

A stylized map of Kristianstad, Sweden, rendered in shades of orange and blue. The map shows the city's layout, including the river and surrounding areas. The text is overlaid on the left side of the map.

Års- och hållbarhets- redovisning 2017

AB Kristianstadsbyggen

ABK i korthet

VÅRT UPPDRAG

ABKs uppgift är att bygga och förvalta hyresbostäder för alla boendegrupper. Målet är att erbjuda tryggt och trivsamt boende med god service till rimlig hyra.

Vårt motto

RENT
SNYGGT
TRYGGT

VI HAR TOTALT CIRKA
9 000 BOSTÄDER
I HELA KRISTIANSTADS KOMMUN

— Vår vision —
**DET PERSONLIGA
BOENDET**

Så många
är vi på ABK

187
tillsvidareanställda

Vi satsar på personal i egen regi och har bland annat egna snickare, målare och fastighetskötare.

Vi är ett allmännyttigt bostadsbolag

Allmännyttans viktigaste uppgift är att bygga och tillhandahålla hållbara, prisvärda bostäder för alla. Vi tar även ett stort ansvar och har ett stort engagemang för att stärka och utveckla de stadsdelar där våra hyresgäster bor, bland annat genom våra bosociala aktiviteter som simskola, fotbollsturnering, självförvaltning, grillkvällar, sommaröppna fritidsgårdar, sponsring av föreningar, ABKs Kulturdag och Österängsfestivalen.

Under sommaren
ökade personalstyrkan
med nästan 63 procent.

119

extra medarbetare anställde vi
under sommarhalvåret som
säsongarbetare, feriearbetare
och sommarjobbare.

ABK ägs av Kristianstads
Kommunföretag AB.
Vi är kommunens största
fastighetsägare och ett av
Sveriges 25 största
kommunala bostadsbolag.

Vi har drygt 260
kommersiella
lokaler med verk-
samheter med allt
från restauranger,
kiosker och butiker
till bibliotek,
vårdcentral och
myndigheter.

ABK äger även Specialfastigheter i
Kristianstad AB (SIKAB) som förvaltar
Kristianstad Arena och Idrottshallen.

Dotterbolaget AB Allön förvaltar
flera av kommunens vård- och
omsorgsboenden.

ABK äger även C4 Parkerings Aktiebolag
för att kunna skapa tillgängliga parkerings-
möjligheter i kommunen.

sikab
Specialfastigheter
i Kristianstad AB

Allön



Vd har ordet	4	ABK bygger	23
Hållbarhet – vår påverkan	6	Årets händelser	26
Väsentliga hållbarhetsfrågor	8	Förvaltningsberättelse	30
Mål och strategier	10	Resultaträkningar	39
Styrning och ansvar	12	Balansräkningar	40
Ekonomisk hållbarhet	14	Kassaflödesanalyser	42
ABK i siffror	16	Noter	44
Personal	18	Revisionsberättelse	56
Miljöpåverkan	19	Granskningsrapport	59
Brandskydd och trygghet	22	Fastighetsförteckning	60

Om hållbarhetsredovisningen

Detta är AB Kristianstadsbyggens (ABK) första hållbarhetsredovisning och avser räkenskapsåret 2017. Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6:e och 7:e kapitlet. ABKs styrelse har vid undertecknande av årsredovisningen även godkänt hållbarhetsredovisningen.



Hållbarhet en självklarhet

I den här årsredovisningen möts du som läsare av något helt nytt. Inte längre bara en årsredovisning, utan från och med nu kommer vi även att lämna en årlig hållbarhetsredovisning av verksamheten. Begreppet och kravet att redovisa må vara nytt. Men att arbeta för miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet är något som ABK haft som strategisk inriktning under många år.

För oss är det självklart att sträva efter att de fastigheter och bostadsområden som vi bygger, utvecklar och förvaltar är hållbara. Tack vare det synsättet står vi idag med ett välskött fastighetsbestånd, nöjda hyresgäster och en god ekonomi. Att tänka hållbart är både att tänka hur vi vill ha det idag och hur vi vill ha det i framtiden.

Social hållbarhet för alla boende

Vi ser den sociala aspekten som otroligt viktig i vårt allmännyttiga uppdrag. Grundstommen är att våra hyresgäster ska trivas i sina bostäder och bostadsområden samtidigt som de upplever att de kan vara delaktiga och har en möjlighet att påverka sitt boende och sin boendesituation. Vi skapar förutsättningar för dialog mellan hyresgäster och med oss som hyresvärd. Det kan gälla inför kommande renoveringar eller om utemiljön ska förändras och initiativet kan komma både från oss och från de boende. Det viktiga är att vi tar till oss de synpunkter som kommer in, i den mån det är möjligt genomför åtgärder och sist men inte minst återkopplar till de boende. Här har vi kommit långt, men vi kan och vill bli ännu bättre.

Social hållbarhet är också att vara ett inkluderande företag, där några av de viktiga ledorden – och utmaningarna – är integration, respekt, trygghet, valfrihet, livskvalitet, tillgänglighet, jämställdhet och mångfald.

Att möta med respekt

Att vi möter varandra med respekt och förståelse är grundläggande för glädje och trivsel och borde vara en självklarhet. Det kan handla om hur våra medarbetare bemöter och behandlar våra kunder. Detta är något vi arbetar mycket med, vilket också visat sig ge resultat, då bemötande återkommande får mycket höga betyg i våra kundundersökningar.

Men det handlar också om hur våra kunder behandlar våra medarbetare – och hur hyresgästerna bemöter sina grannar och besökare i bostadsområdena. Även om varje individ har ett eget ansvar så försöker vi hjälpa till med knuffar i rätt riktning. Ett exempel är den återkommande kampanjen Huskurage, som uppmanar hyresgäster att agera vid misstanke om våld hos en granne.

Under året som gått har frågan om sexuella trakasserier uppmärksamats i och med kampanjen #metoo. Det är otroligt viktigt att frågan aktualiseras och att de som blivit drabbade vågar göra sina röster hörda. Ingen ska behöva drabbas av sexuella trakasserier, diskrimineras eller särbehandlas på något sätt. Vi arbetar ständigt inom hela ABK för att motverka negativ särbehandling.

Vi skapar trygghet för våra hyresgäster

Vi arbetar systematiskt och långsiktigt med trygghetsskapande åtgärder, allt från förebyggande brandskyddsarbete eller att utveckla belysning i allmänna utrymmen och på gårdar, till mjuka värden med bosociala aktiviteter som ABKs kulturdag, idrottsaktiviteter och stöd till föreningar som aktiverar barn och ungdomar i våra områden. Aktuellt under året som gått är den stora kampanj vi drivit tillsammans med Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad och Räddningstjänsten, där barnen på Gamlegården utbildats till att bli brandsuperhjältar, för att kunna förebygga bränder. Vi är försiktigt optimistiska över att antalet bränder har minskat sedan projektet startade. Vi tror att barnen är en av vägarna att gå när det gäller förebyggande brandsäkerhet bland hyresgästerna, och vi kommer att fortsätta satsa på liknande projekt och kampanjer.

ABK är ett av de bostadsföretag i landet som är bäst på att belöna sina trogna hyresgäster, och varje år sedan 1960 har ABK gett en månadshyra i återbäring till de hyresgäster som bott jämt antal tiotal år i samma lägenhet. Bara under 2017 kunde vi ge tillbaka 1,9 miljoner kronor till 345 hyresgäster. Att man vill bo länge i sin ABK-lägenhet visar på att man trivs och är nöjd med oss som hyresvärd, och det är mycket glädjande.

Vi bygger för idag och för framtiden

Miljömässig hållbarhet för oss är att bygga, renovera och förvalta med ett livscykelperspektiv. Att använda byggmaterial med lång hållbarhet och liten miljöpåverkan. Att sträva efter att vara bättre än gällande normer för energiförbrukning och att energieffektivisera på alla sätt där det är möjligt och ekonomiskt försvarbart.

Arbetet med att energieffektivisera har fortsatt under året. Även om stora energivinster har gjorts i de senaste årens större renoveringar i vårt bestånd, finns det mycket kvar att göra när det gäller energibesparande åtgärder. Att vi i stort sett har nått vårt mål om att ha helt fossilfri uppvärmning till 2019 (de sista två fastigheterna kommer att konverteras till geoenergi under 2018–2019) sporrar oss att fortsätta hitta sätt att spara energi i våra fastigheter. Energibesparande åtgärder handlar inte bara om vinster för miljön och bolagets ekonomi, det handlar också om ökad komfort för de boende, exempelvis med fönster som reducerar buller och tilläggsisolering som förbättrar inomhusklimatet.

Vi har under året som gått kommit igång på allvar med satsningen på solenergi, då de hus som byggs på Finlandsgatan och i kvarteret Hästen får solceller på taken, som ska försörja husen med fastighetsel i gemensamma utrymmen och fastigheternas utemiljöer. Framöver är tanken att även stora delar

av fastighetselen på Gamlegården ska försörjas genom solenergi. Nästa mål som hägrar är att ABK ska bli ett fossilfritt företag till 2021.

Ekonomisk hållbarhet är för oss Bostäder för alla. Genom att vi erbjuder bostäder med olika hyresnivåer, skapar vi möjligheter för alla att få en bostad, även de som har det mindre gott ställt ekonomiskt. Vi arbetar också för att kunna erbjuda jobb till boende i våra bostadsområden, både direkt i företaget och indirekt genom de företag som utför jobb åt oss.

Mycket nöjda medarbetare

Var tredje år brukar våra medarbetare ges möjlighet att svara på en enkät som mäter NöjdMedarbetareIndex, och under 2017 fick alla anställda tillfälle att svara hur nöjda de är med företaget, sina chefer och sin arbetssituation. Resultatet var mycket positivt och övergripande höjdes ABKs betyg som arbetsgivare från ett starkt till ett mycket starkt betyg. Med tanke på den organisationsförändring som genomförts under året är betyget mycket glädjande och tyder på att våra medarbetare känner att förändringarna har gett positiva resultat.

Att få tag på kvalificerad personal är idag en utmaning i hela fastighetsbranschen. Då är det viktigt att se till att de kompetenta och duktiga medarbetare vi redan har trivs och därigenom vill stanna hos oss. Genom ett aktivt personalarbete och genom att erbjuda möjligheter att utvecklas inom företaget, är vi en attraktiv arbetsgivare.

Byggnation när konkurrensen ökar

Under 2017 har vi startat upp byggnation av 200 lägenheter. Intill Tivoliparken växer två Svanenmärkta punkthus med 74 lägenheter fram på ett av stadens bästa lägen. På Österäng bygger vi tre hus som inte bara tillför 48 lägenheter, utan som också bidrar till att knyta samman området och dess utemiljöer. I Yngsjö påbörjade vi under året byggnation av 22 marklägenheter.

Förtätning, som exempelvis det punkthus vi bygger i kvarteret Hästen på Sommarlust, ställer höga krav på oss. Det gäller att både bygga hus som passar in i området och på platsen, men också att göra så bra utemiljöer som möjligt för alla boende. Det är viktigt att vi är lyhörda för hyresgästernas tankar och idéer, samtidigt som vi säkerställer att vi tillför nya bostäder till vår kommun.

Vi har många spännande projekt på gång. Att exempelvis få vara med och utveckla Hammarområdet tillsammans med kommunen och andra byggherrar ställer nya krav på oss. För första gången på mycket länge byggs det så mycket

hyresrätter i kommunen att konkurrensen blir en faktor vid uthyrning – varför ska sökande välja våra hyresrätter framför andra? Samtidigt känner vi oss trygga med våra styrkor: att vi bygger gedigna lägenheter med god kvalitet till rimliga hyror och med en hög servicenivå som vi vet uppskattas av våra hyresgäster.

Vårda och bevara våra fastigheter

Minst lika viktigt som nyproduktion är att vårda de fastigheter och boendemiljöer vi redan har. Under 2017 har vi legat på en fortsatt hög nivå när det gäller underhåll och reparationer, både för att bevara värdena på våra fastigheter och för att öka trivselen för våra boende. Som ett par exempel har vi bland annat genomfört stam- och badrumsrenoveringar i 280 lägenheter, varsamt renoverat den historiska fastigheten Österbergska gården i centrala Kristianstad, samt renoverat tak, fasad och fönster på Lyckans Höjd samt i kvarteret Kina.

Ett hållbart ekonomiskt resultat

För 2017 kan vi redovisa ett gott resultat, som uppfyller avkastningsmålet i vårt ägardirektiv. Den nästan hundra procentiga uthyrningsgraden ihop med fortsatt gynnsamma räntor, energieffektiviseringar och mycket gott arbete från medarbetarna bidrar till det goda resultatet. Den fortsatta satsningen på kraftigt ökat underhåll och renoveringar i våra befintliga bostadsområden har också påverkat det ekonomiska resultatet.

Vi planerar att fortsätta hålla en hög nivå av nyproduktion, underhåll och renoveringar framöver. Men det är viktigt att vi är observanta på konjunkturen, är affärsmissiga och planerar projekten så att byggnation och renoveringar kan genomföras till rimliga kostnader.

Att arbeta hållbart är inte att söka snabba och enkla lösningar på de utmaningar vi ställs inför, även om det ibland krävs. Att arbeta hållbart är ett ständigt pågående, långsiktigt och strävsamt arbete för att hela tiden bli lite bättre.

Då får vi inte bara Bostäder för alla. Utan Hållbara bostäder för alla!

Henrik Strand, verkställande direktör





Hållbarhet – vår påverkan

Miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet är utgångspunkten för bolagets planering, byggande och förvaltning av bostäder.

Hos ABK finns en god grund att stå på avseende hållbarhetsarbete. Bolaget har sedan länge arbetat med hållbarhetsfrågor och vill skapa engagemang och initiativkraft kring dessa. Målet är att alla ska delta, anställda såväl som boende. Till exempel har bolagets miljöpolicy varit vägledande både för bolaget och för leverantörer under många år.

När det gäller negativ miljöpåverkan är det enkelt att i första hand tänka på industrier med rökiga skorstenar och inte tänka på hur individen påverkar miljön. I själva verket är alla delaktiga i den påverkan som sker. Om tiotusen hushåll hanterar sitt avfall utan tanke på vad det innehåller eller vart det tar vägen, blir det med tiden ett rejält bidrag till obalansen

i miljön. Sorteras det istället rätt kan exempelvis matavfall från hushållen bli biogas som i sin tur kan återföras till lantbruket som gödsel och grödorna som växer upp på åkrarna kan bli till ny mat.

Hållbarhetsarbetet är långsiktigt

ABK arbetar för att sprida kunskapen till våra intressenter, bland annat via kundtidning och media, så att alla inser vikten av att hållbarhetsarbetet måste göras tillsammans. Alla har en möjlighet att påverka och det är allas ansvar att utföra detta arbete för kommande generationers skull.

ABKs intressenter och några av deras viktigaste frågor



Hur vi lyckas nå målet

ABKs intressenter är de som påverkar oss och de som påverkas av vår verksamhet. Vår vision är att bygga och förvalta hyresbostäder för alla boendegrupper. Fastigheterna ska tillgodose högt ställda krav på arkitektur, material och miljö. Målet är att erbjuda tryggt och trivsamt boende med god service till rimlig hyra.

Hur väl vi lyckas uppfylla dessa mål avgörs i huvudsak av långsiktigt och kontinuerligt arbete och hur lyhörda vi är på våra intressenters krav och förväntningar.

Våra viktigaste intressenter

Våra viktigaste intressenter är våra hyresgäster, medarbetare, ägare, finansiärer, entreprenörer och olika samarbetspartners. En kontinuerlig dialog med intressenterna är en förutsättning för att vi ska kunna utveckla och driva verksamheten i rätt riktning och för att kunna möta deras önskemål som också förändras i takt med att samhället utvecklas.

Dialogerna sker via olika kanaler i vårt dagliga arbete som exempelvis vid möten med våra hyresgäster.

Utdrag ur ABKs miljöpolicy

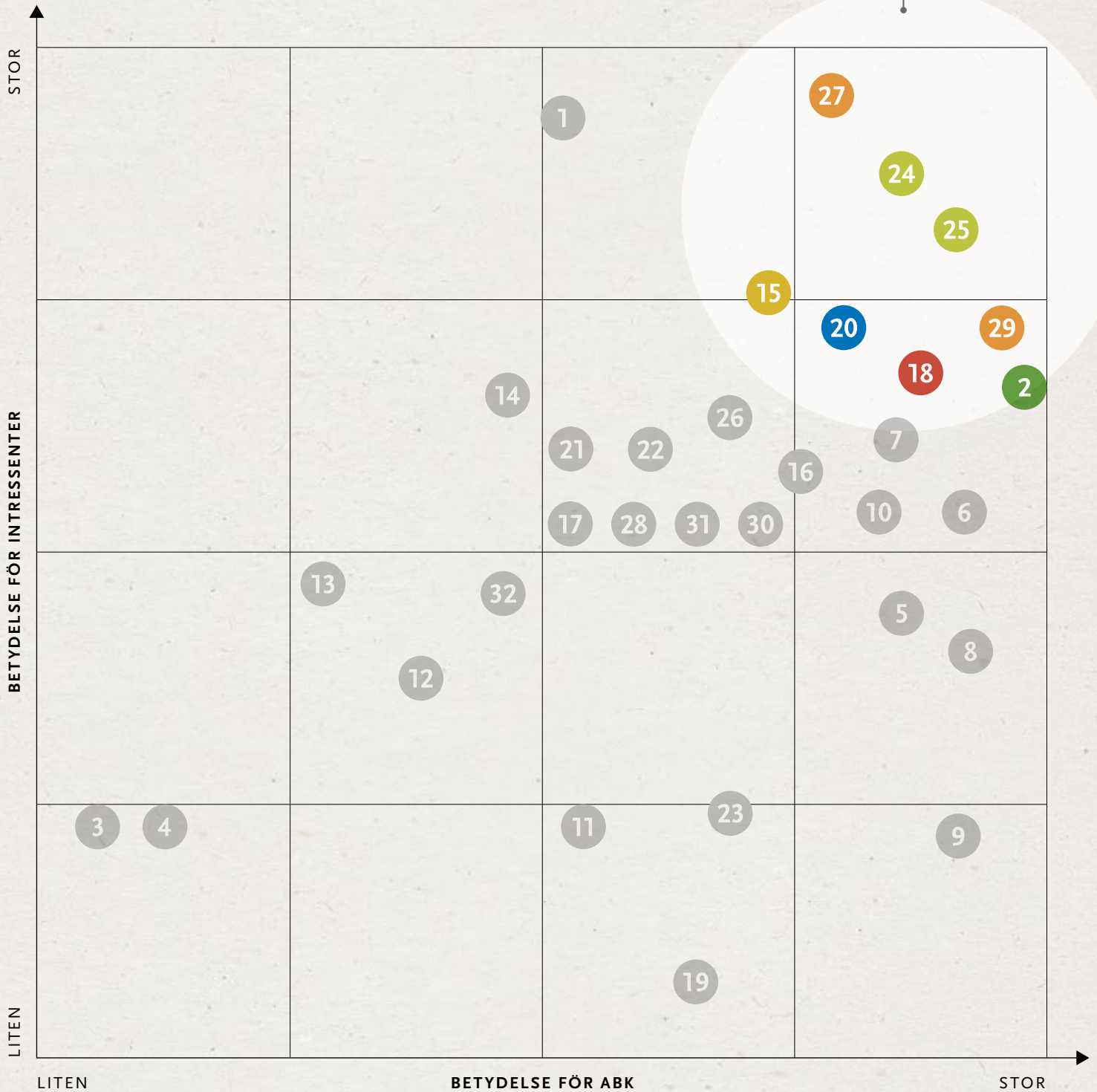
Vi ska:

- Sätta människan i centrum.
- Hushålla med naturresurser.
- Välja material och lösningar ur ett långsiktigt livscykelperspektiv.
- Minimera användandet av material, produkter och ämnen med negativ inverkan på hälsa och miljö.
- Ständigt förbättra oss.
- Följa eller överträffa gällande regler och lagar på miljöområdet.
- Underlätta för en effektiv och miljöriktig avfallshandling.
- Utbilda, informera och engagera personal och hyresgäster i miljöfrågor.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Prioriteringsmatrisen visar väsentliga hållbarhetsaspekter som ABK bedömde som högst prioriterade av intressenterna och av bolaget.

De hållbarhetsaspekter som prioriterades högst resulterade i ABKs åtta mest väsentliga hållbarhetsfrågor.



ABKs mest väsentliga hållbarhetsfrågor

Miljöpåverkan

1. Inomhusmiljö
2. Energi och klimat
3. Transporter
4. Biologisk mångfald och habitat
5. Material
6. Vatten
7. Avfall
8. Utveckla effektiva byggnader
9. Markanvändning
10. Lokalisering
11. Leverantörskedja

Sociala förhållanden

12. Flexibla lokaler
13. Arbetsmarknadssatsningar
14. Tillgänglighet
15. Brandskydds- och trygghetsarbete
16. Konkurrensbegränsande beteende
17. Samarbete och partnerskap med intressenter

Mänskliga rättigheter

18. Barnkonventionen
19. Leverantörskedja

Personal

20. Attrahera och behålla personal
21. Diskriminering och sexuella trakasserier
22. Jämställdhet och mångfald
23. Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet

Motverkande av korruption

24. Regelefterlevnad
25. Korruption och mutor

Ekonomi

26. Kundnöjdhet
27. Affärsmässighet
28. Klagomålshantering
29. Ränteläge
30. Sociala medier/ryktesspridning
31. Ägarstyrning/politik
32. Byråkrati/tröghet

För att kunna erbjuda en hållbar utveckling och ett hållbart boende har vi under 2017 arbetat med att identifiera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna baserat på bolagets affärsmodell.

Under 2017 genomfördes två workshops med medarbetare från olika delar i bolaget för att tillsammans ta reda på vilka som är ABKs mest väsentliga hållbarhetsfrågor. Resultatet från dessa workshops ligger till grund för denna hållbarhetsredovisning. Under den första workshopen gjordes en omvärldsanalys där medarbetarna tog del av material avseende megatrender, internationella överenskommelser samt europeisk och nationell lagstiftning. Med hjälp av informationen i omvärldsanalysen samt utvärdering baserat på hur viktig frågan är för ABK ur strategiskt perspektiv och hur stor inverkan vårt arbete har på miljön, individen eller samhället identifierades de högst värderade hållbarhetsaspekterna.

Aspekterna utvärderades sedan som våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån hur stor påverkan de har för ABK i verksamheten och vilken betydelse de har för våra viktigaste intressenter.

Vår affärsmodell

ABK är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som verkar i Kristianstads kommun. Verksamheten ska drivas enligt affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav i ett långsiktigt perspektiv enligt de krav som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) ställer upp.

Bolaget ska erbjuda alla boendegrupper attraktiva och funktionella bostäder som möter framtidens krav och där människor trivs och känner trygghet. Bolaget förvaltar även kommersiella lokaler, vilka främst är belägna i centrala Kristianstad. ABK satsar på byggnation och underhåll ur ett hållbarhetsperspektiv och arbetar aktivt med att förbättra kvaliteten tillsammans med kunder, medarbetare, leverantörer och övriga intressenter.

Bolaget har som strategi att i möjligaste mån ha egen anställd personal och med över 200 anställda är ABK en av de största arbetsgivarna i kommunen.

Bolagets inköpsavdelning ska säkerställa att upphandlingar och avtal uppfyller de lagar, policier och riktlinjer som finns. Krav ställs även på leverantörerna avseende sociala aspekter och ekonomisk stabilitet.

Så arbetar vi med hållbarhet

ABKs hållbarhetsarbete och styrning utgår från vår vision, affärsplan, våra styrande dokument och bolagets värderingar. Begreppet hållbarhet ska genomsyra allt arbete inom bolaget och ABK har en stor roll i ett hållbart Kristianstad. Genom våra avdelningars handlingsplaner, som personalen är med och tar fram, är alla anställda varje dag med och bidrar till att uppfylla våra verksamhets- och hållbarhetsmål. På följande sidor beskriver vi några av våra viktigaste mål, strategier och hur vi arbetar för att bli ett ännu mer hållbart ABK.



I identifieringsfasen tog vi också ställning till vilka Agenda 2030-mål som ABK kan vara delaktigt i att uppnå. Mål nummer elva, tolv och tretton identifierades som relevanta för ABK.

Prioriterade hållbarhetsaspekter

Miljö- påverkan	Energi och klimat
Sociala förhållanden	Brandskydds- och trygghetsarbete
Mänskliga rättigheter	Barnkonventionen
Personal	Attrahera och behålla personal
Motverkande av korrupcion	Korrupcion, mutor och regelefterlevnad
Ekonomi	Affärsmässighet
	Ränteläge

Mål	Utfall 2017	Risker	Riskhantering
<p>Helt fossilfri uppvärmning år 2019.</p> <p>Energiförbrukningen ska uppgå till maximalt 115 kWh/m² för hela fastighetsbeståndet år 2022.</p>	<p>Fram till och med år 2017 har 87,5% av de fossila värmeanläggningarna som fanns år 2012 konverterats.</p> <p>Energiförbrukningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 123 kWh/m².</p>	<p>Negativ påverkan på miljön och på bolagets ekonomi.</p>	<p>Konvertering av de kvarvarande fossila värmeanläggningarna.</p>
<p>Antalet köksbränder på Gamlegården ska minska 2018 jämfört med 2016.</p>	<p>Mer än 10% av de boende på Gamlegården har utbildats och fått kunskap om förebyggande brandåtgärder.</p>	<p>Ökat antal bränder.</p> <p>Ökat antal olyckor i samband med bränder.</p> <p>Ökat antal försäkringsskador.</p>	<p>Systematiskt brandskyddsarbete.</p> <p>Information till hyresgäster för att förebygga bränder.</p>
<p>Utbilda berörd personal gällande barnkonventionen under 2018.</p>	<p>En utbildningsplan är framtagen.</p>	<p>Barns rättigheter inte tillgodoses.</p>	<p>Utbildning av personal för att öka kunskapen om barnkonventionen och ökad förståelse för hur personalen ska agera i sitt dagliga arbete för att tillgodose barns rättigheter.</p>
<p>Frisknärvaron för 2018 ska överstiga 95%.</p>	<p>Utfallet för frisknärvaron under 2017 var 94,8%.</p>	<p>Hög frånvaro.</p> <p>Brist på kompetent personal.</p>	<p>Aktivt rehabiliteringsprogram och regelbunden uppföljning vid sjukdom.</p> <p>Hälsogrupp.</p> <p>Friskvårdsbidrag.</p>
<p>Inga incidenter av korruption och/eller mutor ska inträffa under 2018 och att de regler och lagar som finns följs.</p> <p>Fortlöpande utbilda berörd personal i lagen om offentlig upphandling.</p>	<p>Inga incidenter av korruption och/eller mutor har påträffats under året.</p> <p>Under året har tolv personer utbildats i LOU.</p>	<p>Bolaget inte följer gällande lagkrav.</p> <p>Bolagets goda renommé kan skadas.</p> <p>Låg kompetens kring lagen om offentlig upphandling.</p>	<p>Arbetsuppgifter fördelas på flera medarbetare (segregation of duties), för att minimera risken för korruption och mutor.</p> <p>Årlig uppföljning som säkerställer att personer som arbetar med inköp eller upphandling årligen får relevant utbildning.</p>
<p>För 2018 uppnå en genomsnittlig uthyrningsgrad som överstiger 99,6% för bostäder och 98,0% för lokaler.</p>	<p>Bostäder 99,9%.</p> <p>Lokaler 98,2%.</p>	<p>Ökad vakansgrad.</p> <p>Sämlre lönsamhet. En god lönsamhet är en förutsättning för att kunna investera för framtiden.</p>	<p>Bygger och förvaltar attraktiva bostäder.</p>
<p>Kapitalbindningen bör överstiga 2 år.</p> <p>Räntebindningstiden ska uppgå till 2–5 år.</p>	<p>Kapitalbindningen uppgår till 2,9 år per 2017-12-31.</p> <p>Räntebindningen uppgår till 2,6 år per 2017-12-31.</p>	<p>Oönskad ränteutveckling.</p> <p>Ökade räntekostnader.</p>	<p>Bolaget har en finanspolicy som reglerar de finansiella riskerna. Avrapportering sker regelbundet till ABKs styrelse.</p>

Styrning och ansvar för hållbarhetsfrågor

ABKs hållbarhetsarbete styrs av interna processer, policies, riktlinjer och externa regelverk. På det sättet minimeras riskerna samtidigt som bolaget bidrar till ett hållbart samhälle och säkerställer att affärsplanen efterlevs.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för förvaltningen av ABK vilket även innefattar frågor relaterade till hållbarhet. Styrelsen har under året erhållit specifik information rörande hållbarhetsfrågor till följd av det nya lagkravet att bolaget ska avge en hållbarhetsredovisning.

ABKs arbete med hållbarhet tar sin utgångspunkt i ägardirektivet som är fastställt av Kommunfullmäktige i Kristianstad. Kristianstads kommun har en företagspolicy som anger hur de kommunala bolagen ska agera. Utifrån gällande ägardirektiv och företagspolicy har bolaget arbetat fram en affärsplan med verksamhetsmål. Alla medarbetare är delaktiga i arbetet med att utifrån gällande affärsplan arbeta fram handlingsplaner för respektive arbetsgrupp och på individnivå. Handlingsplanerna följs upp löpande i arbetsgrupperna under året och i samband med budget- och prognosarbetet. De individuella målen följs upp löpande och resultatet dokumenteras i det årliga medarbetarsamtalet.

Utöver den löpande uppföljningen av verksamheten, mål och policies tas årligen en internkontrollplan fram för att följa upp att verksamhetsmålen i affärsplanen uppnås.

Styrelsens arbete

Årsstämman i ABK utser styrelsen vilken speglar mandatfördelningen i fullmäktige i Kristianstads kommun som också nominerar medlemmarna. Styrelsearbetet och rapporteringen till styrelsen sker enligt styrelsens arbetsordning som fastställs årligen på det konstituerande styrelsemötet, då även vd-instruktioner fastställs. Styrelsens arbetsutskott inklusive vd förbereder ärendena inför varje styrelsemöte. Vd ansvarar för att verkställa styrelsens beslut och strategier. Vd har till sin hjälp en av vd utsedd ledningsgrupp som speglar organisationen, ett ledningsråd med avdelningschefer och ansvariga inom bolaget samt ett byggråd.

Regelbunden uppföljning av risker

Utöver de riskbedömningar och känslighetsanalyser som sker i samband med arbetet att ta fram affärsplaner och budget hanterar styrelsen risker avseende marknad, ekonomi, finan-

siering och ränteutveckling på mötena under året. En långtidsprognos upprättas årligen för att bedöma bolagets ekonomiska utveckling till följd av hyres- och kostnadsutveckling, ränteutveckling, underhåll och kommande investeringar. Prognosen presenteras årligen för styrelse och ledning. Styrelsen håller sig informerad om marknadsutvecklingen för fastigheter genom att sakkunniga inom fastighetsvärdering informerar vid styrelsemöten under året. Den samlade informationen är till grund för diskussioner om hur det framtida fastighetsbeståndet ska utvecklas. Den av styrelsen fastställda finanspolicyn anger hur de finansiella riskerna ska hanteras.

Miljöpolicy styr upphandlingar

Inköp sker inom ramen för LOU, Lagen om offentlig upphandling, och utifrån bolagets inköspolicy. Bolaget har en central inköpsavdelning som ska säkerställa att upphandlingar och avtal uppfyller de lagar, policies och riktlinjer som finns att följa. Förvaltningen står för större delen av den löpande inköpsvolymen. Huvuddelen av inköpen sker via avrop på ramavtal. Inköpen avseende nyproduktion, ombyggnad och underhåll sker i projektspecifika upphandlingar. I alla upphandlingar ställs krav utifrån bolagets miljöpolicy. Krav ställs även på leverantörerna avseende sociala aspekter och ekonomisk stabilitet, till exempel att leverantören uppfyllt sina skatteåtaganden.

Att förebygga korrupktion och mutor

För att minimera risken för korrupktion och mutor arbetar bolaget med att arbetsuppgifterna ska fördelas på flera medarbetare, *segregation of duties*. En medarbetare har inte rätt att genomföra ett inköp från beställning till betalning, inte heller att ensam genomföra en upphandling från det att underlaget tas fram till att tilldelning meddelas. Från och med 2017 sker alla upphandlingar digitalt vilket ger en spårbarhet och reducerar risken för bedrägeri. En medarbetare har inte rätt att ensam hantera ett ärende från uppsägning av ett hyresavtal till att en ny hyresgäst flyttar in. Alla ändringar i systemet loggas också för spårbarhet.

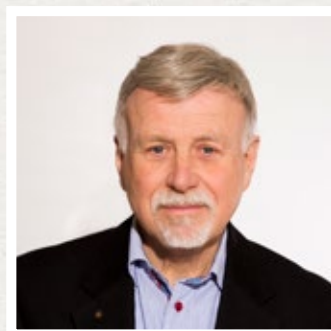
ABKs styrelse



Sven-Erik Bergkvist
Ordförande (S)



Christer Nilsson
Vice ordförande (M)



Börje Emilsson
Ledamot (C)



Anders Lundin
Ledamot (L)



Johnny Håkansson
Ledamot (SD)



Therese Sturesson
Suppleant (S)



Ruzica Stanojevic
Suppleant (V)



Mårten Pettersson
Representant Mälareförbundet



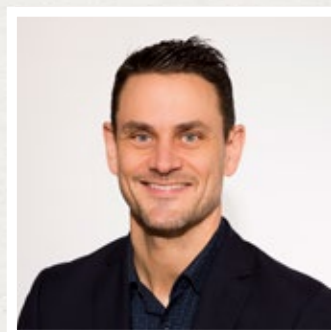
Lisbeth Elofsson
Representant Vision



Mikael Tingström
Representant Fastighets



Henrik Strand
Vd



Torbjörn Ingvarsson
Sekreterare

Hållbarhet och ekonomi

Bolagets ska erbjuda attraktiva och funktionella bostäder som möter framtidens krav och där människor trivs och känner trygghet. En god lönsamhet är en förutsättning för att kunna bygga och förvalta hyresbostäder samt skapa trivsel för våra hyresgäster.



Begreppet hållbarhet ska genomsyra allt arbete inom bolaget. ABK har en roll i ett hållbart Kristianstad. ABKs varumärke ska inge långsiktig trygghet för ägare, hyresgäster, medarbetare och övriga intressenter.

Vi vill vara det självklara alternativet för den som vill bo i hyresrätt. ABK vill bidra till att fler kan få ett eget hem och under 2017 har vi startat upp byggandet av cirka 200 nya lägenheter och den kommande femårsperioden planerar vi att bygga 1 000 i kommunen.

Attraktiva bostäder i hela kommunen

Bolagets arbete är långsiktigt och vi arbetar aktivt med att underhålla, bygga om och renovera för att förlänga fastigheternas livslängd och att bibehålla bostädernas attraktivitet.

ABK äger och förvaltar cirka 9 000 bostäder i alla delar av kommunen. Bolaget är den största fastighetsägaren i kommunen och förvaltar cirka 65 % av hyresrätterna i kommunen. ABK är också ett av Sveriges 25 största kommunala bostadsbolag.

God ekonomi är en förutsättning för framtiden

Enligt ägardirektivet ska ABK drivas efter affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav i ett lång-

siktigt perspektiv enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879). God lönsamhet är en förutsättning för att kunna investera för framtiden med hållbarhet i fokus. Den marknadsposition som bolaget har idag ska bibehållas. Det ska ske genom nyproduktion, långsiktigt förvaltande av fastighetsbeståndet med god kostnadseffektivitet och hög uthyrningsgrad. Förändrade ägarkrav och marknadsförutsättningar innebär att bolaget måste anpassa verksamheten. Detta sker genom utformning och planering av upphandlingar och även genom att se över planeringen, omfattningen och tidpunkten för underhållsåtgärder. Kundrelationen ska stärkas med hög servicegrad för fortsatt nöjda kunder.

Räntorna påverkar

Det ekonomiska värde som ABK skapar utgörs främst av hyresintäkter men även av fastigheternas värdeförändring. Bolaget är i en expansiv fas och de räntebärande skulderna har ökat under året. Trots ökad upplåning innebär ränteläget att det ekonomiska värdet som bolagets kreditgivare erhöll under året minskade.



Vördnadsfull renovering av Österbergsgården

Det var en ren slump att den Österbergsgården räddades undan rivning på 1940-talet. Under 2016 och 2017 genomgick huset en försiktig och vördnadsfull uppfräschning av fasader, fönster, tak och innergården, med bland annat ett fantastiskt fikonträäd som under säsong dignar av fikon.

Gården är en gustaviansk herrgård från tidigt 1800-tal, på Östra Boulevarden, mitt i centrala Kristianstad. I huset finns fem bostäder som ABK hyr ut, med kakelugnar och många vackra detaljer. Hela fastigheten har sedan 1967 högsta skyddsklass.

Österbergsgården byggdes sannolikt av Lars Österberg, som tillsammans med sin bror Måns flyttade från Onslunda på Österlen till Kristianstad i slutet av 1700-talet för att köpa tomter och bygga hus.

I slutet av 1940-talet var huset så nedgången att det fanns långt gångna planer på att sälja det, låta riva det och bygga nytt på tomten. Planerna på detta kom ut och grosshandlaren Sture Jönsson, som sett skönheten i byggnaden fick med sig legendariske museichefen Thorsten Andersson på en spontan räddningsaktion.

De köpte huset av en änkefru i Bjärnum och köpekontraktet undertecknades på ett kafé, strax innan stängningsdags. Österbergsgården var räddad. Det sägs att detta var startskottet på flera liknande aktioner för att bevara andra gamla miljöer i Kristianstad.

2016 var det återigen dags för upprustning

ABKs renovering av fastigheten krävde noggrann planering och som exempel krävdes specialkompetens när fasaden

renoverades. En stenkonservator berättade hur man skulle bära sig åt för att inte skada de friser och utsmyckningar som finns på huset. I porten till innergården tvingades man förstärka takbalkar från 1800-talet som tidens tand farit illa åt.

Det var ett omsorgsfullt och tidskrävande arbete att renovera fönsterbågarna. Från att tidigare under en period ha varit vita har de nu återfått sin ursprungliga ljusgrå färg. Alla 48 fönster har för hand skrapats rena från gammal färg varefter de målats med ny beständig färg, varje fönster har tagit runt fjorton arbetstimmar.

Detaljerna bevaras

En del takarbeten har utförts runt om på fastigheten, med samma känsla för hållbarhet i detaljerna.

Resultatet har blivit att denna pärla till fastighet kommer att lysa upp gatubilden i Kristianstad många år framöver.

ABK har ägt Österbergsgården sedan 1960 och fastigheten är byggnadsminnesförklarad sedan 1967. Det är ett av husen som uppmärksammas av kulturföreningen Gamla Christianstad då de har stadsvandringar för att presentera historiska miljöer i staden.

ABK i siffror 2017

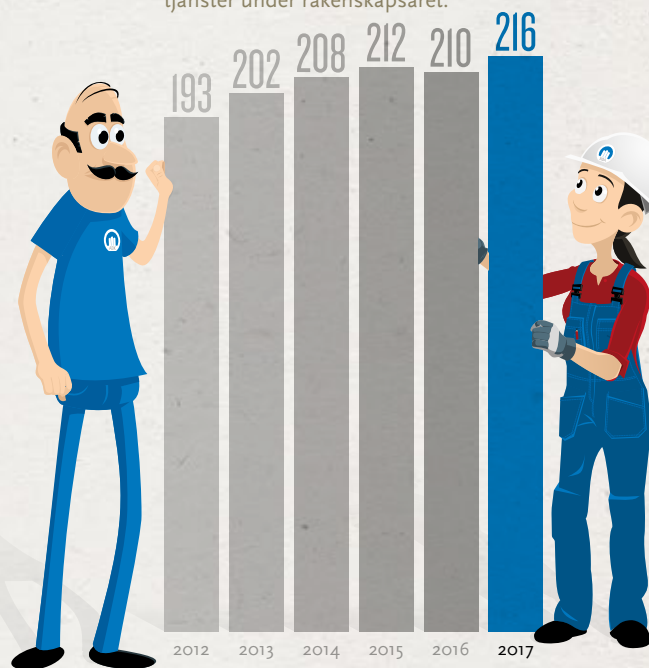
ERSÄTTNING TILL HYRESGÄSTFÖRENINGEN

År 2017 fick Hyresgästföreningen 2,9 miljoner kronor i ersättning från ABK. Ersättningen går bland annat till utbildning av förtroendevalda, lokaler och aktiviteter som exempelvis simskola på Gamlegårdsbadet.



MEDARBETARNA

Genomsnittligt antal heltidstjänster under räkenskapsåret.



ABK ÄR KOMMUNENS FJÄRDE STÖRSTA FÖRETAG

År 2017 omsatte företaget 700 miljoner kronor.



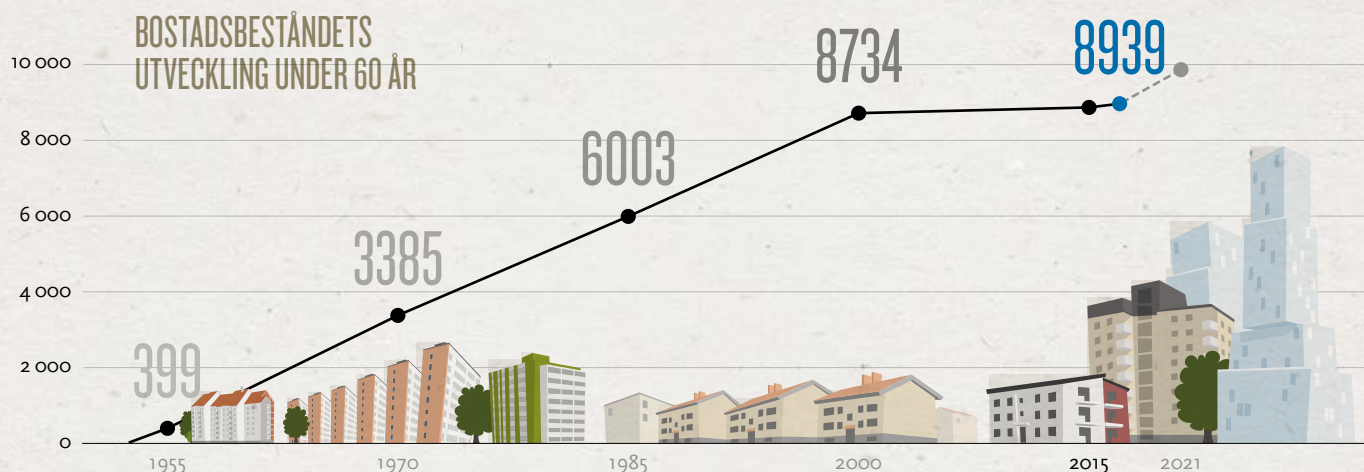
200 LÄGENHETER

Under 2017 startade ABK upp byggnation av cirka 200 nya lägenheter.

6,9 MILJARDER KRONOR

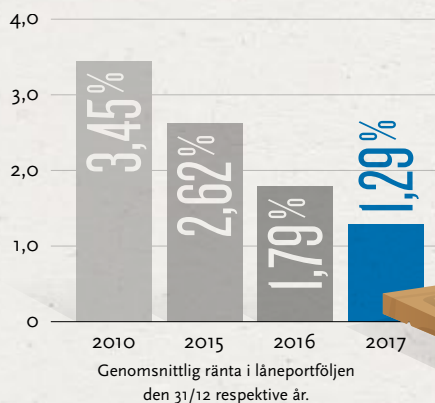
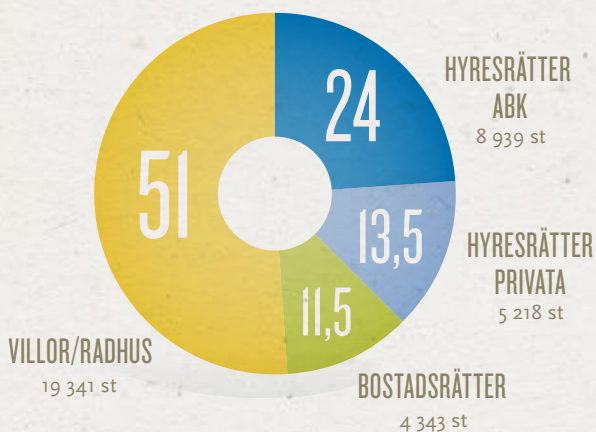
MARKNADSVÄRDET PÅ ABKS FASTIGHETER

31/12 var det bedömda marknadsvärdet 6,9 miljarder kronor och det bokförda värdet 3,2 miljarder kronor.

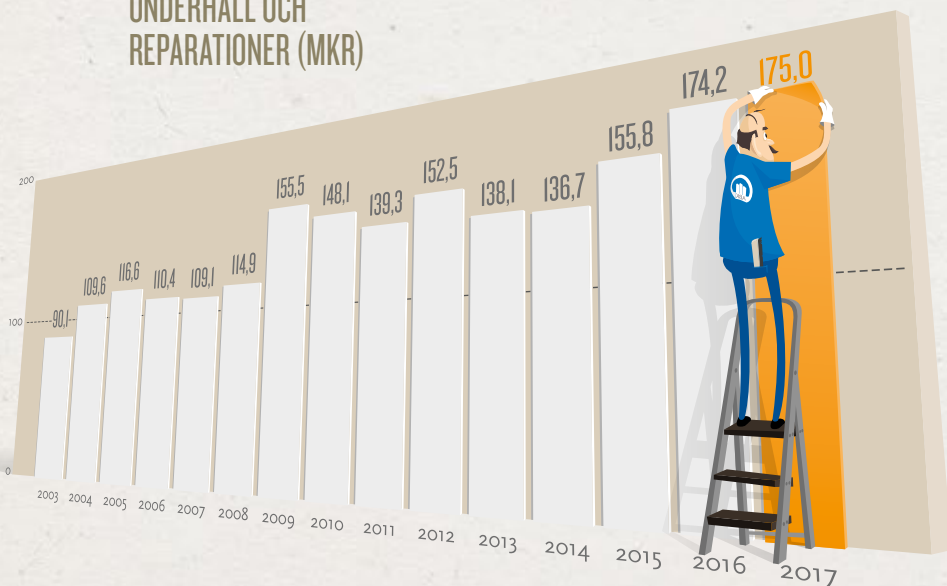


MARKNADSANDEL BOSTÄDER I KRISTIANSTADS KOMMUN

ABK har 24 % av bostäderna och 63 % av hyresrätterna i kommunen.



UNDERHÅLL OCH REPARATIONER (MKR)



ÅTERBÄRING TILL HYRESGÄSTERNA

År 2017 fick 345 hyresgäster som bott jämnt tiotal år i sin bostad varsin gratis månadshyra. Tillsammans delade jubilarerna på 1 878 079 kr. Återbäringen har getts ut varje år sedan 1961, det året fick 14 personer dela på 2 679 kr.

Effektivare ABK gav ännu nöjdare medarbetare

Ett aktivt arbete med att behålla personal och att rekrytera är en av bolagets prioriterade hållbarhetsaspekter men också en förutsättning för att bolaget ska säkerställa fortsatt hög kompetensnivå.

Under våren 2017 slutförde ABK en omorganisation där ledstjärnan var att få ett ännu effektivare företag med snabbare beslutsvägar och mer frihet under ansvar för medarbetarna.

Ett halvår efter förändringarna genomfördes en NMI-undersökning där alla medarbetare fick möjlighet att svara hur nöjda de totalt sett är med ABK som arbetsgivare. NMI betyder NöjdMedarbetareIndex och mäts på en skala 0–100 där ett betyg över 60 är ok, över 70 är starkt och över 80 är mycket starkt.

93 procent av all personal svarade på enkäten och ett tidigare redan mycket bra NMI-resultat från 2013 (75) blev 2017 ännu bättre (81). Betyget var mycket glädjande och enligt det oberoende undersökningsföretaget en av de högsta NMI-nivåer de uppmätt.

Nöjd personal bidrar till nöjda hyresgäster

Ett aktivt personalarbete under många år har gett företaget nöjda medarbetare som känner sig delaktiga i företagets utveckling och som vet att de kan påverka sin arbetssituation. Exempelvis är personalen delaktiga i arbetsmiljörådet och bolagsrådet som är personalens viktigaste organ för medbestämmande.

– Våra medarbetare är viktiga ambassadörer för företaget. Vi vet att engagerade medarbetare som trivs och känner sig trygga i sitt arbete får bättre självkänsla och bidrar till att vi får nöjda kunder, säger ABKs vd Henrik Strand.

Jämställdhet, likabehandling och mångfald

2017 blev året då #metoo-rörelsen svepte som en tsunami över världen och sexuella trakasserier och ofredanden på arbetsplatser runt om i landet kom i fokus.

På ABK arbetar man sedan många år efter en policy för att motverka alla former av kränkande särbehandling. Det kan handla om anställda som utsätts för hot och våld eller sexuella trakasserier, från andra anställda eller från personer utanför företaget.

ABK arbetar aktivt med arbetsplatsträffar, som alla medarbetare får möjlighet att delta i. Dessutom genomförs regelbundet planerade medarbetarsamtal. Det är två viktiga instrument för att förhindra och tidigt upptäcka problem på arbetsplatsen. Om problem uppstår finns en handlingsplan för hur företaget ska arbeta vidare med både den som blivit utsatt för kränkningen och den som kränkt.

Jämställdhet, likabehandling och mångfald är ledord i ABKs likabehandlingsplan.

Stort rekryteringsbehov

Det gångna året har ABK haft ett flertal pensionsavgångar vilket inneburit ett stort rekryteringsbehov, i ett företag med annars låg personalomsättning. Under året har bolaget också utökat personalstyrkan, delvis beroende på den ökade takten av nyproduktion. ABK har nu 187 tillsvidareanställda.

Inför rekryteringen av sommarjobbare och säsongsanställda provade ABK för första gången en metod med speeddejting, arbetsökande snabbintervjuades vid tre tillfällen, ute i bolagets bostadsområden. Finns det möjlighet att rekrytera personal som också är hyresgäster hos bolaget är det alltid mycket positivt.

Speeddejtingen blev en succé med över tvåhundra sökande. Ett resultat var att anställningsförfarandet förenklades och förbättrades då de sökande fick en snabb bild av ABK i mötet med företagets representanter och vice versa.

Speeddejtingen kommer att utvecklas ytterligare under 2018, bland annat kommer personal från ABK medverka på en rekryteringsmessa för att visa upp bolaget och träffa fler potentiella medarbetare.



Visionsbild: ABK har långt framskridna planer på solcellspaneler på taken på husen på Gamlegården.

Geoenergi och solceller ger mer hållbart boende

ABK räknar med att vara helt fossilfritt år 2020 och genom att ta vara på solenergi är bolaget ännu ett steg mot bolagets satta mål och ett mer hållbart samhälle.

Under en femårsperiod har ABK arbetat med att konvertera fastigheter som värms upp med fossila bränslen till fossilfri uppvärmning med exempelvis fjärrvärme och geoenergi. Effekterna i de aktuella fastigheterna är att inköpt energi i genomsnitt har minskat med 60 procent. Under 2017 påbörjades omställningen till fossilfri uppvärmning med de sista fastigheterna i Tollarp och Önnestad och under 2018 finns bara två fastigheter i Everöd kvar att konvertera.

Stora besparingar med värmeåtervinning

I samband med ombyggnaden av sex hus på Österäng byggdes värmeåtervinningen om, för att ta hand om mer av den varma luften som normalt släpps ut genom ventilationsanläggningen. Värmen återvinns och kan istället användas till att värma upp trapphus och tvättstugor. På så sätt kunde mängden energi som går åt till att värma upp husen halveras.

Även i samband med renoveringen av husen på Lyckans Höjd har en rad stora energibesparingar gjorts där man bland annat tagit hand om värme ur frånluftsventilationen, som annars skulle ha släppts ut. Istället för att släppa ut varmluft som är 14–15 grader släpper vi idag ut luft som håller 7–8 grader. Besparingarna är stora och inom en handfull år har investeringskostnaderna betalat sig.

76-procentig minskning av koldioxidutsläpp

Alla de här insatserna, ihop med intrimningar av befintliga anläggningar, fönsterbyten och tilläggsisoleringar, innebär att ABK har kunnat fortsätta minska sitt klimatavtryck. Bolaget har på tio år minskat de totala koldioxidutsläppen med 76 procent.

Den individuella vattenmätningen som ABK under senare år har infört vid alla nybyggen och vid stambyten i äldre fastigheter har också gett minskad vattenåtgång.

Även fordonsparken hos ABK är på god väg att uppfylla hållbarhetskraven och företaget räknar med att vara helt fossilfritt år 2020, genom en successiv övergång till biogas eller elfordon. Även vad gäller arbetsmaskiner går utvecklingen snabbt framåt.

Stor satsning på solceller

ABK följer noga utvecklingen vad gäller solenergi. De byggnationer som påbörjades 2017, som nya husen på Finlandsgatan, får solcellsanläggningar på taken.

Solcellerna ska försörja husen med fastighetsel till trapphus och utemiljö samt tvättstugor och andra gemensamma utrymmen. Långt framskridna planer finns också på att stora delar av fastighetselen på Gamlegården ska försörjas genom solenergi.

ABKS NYA HUS PÅ FINLANDSGATAN ÄR SVANENMÄRKTA.



Husen som ABK bygger på Finlandsgatan 5 och 7 har fått Svanenmärkning vilket innebär att lägenheterna uppfyller Svanens hårt ställda krav på god inomhusmiljö och låg påverkan på miljön och klimatet.

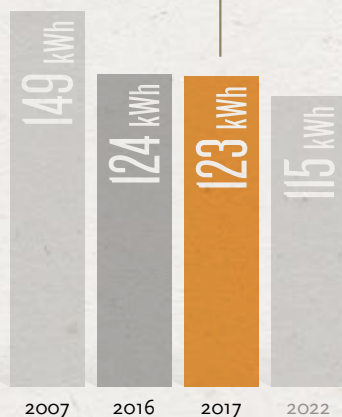
I Svanens kriterier ställs krav om till exempel innehåll och användning av miljöfarliga kemikalier, utsläpp till luft, vatten och mark, energi- och resursanvändning samt avfallshantering. Svanen ställer också krav på bra kvalitet och funktion. Husen på Finlandsgatan 5 och 7 uppfyller alla dessa kriterier. Kraven tas fram i samråd med experter från näringsliv, miljöorganisationer och myndigheter.

Miljöredovisning 2017

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.

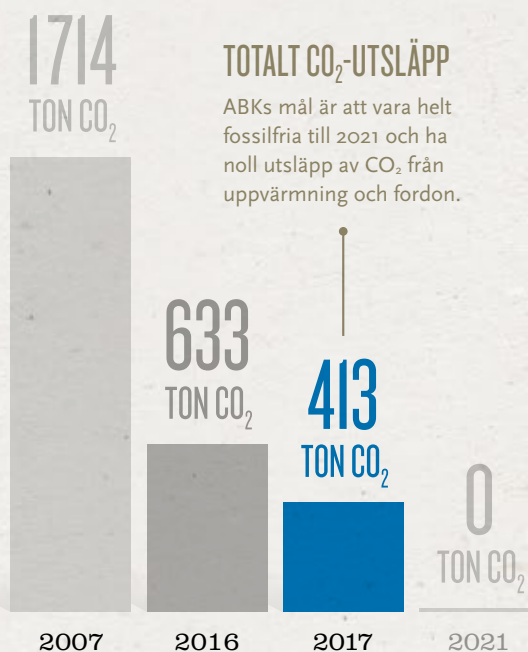
ENERGIFÖRBRUKNING

Energiförbrukningen i kWh/m²/år för värme och fastighetsel (normalår). Resultatet har påverkats positivt av de energieffektiviseringar som gjorts.



TOTALT CO₂-UTSLÄPP

ABKs mål är att vara helt fossilfria till 2021 och ha noll utsläpp av CO₂ från uppvärmning och fordon.



GEOVÄRME

Under en femårsperiod har ABK minskat andelen inköpt energi för att värma bolagets fastighetsbestånd med i genomsnitt 60 procent. Det är resultatet av den konvertering till geoenergi som ABK bedrivit. Målsättningen är att ABK ska ha helt fossilfri uppvärmning till 2019.

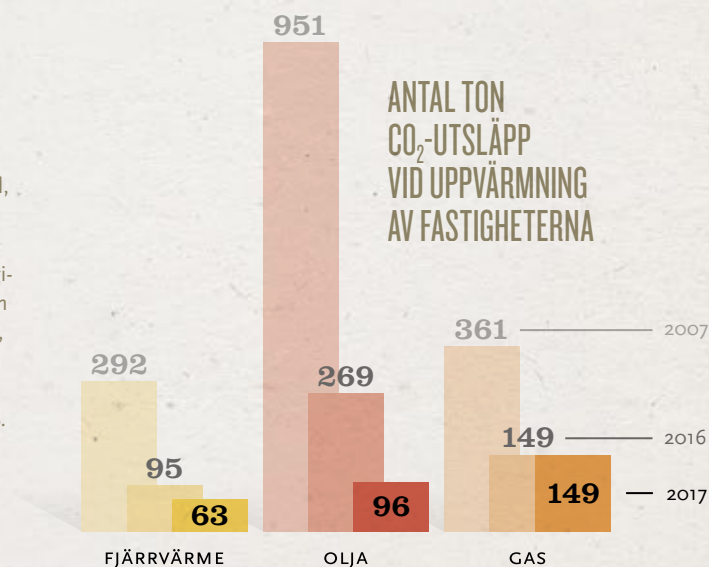


REJÄL ENERGIBESPARING PÅ LYCKANS HÖJD

På Lyckans Höjd i Kristianstad, med 460 bostäder, genomför ABK sedan ett par år en omfattande renovering och energieffektivisering. I de 13 hus som är färdiga har tilläggsisolering, fönsterbyte och optimering av värmesystemen gett minskad energiförbrukning med 28,5%.

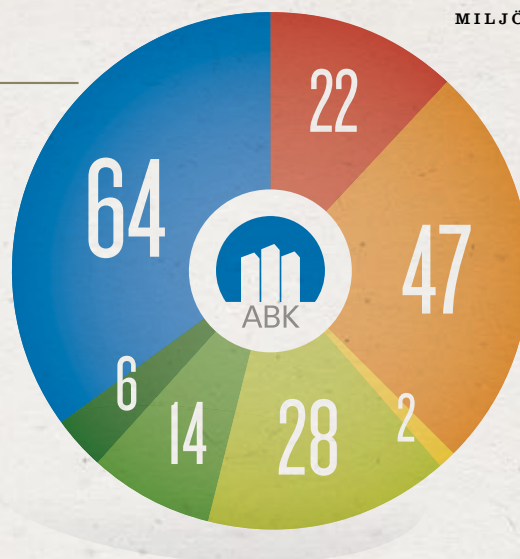
-28,5%
minskad energiförbrukning

ANTAL TON CO₂-UTSLÄPP VID UPPVÄRMNING AV FASTIGHETERNA



ANTAL FORDON INOM ABK

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

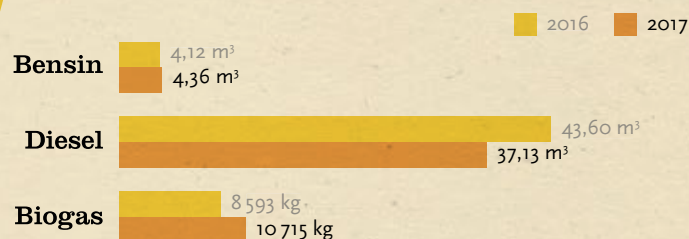


ELBIL NYTILLSKOTT I FÖRVALTNINGEN

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.

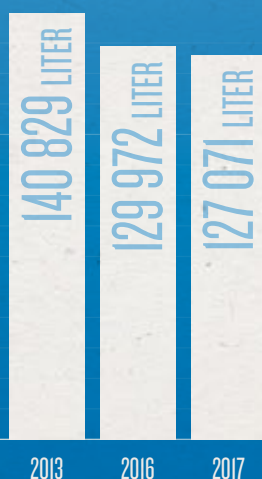


DETALJERAD FÖRBRUKNING



VATTENFÖRBRUKNING

Antal liter per hushåll ABKs hyresgäster konsumerat i genomsnitt per år.



Förbrukningen för 2017 motsvarar ungefär

350 LITER

per hushåll varje dag, året runt

Under 2017 har den totala mängden vatten som ABKs hyresgäster använt minskat med 2,2%. Resultatet är tack vare att läckor har lagats och andelen hyresgäster som har individuell vattenmätning ökat.

Brandsuperhjältar för ett hållbart hem

ABKs brandskydds- och trygghetsarbete är ett av bolagets prioriterade hållbarhetsaspekter. Det kopplar också till ett av ledorden i ABKs vision – trygghet.



När ABK skänkte och delade ut 1850 brandfiltar, en till varje hushåll, på Gamlegården inför julen 2017, var det sista etappen i det särskilda brandskyddsprojekt som ABK sjösatte under året tillsammans med Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad och Räddningstjänsten i Kristianstad.

I fokus för projektet har barn och ungdomar samt Gamlegårdens många föreningar stått.

Hundratals barn har fått lära sig grunderna i hur man förebygger bränder och enklare brandbekämpning, om ändå olyckan skulle vara framme. De har under året spridit kunskapen vidare och varit positiva förebilder, de har förvandlats till Brandsuperhjältar.

Viktig kunskap om brandförebyggande

För att genomföra projektet anställdes tre personer, Ahmed Abou Zur, Ayaan Ahmed och Ajha Abou Zur. De kunde prata med barnen på en rad språk, bland annat somaliska och arabiska. ABK valde att genomföra brandskyddsprojektet främst riktat till Gamlegården på grund av ett ökat antal köksbränder som under senare år drabbat området.

Under sommaren och hösten hölls gårdsträffar på Gamlegården där barnen fick lyssna på brandmännen, kolla in brandbilarna, gå tipspromenad och göra "loppor" som gav svar på barnens frågor kring brandsäkerhet. Slutligen följde man upp med att möta olika kulturföreningar på Gamlegården för att även nå ut till vuxna.

Via media, ABKs hyresgästtidning och genom möten med hyresgäster har brandskyddsprojektet även spridits till andra områden.

Magneter och foldrar med illustrationer togs fram för projektet, för att kunskapsspridningen om hur bränder ska förebyggas även ska fortsätta efter projektets slut. Illustrationerna ska påminna brandsuperhjältarna och deras familjer om förebyggandet av bränder i deras vardag.

Antalet bränder har minskat

De viktigaste lärdomarna som barnen fick ta till sig är att en spisbrand med matolja inte går att släcka med vatten, en brand som flammor upp av överhettad olja kan i bästa fall kvävas med brandfilt eller ett lock. De fick också lära sig att testa brandvarnaren så den fungerar, att man ska vara vaksam då man arbetar i köket och inte lämnar spisen när man lagar mat då något kan börja brinna på spisen.

Under våren 2018 utvärderas projektet, men en preliminär rapport från Räddningstjänsten konstaterade att antalet bränder var färre än normalt i området under hösten då projektet pågick.

Förhoppningen från ABK, Räddningstjänsten och Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad är också att de hundratals brandsuperhjältar som utbildats fortsätter att sprida kunskaperna vidare och ökar brandsäkerheten bland ABKs hyresgäster.



ABK bygger och växer med Kristianstad

Kristianstad fortsätter att växa. Efter flera år av en ökad inflyttning har Kristianstads kommun idag mer än 83 000 invånare.

Det finns många orsaker till Kristianstads framtidstro. Staden stärker sin position med nya shoppingområden, har en av landets populäraste högskolor och ett aktivt och framgångsrikt idrottsliv på såväl elit- som motionsnivå. Dessutom ökar ständigt intresset för det naturnära Vattenriket med sina stora värden.

Allt detta ställer också krav på bostadsföretagen i kommunen. ABK, som är en ledande aktör på marknaden, har en uttalad målsättning att bygga 1 000 nya hyreslägenheter fram till år 2022.

Under 2017 har nya lägenheter färdigställts och fått nya hyresgäster, samtidigt som andra projekt satts i gång för inflyttning under 2018. Bland annat planeras det för 48 nya lägenheter centralt i Kristianstad, i kvarteret Lugnet. Som en av flera aktörer är ABK också med i uppbyggnaden av den nya stadsdelen som växer fram i Hammar. Här planerar bolaget för 96 nya lägenheter med byggstart 2018.

ABK bygger även i tätorterna utanför Kristianstad. Under 2017 blev fyra nya lägenheter i Degeberga inflyttningssklara och i Yngsjö sattes spaden i jorden för 22 nya marklägenheter. 2018 påbörjas även bygget av tolv nya lägenheter i Tollarp.

Krävande bygge när Österäng förtätas

Kristianstads unika läge omgivet av Helge å och vidsträckt strandängar är både en tillgång och ett hot då en stor del av staden ligger under havsnivån. Det är viktigt att tillföra nya bostäder, men det är också viktigt att tänka på säkerhet och ta hänsyn till de risker som finns. Exempelvis valde bolaget, med tanke på risken för skyfall som skulle kunna orsaka översvämningar, att bygga ett hus istället för tre hus i kvarteret Adjunkten på Österäng.

Österäng är byggt på gammal sjöbotten och ligger ungefär 1,25 meter under havsnivån. För att huset skulle bli stabilt

pålades nittiotvå pålar ned omkring 20 meter i marken.

Under året har ytterligare 48 nya lägenheter påbörjats. I kvarteret Diktaren på östra delen av Österäng byggs tre nya fyrvåningshus med inglasade balkonger och uteplatser som färdigställs 2018.

Den populära pulkabacken som låg precis där de nya husen byggs, flyttades och till och med höjdes, av hänsyn till trivselen för de boende på området.

Attraktiva lägenheter intill Tivoliparken

De båda nya Finlandshusen, Finlandsgatan 5 och 7, är inflyttningssklara under våren 2018. Här handlar det om 74 nya lägenheter på ett alldeles unikt läge intill Tivoliparken och med endast fem minuters gångväg från såväl stadskärnan som järnvägsstationen och Naturum Vattenriket.

Grönytor bevaras vid förtätning

Populära Sommarlust förtätas på tre olika platser. I ABKs första bostadsområde, kvarteret Valthornet, förvandlas det gamla andelstvätteriet som tidigare hyrts ut som lokal till fyra nya lägenheter som står klara under våren 2018.

Kristianstads första höghusområde i kvarteret Hästen förtätas, då bygget av ett nytt åttavåningshus med 37 lägenheter påbörjades under 2017. Kvarteret Oxen, också det på Sommarlustområdet, förtätas genom planerna på bygget av två hus med totalt 24 nya lägenheter.

Förutom de nya byggena gör ABK också en satsning på utemiljön på hela området. I exempelvis kvarteret Hästen byggs ett gemensamt miljöhus där alla hyresgästerna i de fem husen ska sortera sina sopor. Det projekteras för nya parkeringsplatser, då det finns en brist på området idag, och en ny lekplats kommer att färdigställas.

ABK BYGGER

ABK är med och bidrar till en positiv utveckling av Kristianstad och planerar ett stort antal nya hyresbostäder i Kristianstad kommun fram till 2022, framför allt i Kristianstad men även i Åhus, Färlöv, Yngsjö, Tollarp och Degeberga.

Dessutom planerar vi bygga vård- och omsorgsbostäder samt gruppboistäder genom vårt dotterbolag AB Allön, och vi har för avsikt att bygga kommunens nya badhus genom dotterbolaget SIKAB.

För att planerna ska bli verklighet är vi beroende av att detaljplaner finns framme, att vi får bygglov och att vi kan få byggbar mark. Vi jobbar tätt och intensivt med kommunen och andra markägare för att säkerställa detta.

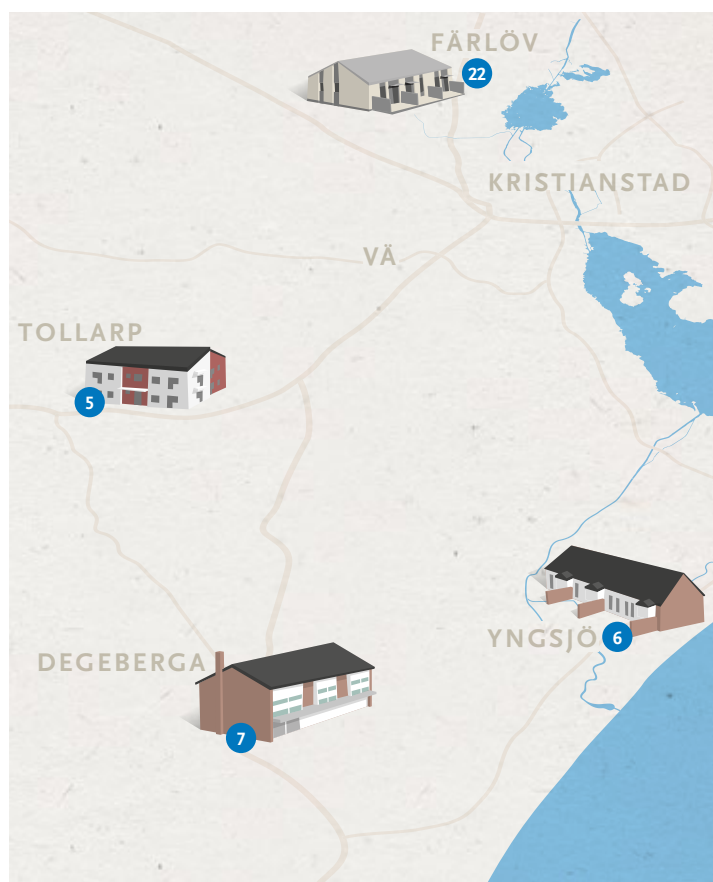
På den här sidan presenterar vi både pågående projekt, beslutade projekt och projekt som är på planeringsstadiet.

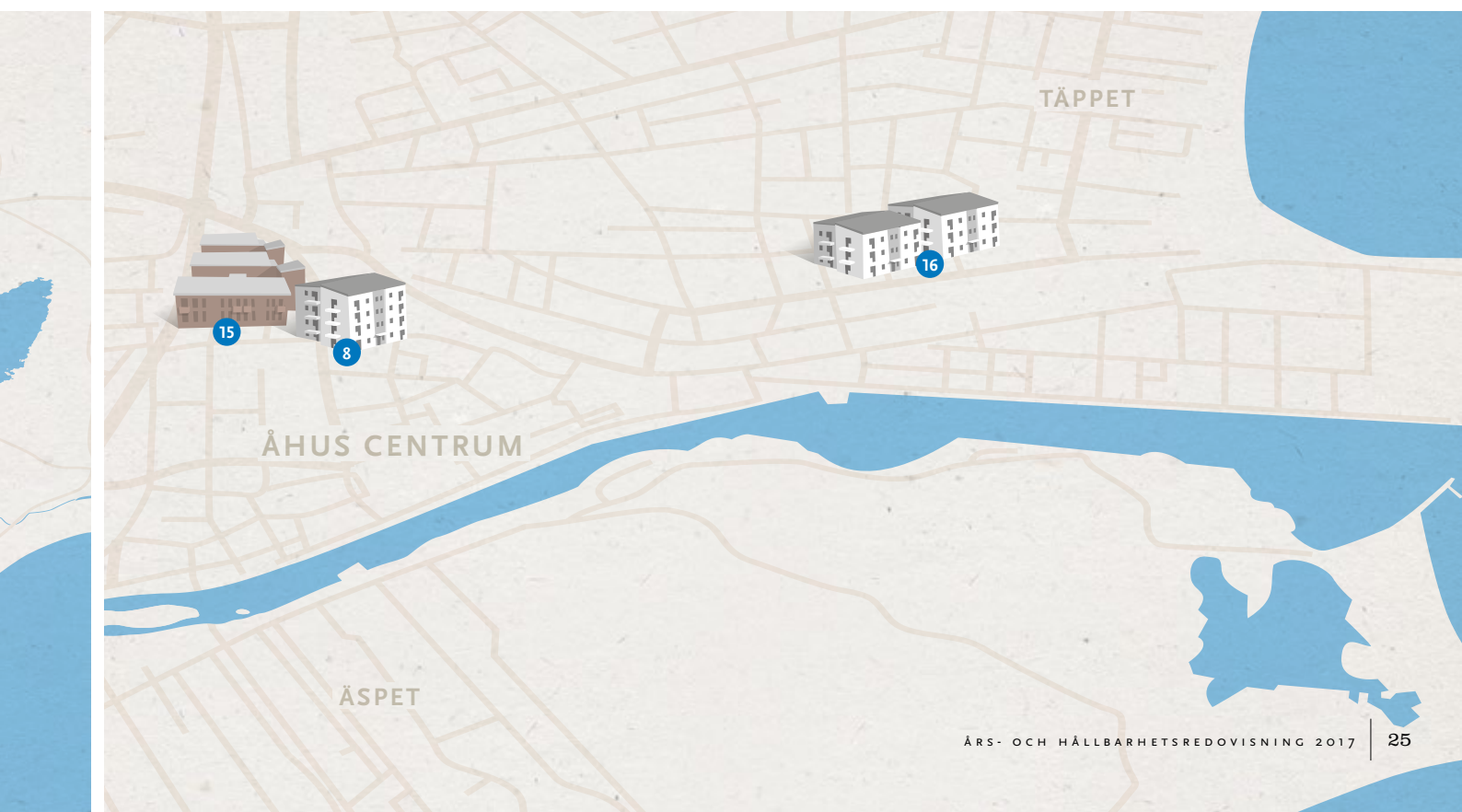
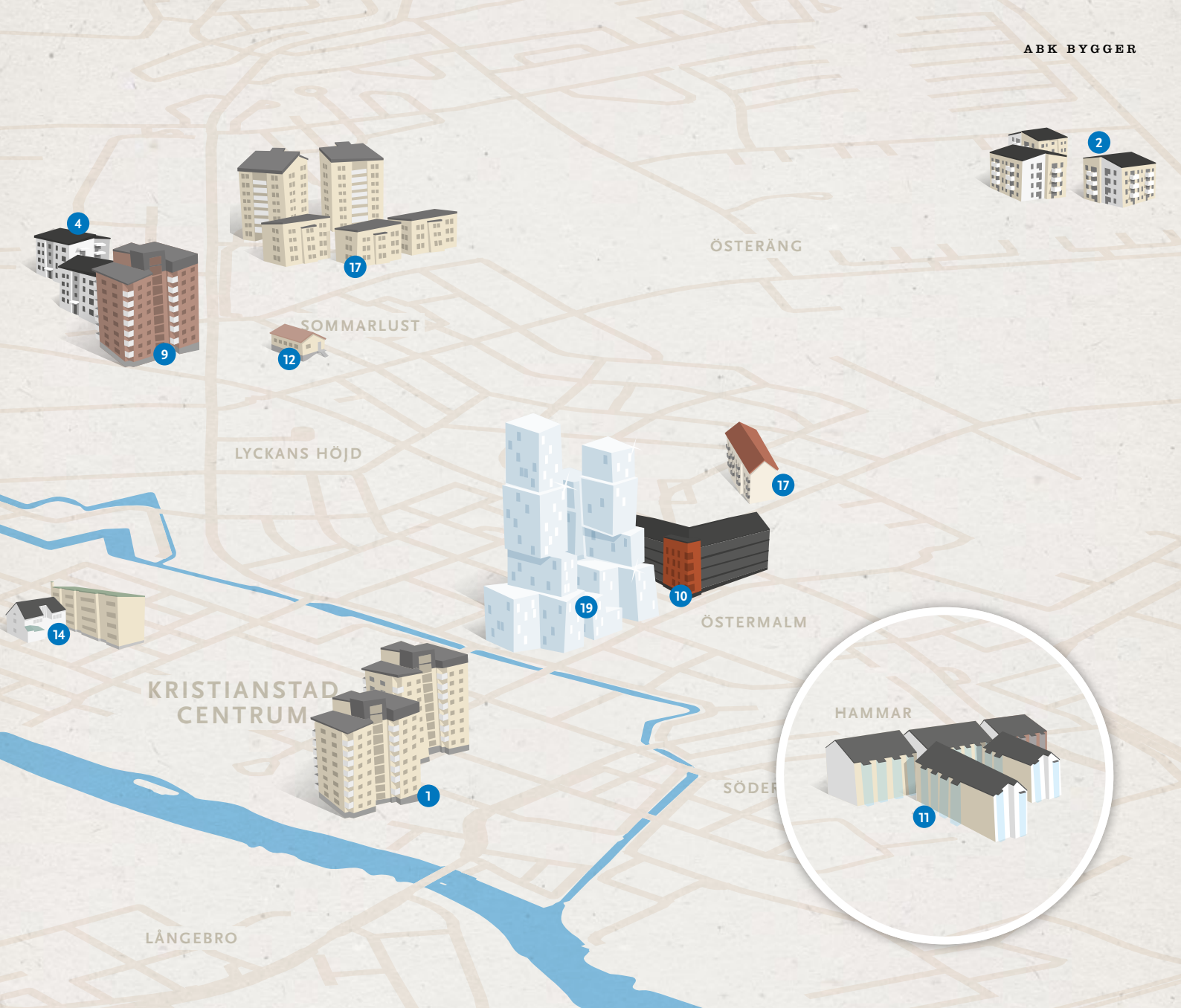
PÅGÅENDE PROJEKT

1. Finlandshuset 5–6, Finlandsgatan	74 lägenheter
2. Diktaren 1, Gustaf Hellströms väg	48 lägenheter
3. Orren, Näsbychaussén	16 lägenheter
4. Oxen 1, Oxhagsvägen	24 lägenheter
5. Träskon, Tollarp	12 lägenheter
6. Lillesjö, Yngsjö	22 lägenheter
7. Tingsvägen, Degeberga	4 lägenheter
8. Flaket, Åhus	16 lägenheter
9. Hästen, Sommarlustvägen	37 lägenheter
10. Lugnet 4, Österlånggatan	48 lägenheter
11. Stenskeppet, Hammar Bostadsområde	96 lägenheter
12. Almvägen, Valthornet	4 lägenheter
13. Fänriken, Näsby	4 lägenheter

PLANERADE PROJEKT

14. J Kristoffersen, Teatergatan	11 lägenheter
15. Dammlyckan, Åhus	30 lägenheter
16. Stubbagatan, Åhus	24 lägenheter
17. Sommarlust, Pilvägen	75 lägenheter
18. Bastionen, Vattentornsvägen	48 lägenheter
19. Östermalms Park	100 lägenheter
20. Näsby	50 lägenheter
21. Ravelinen, Magasinsgatan	50 lägenheter
22. Almhagavägen, Färlöv	10 lägenheter





Årets händelser 2017

Kreativa platser anordnade höstfest

Kreativa platser, som ABK är med och stöttar och som beviljats stöd av Statens Kulturråd för att skapa demokratiska och kreativa mötesplatser, anordnade en höstfest med konst, mat och musik på Gamlegårdens Centrum. Flera hundra personer minglade eller lyssnade på bland annat fiolmusik på scenen.



ABK inför Huskurage

Våld i nära relationer är ett stort samhällsproblem, vilket ofta sker i hemmet. ABK inför Huskurage för att uppmärksamma att man ska ha civilkurage nog att inte bara rycka på axlarna om man upptäcker att det sker våldsamheter hos en granne. Det kan räcka att knocka på hos grannen. Kanske tillsammans med andra grannar eller vänner.



Succé för Österängsfestivalen på ny plats

Rena cirkuskonsterna inledde Österängsfestivalen på en av de allra första härliga somrardagarna i mitten av maj. Det var trolleri och akrobatik på den lilla scenen på festivalen som hölls på en ny plats, alldeles bakom Nettobutiken och framför BoServicekontoret. Det var lite mysigare, lite mindre vind och många fler besökare än tidigare år.

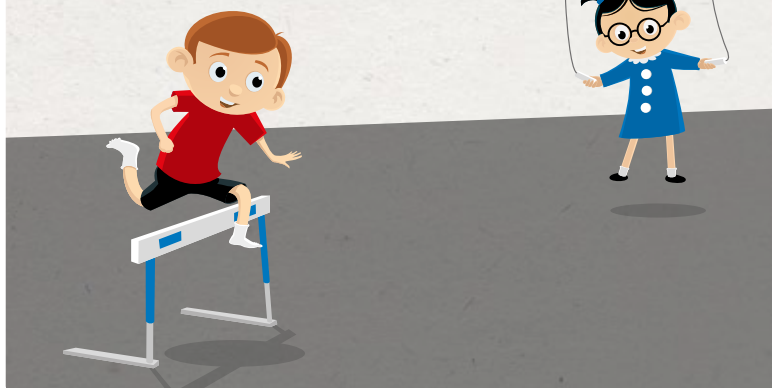
ABK-jubilarer grannar i över 60 år

I år betalades en månads gratishyra ut till vardera 345 jubilerande hyresgäster som också bjöds in till jubileumsfest. I år fick bland annat tre hyresgäster blommor och sin premie för att de bott i samma lägenhet i otroliga 60 år vardera. ABKs egen vokalissa, Lena-Marie Walldén, som uppträtt på stora scener med Kristianstads Storband och i många andra sammanhang stod för underhållningen.

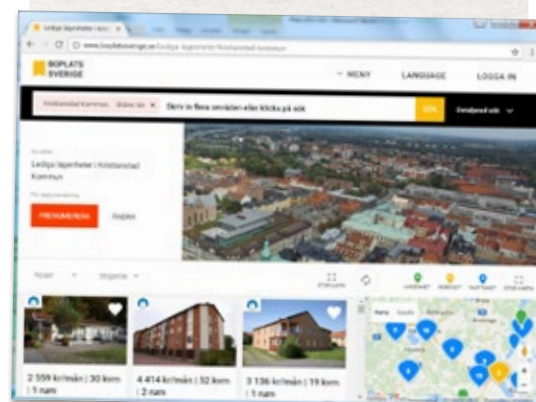


Kids in motion på Österäng

Spontant och kul när Kristianstads DFF drog igång Kids in motion på ABKs spontanidrottsplats på Österäng. Ett 40-tal barn i alla åldrar deltog under våren/sommaren med liv och lust i projektet som i första hand vänder sig till tjejer och killar i åldern 6–12 år. Barnen hoppade rep, sprang hinderbana, några spelade brännboll eller kastade frisbee. En del aktiviteter drog KDFF igång, annat startades spontant bland barnen vilket var syftet med projektet att få barn i rörelse. Det tog några tjejer fasta på och startade limbodans.



ABK ansluter sig till Boplats Sverige



Den gemensamma portalen Boplats Sverige, ska göra det ännu lättare för de som söker boende i Kristianstad att hitta en ny hyresbostad. Boplats Sverige har funnits sedan 2014 och mer än 60 bostadsbolag är anslutna med totalt cirka 250 000 lägenheter runt om i Sverige. För ABK fortsätter uthyrningen att fungera som tidigare men bolaget får en större möjlighet att nå sökande också utanför kommunen som är intresserade av att bosätta sig i Kristianstad.

Bamse till Kristianstad

ABK och Regionmuseet tog Bamse och utställningen "Bamse och Dundermysteriet" till Kristianstad. Utställningen handlar om hållbarhet och hur vi ska lära oss att ta vara på vår natur och vår miljö på allra bästa sätt. Till exempel genom att bli jätteduktiga på sopsortering.



Etiopisk reggae, blues och barnjazz på ABKs Kulturdag

Gemenskap, samhörighet och integration – och flera tusen deltagare. Sista lördagen i augusti flödade blues med Louise Hoffsten, etiopisk reggae med Ali Dhaanto, svensk barnjazz med Anette Castell och performancelyrisk från Österängs egen och oeffterhärmliga Hamza Hirsi. Samarbetet med Kristianstad/Åhus Jazzfestival och nya för i år MusikiSyd lockade många nya besökare till Gamlegårdsparken.

Precis som tidigare år stod maten från Världens Mat i centrum med smakportioner av mat från hyresgäster från många olika nationaliteter. De yngre trummade loss tillsammans med Trumattack, testade på ponnyridning, fick ansiktsmålning, hoppade hoppborg och pratade med räddningstjänsten och polisen som var några av årets utställare på denna familjefest.





Hundratals barn blev brandsuperhjältar

Hundratals barn på Gamlegården har under sommaren utbildats till brandsuperhjältar! Sammanlagt har sju gårdsträffar arrangerats där barnen fått lyssna till personal från räddningstjänsten, kollat in brandbilar, gått tipspromenad och tillverkat "loppor" som gett svar på barnens frågor kring brand och brandbekämpning för att kunna förebygga en lägenhetsbrand och veta vad man gör om olyckan ändå är framme. Projektet är ett samarbete mellan ABK, Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad och Räddningstjänsten.

Fortsatt succé för Kb Mosaik

Kb Mosaik har blivit en riktig framgångssaga. När tidningen, som stöts av ABK och har sin redaktion på Gamlegårdens Centrum, startade för ett år sedan var upplagan på 4 000 exemplar. I dag är den 18 000. Tidningen som är på flera språk, distribuerats till hushållen på bland annat Gamlegården och Österäng. ABKs förhoppning är att fler nyheter som är relevanta för bolagets hyresgäster ska publiceras.



ABK höll fritidsgårdarna öppna under sommaren

Fritidsgårdarna höll traditionellt sommaröppet med massor av aktiviteter för de sommarlovslediga tack vare finansiering av ABK. Ute och inne pysslades, sportades och umgicks det och när vädret inte var på topp var istället klätterväggen på Österäng toppen.

Nattfotboll på Gamlegården

Nattfotboll? Det låter som en galen idé, men samlar varje fredag 60-talet ungdomar i Fröknegårdshallen på Näsby. Det är Skåne-idrotten tillsammans med ABK och Kristianstads kommun som gjort det hela möjligt. Tanken är att sysselsättningen under fredagskvällarna ska ge ungdomarna en möjlighet att umgås, och lära känna varandra under ordnade former och att det i sin förlängning kan bidra till ett tryggare samhälle.





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 cirka 9 000 bostäder i alla delar av kommunen. Bolaget är den största fastighetsägaren i kommunen och förvaltar cirka 65 % av hyresrätterna i kommunen. AB Kristianstadsbyggen är ett av Sveriges 25 största kommunala bostadsbolag. AB Kristianstadsbyggen förvaltar även kommersiella lokaler, vilka främst är belägna i centrala Kristianstad.

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

AB Kristianstadsbyggens förvaltning är organiserad i tio samverkansområden fördelade på de tre geografiska områdena, 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. Under året har arbetet påbörjats med att forma en fristående måleriavdelning då en måleriansvarig anställts.

På huvudkontoret vid Norra Kasern finns bolagets vd och dess administrativa avdelningar såsom juridik, inköp, kommunikation, ekonomi, personal, bygg, energi och it. BoButiken och lokalavdelningen är också placerade på huvudkontoret, varifrån all uthyrning 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, Kristianstads Industribyggnads AB och Kristianstad Airport 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 24 fastigheter, vilka blockuthyrs till kommunen. Förutom 25 kontrakt

med kommunen finns 99 separata kontrakt som avser enskilda bostäder. Totalt förvaltar AB Allön 65 600 kvm vård- och omsorgsboende och hyresbostäder.

Under året har en av byggnaderna på fastigheten Näsby 35:29 rivits. Fastigheten har därefter styckats av och den avstyckade delen har sålts till AB Kristianstadsbyggen. Tillbyggnaden av matsal och lokaler för hemtjänsten på Forsalid i Degeberga har slutförts under året.

Arbetet med att energieffektivisera fastigheter har fortsatt. Under året har arbetet med att konvertera uppvärmningen på Tollaregården i Arkelstorp slutförts samtidigt som arbetet med att konvertera uppvärmningen på Särslagården i Tollarp har påbörjats under hösten 2017 och beräknas att slutföras under 2018.

Översyn av brandlarm har skett på Lanternan i Åhus och brandskyddsåtgärder har vidtagits på Fjällbacka i Fjällinge, Möllebackshemmet i Åhus och Forsalid i Degeberga. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 405 tkr.

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 modern anläggning för skol- och föreningsidrott, konserter och mässor. Totalt förvaltar Specialfastigheter i Kristianstad AB 22 800 kvm.

Under året har projekt påbörjats för att renovera Idrottshallen, renoveringen kommer att fortsätta under 2018-2019 och omfattar renovering av installationer och tillgänglighetsåtgärder. Specialfastigheter i Kristianstad AB har under året upphandlat partnering-entreprenör för att uppföra Kristianstads nya badhus. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 519 tkr.

C4 Parkerings AB har till föremål för sin verksamhet att förvalta fastigheter i vilken parkeringsrörelse skall bedrivas. C4 Parkerings AB tecknade i början av 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 -78 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 inte haft någon personal anställd under räkenskapsåret.

Hållbarhetsredovisning

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har AB Kristianstadsbyggen valt att upprätta hållbarhetsredovisningen som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsredovisningen har överlämnats till revisorerna inom samma tid som årsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen finns tillgänglig i den tryckta årsredovisningen på sidorna 2-29 samt på hemsidan, www.abk.se/hallbarhet.



Under 2017 påbörjades förtätningen av Österäng. I kvarteret Diktaren byggs 48 nya lägenheter i tre fyravåningshus.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft sju styrelsesammanträden under räkenskapsåret. Årsstämman hölls den 20 april 2017. Styrelsen har under året bestått av fem ledamöter jämte två suppleanter.

Styrelseledamöter

Sven-Erik Bergkvist (s) ordf. Börje Emilsson (c)
 Christer Nilsson (m) vice ordf. Anders Lundin (L)
 Johnny Håkansson (sd)

Styrelsesuppleanter

Emma Bruce (s) t.o.m. april 2017
 Therese Stuesson (s) fr.o.m. april 2017
 Ruzica Stanojevic (v)

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
 Marie Nilsson, auktoriserad revisor
 Mattias Johansson, auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer

Göran Wagermark (s) Göran Sevebrant (m)
 Rose-Marie Olin (s) Gunnar Svensson (MP)
 Lisbeth Göranson (c) Christian Pettersson (sd)
 Fredrik Berndt (L)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På uppdrag av Kristianstads kommun planerar AB Kristianstadsbyggen att bygga 1 000 nya bostäder i Kristianstad kommun under de fem kommande åren. Under 2017 har nyproduktion av cirka 200 bostäder påbörjats.

På Österäng i kvarteret Adjunkten har nyproduktion av tolv bostäder till Kristianstad kommun enligt JSBs Kombohus slutförts. Bostäderna var inflyttningsklara i augusti 2017.

Nyproduktion av fyra markbostäder i centrala Degeberga har slutförts under året och inflyttning skedde i maj 2017.

Under våren 2017 påbörjades nyproduktion av ytterligare 48 bostäder enligt JSBs Kombohus i kvarteret Diktaren på Österäng. Inflyttning beräknas ske i oktober 2018. Bolaget har under året beviljats 12,7 mkr i investeringsstöd från Boverket avseende nyproduktionen i kvarteret Diktaren.

Nyproduktion av 74 bostäder i kvarteret Finland 5 och 7 intill Tivoli-parken i centrala Kristianstad pågår. Uthyrningen har påbörjats och per årsskiftet är en tredjedel av bostäderna uthyrda och bolaget har god förhoppning om att bostäderna i Finland 5 och 7 kommer att vara fullt uthyrda under våren 2018. Inflyttning sker i juni 2018.

Nyproduktion av 22 marklägenheter i Yngsjö har påbörjats under året. Inflyttning beräknas ske under våren 2019.



Fastigheten Kina på Fortunavägen på Östermalm i Kristianstad har under året totalrenoverats. Ett omfattande arbete har genomförts som berör totalt 40 bostäder där bland annat stambyten och tilläggsisolering skett.

I kvarteret Valthornet i centrala Kristianstad förvandlas en tidigare lokal till fyra nya bostäder. Inflyttning beräknas ske under våren 2018. I kvarteret har även en ny lekplats anlagts under året.

I kvarteret Hästen i centrala Kristianstad pågår nyproduktion av 37 bostäder. Kvarteret består sedan tidigare av fyra punkthus och området kompletteras nu med ytterligare ett punkthus. Inflyttning beräknas att ske under våren 2019.

I kvarteret Lugnet i centrala Kristianstad har bygglov beviljats för att uppföra 48 bostäder. Byggstart är planerad till hösten 2018.

I kvarteret Oxen i centrala Kristianstad pågår planering för att uppföra två byggnader med totalt 24 bostäder enligt JSBs Kombohus.

I kvarteret Orren på Gamla Näsby i Kristianstad pågår planering för att bygga 16 bostäder enligt JSBs Kombohus.

I kvarteret Träskon i centrala Tollarp pågår planering för nyproduktion av tolv bostäder.

Projektering har påbörjats för att uppföra bostäder i kvarteret Stenskeppet i Hammar. Byggstart beräknas till slutet av 2018 och projektet omfattar totalt cirka 96 bostäder. Inflyttning beräknas ske etappvis med start i början av 2020.

Projektering pågår för nyproduktion av 40 bostäder i kvarteret Dammylckan i Åhus.

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 en fastighet i Arkelstorp och i fem fastigheter i Önnestad. I Tollarp pågår konvertering av uppvärmningen för två fastigheter från gas till geoenergi. Förutom vinster för miljön innebär det också sänkta förbrukningar.

Arbetet med förnyelsebar energi har fortsatt under året och bolaget planerar i ett samarbete med C4 Energi AB att installera solceller på ett flertal fastigheter på Gamlegården.

På Sommarlust har arbetet med att konvertera uppvärmningen till primär fjärrvärme påbörjats, projektet beräknas att slutföras under 2018.

I kvarteret Adjunkten på Österäng sker utbyte av befintliga värmepumpar till nya effektivare, vilket innebär att kostnaden för uppvärmning blir lägre framöver.

Arbetet med stam- och badrumsrenoveringar har fortsatt och totalt har renovering skett i 280 bostäder under året.

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

Under året har en tidigare vakant lokal i Gamlegårdens centrum renoverats och gett plats till Familjeservice. Även tillbyggnad har skett av ytterligare yta för att skapa bättre lokaler för Familjehuset.

I kvarteret Jepp Buck pågår renovering och ombyggnation av lokaler för Folkandvården som genom detta flyttar sin verksamhet till centrala Kristianstad.

I kvarteret Kina på Östermalm i Kristianstad har arbetet med renovering av fasad, fönster och utemiljö fortsatt.

Renoveringen av fasaden på Österbergska gården har slutförts under året, liksom renoveringen av fasaden på en av byggnaderna på Östermalmspark.

Arbetet med att öka tryggheten i fastigheterna fortsätter genom att installation av elektronisk låsning och porttelefon sker.

Bolagets arbete med systematiskt brandskyddsarbete har fortsatt genom åtgärder i fastigheterna så som utbyte av brandlarm och översyn av brandtätningar och installation av brandklassade dörrar.

Kulturdagen är ett årligt återkommande evenemang som bolaget arrangerar i slutet av augusti i Gamlegårdsparken med cirka 5000 besökare. Det finns då möjlighet att smaka på rätter från hyresgäster från många olika nationaliteter eller lyssna på artister som uppträder. Genom samarbetet med Kristianstads Jazzfestival och MusikiSyd får besökarna möjlighet att lyssna på kända svenska artister.

Under året har bolaget beviljats aktivitetsstöd från Boverket för åtgärder i Gamlegårdsparken. Parken är en oas i området som är bolagets största enskilda bostadsområde med 1850 bostäder.

AB Kristianstadsbyggen är även delaktiga i den årliga Österängsfestivalen med aktiviteter och uppträdanden för de boende i området.

Efter hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen fastställdes den genomsnittliga hyreshöjningen till 0,48% från och med 1 januari 2017. Arbetet med hyresmodell för mer rättvis hyressättning i Kristianstad kommun har fortsatt. Hyresmodellen genomförs som ett samarbete mellan AB Kristianstadsbyggen, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna.

Kund

De senaste åren har enkätundersökningar bland alla nyinflyttade hyresgäster genomförts. De nyinflyttade fortsätter att ge ett mycket bra betyg till AB Kristianstadsbyggen. Precis som tidigare år ger kunderna i 2017 års enkätundersökningar uthyrningsprocessen ett starkt betyg. Mest nöjd är kunderna med informationen i erbjudandebrevet och informationen vid kontraktsskrivningen.

Bolagets uthyrningsgrad är fortsatt mycket god. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder har varit 99,9% (99,9%). Vakansgraden är fortsatt låg även för studentbostäder. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för kommersiella lokaler har varit 98,2% (98,0%).

Personal

Personalen är en mycket viktig resurs för bolaget. AB Kristianstadsbyggen har som strategi att i möjligaste mån ha egen anställd personal istället för att köpa in tjänster. Engagerade och duktiga medarbetare som trivs på sitt arbete genererar nöjda kunder som i sin tur genererar ökad lönsamhet och säkerställer bolagets fortsatta utveckling. Bolaget arbetar för att vidareutveckla personalen samt att skapa förutsättningar för en god arbetsmiljö på arbetsplatsen. För att locka de bästa medarbetarna satsar bolaget på att vara en attraktiv arbetsgivare idag och i framtiden.

Under året har en Nöjd Medarbetarundersökning genomförts för att mäta hur nöjda medarbetarna är med AB Kristianstadsbyggen som arbetsgivare. Resultatet från årets undersökning visar att index höjts från en tidigare hög nivå på 75 till 81, vilket är ett mycket bra resultat. Bolaget vill värna om och bibehålla det goda resultatet genom det gemensamma fortsatta arbetet med personalen.

Arbetet har fortsatt under året med att implementera den organisationsförändring som påbörjades under 2016. De tidigare tre områdescheferna ersätts med en fastighetschef som till sin hjälp har en teknisk chef och tio samverkansområdeschefer. Bolaget vill genom förändringen uppnå en ännu mer samordnad och mer effektiv organisation.

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 cirka 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 social betydelse utöver att det även ger kunskap om en sund och hälsosam livsstil.

Under 2017 har medelantalet anställda ökat från 209,9 till 216,2. Ökningen beror på överlappning i samband med pensionsavgångar, att arbetet med sociala insatser har ökat och att bolaget utför mer arbete i egen regi. Vid rekrytering strävar bolaget efter en jämnare köns- och åldersfördelning och etnisk tillhörighet. Medelåldern är 46,5 år och könsfördelningen är 24% kvinnor och 76% män. Fram till 2020 är det cirka tre till fem pensionsavgångar per år som behöver ersättas av ny personal. Den totala sjukfrånvaron för 2017 uppgår till 5,2% (5,2%).

Bolaget har under året haft 39 personer anställda som sommarvikarier för kollektivanställda och tjänstemän. Dessutom har bolaget haft 25 säsongsanställda samt tagit emot 55 feriearbetare från Kristianstads kommun.

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 +/- 5,9 mkr
– Vakanser bostäder	1 % ger +/- 5,9 mkr
– Driftskostnadsutveckling	1 % ger +/- 1,3 mkr
– Ränteutveckling	1 % ger +/- 10,8 mkr

Bostadshyrorna bestäms genom förhandlingar med hyresgästföreningen. Bostadshyrorna står för cirka 84 % av de totala hyresintäkterna. Skulle hyrorna öka med 1 % innebär det ökade intäkter med 5,9 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 5,9 mkr.

Kostnaderna för värme, fastighetsel, vatten och sophantering kan bolaget endast delvis påverka och risken är stor att driftskostnadsökningen tar en stor del av den årliga hyreshöjningen i anspråk. En ökning av kostnaderna för värme, fastighetsel, vatten och sophantering med 1 % innebär ökade kostnader med 1,3 mkr. Bolaget arbetar med att långsiktigt prissäkra fastighetselen. Fastighetselen är prissäkrad till och med december 2019. Bolaget har ett avtal om fjärrvärmeleverans med C4 Energi AB.

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 10,8 mkr då bolagets övriga räntor är bundna längre än ett år.

Bolagets totala intäkter uppgår till 725 255 tkr (705 397 tkr). Intäktsökningen beror förutom på det goda uthyrningsläget för både bostäder och lokaler även på att bortfallet för egna objekt konteras som en förvaltningskostnad från och med räkenskapsåret 2017. Bortfallet har tidigare konterats som en reduktion av hyresintäkten. Bortfallet för egna objekt uppgår till 6 751 tkr (6 541 tkr).

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 35 129 tkr (28 481 tkr). Resultatet har påverkats positivt av det gynnsamma ränteläget och av den goda uthyrningsgraden. Kostnaden för renovering och underhåll av fastigheterna är fortsatt på en hög nivå. Utfallet för driftkostnaderna är i nivå med utfallet för 2016 trots tillkommande ytor. Årets resultat uppfyller ägardirektivet som kommunfullmäktige fastställt.

Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna. Ränteutvecklingen har en stark påverkan på bolagets resultat. Bolaget har en finanspolicy som anger hur de finansiella riskerna ska hanteras. Per balansdagen uppgår räntebindningstiden till 2,9 år (2,6 år). Finanspolicyn anger att räntebindningen ska variera inom 2-5 år. Nivån på de långa räntorna har fortsatt varit låg under året. För att finansiera pågående nyproduktion och renoveringar har nyupplåning skett med 193 mkr (150 mkr) under året. Bolagets finansiering är nästan uteslutande med Stibor 90 dagar som räntebas.

Det finansiella läget som råder idag med negativ reporänta och tillika negativ Stibor 90 dagar innebär att effektiviteten av ränteswapparna i portföljen inte är densamma som när det inte är negativa räntor. För de lån som är placerade hos Kommuninvest med Stibor 90 dagar som räntebas kvarstår effektiviteten då den negativa räntan i förekommande fall tillgodoräknas bolaget. Total skuldportfölj uppgår till 2 817 mkr varav 2 417 mkr är upplånat från Kommuninvest.

Kostnaden för borgensavgift till kommunen uppgår till 8 431 tkr (8 312 tkr). Översyn av nivån på borgensavgiften sker årligen. Bolagets checkräkningskredit är inte utnyttjad vid årsskiftet.

Kostnaden för värme uppgår till 65 563 tkr, vilket understiger budget med 8 mkr. Den verkliga värmeanvändningen per kvadratmeter uppgår till 107,0 kWh (107,6 kWh). Energiindex för 2017 uppgår till 90,6 %. Kostnaden för el är 4 % högre än föregående års utfall vilket beror på priset på elcertifikat har höjts (extra kvotplikt). Energisnåla installationer har inneburit minskad elförbrukning.

Kostnaden för bevakning har ökat med 16 % jämfört med utfallet för 2016. Detta beror på att bolaget har vidtagit åtgärder för att stärka tryggheten för hyresgästerna.

Kostnaden för reparationer och underhåll uppgår till 175 mkr, vilket är en ökning med 8,7 mkr jämfört med budget. Bolaget har medvetet satsat på ökat underhåll (inklusive försäkringsskador och reparationer) såsom åtgärder i lägenheter och källare samband med renoveringar av fasad, tak och fönster. Kostnader har tillkommit avseende sanering av mark i Degeberga och sanering av oljecisterner i fastigheter belägna i innerstaden. Den genomsnittliga kostnaden för reparationer och underhåll (inklusive försäkringsskador) uppgår till 252 kr/kvm (253 kr/kvm). Bolaget har utöver underhållet investerat 298 mkr (242 mkr) i anläggningstillgångar under året.

Personalkostnaderna uppgår till 130 551 tkr (122 528 tkr), vilket är en ökning med 6,6 % jämfört med föregående vilket beror på att antalet anställda ökat dels i samband med överlappning vid pensionsavgångar och dels att organisationen förstärkts för att utföra mer arbete i egen regi. Den generella löneförhandlingen gav 2,4 % i genomsnittlig löneökning.

Årets av- och nedskrivningar uppgår till 118 157 tkr (111 703 tkr). Nedskrivning av fastigheten Degeberga 12:121 har skett med 4 mkr i samband med nyproduktion. Avskrivningsunderlaget har ökat jämfört med tidigare år beroende på aktivering av tillkommande projekt. Utrangeringar har under året skett med 1 042 tkr (1 445 tkr). Utrangeringarna avser komponenter som ersatts eller

tagits bort såsom installationer, fönster och badrum. Kostnaden för förgävesprojektering avser projekteringskostnader för nyproduktion i kvarteret Geten 3-4 samt nedlagda kostnader avseende ett koncepthus. Total kostnad för förgävesprojektering uppgår till 1 254 tkr (0).

Under året har bolaget lämnat koncernbidrag om 3 000 tkr (3 000 tkr) till moderbolaget Kristianstads Kommunföretag AB. Samtidigt har AB Kristianstadsbyggen erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott från moderbolaget om 2 340 tkr (2 340 tkr). Bolaget har under året utbetalat 30 mkr i utdelning till Kristianstads Kommunföretag AB enligt beslut på årsstämman den 20 april 2017.

Förvaltningsfastigheter

Bolaget gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet för att bedöma marknadsvärdet. Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss angiven tidpunkt. Förutsättningarna för fastighetsvärderingen framgår av not 1.

Bedömt marknadsvärde för bolagets totala fastighetsbestånd uppgår per balansdagen till 6 869 mkr (6 458 mkr). Motsvarande bedömda marknadsvärde för koncernens totala fastighetsbestånd uppgår till 7 651 mkr (7 270 mkr).

Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat fastigheten Orren 17 (del av f.d. Näsby 35:29), fastigheten avser tomtmark. Bolaget har inte avyttrat några fastigheter under räkenskapsåret.

Miljö

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

Bolagets mål inom energiområdet är att under 2018 minska den genomsnittliga energiförbrukningen till 120 kWh per kvm/A-temp och år (inklusive normalårskorrigerings). I nyproduktion är bolagets krav att energiförbrukningen inte ska överstiga 65 kWh per kvm/A-temp och år.

AB Kristianstadsbyggens målsättning är att 2019 ha en fossilfri uppvärmning av alla sina byggnader. Bolaget arbetar med att ta fram lösningar för utbyggnad av laddplatser för elbilar vilket möjliggör för våra hyresgäster att ha elbil.

I de fastigheter där individuell mätning av varm- och kallvatten införts minskar vattenförbrukningen med i genomsnitt 20%. För hyresgästen är individuell vattenmätning ett rättvist sätt att betala för sin vattenförbrukning.

Bolaget arbetar med att utveckla solenergi som alternativ energikälla och planerar att starta upp projekt för att installera solenergi. Arbetet med att ta fram underlag för att installera solenergi inom Gamlegårdsområdet har påbörjats under 2017. Solcellerna kommer primärt att producera el för belysning i gemensamma utrymmen och el för att driva ventilation och pumpar för värmedistribution i byggnaderna.

Arbetet med att energieffektivisera pågår fortlöpande med bland annat installationer av värmeåtervinning, injusteringar av värme, ventilation och kylsystem utan att försämra komforten för hyres-

gästerna. 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 med LED-belysning gör att elförbrukningen stadigt minskar.

Som ett led i bolagets miljöarbete används främst biogasbilar i verksamheten. Bolaget har investerat i elfordon under året och arbetar för att ha en fossilfri fordonspark senast år 2020.

Bolaget bedriver anmälningspliktig verksamhet rörande köldmedia enligt miljöbalken.

Framtida utveckling

AB Kristianstadsbyggen har under året fortsatt arbeta med framtidens boende för att kunna erbjuda attraktiva och funktionella bostäder som möter framtidens krav och där människor trivs och känner trygghet. Bolaget vill vara med och bidra till en positiv utveckling i Kristianstads kommun och vill även bidra till att Kristianstads kommun ska fortsätta växa och planerar därför att bygga 1 000 bostäder den kommande femårsperioden. För att bidra kommer bolaget att arbeta för nyproduktion av bostäder vilket kan ske genom förtätning samt genom marktilldelning.

Bolaget ser även löpande över fastighetsbeståndet och bygger t.ex. om vakanta affärslokaler till bostäder. Bolaget har under 2018 beviljats investeringsstöd från Boverket på totalt 14,3 mkr avseende nyproduktionen av 22 marklägenheter på fastigheten Yngsjö 3:361 och 37 lägenheter i kvarteret Hästen 1.

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.

Bolaget kommer att fortsätta att arbeta med bossociala frågor och se över arbetssätt och resurser för att uppnå bästa möjliga resultat.

Bolaget budgeterar med intäkter om totalt 730 mkr för 2018. Satsningen på underhåll, fasad-, fönster- och stam- och badrumsrenoveringar kommer att fortsätta under de kommande åren. Vakansgraden bedöms att bli oförändrad under 2018 jämfört med 2017 års nivå trots ökad nyproduktionstakt.

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

Flerårsöversikt

Moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

(tkr om inget annat anges)

	2017	2016	2015	2014	2013
Resultaträkning					
Hysesintäkter	700 025	685 534	676 506	663 350	652 297
Förvaltningsintäkter	25 230	19 863	24 054	20 488	21 645
Driftskostnader (inklusive personalkostnader)	-323 734	-310 094	-299 219	-294 529	-293 430
Underhållskostnader	-175 016	-174 172	-155 832	-136 676	-138 066
Fastighetsskatt	-17 024	-16 717	-15 845	-15 649	-15 485
Av- och nedskrivningar	-118 157	-111 703	-103 970	-99 555	-95 420
Finansnetto	-53 155	-62 785	-78 640	-89 207	-74 137
Resultat efter finansiella poster	35 129	28 481	46 947	48 206	49 503
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	3 206 079	3 225 048	3 027 439	2 928 797	2 866 825
Övriga anläggningstillgångar	333 285	136 941	205 716	181 441	155 635
Omsättningstillgångar	101 744	84 289	40 214	20 874	21 036
Eget kapital	597 447	594 729	562 467	525 524	494 307
Obeskattade reserver	10 000	17 100	30 350	30 350	30 850
Räntebärande skulder	2 817 100	2 624 100	2 474 100	2 424 100	2 374 100
Övriga skulder	173 378	176 287	181 114	168 309	157 318
Balansomslutning	3 646 774	3 452 214	3 279 404	3 148 283	3 056 575
Lönsamhet och finansiering					
Avkastning på eget kapital, %	5,8	4,7	8,0	8,8	9,5
Avkastning på totalt kapital, %	2,4	2,7	3,8	4,4	4,7
Direktavkastning, %	6,4	6,5	7,7	8,2	8,5
Soliditet, %	16,6	17,6	17,9	17,4	17,0
Belåningsgrad, %	82,0	81,1	81,0	82,3	82,7
Skuldsättningsgrad, ggr	4,7	4,4	4,4	4,6	4,8
Räntenetto fastighetslån	-53 307	-63 523	-78 926	-89 540	-93 810
Förvaltning och miljö					
Antal bostäder, st	8 939	8 925	8 885	8 882	8 876
Antal lokaler, st	258	262	264	268	296
Bostadsyta, kvm	596 358	595 773	592 956	592 825	592 310
Lokalyta, kvm	90 885	90 148	89 952	91 311	95 707
Fastighetsinvesteringar	294 403	238 971	221 161	188 851	189 329
Driftskostnad per kvm, kr	496	476	461	453	449
Underhållskostnad per kvm, kr	252	253	222	200	198
Värmeanvändning per kvm, kWh	107,0	107,6	107,7	111,4	114,4
Fastighetsel per kvm, kWh	15,9	16,4	17,3	17,9	16,9
Vattenförbrukning per kvm, kbm	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4
Marknad och personal					
Vakansgrad bostäder, %	0,1	0,1	0,1	0,2	0,3
Omflyttning bostäder, %	11,7	14,8	15,7	18,3	19,4
Medelantal anställda, st	216,2	209,9	211,9	208,0	201,6
Sjukfrånvaro, %	5,2	5,2	4,9	5,2	4,1

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 total förvaltningsbar yta.

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 hyresgäststyrt underhåll) reducerat med erhållen försäkringsersättning i förhållande till total bostads- och lokalyta.

Vakansgrad bostäder

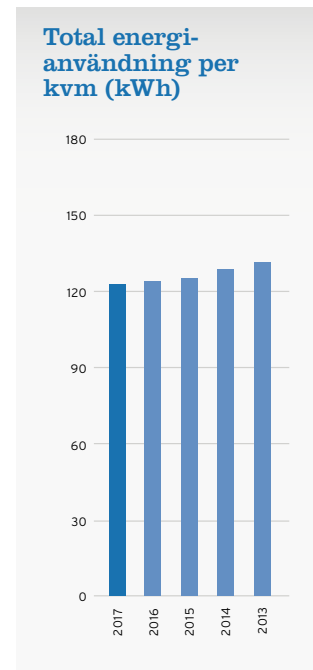
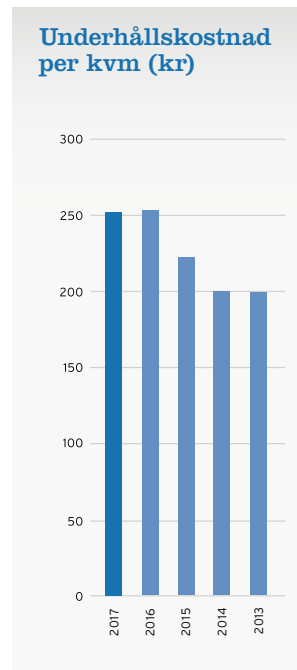
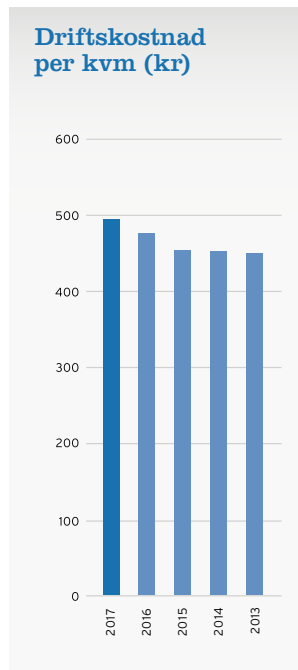
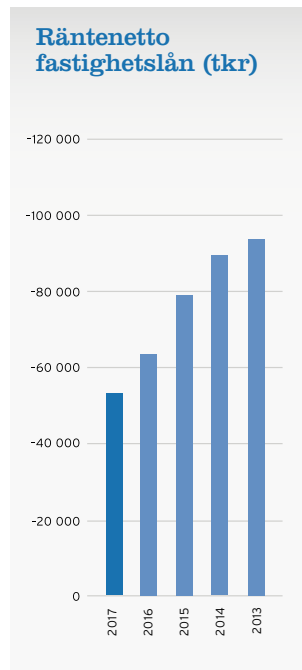
Genomsnittligt antal vakanta bostäder i förhållande till det genomsnittliga antalet bostäder (exklusive studentbostäder).

Vattenförbrukning per kvadratmeter

Antalet förbrukade kbm vatten i förhållande till total förvaltningsbar yta.

Värmeanvändning per kvadratmeter

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



Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2016-12-31	11 700	57 325	537 512	23 237	629 774
Beslut av årsstämman					
– Utdelning till aktieägaren			-30 000		-30 000
– Överförs i ny räkning			23 237	-23 237	-
Erhållet aktieägartillskott		2 340			2 340
Årets resultat				25 479	25 479
Eget kapital 2017-12-31	11 700	59 665	530 749	25 479	627 593

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2016-12-31	11 700	375 403	177 519	30 107	594 729
Beslut av årsstämman					
– Utdelning till aktieägaren			-30 000		-30 000
– Överförs i ny räkning			30 107	-30 107	-
Erhållet aktieägartillskott		2 340			2 340
Årets resultat				30 378	30 378
Eget kapital 2017-12-31	11 700	375 403	179 966	30 378	597 447

Förslag till vinstdisposition

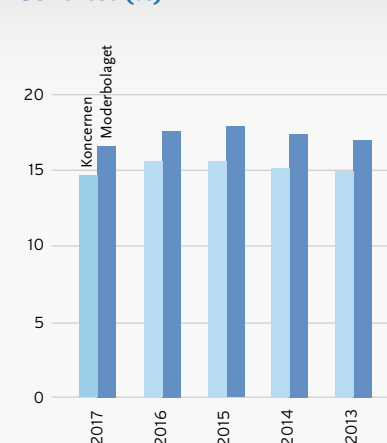
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst, kr	179 966 330
Årets vinst, kr	30 378 361
	210 344 691

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas, kr	176 670
att i ny räkning överförs, kr	210 168 021
	210 344 691

Soliditet (%)



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 årsstämmans beslut.

Den föreslagna utdelningen om 176 670 kr är i sin helhet hänförlig till 3 § avseende värdeöverföring enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Resultat och ställning

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 35 956 tkr (32 931 tkr). Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 35 129 tkr (28 481 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)

99,9%

Genomsnittlig uthyrningsgrad för bostäder 2017.

252 kr

Underhållskostnad per kvm 2017.

	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
Rörelsens intäkter	2				
Hysesintäkter	3	783 790	768 431	700 025	685 534
Aktiverat arbete för egen räkning		387	585	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	4	14 981	9 902	25 230	19 863
Summa intäkter		799 158	778 918	725 255	705 397
Rörelsens kostnader	2, 5, 6				
Driftskostnader	7	-211 102	-204 991	-193 183	-187 566
Underhållskostnader	8	-193 019	-186 701	-175 016	-174 172
Fastighetsskatt		-17 171	-16 862	-17 024	-16 717
Personalkostnader	9, 10	-130 551	-122 528	-130 551	-122 528
Av- och nedskrivningar	11, 12	-143 854	-135 099	-118 157	-111 703
Övriga rörelsekostnader	13	-3 071	-1 705	-3 040	-1 445
Summa rörelsens kostnader		-698 768	-667 886	-636 971	-614 131
Rörelseresultat		100 390	111 032	88 284	91 266
Finansiella poster					
Ränteintäkter		287	839	287	839
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-64 721	-78 940	-53 442	-63 624
Summa resultat från finansiella poster		-64 434	-78 101	-53 155	-62 785
Resultat efter finansiella poster		35 956	32 931	35 129	28 481
Bokslutsdispositioner					
Lämnade koncernbidrag		-3 000	-3000	-3 000	-3000
Förändring av periodiseringsfonder		-	-	7 050	13 250
Förändring av överavskrivningar		-	-	50	-
Summa bokslutsdispositioner		-3 000	-3000	4 100	10 250
Resultat före skatt		32 956	29 931	39 229	38 731
Skatter					
Skatt på årets resultat	15	-7 477	-6 694	-8 851	-8 624
Årets resultat		25 479	23 237	30 378	30 107

Balansräkningar

(tkr)

	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	11	3 785 709	3 815 243	3 206 079	3 225 048
Inventarier, verktyg och installationer	12	50 718	58 938	31 602	36 039
Pågående nyanläggningar	16	332 356	110 387	301 683	100 902
		4 168 783	3 984 568	3 539 364	3 361 989
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17	-	-	4 600	4 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	1 066	1 336	1 066	1 336
		1 066	1 336	5 666	5 936
Summa anläggningstillgångar		4 169 849	3 985 904	3 545 030	3 367 925
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Förräds- och bränslelager		833	1 366	804	1 247
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		1 369	1 550	1 362	1 512
Fordringar Kristianstads kommun	19	100 472	34 551	92 969	64 623
Fordringar moderbolag		2 340	2 340	2 340	2 340
Fordringar dotterbolag		-	-	2 310	1 720
Aktuella skattefordringar		-	6 049	-	7 407
Övriga fordringar		2 340	3 813	174	3 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 094	2 279	1 779	1 800
		109 615	50 582	100 934	83 037
Kassa och bank		6	5	6	5
Summa omsättningstillgångar		110 454	51 953	101 744	84 289
Summa tillgångar		4 280 303	4 037 857	3 646 774	3 452 214

6 869 mkr

Bedömt marknadsvärde för byggnader och mark 2017-12-31.

109 930 st

Antal hyresavier som skickats ut under 2017.

Balansräkningar

(tkr)

	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder					
Eget kapital					
Aktiekapital		11 700	11 700		
Övrigt tillskjutet kapital		59 665	57 325		
Annat eget kapital		530 749	537 512		
Årets resultat		25 479	23 237		
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	21			11 700	11 700
Reservfond				375 403	375 403
				387 103	387 103
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat				179 966	177 519
Årets resultat	22			30 378	30 107
				210 344	207 626
Summa eget kapital		627 593	629 774	597 447	594 729
Obeskattade reserver	23	-	-	10 000	17 100
Avsättningar					
Uppskjutna skatteskulder	24	49 156	42 655	48 849	39 998
Långfristiga skulder	25, 26				
Skulder till kreditinstitut		2 859 900	2 669 300	2 817 100	2 624 100
Skulder till Kristianstads kommun		540 809	493 034	-	-
Summa långfristiga skulder		3 400 709	3 162 334	2 817 100	2 624 100
Kortfristiga skulder	27				
Skulder till kreditinstitut		2 400	2 400	-	-
Leverantörsskulder		58 629	78 409	53 184	74 056
Skulder till syskonbolag		20 321	20 698	18 999	19 346
Aktuella skatteskulder		1 936	-	1 491	-
Övriga skulder		13 477	9 651	12 619	8 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	106 082	91 936	87 085	74 573
Summa kortfristiga skulder		202 845	203 094	173 378	176 287
Summa eget kapital och skulder		4 280 303	4 037 857	3 646 774	3 452 214

5,8%

Avkastning på eget kapital 2017.

2,9 år

Genomsnittlig räntebindning i låneportföljen 2017-12-31.

Kassaflödesanalyser

(tkr)

	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat före finansiella poster		100 390	111 032	88 284	91 266
Avskrivningar		139 854	132 399	114 157	109 003
Övriga ej likviditetspåverkande poster		5 705	3 583	5 579	3 581
		245 949	247 014	208 020	203 850
Erhållen ränta		287	839	287	839
Erlagd ränta		-69 403	-82 875	-58 124	-67 559
Betald inkomstskatt		7 009	22 915	8 898	24 062
		183 842	187 893	159 081	161 192
Förändring varulager		533	338	443	339
Förändring kundfordringar		181	-225	150	-194
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-831	-2 816	1 939	-3 871
Förändring leverantörsskulder		-19 780	10 878	-20 872	10 624
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		10 946	-2 694	19 835	-7 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten		174 891	193 374	160 576	160 218
Investeringsverksamheten					
Investeringar anläggningstillgångar		-330 363	-296 078	-297 666	-242 035
Sålda materiella anläggningstillgångar		88	94	54	94
Återbetalning av övriga finansiella anläggningstillgångar		771	622	771	622
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-329 504	-295 362	-296 841	-241 319
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		262 577	150 243	193 000	150 000
Amortering av lån		-23 058	-21 915	-	-
Lämnat koncernbidrag		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Erhållet aktieägartillskott		2 340	2 340	2 340	2 340
Utdelning till aktieägare		-30 000	-185	-30 000	-185
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		208 859	127 483	162 340	149 155
Årets kassaflöde		54 246	25 495	26 075	68 054
Likvida medel vid årets början		65 402	39 907	69 810	1 756
Likvida medel vid årets slut	29	119 648	65 402	95 885	69 810

1,29%

Genomsnittlig ränta i låneportföljen 2017-12-31.

2,6 år

Genomsnittlig kapitalbindning i låneportföljen 2017-12-31.



Noter

Gemensamma för moderbolag och koncern

(tkr om inget annat anges)

NOT 1

Redovisningsprinciper och övriga upplysningar

AB Kristianstadsbyggs års- och koncernredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Om inte annat framgår är principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterbolagen AB Allön, Specialfastigheter i Kristianstad AB, C4 Parkerings AB och C4 Kabel TV AB där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

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

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Ränteutäkter 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 nettoredo visas 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, utrangeras 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
Hyresgäst Anpassning	5, 10, 15 och 20
– 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). En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre föreligger.

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

Förräds- 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 överensstämma 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 ränteutäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som skall återbetalas. Upphörande av redovis-

ning 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 företagens 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. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när det lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltnings-fastigheter. Bolaget har under året genomfört en intern marknadsvärdering utav sina förvaltningsfastigheter. Värderingen uppfyller huvudsakligen två syften, att beräkna respektive fastighets marknadsvärde samt att fastställa eventuella nedskrivningsbehov. Värderingen har skett med stöd av den modell som finns i analysverktyget VärderingsData (VD Pro).

Värderingsmodellen är allmänt vedertagen på fastighetsmarknaden. Det förväntade kassaflödet för respektive fastighet under kommande tio år samt det beräknade restvärdet för år elva nuvärdesberäknas och ger därmed en bedömning av det aktuella värdet. I kassaflödet ingår hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt, drift och underhåll. Restvärdet är elva motsvarar ett teoretiskt marknadsvärde vid denna tidpunkt.

Värdebedömningen baseras på bolagets verkliga hyresintäkter samt schabloniserade drifts- och underhållskostnader. Drifts- och underhållskostnader har i vissa fall justerats utifrån fastighetens ålder och skick. 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.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick per 2017-12-31 till 6 869 mkr (6 458 mkr). Detta värde överstiger bokfört värde med 3 663 mkr (3 233 mkr). Förändringen av marknadsvärdet påverkar inte bolagets resultat- eller balansräkning.

Förutsättningar fastighetsvärdering 2017

Värdetidpunkt	31/12
Kalkylperiod	10 år
Inflation per år	2,0 %
Hyresutveckling per år	2,0 %
Utveckling drifts- och underhållskostnader per år	2,0 %
Vakansgrad bostäder	0,5-1,5 %
Vakansgrad prima lokaler	1,5-10,0 %
Vakansgrad övriga lokaler och garage	5,0-10,0 %
Direktavkastningskrav bostäder	3,75-7,0 %
Direktavkastningskrav prima lokaler	6,5-10,0 %
Direktavkastningskrav övriga lokaler och garage	7,0-10,0 %
Marknadsvärde (mkr)	6 869
Bokfört värde (mkr)	3 206
Övervärde (mkr)	3 663

Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder.

Bolaget har ej identifierat några uppskattningar eller bedömningar om framtiden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år.

NOT 2

Försäljning och inköp mellan koncernföretag

Interna försäljningar till dotterbolag
Interna inköp från dotterbolag

Koncernen**Moderbolaget**

2017	2016	2017	2016
-	-	11 323	10 457
-	-	-380	-346

NOT 3

Hysesintäkter

	2017	2016	2017	2016
Bostäder	589 453	581 586	584 093	576 267
Studentbostäder	9 875	9 923	9 875	9 923
Lokaler	196 123	191 695	117 614	113 992
Garage	8 460	8 488	8 460	8 488
P-platser	1 696	1 614	1 753	1 714
	805 607	793 306	721 795	710 384

Hysesbortfall, outhyrda objekt

Bostäder	-2 536	-2 303	-2 506	-2 303
Studentbostäder	-348	-461	-348	-461
Lokaler	-4 714	-4 143	-4 697	-4 118
Garage	-392	-449	-392	-449
P-platser	-118	-77	-118	-77
Intern uthyrning*	-	-6 541	-	-6 541
Ombyggnad/renovering	-6 445	-3 687	-6 445	-3 687
Rabatter	-6 956	-6 832	-6 956	-6 832
Självförvaltning	-308	-382	-308	-382

Summa	783 790	768 431	700 025	685 534
--------------	----------------	----------------	----------------	----------------

* Kostnad för intern uthyrning, -6 751 tkr, redovisas fr.o.m. 2017 som driftskostnad istället för hyresbortfall.

NOT 4

Övriga förvaltningsintäkter

	2017	2016	2017	2016
Ersättningar från hyresgäster	8 448	7 285	8 223	7 106
Vinst sålda anläggningstillgångar	54	94	54	94
Återvunna hyres- och kundfordringar	576	571	576	571
Försäljningsintäkter	1 829	62	12 952	10 210
Försäkringsersättningar	1 653	732	1 653	732
Övriga ersättningar	2 421	1 158	1 772	1 150
Summa	14 981	9 902	25 230	19 863

	Koncernen		Moderbolaget		
	2017	2016	2017	2016	
Ersättning till revisorerna					NOT 5
PwC					
– Revisionsuppdraget	-248	-246	-186	-183	
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-21	-28	-21	-22	
– Skatterådgivning	-36	-29	-36	-29	
– Övriga tjänster	-43	-197	-43	-197	
Summa	-348	-500	-286	-431	
<hr/>					
Ersättning till Hyresgästföreningen					NOT 6
Förhandlingsersättning och boinflytandemedel	-1 335	-1 629	-1 335	-1 629	
Fritidsmedel och lokalhyror	-1 579	-1 401	-1 579	-1 401	
Summa	-2 914	-3 030	-2 914	-3 030	
<hr/>					
Driftskostnader					NOT 7
Fastighetsskötsel	-20 108	-20 692	-19 192	-18 674	
El, värme, vatten	-121 004	-119 909	-109 101	-108 320	
Sophantering	-18 973	-19 119	-17 906	-18 044	
Sotning och brandtillsyn	-2 194	-2 365	-920	-1 036	
Försäkringskostnader	-4 017	-3 628	-3 702	-3 355	
Bevakningskostnader	-2 385	-2 053	-2 385	-2 053	
Förvaltningsomkostnader	-40 393	-35 134	-37 949	-33 993	
Hyresgästföreningen	-2 914	-3 030	-2 914	-3 030	
Erhållna rabatter och bonus	886	939	886	939	
Summa	-211 102	-204 991	-193 183	-187 566	
<hr/>					
Underhållskostnader					NOT 8
Underhåll (inklusive försäkringsskador)	-154 330	-148 743	-139 915	-139 535	
Reparationer	-38 689	-37 958	-35 101	-34 637	
Summa	-193 019	-186 701	-175 016	-174 172	

NOT 9

Medelantal anställda, löner, ersättningar och sociala avgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Medelantal anställda				
Kvinnor	52,2	50,5	52,2	50,5
Män	164,0	159,4	164,0	159,4
Totalt	216,2	209,9	216,2	209,9
Löner och ersättningar				
Styrelsen och verkställande direktören	-1 692	-1 652	-1 692	-1 652
Övriga anställda	-77 902	-73 471	-77 902	-73 471
Totala löner och ersättningar	-79 594	-75 123	-79 594	-75 123
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-26 137	-24 519	-26 137	-24 519
Pensionskostnader				
Pensionskostnader (varav för verkställande direktören -415 (-273))	-5 863	-5 440	-5 863	-5 440
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	-111 594	-105 082	-111 594	-105 082

Utöver i ovanstående tabell redovisade kostnader ingår i moderbolagets totala personalkostnader, kostnader för avsättning till AB Kristianstadsbyggens Personalstiftelse (org nr 838200-8467), med 212 tkr (204 tkr).

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

NOT 10

Styrelse och ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	-	-	-	-
Män	21	21	5	5
Totalt	21	21	5	5
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare på balansdagen				
Kvinnor	2	3	2	3
Män	7	11	3	6
Totalt	9	14	5	9

	Koncernen		Moderbolaget		
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	NOT 11
Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärden	5 739 419	5 368 623	5 040 210	4 746 085	
Årets förändringar					
Inköp	27 191	25 762	24 289	25 122	
Omklassificeringar	75 329	353 581	67 859	277 550	
Försäljning/utrangeringar	-5 556	-8 547	-5 536	-8 547	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 836 383	5 739 419	5 126 822	5 040 210	
Ingående avskrivningar	-1 921 475	-1 808 682	-1 812 461	-1 718 646	
Årets förändringar					
Försäljning/utrangeringar	4 494	7 102	4 494	7 102	
Avskrivningar	-126 993	-119 896	-106 076	-100 918	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 043 974	-1 921 476	-1 914 043	-1 812 462	
Ingående nedskrivningar	-2 700	-	-2 700	-	
Årets förändringar					
Nedskrivningar	-4 000	-2 700	-4 000	-2 700	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 700	-2 700	-6 700	-2 700	
Utgående restvärde enligt plan	3 785 709	3 815 243	3 206 079	3 225 048	
Bokfört värde byggnader	3 358 224	3 386 597	2 813 460	2 832 233	
Bokfört värde mark	333 994	333 015	314 916	313 917	
Bokfört värde markanläggningar	93 491	95 631	77 703	78 898	
Summa	3 785 709	3 815 243	3 206 079	3 225 048	
Taxeringsvärde byggnader och mark	5 219 825	5 213 498	5 182 925	5 176 598	
Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	NOT 12
Ingående anskaffningsvärden	150 648	145 323	103 684	100 514	
Årets förändringar					
Inköp	4 258	3 587	3 263	3 064	
Omklassificeringar	408	2 769	408	1 137	
Försäljning/utrangering	-844	-1 031	-844	-1 031	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 470	150 648	106 511	103 684	
Ingående avskrivningar	-91 710	-80 185	-67 645	-60 538	
Årets förändringar					
Försäljning/utrangering	816	978	816	978	
Avskrivningar	-12 858	-12 503	-8 080	-8 085	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 752	-91 710	-74 909	-67 645	
Utgående restvärde enligt plan	50 718	58 938	31 602	36 039	

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
NOT 13 Övriga rörelsekostnader				
Förlust vid utrangering av byggnadskomponenter	-1 042	-1 445	-1 042	-1 445
Förlust vid utrangering av inventarier, verktyg och installationer	-744	-	-744	-
Förgävesprojektering	-1 285	-	-1 254	-
Övriga rörelsekostnader	-	-260	-	-107
Summa	-3 071	-1 705	-3 040	-1 445

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
NOT 14 Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader avseende fastighetslån	-54 361	-68 576	-44 876	-55 211
Borgens-/låneavgift Kristianstads kommun	-10 202	-10 244	-8 431	-8 312
Övriga räntekostnader	-158	-120	-135	-101
Summa	-64 721	-78 940	-53 442	-63 624

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
NOT 15 Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-976	-2 090	-	-
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-890	-10 836	-3 219	-14 825
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-5 611	6 232	-5 632	6 201
Summa	-7 477	-6 694	-8 851	-8 624
Redovisat resultat före skatt	32 956	29 931	39 229	38 731
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22,0%)	-7 250	-6 585	-8 630	-8 521
Skatteeffekt av skattemässiga justeringar	-214	-77	-211	-76
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfonder	-13	-32	-10	-27
Redovisad skattekostnad	-7 477	-6 694	-8 851	-8 624

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
NOT 16 Pågående nyanläggningar				
Ingående nedlagda kostnader	110 387	200 008	100 902	165 740
Under året nedlagda kostnader	298 914	266 729	270 113	213 849
Under året genomförda omfördelningar	-75 737	-356 350	-68 267	-278 687
Förgävesprojektering/Utrangering	-1 208	-	-1 065	-
Utgående nedlagda kostnader	332 356	110 387	301 683	100 902

Andelar i koncernföretag

NOT 17

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 2017	Bokfört värde 2016
AB Allön	100%	100%	2 500	2 500	2 500
Specialfastigheter i Kristianstad AB	100%	100%	1 000	1 000	1 000
C4 Parkerings AB	100%	100%	1 000	1 000	1 000
C4 Kabel TV AB	100%	100%	1 000	100	100
Summa				4 600	4 600

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Husbyggnadsvaror HBV Förening				
Återbäringsmedel	1 026	1 296	1 026	1 296
Insatskapital	40	40	40	40
Andelsföreningen Skånehem				
Insatskapital	-	-	-	-
Summa	1 066	1 336	1 066	1 336

NOT 18

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fordringar Kristianstads kommun				
Koncernkonto hos bank*	119 642	65 397	95 879	69 805
Övriga kortfristiga fordringar	10 238	192	1 008	55
Övriga kortfristiga skulder	-29 408	-31 038	-3 918	-5 237
Summa	100 472	34 551	92 969	64 623

NOT 19

* Fr.o.m. räkenskapsåret 2016 finns det inom koncernen en total beviljad checkräkningskredit om 100 000 tkr. Beviljad, ej utnyttjad, checkräkningskredit uppgår per balansdagen till 100 000 tkr.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
NOT 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda försäkringspremier	870	10	208	-
Förutbetalda jour-/serviceavtal	1 361	1 652	1 361	1 603
Övriga förutbetalda kostnader	730	452	80	32
Övriga upplupna intäkter	133	165	130	162
Summa	3 094	2 279	1 779	1 800

NOT 21 Aktiekapital

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

NOT 22 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst, kr	179 966 330
Årets vinst, kr	30 378 361
	210 344 691

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas, kr	176 670
att i ny räkning överförs, kr	210 168 021
	210 344 691

NOT 23 Obeskattade reserver

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-	-	3 750	3 800
Periodiseringsfonder	-	-	6 250	13 300
Summa	-	-	10 000	17 100

Uppskjutna skatteskulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjutna skattefordringar	-21 648	-26 344	-17 775	-23 408
Uppskjutna skatteskulder	70 804	68 999	66 624	63 406
Summa	49 156	42 655	48 849	39 998

NOT 24

Uppskjutna skattefordringar i koncernen har beräknats med 22,0% (22,0%) på temporär skillnad mellan bolagens redovisade och skattemässiga restvärden på förvaltningsfastigheter samt på aktuella skattemässiga underskottsavdrag.

Uppskjutna skatteskulder i koncernen har beräknats med 22,0% (22,0%) på temporär skillnad mellan bolagens redovisade och skattemässiga restvärden på förvaltningsfastigheter samt på obeskattade reserver i moderbolag och dotterbolag.

Finansiella skulder

NOT 25

Moderbolaget

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Detta ger bolaget möjlighet att, när som helst, förändra räntebindningstiden 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 1 450 mkr (1 350 mkr). Då ränteläget är fortsatt historiskt lågt har ett undervärde motsvarande 80,5 mkr (112,6 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 1,29% (1,79%). Bolaget har under året räntesäkrat 100 mkr (100 mkr). Per balansdagen uppgår den genomsnittliga räntebindningen till 2,9 år (2,6 år) och kapitalbindningen till 2,6 år (2,3 år).

Under året har nyupplåning skett med 193 mkr (150 mkr) och amortering till kreditinstitut har skett med 0 mkr (0 mkr). Av bolagets totala skuldportfölj är 2 817,1 mkr (2 624,1 mkr) med kommunal borgen som säkerhet. Därmed finns inga skulder mot pantbrev.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Inom 1 år	1 221 405	1 545 419	1 080 100	1 287 100
Inom 1-5 år	1 382 363	948 830	1 037 000	737 000
Inom 5-10 år	730 000	600 000	700 000	600 000
Inom 15-20 år	90 000	90 000	-	-
Summa	3 423 768	3 184 249	2 817 100	2 624 100

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
NOT 26				
Långfristiga skulder				
<i>Långfristiga skulder som omsätts inom ett år efter balansdagen</i>				
Skulder till kreditinstitut	423 500	772 000	423 500	772 000
Skulder till Kristianstads kommun	172 030	182 652	-	-
	595 530	954 652	423 500	772 000
<i>Långfristiga skulder som omsätts senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</i>				
Skulder till kreditinstitut	2 136 400	1 897 300	2 093 600	1 852 100
Skulder till Kristianstads kommun	338 779	310 382	-	-
	2 475 179	2 207 682	2 093 600	1 852 100
<i>Långfristiga skulder som omsätts senare än fem år efter balansdagen</i>				
Skulder till kreditinstitut	300 000	-	300 000	-
Skulder till Kristianstads kommun	30 000	-	-	-
	330 000	0	300 000	0
Summa	3 400 709	3 162 334	2 817 100	2 624 100

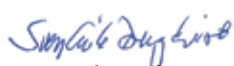
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
NOT 27				
Eventualförpliktelser				
Allmänna arvsfonden	40	40	40	40
Summa	40	40	40	40

	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
NOT 28				
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader	4 339	9 021	4 339	9 021
Upplupna semesterlöner	5 838	5 711	5 838	5 711
Upplupna sociala avgifter	4 278	3 799	4 278	3 799
Upplupna driftskostnader	4 256	3 927	3 573	3 339
Förskottsbetalda hyror	79 808	64 411	62 305	48 080
Övriga upplupna kostnader	7 563	5 067	6 752	4 623
Summa	106 082	91 936	87 085	74 573

Likvida medel	Koncernen		Moderbolaget		NOT 29
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
Kassa och bank	6	5	6	5	
Fordran Kristianstads kommun, koncernkonto hos bank	119 642	65 397	95 879	69 805	
Summa	119 648	65 402	95 885	69 810	

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman den 12 april 2018 för fastställelse.

Kristianstad den 15 mars 2018



Sven-Erik Bergkvist
Styrelsens ordförande



Christer Nilsson
Vice ordförande



Börje Emilsson



Anders Lundin



Johnny Håkansson



Henrik Strand
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 mars 2018.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marie Nilsson
Auktoriserad revisor



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Kristianstadsbyggen för år 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen på sidorna 30–55.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna sidorna 2–29 och 60–67. Den årsredovisning som kommer att inges till Bolagsverket för registrering kommer emellertid inte att omfatta denna andra information utan enbart den information som ska ingå i en årsredovisning enligt årsredovisningslagen. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- › identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande

i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- > skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- > utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- > drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- > utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- > inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Kristianstadsbyggen för år

2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- > företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- > på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som

är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Kristianstad den 19 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marie Nilsson
Auktoriserad revisor



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2017 på sidorna 2–29 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Kristianstad den 19 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marie Nilsson
Auktoriserad revisor



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

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

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

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll och pröva om verksamheten har bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisions sed 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 en fördjupad granskning i bolaget gällande företagspolicyn vilken överlämnats till bolaget.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Kristianstad den 16 mars 2018



Göran Sevebrandt



Göran Wagenmark



Fredrik Berndt



Lisbeth Göransson



Rose-Marie Olin



Christian Pettersson



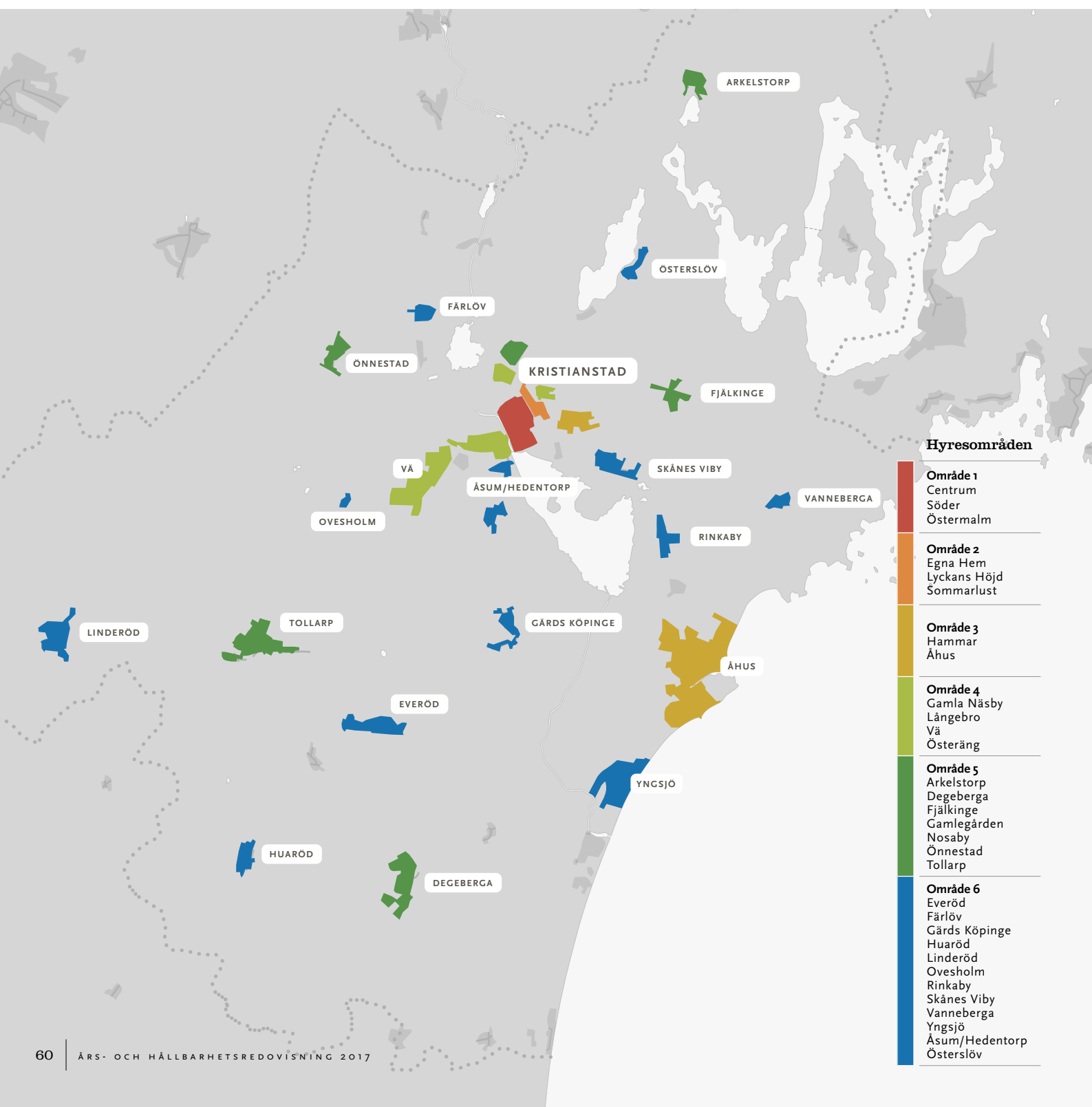
Gunnar Svensson



Hela kommunens bostadsbolag!

AB Kristianstadsbyggen förvaltar cirka 9 000 bostäder fördelade över hela Kristianstad kommun. Vi har bostäder i stan och på landet. Vi har höghus, marklägenheter och studentkorridorer. Vattennära, mitt i naturen och på gågatorna i centrum. Vi har en sjättedel av landets ungdomsbostäder och vi har cirka 1 000 senior- och trygghetsbostäder för dig som fyllt 60 år. AB Kristianstadsbyggen har helt enkelt bostäder för alla!

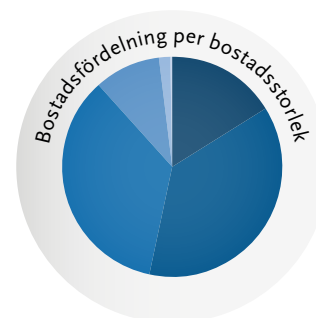
Bostadsområdena är indelade i hyresområden, där områdenas läge är klassificerade 1–6 utifrån närhet till handel och service, kommunikationer, trygghet i området och hur närmiljön ser ut. Läget är en av faktorerna som påverkar hyressättningen. Rankingen är bland annat framtagen med utgångspunkt från svaren i en hyresgästenkät, då 3 000 hyresgäster fick möjlighet att komma med synpunkter bland annat på bostadsområdenas attraktivitet.



Bostadsfördelning

Per hyresområde 2017-12-31.

HYRESOMRÅDE	ETTOR	TVÅOR	TREOR	FYROR	FEMMOR	STÖRRE ÄN FEMMOR	ANTAL BOSTÄDER	VARAV STUDENT- BOSTÄDER
Område 1	297	802	642	184	53	11	1 989	24
Område 2	304	528	521	155	51	1	1 560	0
Område 3	45	241	264	130	26	0	706	0
Område 4	514	789	416	183	17	0	1 919	286
Område 5	230	807	1 164	192	13	0	2 406	0
Område 6	58	174	120	7	0	0	359	0
Totalt	1 448	3 341	3 127	851	160	12	8 939	310



- 16,2% Ettor
- 37,4% Tvåor
- 35,0% Treor
- 9,5% Fyror
- 1,8% Femmor
- 0,1% 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	1 773	4 450	
1015	J Kristoffersen 5	N Kaserng 4, Teaterg 1 A-C, V Storg 2	13	8	34	1	3 767	20 253	
1018	General Ulfeldt 14	V Storg 39, Ö Storg 38	11	7	0	0	23 589	22 738	
1019	Karteschen 1	Tivolig 4 A-B, V Storg 52 A-B, V Vallg 37 B	30	6	28	0	21 379	36 262	
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	81	0	44 865	84 479	
1022	General Ulfeldt 6	Ö Storg 34	6	3	0	0	4 190	9 841	
1035	Riksens Ständer 3, 5	Södra Kaserng 12, Vendesg 5 A-C, Vendesg 7, Vendesg 9, A-C, Vendesg 11	116	2	0	15	64 727	112 308	
1036	Hertig Carl 6	Teaterg 4-6	35	0	29	8	7 421	23 839	
1037	Hovrätten 4, 28	Ö Storg 4-10	53	9	21	19	14 304	39 599	
1040	Finland 4	Finlandsg 4-6, Prång 2-6	104	1	29	0	105 503	80 435	
1049	Otto Marsvin 8	V Boulevarden 23	14	0	0	0	5 286	12 580	
1050	Finland 4	Finlandsg 2, Prång 1	12	0	0	0	4 688	43 253	
1060	Kommendanten 8	Döbelnsg 3-5, V Vallg 26	6	4	0	0	11 050	8 237	
1065	Riksens Ständer 1	Vendesg 3 A-D	49	5	28	0	58 661	59 260	
1066	Riksens Ständer 8	Vendesg 1 A-D	56	6	29	0	47 984	54 782	
1070	Brandstationen 1	Ö Boulevarden 1 A-F, Ö Boulevarden, 1	65	2	4	1	76 422	55 814	
1074	Rasmus Clausen 6	J H Dahls 21, Tyggårdsg 3 A-B	18	1	0	0	6 994	20 517	
1075	Jepp Buck 24	Ö Boulevarden 46, Ö Vallg 21	8	1	0	0	6 488	16 174	
1076	Jepp Buck 24	Ö Boulevarden 34-44, Ö Vallg 7-19	15	27	130	0	56 991	94 032	
1077	Jepp Buck 4	Ö Boulevarden 32, Ö Vallg 5 A-B	21	9	0	0	25 174	30 216	
1151	Finland 4	Prång 3	32	0	0	0	60 079	***	1050/ 1151
1154	Del av Kristianstad 4:4	Parkeringshus Finland 4	0	0	0	81	3 821	1 587	
5803	Bastionen	Magasinsg 10	0	0	0	75	824	325	
Totalt Centrum			765	91	413	200	655 980	830 981	
Område 1 - Söder									
1012	Neuman 1	Mäster Jörgensg 6 A-C	54	1	32	0	30 661	51 081	
1026	Tuppen 6	Kvarng 3, V Storg 63	16	0	0	5	4 780	12 364	
1043	Göken 2	Kvarng 4 A-B, Milnerg 10 A-B	39	0	0	0	9 846	27 926	
1044	Göken 5	Kvarng 2 A-C	37	0	23	0	11 798	28 898	
1045	Brottaren 3	Karlav 9 A-C	28	0	1	4	11 103	22 443	
1046	Tuppen 4	Milnerg 8 A-B	18	0	0	0	4 965	13 079	
1047	Nebulosan 4	Handskmakareg 2 A-C, Handskmakareg 2 A	31	0	0	6	8 364	23 631	
1048	Tvillingen 2	Hovslagareg 3 A-C	31	2	47	0	15 562	22 242	

FASTIGHETSFÖRTECKNING

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	26 939	32 280	
1055	Fyrverkaren 3	Söderg 14-16	35	1	35	0	7 493	29 888	
1058	Storken 4	Kvarng 7 A-C	31	0	0	16	9 754	21 323	
1078	Atleten 8	Karlav 7 A-B	17	0	0	0	5 684	22 877	
1079	Atleten 8	Karlav 5 A-B	23	0	0	0	6 624	***	1078/ 1079
1110	Cjf Ljunggren 14	V Storg 64 A-D	22	2	0	4	5 765	15 778	
1111	Pontonen 1	Mäster Jörgensg 2 A-B, V Storg 55-57	40	0	0	0	20 160	27 617	
1112	Pontonen 3	Milnerg 4 A-B, Mäster Jörgensg 4 A-B, Ö Äg 7	54	0	0	0	23 656	40 034	
1113	Sappören 4	Mäster Jörgensg 1, Söderg 10-12 A-B, Västra Storg 53	56	4	35	0	18 499	45 123	
1114	Tuppen 5	Helgeg 14 A-B, Helgeg 16 A-C, Milnerg 6 A-B, V Storg 61	44	0	6	8	12 577	32 201	
1115	Göken 3	Karlav 1, Västra Storg 67 A-B	24	0	0	0	14 120	22 800	
Totalt Söder			637	14	179	43	248 350	491 585	
Område 1 - Östermalm									
1011	Kina 1	Fortunav 1 A-C	40	0	0	0	1 909	19 200	
1016	Vasen 1	Kanalg 22, S Kaserng 14 A-B	13	5	0	0	17 937	18 514	
1017	Vasen 9	Kanalg 20	28	2	12	0	19 489	24 373	
1033	Hunden 6	Föreningsg 5 A-B	15	0	0	17	27 899	5 365	
1052	Hunden 9	Österlångg 10 A-B	16	2	13	0	9 225	15 416	
1053	Japan 4	Kapellg 3 E-F	12	0	0	9	2 683	5 775	
1054	Ploggen 3	Kanalg 6 A-B	17	1	11	3	8 401	14 844	
1059	Vasen 11	S Kaserng 16 A-B	41	0	16	0	30 915	37 680	
1063	Japan 5	Götg 7 A-B, Lönbladsg 6	27	0	0	0	7 959	16 200	
1071	Formosa 1	Tredalag 20 A-B	20	0	0	19	14 154	15 413	
1072	Formosa 4	Fästningsg 21 A-B	19	0	0	0	13 031	12 269	
1073	Formosa 4	Fästningsg 19 A-B	13	3	0	0	12 608	11 559	
1082	Lasarettet 5	Österlångg 21 A-C	15	0	0	0	4 837	10 817	
1083	Lasarettet 5	Kapellg 28-30, Österlångg 21 D	40	0	0	22	39 828	32 000	
1084	Lasarettet 5	Kapellg 32	28	0	0	0	30 416	18 200	
1085	Lasarettet 5	Österlångg 21 D	0	0	0	0	2 383	***	1082/ 1085
1090	Lasarettet 5	Lasarettboulevarden 2 F-G	2	6	0	0	2 702	5 197	
1091	Lasarettet 5	Österlångg 20	0	1	0	0	6 349	*	
1092	Lasarettet 5	Lasarettboulevarden 4 A-C, S Kaserng 13, Södra Kaserng 15-21, Österlångg 23-27	57	17	0	0	135 067	118 600	
1093	Lasarettet 7	Kanalg 24	0	1	0	0	5 571	6 185	
1094	Lasarettet 5	Lasarettboulevarden 2 J	0	4	0	0	39 774	*	
1095	Lasarettet 5	Lasarettboulevarden	0	0	0	97	-	*	
1096	Lasarettet 5	Lasarettboulevarden 2 A-D	22	1	0	0	14 282	*	
1097	Lasarettet 5	Lasarettboulevarden 2 E	0	1	0	0	10 585	*	
1099	Lasarettet 5	Lasarettboulevarden 2 H	0	2	0	0	17 815	*	
1100	Blekedammen 5	Lasarettboulevarden 12 A-F	40	1	0	32	18 317	32 370	
1101	Blekedammen 6	Ångsv 17 A-C	46	0	0	0	15 624	33 243	
1102	Blekedammen 7	Ångsv 19 A-C	33	1	0	0	14 647	31 571	
1103	Stafvre parkering	Ambulansv 1-3	0	0	0	16	1 002	*	
1104	Åsen 10	S Kaserng 18, Vasag 3 A-B	21	4	26	0	13 753	21 676	
1105	Hunden 4	Föreningsg 3 A-C	22	0	0	0	10 940	15 570	
Totalt Östermalm			587	52	78	215	550 102	522 037	
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	9 610	23 540	
3109	Diakonissan 15	Parkv 25-27 A-B, Pilv 26	26	0	0	0	2 490	13 757	
3125	Floretten 5	Bokv 10-12 A-C	48	0	0	0	5 530	19 823	
3185	Minareten 1	Lyckans väg 12-24	54	0	0	0	10 302	16 440	
3186	Mullvaden 1-2	Skogsv 5 A-C, Skogsv 7 A-D	78	0	0	0	36 622	24 566	
3187	Pensionären 1	Florav 48-54	32	0	0	0	7 617	9 376	
Totalt Egna Hem			258	0	0	0	72 171	107 502	
Område 2 - Lyckans Höjd									
1001	Valthornet 6	Almv 16 A-D, Almv 18 A-B, Almv 20, Kanalng 70-90, Sommarlustv 2-4	193	2	13	65	30 336	113 736	
1002	Lyckans Höjd 18	Höjdv 2-19, Hönedalsv 2-6, Kanalng 60-64, Prästallén 2-4 A-B, Ö Kaserng 7-21, Östra Kaserng 17	458	11	115	150	141 165	272 940	
Totalt Lyckans Höjd			651	13	128	215	171 501	386 676	

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	6 508	88 918	
2102	Oxen 1 & Kalven 1	Oxhagsv 1-20, Utställningsv 6-18	204	0	50	26	19 626	116 965	
2103	Hästen 1	Sommarlustv 16	0	0	39	0	57	1 375	
2104	Geten 3-4	Grönbetesv 15-83, Oxhagsv 31-35	270	2	36	0	55 440	158 321	
2105	Geten 1	Oxhagsv 25-29	49	1	11	0	16 959	35 441	
Totalt Sommarlust			651	3	158	26	98 590	401 020	
Område 3 - Hammar									
3022	Hammar 138:29	Amaryllisv 70-90, Kungsliljev 61-91 Kungsliljev	27	0	6	0	12 023	13 566	
3027	Hammar 138:27	Amaryllisv 6-68	35	1	3	0	23 839	15 945	
3067	Hammar 139:41	Gladiolv 85-219	68	0	0	4	13 498	31 868	
3071	Hammar 139:42	Gladiolv 221-345	63	0	0	12	11 956	29 849	
Totalt Hammar			193	1	9	16	61 316	91 228	
Område 3 - Åhus									
3005	Flaket 4	Järnvägsg 4 K-N	44	1	0	0	70 711	76 536	
3018	Åhus 3:119	Sandvaktareg 7-9 A-H, Sandvaktareg 11 A-M	28	0	0	0	24 525	24 000	
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	10 122	18 112	
3026	Horna 6:69	Vannebergav 35-37	5	1	0	0	1 822	*	
3035	Flaket 4	Järnvägsg 4 A-J	63	0	32	0	40 517	***	3005/ 3035
3036	Pilbågen 1	Västra Tvärg 2 A-F	30	0	0	0	6 097	15 628	
3037	Måsen 6	Hans Nilssong 2 A-I	44	0	19	0	1 679	29 827	
3038	Gärskan 10	Järnvägsg 9 A-I, Skråg 2 A-C	81	0	0	0	5 279	42 582	
3039	Måsen 6	Folkets Parkg 27 A-K	10	0	0	0	3 166	***	3037/ 3039
3057	Åhus 3:109	Kavröv 10-128	60	0	2	0	5 830	38 713	
3062	Åhus 3:110	Kavröv 130-258	65	0	0	0	9 793	37 573	
3075	Åhus 42:397	Sankt Jörgens väg 18 A-B	2	0	0	0	439	1 253	
3076	Åhus 42:402	Sankt Jörgens väg 21 A-B	2	0	0	0	456	1 245	
3077	Åhus 42:492	Sankt Jörgens väg 26 A-C	3	0	0	0	1 169	2 355	
3078	Gärdet 21	Niklasg 1-39	20	0	9	0	4 504	11 294	
3079	Åhus 42:396,491	Sankt Jörgens väg 24 A-B	2	0	0	0	625	2 257	
3091	Dammlyckan 12	Västra Järnvägsg 12 A-S	30	0	0	0	889	8 851	
Totalt Åhus			513	2	78	0	187 623	310 226	
Område 4 - Gamla Näsby									
2001	Furiren 1-2	Elmetorpsv 19-25, Fältv 1-7	160	0	0	0	12 513	45 600	
2003	Orren 10	Kullmans Väg 14 A-D, Kullmansväg 14 A	4	0	0	0	2 794	2 832	
2004	Gåsen 8	Näsbychaussén 50 A-B	8	0	0	0	1 070	4 352	
2005	Vipan 56	Infanteriv 17, Nygårdsv 20, Nygårdsv 2017 Infanteriv	22	0	0	0	6 762	13 044	
2006	Furiren 3	Fältv 9-29	52	0	0	0	40 342	38 600	
2007	Päronet 8	Näsbychaussén 6	14	0	0	0	6 427	8 619	
2008	Rapphönan 13	Infanteriv 2 A, 21 A-AKullmansv, Kullmans Väg 1	12	0	0	0	7 608	7 496	
2009	Fänriken 1	Olastorpsv 30-38	80	0	0	0	23 630	26 600	
2010	Aspen 14-15	Vångav 28-30 A-B	16	0	0	0	4 026	7 995	
2011	Orren 17	Fröknegårdsv 1 C	0	0	0	0	693	0	Tomt- mark
2012	Aspen 16-17	Vångav 28 C-D	2	0	0	0	76	1 494	
2027	Axel Gyllenlood 1	Kommandantsv 1-7	20	0	12	0	6 238	12 461	
2028	Tjädern 8	Infanteriv 8 A-B, Kullmans Väg 9-11	24	1	8	9	8 249	13 834	
2106	Röret 3	Industrig 12	0	1	0	0	1 209	1 945	
Totalt Gamla Näsby			414	2	20	9	121 637	184 872	
Område 4 - Långebro									
1024	Förmannen 7	Borgg 7-9, Östra Borgg 1	7	1	0	0	2 857	*	
1032	Kärnmakaren 4	Grängsg 27-31	22	1	0	0	2 276	13 970	
1034	Kärnmakaren 1	Hagtornsv 3-9	28	2	0	0	11 500	16 780	
1080	Filaren 9	Bruksv, Gamla Långebrog	0	0	0	0	245	255	Tomt- mark
1098	Svarvaren 9	Bruksv 1-3, Bryggerig 4-8, Gamla Långebrog 34 A-B, Gamla Långebrog 36-38, Långebrog 34, Långebrog 36	128	10	34	0	41 424	63 481	
1120	Kärnmakaren 5	Borgg 28-32	30	0	16	0	7 962	13 557	
Totalt Långebro			215	14	50	0	66 264	108 043	

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGS- VÄRDE (TKR)	NOT- ERING
Område 4 - Vä									
3116	Heiberg 1	Friesiska v 19-41	12	0	0	0	5 885	4 936	
3117	Adler 1	Öllsjöv 2 A-B	16	0	0	0	23 666	**	
Totalt Vä			28	0	0	0	29 551	4 936	
Område 4 - Österäng									
3000	Österäng Mitt grönområde	–	0	0	0	0	5 566	0	
3004	Docenten 1	Sjöv 27	0	2	0	0	14 645	*	
3008	Österäng grönområde	–	0	0	0	0	2 038	0	
3009	Docenten grönområde	–	0	0	0	0	396	0	
3010	Österäng maskinförråd	–	0	0	0	0	3 827	***	3010/ 3054
3023	Docenten 3	Sjöv 23 C, Sjöv 31 C-B	0	4	0	0	21 176	*	
3034	Författaren 1	Albert Hennings väg 1-11	267	0	79	0	69 360	124 570	
3043	Etsaren 1	Fredrik Bööks väg 1-14	382	2	68	0	71 129	162 274	
3044	Docenten 1	Sjöv 27	0	5	0	0	15 238	10 366	
3054	Adjunkten 1	Hjalmar Söderbergs väg 1-14	349	1	69	0	170 309	180 234	
3056	Karlfeldt 1	Jöran Thomaeus väg 2-86	43	0	0	0	3 810	17 858	
3059	Diktaren 1	Frans G Bengtssons väg 4-10	162	2	45	0	159 972	82 220	
3070	Diktaren 1	Frans G Bengtssons väg 11-96	59	1	0	0	17 017	24 473	
Totalt Österäng			1 262	17	261	0	554 483	601 995	
Område 5 - Gamlegården									
2000	Näsby 35:2	Gamlegårdsbadet	0	2	0	0	4 124	0	
2016	Rullebören 2	Ingelstadsg 1-41, Näsbychaussén 78-112	432	1	69	149	19 931	200 738	
2017	Grepén 2	Näsbychaussén 123 A	0	1	0	0	945	2 220	
2018	Hötjugan 1	Albog 1-43, Ingelstadsg 2-44	301	3	67	25	13 358	141 280	
2019	Hackan 1	Albog 2-42, Göingeg 1-41	283	1	67	29	12 895	133 574	
2021	Rullebören 3	Näsbychaussén 76	0	2	1	0	3 970	*	
2022	Slagan 1	Göingeg 2-44	152	0	46	35	6 954	71 963	
2023	Spaden 3	Näsbychaussén 74 B-b	0	2	0	0	17 456	41	
2024	Spaden 2	Bataljonsv 4-58	216	0	54	3	11 116	90 399	
2026	Gamlegården 4	Bataljonsv 2, Näsbychaussén 70	0	15	0	0	22 739	15 800	
2029	Lien 2	Bjäreg 1-45, Vemmenhögs 2-46	323	3	50	18	14 203	149 251	
2030	Slipstenen 2	Vemmenhögs 1-37	132	0	40	0	6 920	63 119	
Totalt Gamlegården			1 839	30	394	259	134 611	868 385	
Område 5 - Nosaby									
2084	Nosaby 20:23	Nosabyv 217 A	0	1	0	0	589	2 917	
Totalt Nosaby			0	1	0	0	589	2 917	
Område 5 - Arkelstorp									
2002	Oppmanna-Tollarp 1:21	Oppmannav 4 A-C, Spängerv 2 A-C	13	1	0	0	8 043	5 331	
2071	Oppmanna-Tollarp 11:8	Tollarev 13	0	1	0	0	8 438	*	
2072	Oppmanna-Tollarp 11:5	Tollarev 16 A-C, Tollarev 18-20 A-B, Tollarev 22 A-C	10	0	5	0	1 432	2 136	
2073	Oppmanna-Tollarp 9:1	Möllarev 12 A-D, Tollarev 10 A-D	8	0	0	0	2 007	1 896	
2082	Oppmanna-Tollarp 11:6-7	Ella Persson Väg 2 -14 A-B, Ella Perssons väg 1-5 A-B	20	0	11	0	3 386	4 436	
2095	Arkelstorp 1:88	Allarpsv 19-21 A-C	6	0	0	0	3 927	2 302	
2097	Arkelstorp 1:88	Allarpsv 23 A-D	4	0	0	0	1 812	***	2095/ 2097
Totalt Arkelstorp			61	2	16	0	29 045	16 101	
Område 5 - Degeberga									
3019	Degeberga 12:121	Stenhällev 1 A-D	4	0	0	0	5 067	**	
3029	Degeberga 128:8	Saxamöllev 94, Saxamöllev 94	5	1	0	0	3 180	*	
3033	Degeberga 23:34	Forsakarsv 20 A-K	13	1	0	0	6 185	4 321	
3041	Degeberga 12:122	Stenhällev 3-21	10	0	0	0	4 527	2 818	
3049	Degeberga 109:4	Forsakarsv 18 A-Y	23	0	0	0	3 337	3 747	
3050	Degeberga 20:25	Tingsv 17 A-B	12	1	0	0	2 187	3 247	
3051	Degeberga 20:49	Tingstorget 5 A-B	14	0	2	0	6 046	2 474	
3052	Degeberga 20:50	Tingstorget 1 A-B	12	1	0	0	1 943	3 195	
3058	Degeberga 107:1	Skaddev 12 A-Å	13	0	1	0	3 760	6 930	
3065	Degeberga 109:1	Forsaliden 3 A-I	9	0	0	0	1 350	1 959	
3097	Degeberga 107:1	Skaddev 12 E-Q	13	0	0	0	34	***	3058/ 3097
Totalt Degeberga			128	4	3	0	37 616	28 691	

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	551	1 824	
2098	Fjälkinge 35:65	Rosv 21-61 Rosv	21	0	0	0	9 747	7 743	
Totalt Fjälkinge			30	0	0	0	10 298	9 567	
Område 5 - Tollarp									
3024	Slöjden 8	Särlag 25	0	1	0	0	11 042	*	
3045	Slöjden 1	Feglars gata 13-17 A-B	54	0	10	0	2 022	18 101	
3046	Mården 1-3	Onkel Adams väg 2-4 A-B, Onkel Adams väg 6 A-B	44	0	4	0	3 655	10 469	
3047	Piggsvinet 8	Betaniav 20 A-F	42	0	15	0	3 597	12 012	
3048	Tapetseraren 5	Borgarg 22 A-K	16	0	0	0	2 787	3 527	
3060	Torvtäkten 1	Luev 2-16	8	0	0	0	1 615	7 215	
3068	Annelundsparken 1	Akasiav 7 A-I	9	0	0	0	1 144	2 105	
3081	Torvmossen 1	Luev 5-25 A-B	20	0	0	0	4 033	10 271	
3085	Banmästaren 9	Hälsingeslätt 2 A-C, Träneväg 1 A-G	10	0	0	0	4 830	2 681	
3086	Torvmossen 1	Luev 27	5	1	0	0	2 640	***	3081/ 3086
3087	Snapplåset 4	Bollas Väg 1	5	1	0	0	1 442	2 617	
3090	Torvtäkten 1	Luev 30-56	14	0	0	0	4 472	3 636	
3098	Torvtäkten 1	Luev 18-28 A-B	12	0	0	0	3 691	***	3060/ 3098
Totalt Tollarp			239	3	29	0	46 970	72 634	
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	17 805	12 479	
2041	Önnestad 126:2-3	Bertev 18-20 A-C	6	0	0	0	926	1 313	
2042	Önnestad 132:6	Byag 16	4	0	0	0	1 148	1 023	
2043	Önnestad 119:13	Skolg 42-44	12	3	0	0	2 898	3 303	
2044	Önnestad 132:5	Byag 18	5	0	2	0	1 630	1 187	
2045	Önnestad 132:7	Byag 14	5	0	1	0	1 615	1 151	
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	3 500	7 018	
2047	Önnestad 133:2	Byag 12 A-H	14	1	0	0	4 471	2 613	
Totalt Önnestad			109	5	17	0	33 993	30 087	
Område 6 - Everöd									
3064	Lynghby 17:62	Stockv 2 A-E, Stockv 4 A-D	9	0	0	0	1 178	1 586	
3093	Lynghby 18:29	Stockv 6 A-D, Stockv 8 A-D	8	0	0	0	116	976	
Totalt Everöd			17	0	0	0	1 294	2 562	
Område 6 - Färlöv									
2050	Färlöv 83:2	Almhagav 1-5	12	0	3	0	2 759	2 806	
2051	Färlöv 1:47, 1:48	Börje Trolles Väg 35-45	6	0	0	0	1 779	1 518	
2052	Färlöv 83:1	Almhagav 17-29	7	0	0	0	3 297	7 796	
2053	Färlöv 83:1	Almhagav 7-15	5	0	0	0	2 572	***	2052/ 2053/ 2056
2054	Färlöv 1:45	Börje Trolles V 31 A-D, Börje Trolles V 33 A-C	7	0	0	0	2 986	2 279	
2055	Färlöv 76:10	Grindv 2 A-B, Grindv 4-10	15	0	0	0	5 175	2 701	
2056	Färlöv 83:1	Almhagav 31-37 A-C	12	0	0	0	7 077	***	2052/ 2053/ 2056
Totalt Färlöv			64	0	3	0	25 645	17 100	
Område 6 - Gårds Köpinge									
3066	Köpinge 140:1	Gunillas väg 4-28	13	0	0	0	1 586	4 033	
3080	Köpinge 28:71	Gunillas väg 13 A-B, Gunillas väg 15-21 A-C	17	1	0	0	7 574	5 206	
Totalt Gårds Köpinge			30	1	0	0	9 160	9 239	
Område 6 - Huaröd									
3040	Huaröd 5:20	Granetorpsv 5 E-H	4	0	0	0	1 029	1 935	
3084	Huaröd 5:20 Etapp 1	Granetorpsv 5 A-D	4	0	0	0	896	***	3040/ 3084
Totalt Huaröd			8	0	0	0	1 925	1 935	
Område 6 - Linderöd									
3069	Linderöd 6:215	Nils Mäns väg 5 A-H	8	0	0	0	224	1 487	
3089	Linderöd 6:215	Nils Mäns väg 3 A-C	3	0	0	0	742	***	3069/ 3089
Totalt Linderöd			11	0	0	0	966	1 487	

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGS- VÄRDE (TKR)	NOT- ERING
Område 6 - Ovesholm									
3114	Ovesholm 10:1 Etapp1	Tueängsv 7 A-D	4	0	0	0	1 231	2 107	
3115	Ovesholm 10:1	Tueängsv 3-5 A-B	4	0	0	0	1 386	***	3114/ 3115
Totalt Ovesholm			8	0	0	0	2 617	2 107	
Område 6 - Rinkaby									
3028	Rinkaby 6:101	Jöns Nils väg 1-25	13	0	0	0	4 841	4 491	
3031	Rinkaby 113:1 Etapp 3	Lyckev 42 A-H	8	0	0	0	2 176	5 435	
3072	Rinkaby 113:1	Lyckev 22-40	10	0	0	0	2 393	***	3031/ 3072
3073	Rinkaby 113:2	Lyckev 2-20	10	0	0	0	1 611	2 885	
Totalt Rinkaby			41	0	0	0	11 021	12 811	
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	8 277	11 904	
3095	Håslöv 118:4	Kvarnnäsv 70 A-C, Kvarnnäsv 72-78 A-B, Kvarnnäsv 80 A-C	14	0	0	0	8 342	***	3032/ 3095
Totalt Skånes Viby			34	2	0	0	16 619	11 904	
Område 6 - Vanneberga									
3074	Vanneberga 34:168,16	Thimsfuret 3-5 A-B	4	0	0	0	1 001	1 192	
Totalt Vanneberga			4	0	0	0	1 001	1 192	
Område 6 - Yngsjö									
3021	Yngsjö 3:361	Lillesjö gränd 3	0	0	0	0	938	452	Tomt- mark
3042	Yngsjö 3:354	Gamla Byv 31 A-L	12	0	0	0	4 483	5 344	
Totalt Yngsjö			12	0	0	0	5 421	5 796	
Område 6 - Åsum/Hedentorp									
3110	Pistolen 1	Hemvärnsv 5-20, Lottav 16-30	91	1	40	0	6 511	32 916	
3111	Oelreich 5	Sandåsv 3 A-H	8	0	0	0	2 880	3 233	
3112	Snabbvingen 1	Åstav 31 A-M	12	0	0	0	3 805	4 010	
Totalt Åsum/Hedentorp			111	1	40	0	13 196	40 159	
Område 6 - Österslöv									
2034	Österslöv 25:33	Sten Billes Väg 2-38, Sten Billes väg 2	19	0	0	0	6 524	7 150	
Totalt Österslöv			19	0	0	0	6 524	7 150	
Totalt AB Kristianstadsbyggen			8 939	258	1 876	983	3 206 079	5 182 925	

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

GRAFISK FORM Creative Army AB

COPY Helena Lundahl, Kristina Ringdahl,
Per-Erik Tell, Jonas Rosenberg

ILLUSTRATION Creative Army AB

FOTO Felix Sundbäck, Fredrik Persson,
Per-Erik Tell, Jonas Rosenberg

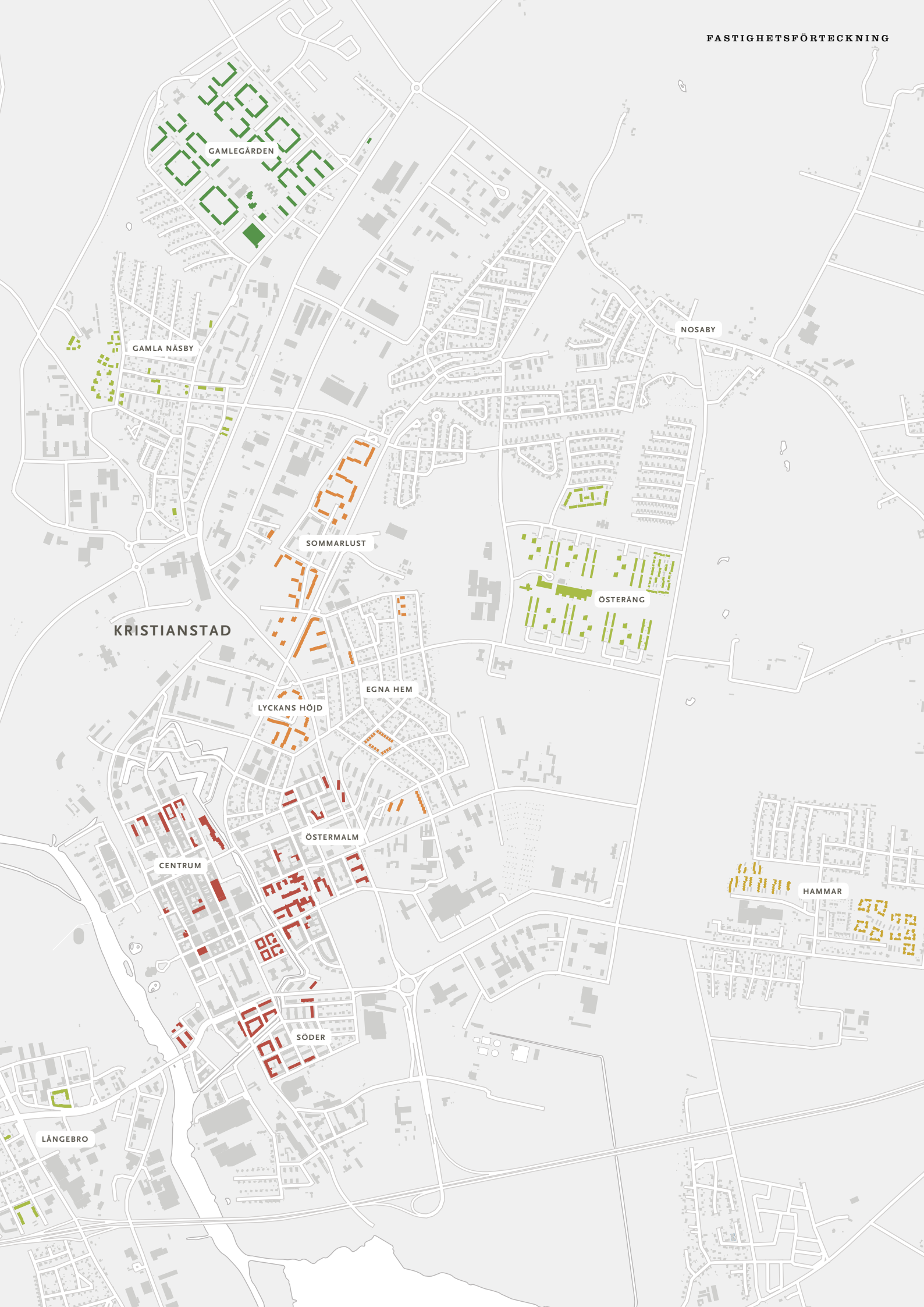
OMSLAG Munken Polar 300g

INLAGA Munken Polar 150g

TRYCKERI TMG Öresund AB, Malmö

UPPLAGA 300

TRYCKÅR 2018



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