Mäns väg 5 A-H | 8 | 0 | 0 | 0 | 232 | 1 546 | |
| 3089 | Linderöd 6:215 | Nils Mäns väg 3 A-C | 3 | 0 | 0 | 0 | 811 | *** | 3069/ 3089 |
| Totalt Linderöd | | | 11 | 0 | 0 | 0 | 1 043 | 1 546 | |

| FASTIGHET | BETECKNING | ADRESS | ANTAL BOSTÄDER | ANTAL LOKALER | ANTAL GARAGE | ANTAL P-PLATSER | BOKFÖRT VÄRDE (TKR) | TAXERINGSVÄRDE (TKR) | NOTERING |
|--------------------------------------|----------------------|---|----------------|---------------|--------------|-----------------|---------------------|----------------------|---------------|
| Område 6 - Ovesholm | | | | | | | | | |
| 3114 | Ovesholm 10:1 Etapp1 | Tueängsv 7 A-D | 4 | 0 | 0 | 0 | 1 327 | 2 203 | |
| 3115 | Ovesholm 10:1 | Tueängsv 3-5 A-B | 4 | 0 | 0 | 0 | 1 503 | *** | 3114/ 3115 |
| Totalt Ovesholm | | | 8 | 0 | 0 | 0 | 2 830 | 2 203 | |
| Område 6 - Rinkaby | | | | | | | | | |
| 3028 | Rinkaby 6:101 | Jöns Nils väg 1-25 | 13 | 0 | 0 | 0 | 5 354 | 3 534 | |
| 3031 | Rinkaby 113:1 Etapp3 | Lyckevej 42 A-H | 8 | 0 | 0 | 0 | 2 356 | 4 226 | |
| 3072 | Rinkaby 113:1 | Lyckevej 22-40 | 10 | 0 | 0 | 0 | 2 603 | *** | 3031/ 3072 |
| 3073 | Rinkaby 113:2 | Lyckevej 2-20 | 10 | 0 | 0 | 0 | 1 773 | 2 150 | |
| Totalt Rinkaby | | | 41 | 0 | 0 | 0 | 12 086 | 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 | 8 930 | 10 785 | |
| 3095 | Håslöv 118:4 | Kvarnnäsv 70 A-C, Kvarnnäsv 72-78 A-B, Kvarnnäsv 80 A-C | 14 | 0 | 0 | 0 | 9 124 | *** | 3032/ 3095 |
| Totalt Skånes Viby | | | 34 | 2 | 0 | 0 | 18 054 | 10 785 | |
| Område 6 - Vanneberga | | | | | | | | | |
| 3074 | Vanneberga 34:168,16 | Thimsfuret 3-5 A-B | 4 | 0 | 0 | 0 | 1 092 | 1 256 | |
| Totalt Vanneberga | | | 4 | 0 | 0 | 0 | 1 092 | 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 | 4 732 | 4 640 | |
| Totalt Yngsjö | | | 12 | 0 | 0 | 0 | 5 670 | 5 461 | |
| Område 6 - Åsum/Hedentorp | | | | | | | | | |
| 3110 | Pistolen 1 | Hemvärnsv 5-20, Lottav 16-30 | 91 | 1 | 40 | 0 | 6 705 | 31 017 | |
| 3111 | Oelreich 5 | Sandåsv 3 A-H | 8 | 0 | 0 | 0 | 3 177 | 3 135 | |
| 3112 | Snabbvingen 1 | Åstav 31 A-M | 12 | 0 | 0 | 0 | 4 105 | 4 242 | |
| Totalt Åsum/Hedentorp | | | 111 | 1 | 40 | 0 | 13 987 | 38 394 | |
| Område 6 - Österslöv | | | | | | | | | |
| 2034 | Österslöv 25:33 | Sten Billes Väg 2-38, Sten Billes väg 2 | 19 | 0 | 0 | 0 | 7 120 | 6 984 | |
| Totalt Österslöv | | | 19 | 0 | 0 | 0 | 7 120 | 6 984 | |
| Totalt AB Kristianstadsbyggen | | | 8 882 | 268 | 1 848 | 990 | 2 928 797 | 4 677 757 | |

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

GRAFISK FORM Half A Bee
COPY Olaf Johansson, Helena Lundahl, Jonas Rosenberg
ILLUSTRATION Half A Bee, Sydark Konstruera AB
FOTO Half A Bee, Helena Lundahl, Jonas Rosenberg, Fredrik Persson

OMSLAG Munken Polar 300g
INLAGA Munken Polar 150g
TRYCKERI Bohlins Grafiska, Kristianstad
UPPLAGA 300
TRYCKÅR 2015



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

