



Årsredovisning 2016
AB Kristianstadsbyggen



På ett av Kristianstads bästa lägen invid Tivoliparken påbörjade ABK under 2016 byggnation av 74 hyreslägenheter, som ska stå klara för inflyttning under 2018.



Vd har ordet.....	4	Personal.....	18	Balansräkningar.....	36
Miljöarbete.....	6	ABK i siffror.....	20	Kassaflödesanalyser.....	38
Miljöredovisning.....	8	Händelser under året.....	22	Noter.....	40
ABK renoverar.....	10	Styrelsen.....	25	Revisionsberättelse.....	52
ABK bygger.....	12	Förvaltningsberättelse.....	27	Granskningsrapport.....	54
Jämställdhet.....	16	Resultaträkningar.....	35	Fastighetsförteckning.....	56

AB Kristianstadsbyggen (ABK), 556054-1889, ägs av Kristianstads Kommunföretag AB. Vi är kommunens största fastighetsägare och ett av Sveriges 25 största kommunala bostadsbolag. Totalt förvaltar vi cirka 8900 lägenheter och 300 kommersiella lokaler. Vårt bostadsbyggande vägleds av höga krav på funktion och estetik. Vi väger in både korta och långa miljöperspektiv i såväl byggande som förvaltning. ABK finns till för kommunens invånare och vår ambition är att alltid sätta människan i centrum.

Bostadsbyggandet tar fart på allvar

Vi vill gärna vara en motor för bostadsbyggandet i kommunen. För att kunna säkerställa att vi kan nå våra och våra ägares mål för nyproduktion planerar vi i vår bostadsförsörjningsplan för 10 år framåt, och bara de närmaste fem åren inbegriper planerna 1000 nya bostäder i Kristianstad och de omkringliggande orterna. Vi har ett gott samarbete med kommunen för att säkerställa att vi når produktionsmålen. Vi har under året dessutom varit aktiva i Kristianstads kommuns arbete med att ta fram kommunövergripande riktlinjer, mål och handlingsplaner för bostadsförsörjningen.

För att nå Kristianstads kommuns mål om ett medborgarantal på 90000 personer till 2025 är det viktigt att många intressenter är med och bygger bostäder, inte bara ABK. Ett välkommet initiativ under 2016 är det nya bostadsområdet i Hammar, där flera olika byggherrar ska vara med och bygga med olika upplåtelseformer och bostadstyper. På så sätt kan ett mångfacetterat och spännande bostadsområde växa fram som förhoppningsvis kommer att locka många boende.

Nyproduktion i Kristianstad och Vä under året

Under året har vi avslutat fyra nyproduktionsprojekt med totalt 81 lägenheter; kvarteren Valthornet, Adler och Hunden 6, samt vård- och omsorgsboendet Järneken. I projekten Valthornet och Hunden 6 har tidigare lokaler och förråd byggts om till attraktiva lägenheter, och i Vä har vi i kvarteret Adler byggt 16 lägenheter.

Efter många års arbete har byggnationen av Finlandshuset 5–6 påbörjats under slutet av 2016, med två punkthus invid Tivoliparken i centrala Kristianstad. Här är vi glada att kunna erbjuda 74 svanenmärkta lägenheter på ett av stadens bästa lägen.

Miljö och energi i fokus

Ett stort fokus de senaste åren har varit att energieffektivisera, vilket vi har gjort i många fastigheter med mycket gott resultat. Bättre inomhusklimat med högre komfort för hyresgästerna, ökad livslängd på fastigheterna, mindre miljöpåverkan och inte minst förbättrad ekonomi. Detta arbete uppmärksammades bland annat av Kristianstads kommun som 2016 tilldelade oss sitt årliga miljöpris med motiveringen att "ABK är ett föredöme för ägare av flerbostadshus när det gäller åtgärder för att minska klimatpåverkan". Det gör mig glad och stolt, samtidigt som det förpliktigar, och ger oss ännu mer styrka i att satsa på fortsatta åtgärder. Nästa steg är att vi ska bli ett fossilfritt företag till 2020 – och vi är på god väg!

Rekordmycket renovering

Vi genomförde under 2016 renovering och underhåll av våra fastigheter för historiskt höga nivåer – vi har aldrig tidigare

lagt så mycket resurser på att underhålla våra byggnader och bostadsområden. Det gör att vi ligger bra i fas med det underhållsbehov som finns i vårt bestånd. Förutom att vi investerar i våra fastigheter med lägre värme- och ventilationskostnader till följd, så skapar det ökad trivsel och komfort för våra hyresgäster när renoveringarna är genomförda.

Ett par exempel på renoveringsarbetet är det stora förnyelsearbetet på Lyckans Höjd, som har fortsatt under 2016, och som kommer att pågå med de sista husen under 2017 och 2018. Vi har också påbörjat arbetet med stam- och badrumsrenoveringar på Gamlegården med dess 1850 lägenheter, ett stort och viktigt arbete som kommer att pågå många år framöver.

Flera andra stora renoveringsprojekt under året har varit kvarteret Flaket i Åhus, kvarteret Kina på Östermalm, kvarteret Pontonen på Söder och kvarteret Mullvaden på Egna Hem. Vi har också genomfört stambyten i 225 bostäder under året.

Jämställdhet på många plan

ABK har varit mycket omskrivna i media för satsningen på jämställdhet under 2016. Vi fick stöd från Boverket som bidrag till vår egen satsning på ökad jämställdhet och trygghet på Gamlegårdens centrum. Vi har arbetat för ett modernt centrum med attraktiv inomhusmiljö och ljudklimat, innovativa kommunikationslösningar och lektytor för barn i olika åldrar. Alla åtgärder som gjordes i centrat hade sitt ursprung i idéer från boende och näringsidkare på området, idéer som framkom i det stora dialogarbete som genomfördes innan renoveringen påbörjades.

I samband med detta projekt tog vi även ett bredare grepp på jämställdhetsarbetet och bjöd in representanter från kommunens berörda förvaltningar till workshop om jämställt byggande, där bland annat Kristianstads nya badhus, som planeras byggas av vårt dotterbolag Sikab, bearbetades. Vi har också anordnat sommaraktiviteter för tjejer på Gamlegården tillsammans med Kristianstads kommun.

Jämställdhet och mångfald har också präglat arbetet med vår hyresgästkommunikation. Under 2016 uppmärksammades våra satsningar på hyresgästkommunikation som är tillgänglig, jämställd, innovativ och med god design. I april prisades vi med Guldäpplet för bästa marknadsföringsinsats i Nordöstra Skåne för vårt arbete med att göra om stora delar av vår tryckta hyresgästinformation, med fokus på lekfulla bilder istället för text. Senare under året blev vi för samma arbete nominerade till de prestigefyllda priserna Svenska designpriset och Svenska Publishingpriset.

Integration och bosociala frågor

För oss är det viktigt att alltid ha med det bosociala hjärtat i vår verksamhet. Under september stod ABK som värd för en SABO-konferens om bosociala frågor, där över 200 medar-

betare i kommunala bostadsbolag från hela landet samlades i Kristianstad för att inspireras och utbyta erfarenheter. Vi fick möjlighet att visa upp ABK och Kristianstad, och vi kunde bland annat dela med oss om hur vi arbetat med problematik kring trångboddhet.

Vi arbetar på många olika sätt med att öka integrationen och minska segregationen i våra bostadsområden. En del i vårt breda arbete är månadstidningen Kb Mosaik, en satsning från Kristianstadsbladet, Sparbanksstiftelsen, ABK, Kristianstads kommun och Arbetsförmedlingen. En unik tidning med nyheter på lätt svenska, engelska och arabiska för att nå läsare som har svårt att tillgodogöra sig det svenska språket. Tidningen började ges ut i 4 000 exemplar på Gamlegården, Österäng och Charlottesborg, med gott mottagande. Nu har tidningen vuxit till över 18 000 exemplar, och delas även ut i Östra Göinge och Hässleholm. Ett lyckat initiativ som vi självklart fortsätter att stötta och engagera oss i.

En organisation i ständig utveckling

Vi arbetar ständigt med att utveckla vår organisation och vårt sätt att arbeta. Vi vill bli ännu lite bättre, mer effektiva, tydligare både mot kund och internt, och ha ännu bättre samsyn och helhetssyn internt. Därför har vi under året startat en omorganisation inom företaget, som fullt ut kommer att vara implementerad under 2017. Arbetet har inneburit många intressanta diskussioner med företrädare för våra olika avdelningar, och vi har tillsammans kommit fram till förändringar som gagnar företaget och medarbetarna.

Våra områdesansvariga (arbetsledare för arbetslagen i förvaltningen), får under 2017 en tydligare roll med bland annat personalansvar. En ny tillsatt fastighetschef kommer att ha helhetsansvar för vår förvaltning, och har till sin hjälp en ny teknisk chef med ansvar för teknik, drift, miljö, fastighetsjour och brandfrågor.

Omorganisationen har inte inneburit några uppsägningar, en del tjänster försvinner men hanteras med naturliga pensionsavgångar. Istället har omorganisationen inneburit nyanställningar, bland annat för att stärka upp bolagets måleriavdelning och snickeriavdelning. Satsningen ligger i linje med vår inriktning om att ha egen kompetens inom företaget, då vi anser att det borgar för hög kvalitet, samsyn inom företaget och god trygghet och service till våra kunder.

Vi inför också ett samverkansområde till i centrala Kristianstad, vilket vi hoppas ska ge en ännu bättre arbetsmiljö för personalen och ännu bättre service gentemot våra kunder.

Utveckla och effektivisera vår verksamhet gör vi också genom intern kontroll. Under året har vi arbetat aktivt med att förädla den interna kontrollen från en redan god nivå. Med ännu bättre intern kontroll kan vi säkerställa att vi når våra mål, att vi har god riskhantering och att företaget utvecklas.

Hyresgästerna i fokus

Vi arbetar ständigt för att våra hyresgäster ska trivas i sitt boende och med oss som hyresvärd. Hyresgästinflytande är en viktig del, där boinflytandekommitté, pensionärsråd och hyresgästmöten är några av medlen vi använder för att våra boende ska känna att de har möjlighet att påverka.

Våra återkommande nöjdhetsenkäter är ett annat viktigt medel för att samla in vad våra hyresgäster vill utveckla i sitt boende och på sitt område. Varje område arbetar sedan med att genomföra åtgärder utifrån de synpunkter som framkommit, samt återkopplar till hyresgästerna vad som är gjort.

Vi har också hyresgästen i fokus i arbetet med en gemensam ny modell för mer rättvis hyressättning, något vi gör tillsammans med Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna.

Gott resultat trots stor underhållssatsning

För 2016 kan vi redovisa ett gott resultat, som uppfyller avkastningsmålet i vårt ägardirektiv. Fortsatt är det en nästan hundra procentig uthyrningsgrad ihop med gynnsamma räntor, stora energieffektiviseringsåtgärder, gott arbete från medarbetarna och låga värmekostnader som bidrar till det goda resultatet. Resultatet är något mindre än de senaste åren, bland annat beroende på att vi

kraftigt ökat underhåll och renoveringar i våra befintliga bostadsområden, en satsning som skapat ökad trivsel för våra hyresgäster, bättre ekonomi gällande värme och ventilation och som är gjord med ett långsiktigt hållbart perspektiv. Investeringar som kommer att betala sig både direkt och indirekt för många år framöver.

Vårt mål är att fortsätta en hög nivå av underhåll och renoveringar framöver. Men både när det gäller renoveringar och nyproduktion är det viktigt att vi är affärsmissiga, observanta på konjunkturen och planerar våra projekt så att vi kan bygga och renovera till rimliga kostnader.

Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett ansvar som sträcker sig utöver att bygga och förvalta fastigheter. Vi tar ett stort ansvar för social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet, exempelvis genom aktivt integrationsarbete, hållbar byggnation och renovering, energieffektivisering och totalkostnadstänkande. Social hållbarhet handlar också om att ha bostäder för alla – att alla ska känna sig välkomna och trivas hos oss. Här gör våra duktiga och engagerade medarbetare ett mycket bra arbete.

Att det finns bra bostäder och att hyresgästerna trivs är mycket viktigt – och med det hållbarhetstänk som genomsyrar hela företaget arbetar vi för att hyresgäster ska kunna trivas och bo i attraktiva miljöer även i framtiden.

Henrik Strand, verkställande direktör



Långsiktigt miljöarbete

Miljöarbetet är, och har under lång tid varit, en viktig del av den dagliga verksamheten hos ABK. Såväl ekologisk som ekonomisk och social hållbarhet är utgångspunkt för allt som rör bolagets planering, byggande och förvaltning.

ABK har en god grund att stå på när det gäller miljöarbetet med en miljöpolicy som varit vägledande både för företaget självt och dess leverantörer.

Miljöarbetet är långsiktigt och ribban läggs hela tiden högre och högre. ABK vill skapa ett engagemang kring miljöfrågorna med en förhoppning att alla ska delta, anställda såväl som boende.

Att ta miljöhänsyn kan vara allting från att byta ut fordonsparken från bensin- och dieseldrivna fordon till sådana som drivs av el eller biogas, till att utföra en helt kemikaliefri ogräsbekämpning.

ABK har en avvecklingsplan som säger att bolaget ska ha bytt ut sina fossildrivna fordon till år 2020.

Ny app underlättar

Det finns numera ett lagkrav på att varje företag ska föra en kemikalielista. ABK arbetar med att ta fram en digital kemikalielista (eco online) som enkelt ska finnas tillgänglig för alla företagets medarbetare via telefonen. Där får man snabbt besked om vilka kemiska produkter som är möjliga att använda, och hur.

Ogräsbekämpning sker alltmer med enbart hetvatten istället för som tidigare med kemiska medel.

Miljötänk genom hela processen

Bostadsbyggande och förvaltning, som är ABK:s huvudsakliga verksamhet, genomsyras också av detta miljötänkande. Det gäller allt från materialval vid nybyggen till planering av gårdar och utemiljöer.

En viktig del vid anläggandet av innergårdar är hur man tar hand om dagvattnet. Detta är inte minst viktigt i Sveriges lägst belägna stad i förhållande till havsnivån. Ett exempel är upprustningen av innergården i kvarteret Pontonen på Söder i Kristianstad där gårdsplanen anlagts i olika nivåer, för att kunna ta hand om regnvatten och undvika översvämningar. Dessutom har dammar anlagts som tar hand om regnvatten och genom ett sinnrikt slutet system hamnar i en dekorativ springbrunn.

En annan miljöåtgärd som genomförs allt mer vid planeringen av innergårdar är att lägga gröna tak med växtlighet, så kallade sedumtak, på fristående byggnader som cykelgarage och tvättstugor. Det ger innergårdarna mer mjuka ytor samtidigt som det tar hand om en del av regnvattnet.

ABK:s Carolina Aouseus har varit med och tagit fram den nya innergården i kvarteret Pontonen i Kristianstad, med bland annat inbjudande miljö och säker hantering av dagvatten som resultat.





ABK:s driftschef Jim Fäldth och vd Henrik Strand tar emot Kristianstads kommuns miljöpris av kommunfullmäktiges ordförande Anna-Kerstin Larsson.

På väg mot fossilfritt

ABK fick under 2016 ta emot Kristianstad kommuns miljöpris för sitt framgångsrika arbete mot att bli ett fossilfritt företag. Det handlar både om att energieffektivisera bostäder i samband med renoveringar eller nybyggnation, och om att fasa ut gamla fossila uppvärmningssystem. Bland annat har arbetet resulterat i att ABK har minskat sina koldioxidutsläpp för uppvärmning med hela 79 procent på nio år.

I motiveringen skriver prisjuryn bland annat:

”ABK är ett föredöme för ägare av flerbostadshus när det gäller åtgärder för att minska klimatpåverkan.”

ABK:s stora miljömål är att företaget ska vara fossilfritt till år 2020. Det handlar om att ersätta gammal teknik med ny. Att byta ut olje- och gaseldade pannor mot geoenergi, vilket gjort många ABK-områden helt fossilfria. Under året har till exempel tre anläggningar i Tollarp övergått till geoenergi och två oljepannor bytts ut i Arkelstorp.

Beroende på de geologiska förhållandena hämtas värmen antingen från grundvattnet, som i Tollarp, eller från urberget, som i Arkelstorp.

Fri från oljeuppvärmning 2019

På bara fyra år har ABK genom övergången till geovärme minskat sin oljeanvändning med 68 procent. Arbetet är prioriterat och fortsätter med de fåtal anläggningar som fortfarande finns kvar. Målsättningen är att all oljeuppvärmning ska vara utfasad i och med 2018 års utgång.

Små detaljer ger stora besparingar

Stora besparingar görs också genom till synes enkla åtgärder vid ombyggnader och renoveringar. Befintliga anläggningar optimeras och justeras för bästa möjliga effektivitet. Förutom

återvinning i samband med ventilation har ABK på några håll framgångsrikt arbetat med återvinning av värme från garagen. När tidigare garage och källarvåningar i kvarteret Valthornet förvandlades till bostäder blev hela huset energieffektivare.

Små detaljer som att byta till LED-lampor bidrar till energibesparingar.

Klimatalliansens mål

ABK är med i Klimatalliansen i Kristianstad som bildades 2008 med målsättningen att minska koldioxidutsläppen med 20 procent till 2016. ABK kunde konstatera att man klarat målet med råge. 2016 var koldioxidutsläppen 79 procent lägre än 2007, vilket innebär att ABK har minskat sina årliga utsläpp med 1 270 ton koldioxid!

Stor satsning på solceller

Framtidvisionen innehåller en omfattande satsning på solenergi.

Tanken är att förvandla Gamlegårdens bostadsområde till ett solcellscentrum. I en första etapp ska solceller placeras på de sex höghus som ligger utmed Näsbychaussén, men det kräver en viss ombyggnad av husens takstolar.

Det är ABK:s målsättning att fortsätta arbetet med att finna och utveckla en hållbar framtida energiförsörjning.

Miljöredovisning 2016

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

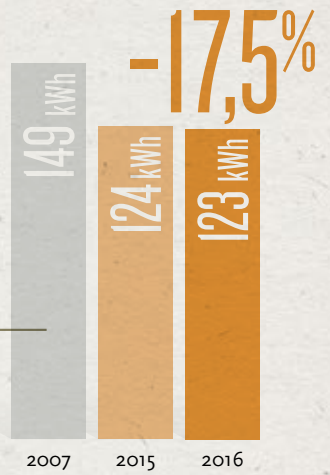
REJÄL ENERGIBESPARING PÅ LYCKANS HÖJD

På Lyckans Höjd i Kristianstad, med 460 bostäder, genomför ABK sedan ett par år en omfattande renovering och energieffektivisering. I de 12 hus som är färdiga har tilläggsisolering, fönsterbyte och optimering av värmesystemen gett minskad energiförbrukning med 26,9%.

-26,9%
minskad energiförbrukning

ENERGIFÖRBRUKNING

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



KLIMATALLIANSENS* MÅL FÖR 2016
-20%

CO₂-UTSLÄPP VID UPPVÄRMNING

ABK:s och Klimatalliansens* mål var att minska koldioxidutsläppen mellan 2007–2016 med 20%. Med utgången av 2016 överträffade ABK dessa mål stort. Då hade vi minskat utsläppen med -79%, vilket innebär att vi 2016 släppte ut 1 270 ton mindre CO₂ än vi gjorde 2007.

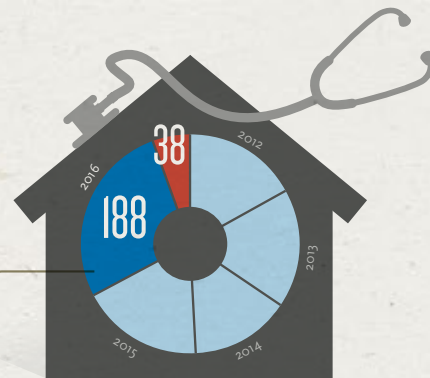
-79%
vilket motsvarar
-1 270 ton CO₂

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

2007 2016

GEOVÄRME

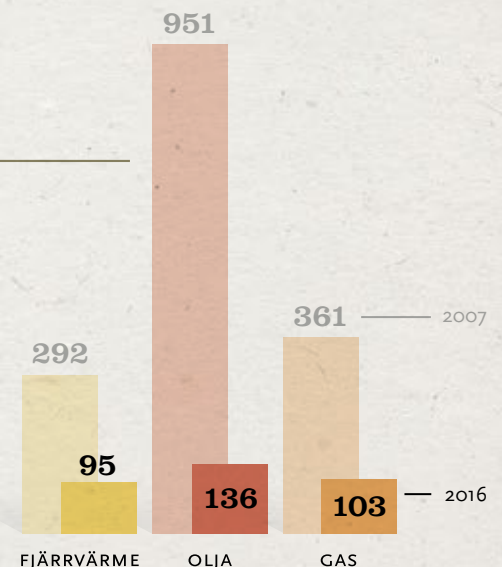
Utbyggnaden av värmesystem med geoenergi har fortsatt under året, med nya anläggningar i Arkelstorp och Tollarp. Förutom att det är mer miljövänligt har också andelen köpt energi minskat med 40–70%. Detta är ett led i målsättningen att ABK ska ha helt fossilfri uppvärmning till 2018.



RADONMÄTNING AV BYGGNADER

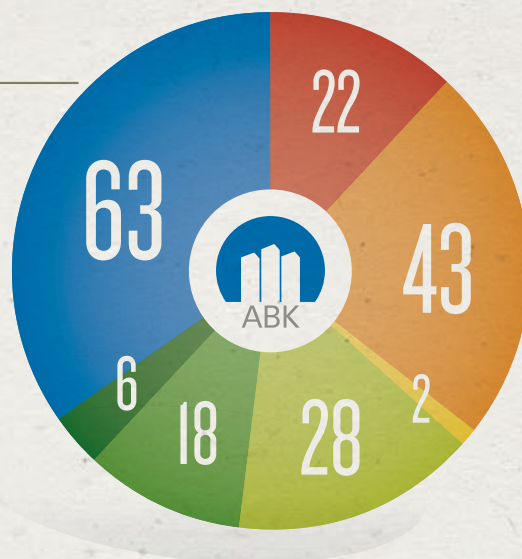
Under 2012–2016 har ABK haft som mål att göra radonundersökningar i alla ABK:s byggnader. Under 2016 gjordes radonmätningar i 226 byggnader varav 38 av dem åtgärdats/ska åtgärdas för något förhöjda värden. Genomföringar har tätats och tilluften ökats. Vi kommer fortlöpande att åtgärda lägenheter med förhöjt radonvärde och göra kompletteringsmätningar och i nyproduktion.

ANTAL TON CO₂-UTSLÄPP PER ENERGISLAG*



ANTAL FORDON INOM ABK

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



TRAKTORER
DIESEL



SKÅPBILAR
DIESEL
BENSIN
NATURGAS
BIOGAS



BILAR
BENSIN
EL



ÖVRIGT
BENSIN
EL



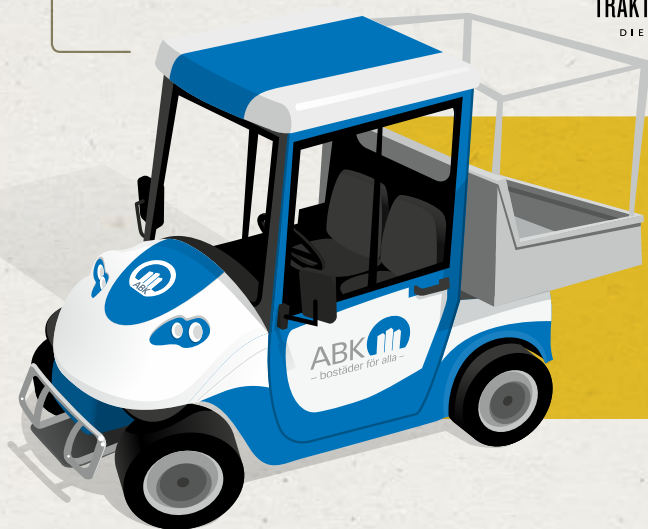
MOPEDER
BENSIN
EL



**ELBILAR
MED LASTFLAK**
EL



CYKLAR
KOLHYDRATER

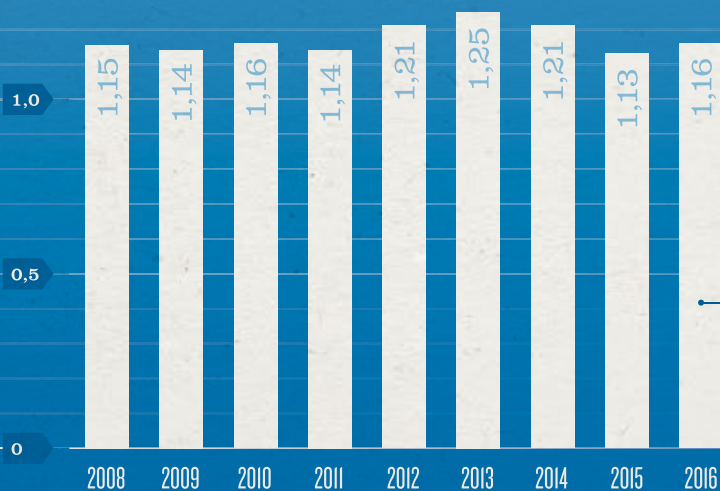


DETALJERAD FÖRBRUKNING



VATTENFÖRBRUKNING

Miljarder liter vatten konsumerat av ABK:s hyresgäster



100
14%

14% av hyresgästerna hade individuell vattenmätning 2016 och de betalar bara för det vatten de förbrukar. Målet är att öka andelen ytterligare.

Förbrukningen för 2016 motsvarar ungefär
12 badkar i minuten, året runt





Övre bilden: Renoveringen av Lyckans Höjd, där kvarteret med 400 bostäder återfår sin forna glans, har fortsatt under 2016.
Undre bilden: Byggprojektledare Niklas Lööf i samråd med Magnus Arvidsson, då fastighetsutvecklare, i kvarteret Hundena 6.



ABK renoverar för framtiden

2016 var ett rekordår för ABK. Aldrig tidigare hade bolaget lagt så mycket resurser på renovering och underhåll. Ett av ABK:s största renoveringsprojekt någonsin avslutades under året när den sista etappen på Österängsområdet slutfördes.



I början av 2016 stod bostäderna på Frans G Bengtssons väg 4 och 5 inflyttningsklara och hela Österäng med 1 350 bostäder har under en tjugofemårsperiod fått en välbehövlig ansiktslyftning. Österäng har förvandlats till ett av Kristianstads mest attraktiva bostadsområden, grönskande och tryggt.

Österäng är ett exempel av många. Underhållet av fastigheterna är ett prioriterat område hos ABK.

– Genom att vårda, underhålla och förbättra i våra fastigheter blir det bättre trivsel, men också minskad energiförbrukning, säger ABK:s vd, Henrik Strand.

Också effekter som minskad skadegörelse och mindre omflyttning har blivit resultatet av arbetet.

På Lyckans Höjd inleddes den sista etappen av renoveringsarbeten under 2016. Fönster, tak och fasad har bytts ut. Balkongerna har helrenoverats och inre allmänna utrymmen, som tvättstugor, har fått nya golv, väggar och maskiner. Även utemiljön har fräschats upp på Lyckans Höjd.

Stora satsningar på stambyten

Årligen genomför ABK ungefär 250 stambyten i sina fastigheter. Det här är ett arbete som planeras fortsätta under många år framöver.

Under 2016 påbörjades stambyten i fastigheterna Pontonen 1 och 2 på Söder i Kristianstad. Gamla ledningar rivs ut och nya rör dras in och nya golvbrunnar läggs. Totalt tar det ungefär fem veckor för ett stambyte i en bostad och då får hyresgästen också ett helt nytt badrum med kakel och klinkers, ny wc-stol, bad/dusch, handfat och speglar. 76 bostäder berörs och arbetet beräknas vara klart till sommaren 2017.

Andra stambytesprojekt som påbörjas under 2017 berör ett hundratal bostäder i kvarteren Atleten, Hunden och Kina i centrala Kristianstad.

Gamlegården med 1 850 bostäder är nästa mycket stora stambytesprojekt som ABK genomför. I kvarteret Hackan har stambyten startat under 2016 som ska göras i sammanlagt 284 bostäder. Det ska vara klart under första kvartalet 2018. Därefter ska hela Gamlegården successivt få nya ledningar. På Gamlegården planerar ABK för ett stort solcellsprojekt. ABK:s vision är att Gamlegården ska bli en solcellspark och i framtiden självförsörjande på el. I första skedet tittar man på möjligheten att montera solceller på taken på höghusen längs Näsbychaussén.



ABK fortsätter bygga i ett attraktivt Kristianstad

– Det behövs fler bostäder i kommunen, inte minst hyresrätter, och ABK är redo att möta utmaningen för att få nya invånare att leva och trivas i Kristianstad, säger ABK:s vd Henrik Strand.

Kristianstad är inne i en expansiv fas med nya shoppingområden, en starkare högskola, ett allt attraktivare biosfär-område och som säte för Region Skånes politiska ledning. Även idrottsligt har Kristianstad de senaste åren skördat stora framgångar, som gett eko i landet.

Många nya invånare kommer till och inflyttningstrenden är mycket positiv.

ABK:s plan är att bygga 1 000 nya bostäder i Kristianstads kommun fram till år 2021. Det betyder en takt på 200 nya bostäder per år.

Startskottet har gått.

Stort intresse för nya bostäder

När ABK visade upp de nya bostäderna i kvarteret Hunden 6 i centrala Kristianstad fick de intresserade som besökte visningen en alldeles speciell upplevelse – de fick se en bostad möblerad genom särskilda virtual reality-glasögon.

Besökarna kunde strosa runt i en tom lägenhet och få en exakt uppfattning om hur den kunde se ut som fullt möblerad.

Totalt färdigställde ABK femton bostäder i kvarteret Hunden 6, på Föreningsgatan, mitt emot Kulturkvarteret. Bostäderna var ett resultat av en omfattande ombyggnad av tidigare kontorslokaler. Varje bostad blev unik på sitt sätt.



74 nya bostäder påbörjades under året i Finlandshuset 5-6 invid Tivoliparken.

Även i kvarteret Valthornet, i huset som kallas för Kinesiska Muren, förvandlades tidigare kommersiella lokaler och garageutrymmen till 14 nya bostäder.

Ett annat bostadsprojekt som ställde särskilda krav på ABK:s byggavdelning var omvandlingen av simhallen på Österäng till en gruppbofastad med fyra nya lägenheter.

Inte bara i Kristianstad byggdes nytt. Under 2016 blev 16 attraktiva nya bostäder inflyttningsklara i kvarteret Adler i Vä. Det är ABK:s mål att fortsätta bygga också i kommunens övriga tätorter.

På Stenhällevägen i Degeberga står under 2017 fyra nya markbostäder klara för inflyttning, och om efterfrågan finns kan det bli fråga om ytterligare nybyggnation där. Även i Yngsjö och Åhus planeras nya bostäder.

Österäng växer

Det populära Österängsområdet i Kristianstad fortsätter växa. Under 2016 sattes spaden i jorden för ett nytt hus med 12 nya lägenheter i kvarteret Adjunkten. Dessutom börjar bygget av 48 nya bostäder i tre fyrvåningshus som uppförs i östra delen av Österäng, i kvarteret Diktaren, under våren 2017.

Över hundra nya bostäder i centrum

I Kristianstad har arbetet startat med Finlandshuset 5-6 som ska ge 74 nya bostäder, centralt belägna i staden. En annan förtätning är i kvarteret Lugnet på Östermalm där 60 nya bostäder är på gång i redan befintligt område. Här är också flexibilitet ett honnörsord och mindre tvårummare planeras att enkelt kunna förändras till treor, beroende på hur efterfrågan ser ut. Under 2019 ska bostäderna i kvarteret Lugnet stå klara.

Ett helt nytt bostadsområde planeras

ABK är ett av bostadsföretagen som Kristianstad kommun har valt ut till att vara med och bygga nya bostäder i Hammar, där en helt ny stadsdel planeras att byggas. Det ska bli ett område med blandad bebyggelse och olika upplåtelseformer.

– Det är viktigt att allmännyttan är representerad och att bostäder med hyresrätt finns som ett av flera val. ABK är glada över att kunna medverka till att bygga det nya bostadsområdet, säger ABK:s vd, Henrik Strand.

Parallellt med detta arbetar ABK vidare med visionen om ett helt nytt bostadsområde mitt i stan, Östermalms Park, där det projekteras i en första etapp för hundra nya bostäder.



Visning på kvarteret Adler i Vä med över 500 besökare.



Nya bostäder i kvarteret Hunden 6 visades upp på hösten.



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, Vä, Yngsjö, Tollarp och Degeberga.

Dessutom planerar vi bygga 120 vård- och omsorgsbostäder samt gruppbo- och omsorgsbostäder 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.

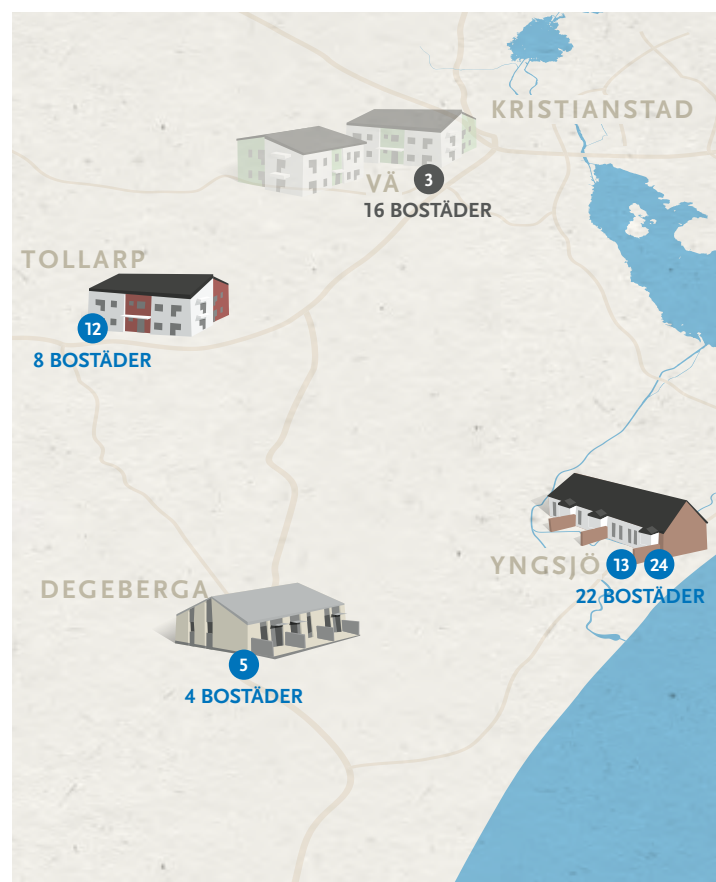
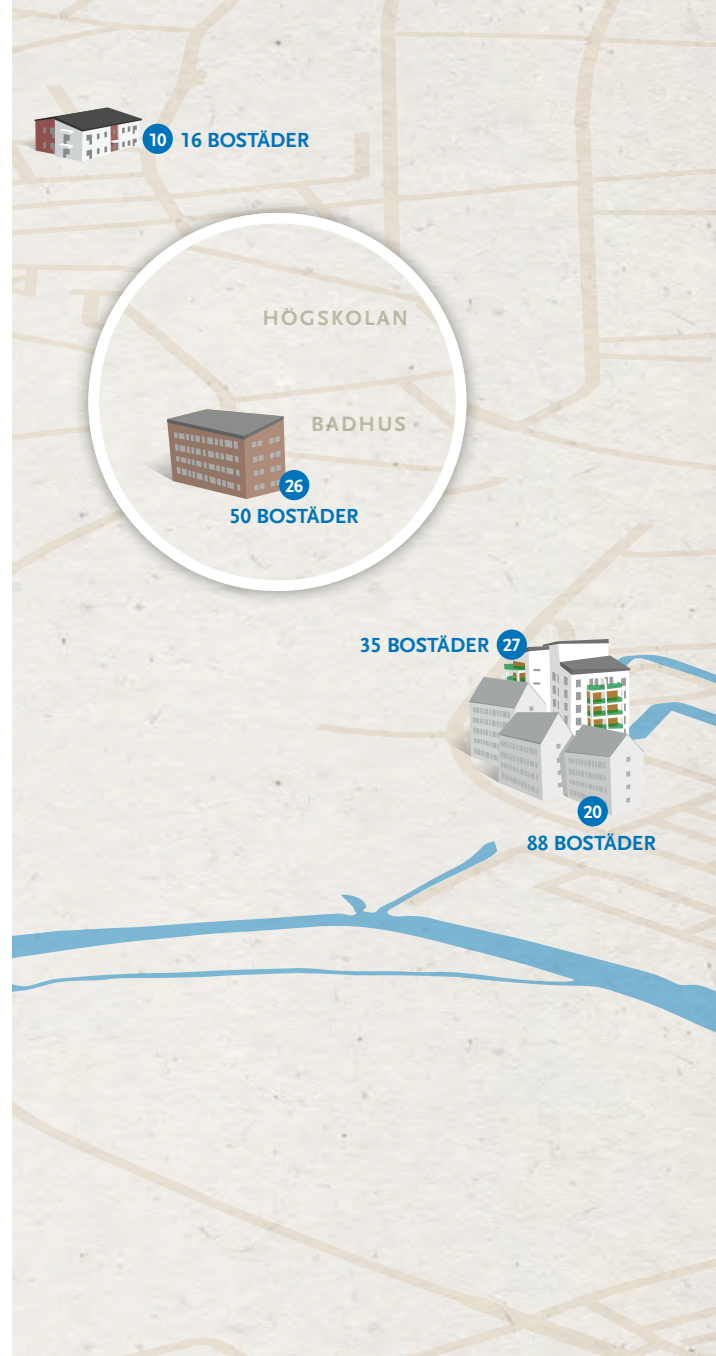
På den här sidan presenterar vi både pågående projekt, beslutade projekt och projekt som är på planeringsstadiet. Tiderna som presenteras är preliminära.

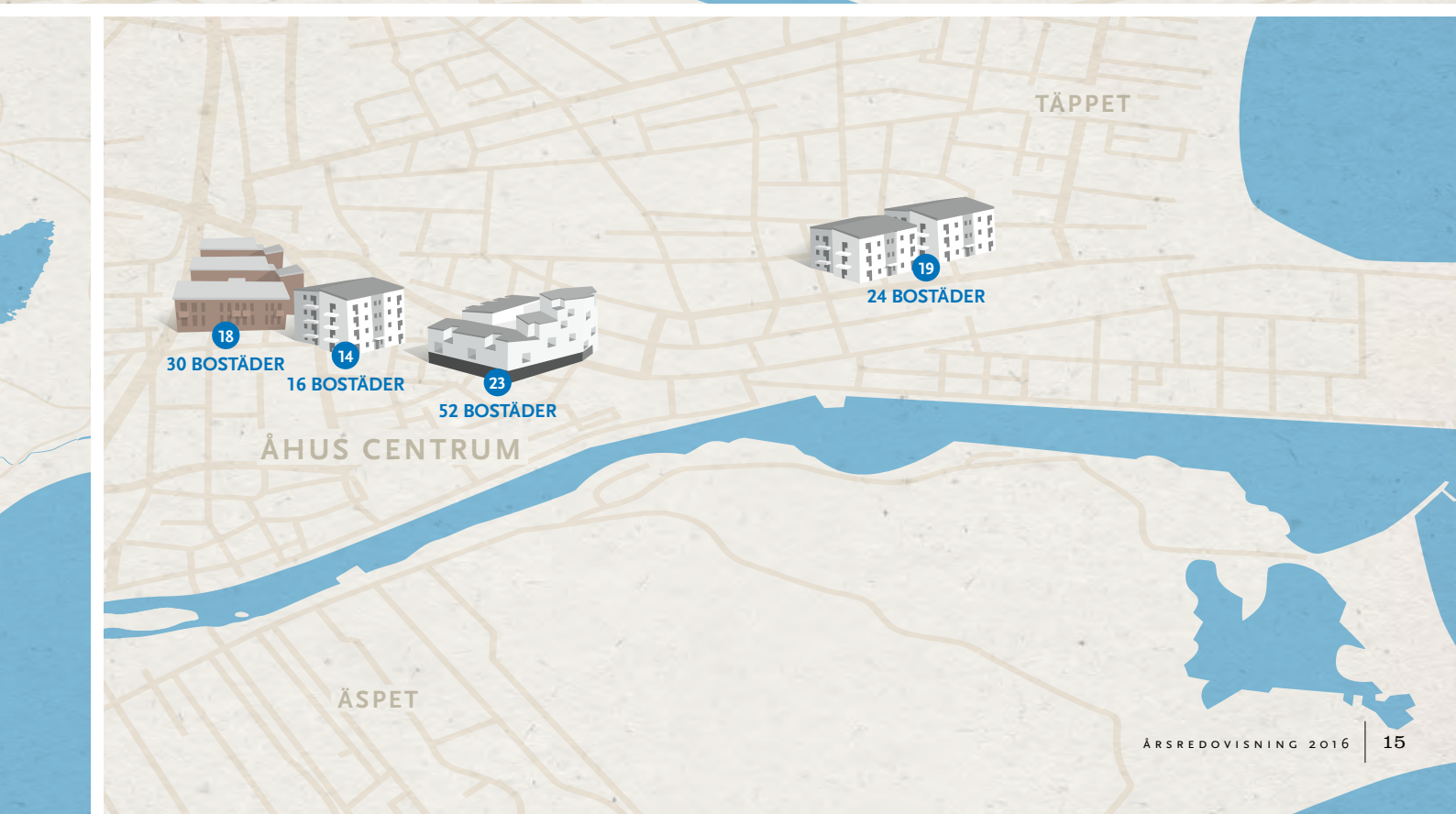
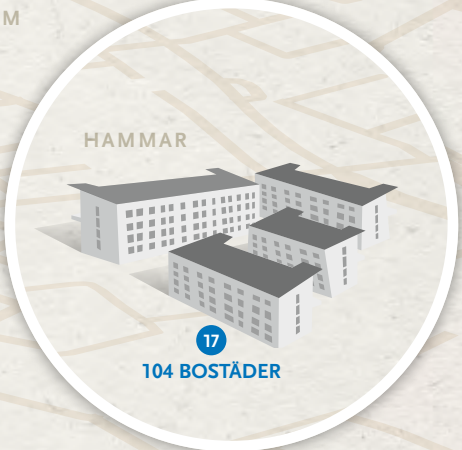
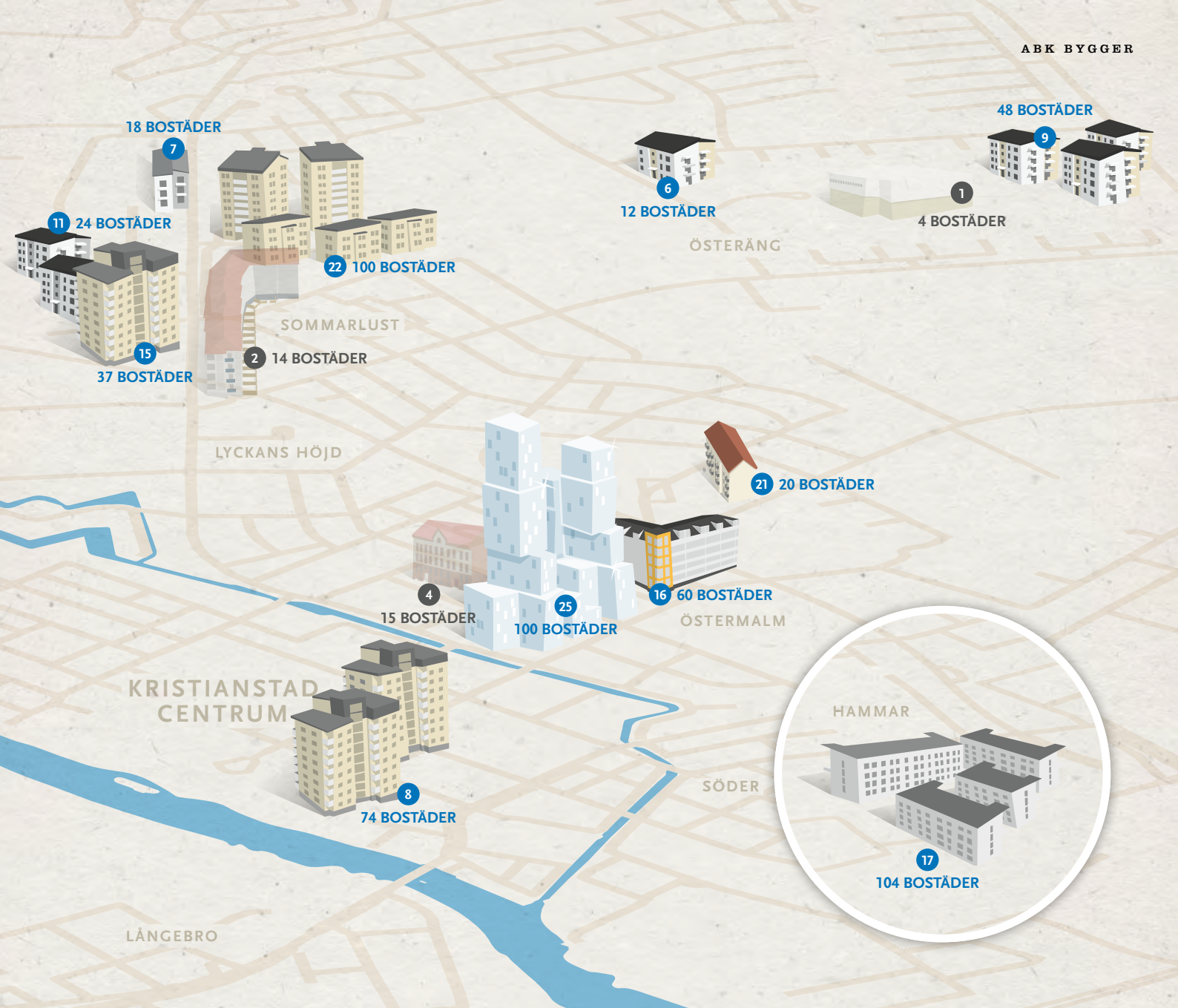
AVSLUTADE PROJEKT

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| 1. Docenten, Sjövägen | Färdigställda 2016 |
| 2. Valthornet, Kanalgatan | Färdigställda 2016 |
| 3. Vä, Öllsjövägen | Färdigställda 2016 |
| 4. Hunden 6, Föreningsgatan | Färdigställda 2016 |

PÅGÅENDE PROJEKT

- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| 5. Degeberga, Stenhällevägen | 2017 |
| 6. Adjunkten 1, Sjövägen | 2017 |
| 7. Geten, Grönbetesvägen | 2018 |
| 8. Finlandshuset 5-6, Finlandsgatan | 2018 |
| 9. Diktaren 1, Gustaf Hellströms väg | 2018 |
| 10. Rosa huset, Näsbychaussén | 2018 |
| 11. Oxen 1, Oxhagsvägen | 2019 |
| 12. Tollarp, Särлагatan | 2019 |
| 13. Yngsjö, Lillesjö Gränd | Ettap 1 2019 |
| 14. Flaket, Järnvägsgatan | 2019 |
| 15. Hästen, Sommarlustvägen | 2019 |
| 16. Lugnet 4, Österlånggatan | 2019 |
| 17. Hammar Bostadsområde | 2019 |
| 18. Dammylckan, Västra Järnvägsgatan | 2019 |
| 19. Åhus, Stubbagatan | 2019 |
| 20. Bastionen, Vattentornsvägen | 2019-2021 |
| 21. Skogsvägen, Egna Hem | 2020 |
| 22. Sommarlust, Pilvägen | 2020 |
| 23. Åhus centrum, Järnvägsgatan | 2021 |
| 24. Yngsjö, Lillesjö Gränd | Ettap 2 2021 |
| 25. Östermalms Park | 2021-2022 |
| 26. Näsby, Stridsvagnsvägen | 2022 |
| 27. Vinterstallet, Norretullsvägen | 2022 |







Jämställdhet i fokus

När ABK gjorde om det nya Gamlegårdens centrum var det med fokus på att få ett mer jämställt centrum. En plats lika självklar för kvinnor, som män och barn, att röra sig i.

Det har också blivit resultatet med så enkla medel som till exempel fler och utspridda sittgrupper och ett levande digitalt golv för lekar och rörelse. Många kvinnor får en anledning att stanna till, prata och umgås. Tillgängligheten har blivit bättre inte minst med nya offentliga toaletter, vilket tidigare saknats.

Kvinnor och mäns vardagsliv ser olika ut. Statistik visar att kvinnor upplever det offentliga rummet som otryggt i större utsträckning än vad män gör.

Ombyggnadsprojektet på Gamlegården var ett praktiskt resultat av ABK:s ständigt pågående jämställdhetsarbete.

Jämställdhet i planeringsprocessen

I samband med projektet genomfördes en workshop tillsammans med Kristianstads kommun för att diskutera och finna kreativa lösningar till jämställda miljöer. Också inom så konkreta områden som stads- och byggprojektering är jämställdhet ett viktigt incitament. Runt 40 medarbetare från ABK och kommunen som arbetar med fysisk planering och byggnadsfrågor deltog i workshopen.

Ett exempel är det planerade bygget av ett nytt badhus i Kristianstad. Det är viktigt att diskussionen inte bara handlar om ren byggteknik utan att det också diskuteras hur ett jämställt badhus kan se ut.

Tjejer – ta plats

Under sommaren genomfördes satsningen *Var god tag plats!* som en del i ABK:s jämställdhetsprojekt på Gamlegården, tillsammans med Kristianstads kommun. Syftet var att engagera och inspirera tjejer till att använda sin kreativitet och låta den synas, ta plats i rummet. Deltagarna fick prova på olika konstnärliga tekniker, som foto, sprayfärg, akryl och tusch. Verken som växte fram visades under hösten på de nya digitala skärmarna på Gamlegårdens centrum.

Mångfald och jämställdhet i tryck

ABK är i sin produktion av trycksaker, broschyrer, i reklam och i kundtidningen angelägna om att vara jämställda. I framställningen av dessa ska jämställdhet vara en grundläggande princip. Jämställdhets- och mångfaldsperspektivet har varit en viktig del i arbetet i samband med att ABK i sitt informationsmaterial gått över till ett nytt manér med seriefigurer.

ABK utgår i jämställdhetsarbetet från de sju erkända diskrimineringsgrunderna, vilket innebär att ABK:s kommunikation ska ta hänsyn till och ge plats åt alla människor, oavsett deras kön, könsidentitet, etnisk tillhörighet, religion, funktionsned-sättning, sexuell läggning och ålder.

ABK:s jämställdhetsarbete har under året uppmärksamats inom SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag.



ABK prisades under året för bolagets nya seriemanér, där jämställdhet och mångfald tydligt återspeglas. Läs mer på sid 24.



Henrik Strand och Fastighetsägarna Syds vd Susanne Rikardsson inviger det nya Gamlegårdens centrum.



ABK:s personal viktigaste resursen

ABK är en av de stora arbetsgivarna i Kristianstads kommun och har alltid haft grundinställningen att personalen är en av företagets absolut viktigaste resurser.

Ett aktivt personalarbete under många år har gett företaget nöjda medarbetare som känner sig delaktiga i företagets utveckling, vet att de kan påverka sin arbetssituation, och som har låg sjukfrånvaro.

– Våra medarbetare är viktiga ambassadörer för företaget. Vi vet att engagerade medarbetare som trivs och känner sig trygga får bättre självkänsla och ger oss nöjda kunder, säger ABK:s vd Henrik Strand.

En viktig del i personalarbetet är att få medarbetarna att utvecklas. En god arbetsmiljö gör att personalen stannar kvar i företaget och vidareutbildning att de också ständigt får nya kunskaper och en allt större tillgång för ABK.

Det finns stora möjligheter för den som vill, att avancera eller byta arbetsuppgifter inom ABK. Det stärker både den enskilde anställde och företaget. Det ger en djupare förståelse mellan bolagets olika avdelningar och ökar också sammanhållningen mellan personalen.

Hög kompetens inom företaget

ABK har i hög grad genom åren satsat på egen personal, även om man ibland köper in tjänster från olika entreprenörer. Med egna snickare, målare och elektriker har ABK kunnat behålla en hög grad av värdefull kompetens inom många olika områden.

Samtidigt är det också viktigt att rekrytera kompetens utifrån i form av nyanställningar. Finns det möjlighet att

rekrytera personal som också är hyresgäster hos bolaget är det alltid mycket positivt. Varje år söker ABK säsongs- och ferieanställda bland de många ungdomarna som bor hos företaget.

Jämställdhet, likabehandling och mångfald är ledord i ABK:s personalpolitik.

Stor satsning på personalen

Under senare år har ABK ökat antalet anställda för att kunna möta kommande pensionsavgångar, men också för det kommande behovet av nyproduktion, underhåll, service och bosocialt arbete som krävs i tider av expansion.

Under 2016 har en omorganisation påbörjats för att ytterligare effektivisera verksamheterna. Några av förändringarna är att bolagets områdesansvariga (arbetsledare för arbetslagen i förvaltningen) blir tjänstemän och får utökad ansvar, bland annat personalansvar. Detta är kopplat till att de tre områdescheferna i förvaltningen ersätts med en fastighetschef som ansvarar för hela förvaltningen. Till sin hjälp har fastighetschefen en ny teknisk chef som kommer att ansvara för teknik, drift, miljö, fastighetsjour och brandfrågor. Omorganisationen har inte inneburit några uppsägningar, utan hanterats med naturliga pensionsavgångar och omflyttningar. Organisationen stärks istället upp med nya tjänster, bland annat måleriansvarig, snickeriförman och inköpare. Den nya organisationen ska vara helt implementerad under våren 2017.

Nu är Roland ”bara” hyresgäst

När Roland Persson gick i pension under sommaren 2016 hade han varit anställd hos ABK i 26 år.

– En bättre arbetsgivare har jag aldrig haft, slår han fast. Vi anställda fick alltid ett stort förtroende av våra chefer att lösa våra uppgifter. Det var mycket ansvar, men också alltid en gemensam linje och ett stort stöd.

Roland Persson menar att arbetsmiljön och förtroendet skapade en grund som gjorde att han och hans arbetskamrater sporrades att alltid göra sitt bästa. Egna initiativ uppmuntrades.

Han började 1990 som fastighetskötare. Han hade drivit ett eget företag som tillverkade lastpallar, sadlade om och blev fastighetsskötare hos ABK i södra förvaltningsområdet, och kom att jobba på Österäng, i Hammar, Rinkaby, Gärds Köpinge, Viby och Vanneberga.

När han anställdes hos ABK bodde han i hus i Barum. Nu bor han tillsammans med sin sambo Marguerite Svensson, i en av ABK:s markbostäder på Gladiolvägen i Hammar. I ett område där han tidigare skötte rabatter och gräsmattor eller hjälpte hyresgästerna med en rad andra uppgifter.

– Ja, jag trivs utmärkt här. Och visst händer det att mina gamla arbetskamrater frågar mig till råds någon gång, skrattar han och tillägger:

– Jag kan ju området rätt bra.

Sommaren 2016 fyllde Roland Persson 65 år och han hade möjligheten att fortsätta jobba ytterligare några år, men valde att gå i pension.

– Ja, det var lite speciellt eftersom jag visste att det skulle ske en omorganisation och jag tyckte inte att det var rätt av mig att ta en ny tjänst för att stanna kanske bara ett par år. Då är det bättre att släppa fram de unga.

Fritiden har han inte haft svårt att fylla.

Förutom sambon Marguerite så tar hundarna Sindi och Sara mycket plats i hans liv, där fortfarande friluftslivet är viktigt, fiska eller vara i skogen.

Trädgårdsarbete har han heller inte slutat med. I dag hjälper han ett antal äldre personer, som inte längre är så rörliga, med sina trädgårdar. Då trivs han bra. Dessutom har en bonusdotter, Jessica, som nu får del av hans kunskande då hon håller på att dra igång en skola och Roland är god vän med både hammare, såg och lodstock.

Vad har varit det allra bästa med jobbet på ABK?

– Alla hyresgäster som jag träffat, säger Roland Persson, som nu på heltid efter 26 år också blivit en av dem.



Camilla släpper siffrorna på motocrossbanan

Efter ett år på vikariat fick Camilla Jönsson fast anställning hos ABK i november 2016.

Hon är ekonomiassistent på driftsavdelningen och jobbet handlar om att hantera fakturor som kommer in och se till att de hamnar på rätt plats inom företaget. Det kan handla om elräkningar, värme, sotning och mycket annat. Dessutom jobbar hon med driftsavdelningens bokslut.

Det blir mycket siffror.

– Det gillar jag. Jag har tidigare drivit ett åkeri tillsammans med min man, Per, berättar hon.

Dessutom blir det ofta långa dagar vid skrivbordet och datorn. Det kompenserar hon väl hemma i Jeppatorp, strax norr om Hässleholm, där det finns stigar och leder i skogen som hon kan jogga på.

Ett annat av hennes fritidsintressen är att köra motocross.

– Inte så mycket själv numera, men visst, jag kör ibland och har tävlat tidigare i livet, säger hon.

– När jag började köra var det kanske fem tjejer i hela landet, så vi fick tävla tillsammans med killarna. Nu är det så många att det finns egna tjejklasser.

I dag ligger mer fokus på att hjälpa sönerna i deras motocross-karriärer. Båda grabbarna, Pontus och Jesper, är svenska mästare i motocross.

Så när huvudet behöver rensas från alla siffror, när lungorna behöver luftas efter att ha suttit på kontorsstolen en hel arbetsdag, då blir det overallen och hjälmen på och ut på motocrossbanan.

En perfekt mix i livet för en 48-årig ekonomiassistent på ABK.



ABK i siffror 2016

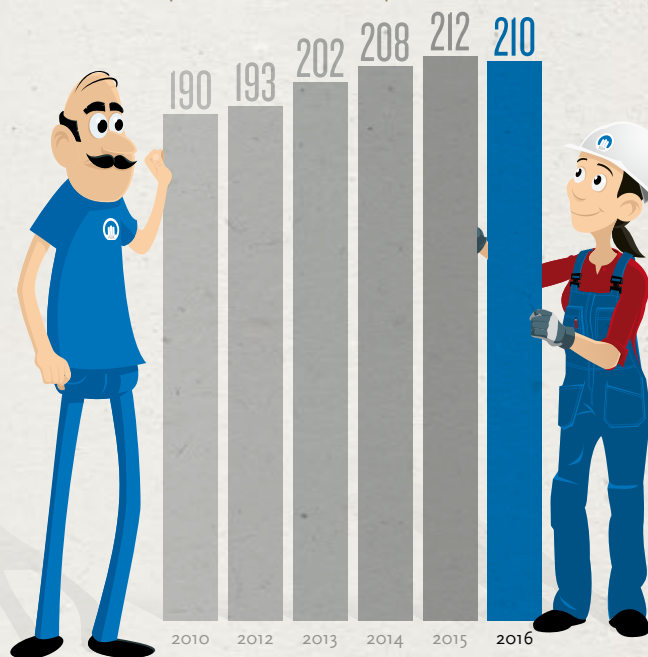
ERSÄTTNING TILL HYRESGÄSTFÖRENINGEN

År 2016 fick Hyresgästföreningen 3 miljoner kronor i ersättning från ABK. Ersättningen går bland annat till utbildning av förtroendevalda, lokaler och aktiviteter som exempelvis simskola på Gamlegårdsbadet.



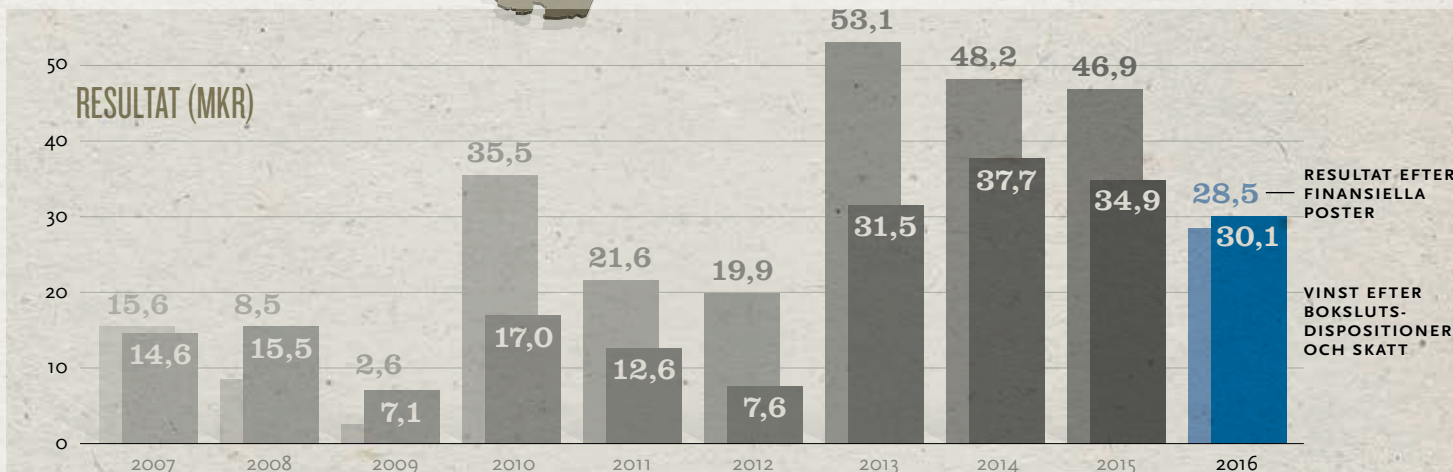
MEDARBETARNA

Genomsnittligt antal heltids-tjänster under räkenskapsåret.



ABK ÄR KOMMUNENS FJÄRDE STÖRSTA FÖRETAG

År 2016 omsatte företaget 686 miljoner kronor.

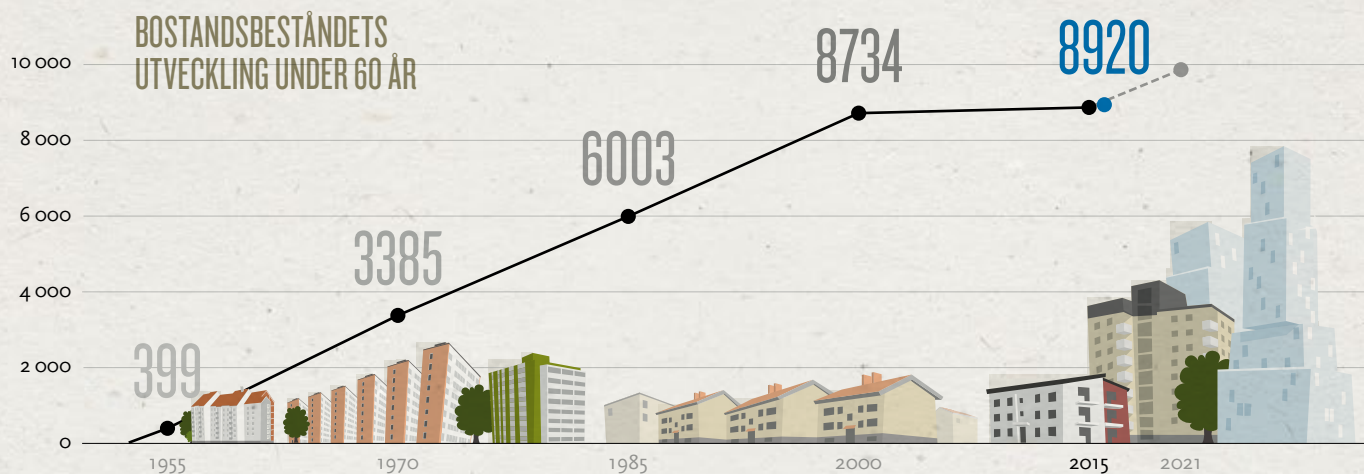


I januari 2017 hade ABK fyra nyproduktionsprojekt med 138 nya lägenheter igång för sammanlagt 216 miljoner kronor.



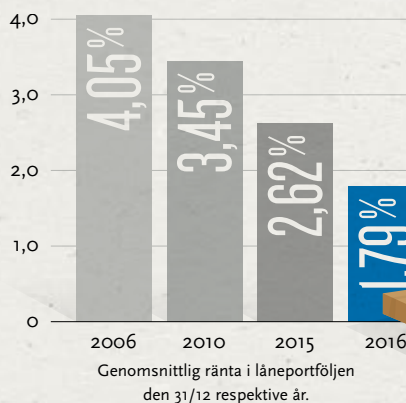
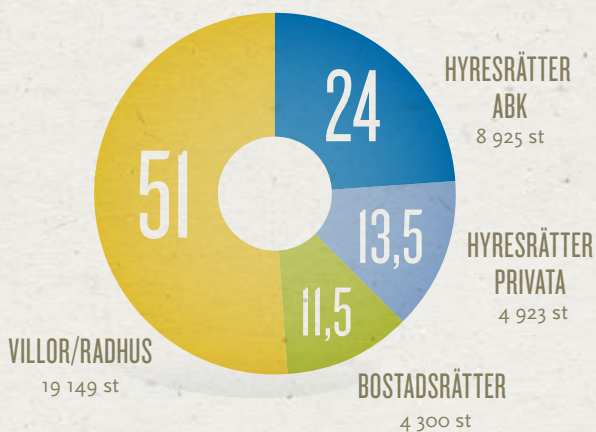
MARKNADSVÄRDET PÅ ABK:S FASTIGHETER

2016 var det bedömda marknadsvärdet 6,5 miljarder, ungefär 3,2 miljarder i bokfört värde.

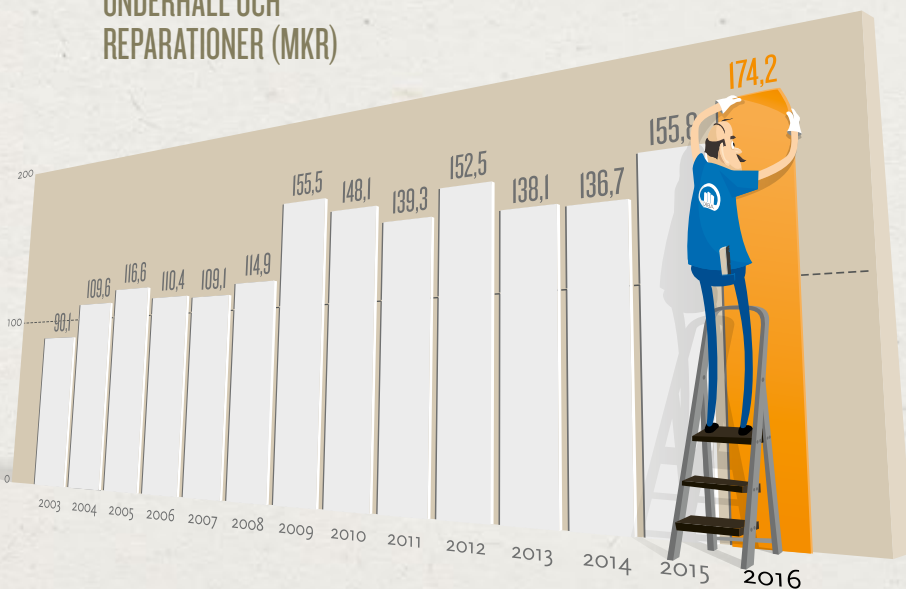


MARKNADSANDEL BOSTÄDER I KRISTIANSTADS KOMMUN

ABK har 24 % av bostäderna och 64 % av hyresrätterna i kommunen.



UNDERHÅLL OCH REPARATIONER (MKR)



ÅTERBÄRING TILL HYRESGÄSTERNA

År 2016 fick 353 hyresgäster som bott jämna tiotal år i sin bostad varsin gratis månadshyra. Tillsammans delade jubilarerna på 1 957 618 kr.

År 1961 fick 14 personer dela på 2 679 kr.

Årets händelser 2016



ABK stöttar ny tidning

Kb Mosaik är en tidning med nyheter och samhällsinformation på lätt svenska, engelska och arabiska. Kb Mosaik är ett initiativ från Kristianstadsbladet, Sparbanksstiftelsen, ABK, Kristianstads kommun och Arbetsförmedlingen. Redaktionen finns på Gamlegårdens centrum, leds av Inga-Lill Bengtsson från Kristianstadsbladet och består av två journalister. ABK:s förhoppning är att fler nyheter som är relevanta för bolagets hyresgäster publiceras och görs tillgängliga.



Nyinvigning på Gamlegården

Genom fler sittgrupper, lekytor för barn, mer växter och tillgänglighetsanpassad toalett ska centrat vara tillgängligare för barn och kvinnor vilket var målet för projektet jämställda miljöer. Under invigningsdagen i september var massor av folk och utanför sjöng och spelade r'n'b-stjärnskottet Cherrie.

Matglada hyresgäster bjöd in på Kulturnatten i maj

ABK:s Världens Mat byggde upp sina kök på Stora Torg i city och bjöd stadsfirare på smakportioner av mat från all världens hörn, tillagade av ABK:s skickliga hyresgäster. Under 2016 bjöds det för att nämna något på sambosas från Somalia, syrisk kebab, baklava och många andra sötsaker.



60 år i samma bostad

ABK har många trogna hyresgäster och under 2016 kunde grannarna på Höjdvägen på Lyckans Höjd som haft samma bostad i imponerande 60 år premieras. Grannarna Marie-Louise Colliander, Rickard Kristiansson, Ingegerd Lundberg och Iris Johansson flyttade in 1955 och de minns tiden med glädje. Iris berättar om minnen av hur det var dans på gården och grannarna samlades till musik via radiogrammofon.

Tjejer, ta plats!

Konstnären Jasmine Cederqvist höll i sommarlovs-satsningen "Var god tag plats", en del av ABK:s och Kristianstad kommuns jämställdhetsprojekt för att engagera och inspirera tjejer att använda sin kreativitet och ta plats på Gamlegårdsområdet.





Solen flödade på ABK:s Kulturdag

ABK:s kulturdag i slutet av augusti i Gamlegårdsparken växer för varje år. I år var hip-hopdrottningen Cleo dragplåster på en scen som bjöd på massor av annan underhållning; magdans, synthmusik, rock, ukulele och jazz. Världens Mat har en central plats på kulturdagen med alla dessa smakportioner av mat från hyresgäster från många olika nationaliteter. De yngre bjöds på hoppborgar och ponnyridning bland mycket annat på denna välbesökta familjefest.



Full fart på Österäng

I juni var det dags för den årliga Österängsfestivalen, hundratals besökare kom förbi för att bland annat se Sopkommissionen som gjorde ett bejublat uppträdande på den lilla scenen där också en magiker trollband publiken.



Workshop om jämställdhet

Att det är viktigt att också kvinnor är med tidigt i byggprocessen poängterades särskilt av de inbjudna föreläsarna Vlora Makolli från Tjejer i förening och länsstyrelsens sakkunnige Helene Brewer. Detta då ABK arrangerade en workshop om jämställdhetsperspektivet i byggnation samt kvinnors och flickors medverkan i den fysiska planeringen.

ABK uppvaktade hundraårig hyresgäst

ABK:s mångåriga hyresgäst Sonja Holmberg uppvaktades av ABK:s vd Henrik Strand i samband med sin hundraårsdag, den 20 mars. I lägenheten på Kanalgatan, där hon bott i 40 år, trivs hon bäst på den inglasade balkongen.

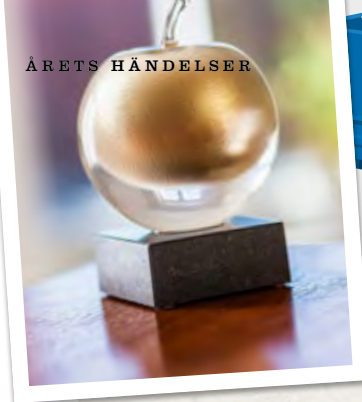


Konst i fokus på Gamlegården

Konstprojekten på Gamlegården fick del av 26 miljoner kronor som Statens Konstråd satsade landet runt. Ett av dem var – *Walk Hands Eyes* – en deltagare som utan att kunna se leddes runt av en seende guide. Deltagarna berättade efteråt om en berörande vandring i samarbete med ABK och Kristianstads konsthall.

Ett annat projekt var *Konst händer* där konstnärerna Johan Tirén och Anna Högberg jobbade med utgrävningar på Gamlegården. Ett större fysiskt konstverk planeras installeras under 2018 av Tirén och Högberg på Gamlegården.





ABK prisades

ABK fick ta emot Kristianstad kommuns miljöpris 2016. I sin motivering till priset skriver kommunfullmäktiges ordförande att: "ABK får priset för sitt systematiska och framgångsrika arbete med att energieffektivisera bostadsbeståndet och fasa ut fossila bränslen i uppvärmningen."

ABK fick också Marknadsföreningen Nordost-Skånes pris Guldäpplet för bästa marknadsföringskommunikation.

Bosociala frågor på stor konferens

I september arrangerade ABK tillsammans med SABO en konferens för bosociala frågor. Representeranter för de allmännyttiga bostadsföretagen diskuterade och utbytte erfarenheter om trygghet, grannmedling, störningar och områdesutveckling. Frågor som är viktiga för ABK.



Rena folkfesten på bostadsvisning

I mars visades 14 nya markbostäder som ABK byggt om från lokaler till bostäder i kvarteret Valthornet. Mer än tusen personer passade på att se de nya bostäderna och många besökare hade minnen av de verksamheter som genom åren rymts i huset, så som skola, livsmedelsbutik och fröhandel.

Till de 16 nya bostäderna som byggts i Kvarteret Adler i Vä kom uppskattningsvis 500 personer och den 1 juni kunde de nya hyresgästerna sedan flytta in.

I kvarteret Hunden, mitt emot kulturkvarteret i Kristianstad visades bostäderna med hjälp av virtual reality-glasögon. Besökarna kunde med dessa på strosa runt i en omöblerad bostad och ändå uppleva hur den kunde se ut med fullt möblemang.

10-årsjubel i rabatterna

Självförvaltarna på Vemmenhögsgatan 9-37 firade i maj sitt 10-årsjubileum. Det blev tårta, saft och kaffe för de ansvarstagande hyresgästerna som haft roligt tillsammans i rabatterna i så många år.



ABK:s styrelse



Sven-Erik Bergkvist
Ordförande (S)



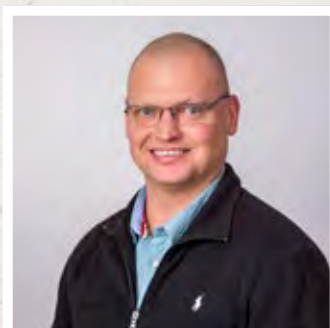
Christer Nilsson
Vice ordförande (M)



Börje Emilsson
Ledamot (C)



Anders Lundin
Ledamot (L)



Johnny Håkansson
Ledamot (SD)



Emma Bruce
Suppleant (S)



Ruzica Stanojevic
Suppleant (V)



Mårten Pettersson
Representant Mälareförbundet



Lisbeth Elofsson
Representant Vision



Mikael Tingström
Representant Fastighets



Henrik Strand
VD



Torbjörn Ingvarsson
Sekreterare

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

AB Kristianstadsbyggen äger och förvaltar ca 8900 bostäder i alla delar av kommunen. Bolaget är den enskilt största fastighetsägaren och förvaltar cirka 64% 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.

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

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

På 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, dvs. AB Kristianstadsbyggens syskonbolag, är C4 Energi AB, Kristianstads Renhållnings AB och Kristianstads Industribyggnads AB. Gemensam koncernredovisning upprättas av Kristianstads Kommunföretag AB.

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

AB Allön bedriver fastighetsförvaltning av vård- och omsorgsboende i Kristianstads kommun. Bolaget äger och förvaltar 24 fastig-

heter, vilka blockuthyrs till kommunen. Förutom 26 kontrakt med kommunen finns 98 separata kontrakt som avser enskilda bostäder. Totalt förvaltar bolaget 65800 kvm vård- och omsorgsboende och hyresbostäder. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 4329 tkr.

Under året har nyproduktionen av vård- och omsorgsboendet på fastigheten Järneken 1 i Åhus avslutats. Vård- och omsorgsboendet, med 36 boenderum, blockuthyrs till kommunen och inflyttning skedde den 1 oktober 2016. Under året har storköket på Skärdalshemmet i Vä byggts om. Det tidigare köket på Allögården byggs om till personalutrymme och kontor. Projektering avseende tillbyggnad av nytt kök på Allögården pågår. Projektering pågår även avseende ny matsal och lokaler för hemtjänsten på Forsalid i Degeberga. Arbetet med att energieffektivisera fastigheter har fortsatt. Under året har arbetet med att konvertera uppvärmningen på Tollaregården i Arkelstorp påbörjats och arbetet beräknas att slutföras under 2017. Arbetet med att konvertera uppvärmningen på Särлагården i Tollarp beräknas att slutföras under 2018.

AB Allön har erhållit rivningslov för del av fastigheten Näsby 35:29. Rivningen beräknas att färdigställas under våren 2017. Projektering pågår för att uppföra SABO:s koncepthus Kombohus Mini med 16 bostäder.

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 Kristianstads kommun. Kristianstad Arena är en modern anläggning för skol- och föreningsidrott, konserter och mässor. Under året har delar av Idrottshallen renoverats med ny belysning, nytt golv och nya läktare. Projektering har genomförts avseende renoveringsåtgärder i Idrottshallen vilka kommer att pågå under 2017–2019. Diskussion pågår med Kristianstads kommun om att Specialfastigheter i Kristianstad AB ska uppföra Kristianstads nya badhus. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 260 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 -121 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.



Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft sju styrelsesammanträden under räkenskapsåret. Årsstämman hölls den 19 april 2016. 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)	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

AB Kristianstadsbyggen planerar att bygga 1000 nya bostäder i Kristianstads kommun under de kommande fem åren. Under 2016 har nyproduktion av cirka 100 bostäder påbörjats.

På Österäng, i kvarteret Adjunkten, har nyproduktion av 12 bostäder till Kristianstad kommun enligt SABO:s koncepthus Kombohus Bas påbörjats under året. Inflyttning beräknas att ske under hösten 2017. Projektering för ytterligare 48 bostäder enligt SABO:s koncepthus Kombohus Bas i kvarteret Diktaren på Österäng har påbörjats. Inflyttning beräknas att ske under hösten 2018.

Nyproduktion av fyra trygghetsbostäder i centrala Degeberga har påbörjats under hösten. Inflyttning är beräknad till maj 2017.

Nyproduktion av 74 bostäder i kvarteret Finland intill Tivoliparken i centrala Kristianstad har påbörjats i slutet av 2016. Uthyrning beräknas att starta under hösten 2017 med inflyttning under våren/sommaren 2018.

Bolaget har av Kristianstad kommun tilldelats mark att uppföra hyresrätter i Hammar bostadsområde intill Hammarshus. Projektering har påbörjats och byggstart för de över 100 bostäderna beräknas tidigast under slutet av 2017.

Projektering av ett tiotal marklägenheter i Yngsjö har påbörjats. Byggstart är beräknad till våren 2017 och inflyttning beräknas ske under 2019.



Under året har nyproduktion av 16 bostäder enligt SABO:s koncepthus Kombohus Bas avslutats i kvarteret Adler, beläget centralt i Västrax utanför Kristianstad. Alla 16 bostäder är uthyrda och inflyttning skedde i juni 2016. Innan inflyttning anordnades öppen visning med över 500 besökare.

I kvarteret Valthornet i centrala Kristianstad förvandlades det som tidigare varit lokaler till 14 bostäder i markplan. Alla 14 bostäder är uthyrda och inflyttning skedde i april 2016. Innan inflyttning anordnades öppen visning vilket var uppskattat då över 800 personer kom under två dagar.

I kvarteret Hunden 6 i centrala Kristianstad förvandlades tidigare kontorslokaler till 15 unika bostäder. Alla 15 bostäder är uthyrda och inflyttning skedde i december 2016. Innan inflyttning anordnades öppen visning med över 500 besökare.

Renovering och ombyggnation av två loftgångshus med totalt 39 bostäder och en lokal på Österäng har slutförts under året. Arbetet påbörjades under våren 2015 och inflyttning skedde i februari 2016. Byggnaderna konverterades från direktverkande el till fjärrvärme och stam- och badrumsrenovering genomfördes liksom komplettering med två nya hissar. Även fönster och fasad har bytts ut och taken försetts med sadeltak och den yttre miljön har setts över.

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 tre fastigheter i Tollarp och en i Arkelstorp. I Arkelstorp har projektering för ytterligare en konvertering av fossil upp-

värmning till geoenergi påbörjats. I Önnestad pågår projektering för konvertering av fem fastigheter från fossil uppvärmning till geoenergi. Förutom vinster för miljön innebär det också sänkta förbrukningar.

Arbetet med stam- och badrumsrenoveringar har fortsatt och totalt har renovering skett i 225 bostäder under året.

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

Renovering av etapp ett i kvarteret Pontonen på Söder i Kristianstad har avslutats under sommaren. Det underjordiska garaget har rivits och stängts och innergården byggts upp igen med utemiljö, nya förråd och tvättstugor. Fortsatt renoveringsarbete kommer att omfatta renovering av badrum, fasad och fönster och projektet beräknas att pågå till 2018.

I kvarteret Flaket i Åhus har renovering av tak, fasad och fönster skett och mekanisk frånluft med återvinning har installerats. Renoveringen omfattar tre byggnader med totalt 63 bostäder.

I kvarteret Mullvaden i Kristianstad har renovering av tak, fasad och fönster skett och mekanisk frånluft med återvinning har installerats. Renoveringen omfattar tre byggnader med totalt 78 bostäder.

I kvarteret Kina på Östermalm i Kristianstad pågår renovering av fasad, fönster och badrum.

Bolagets arbete med systematiskt brandskyddsarbete har fortsatt, dels genom utbildning av berörd personal och dels genom fortsatta åtgärder i fastigheterna så som utbyte av brandlarm, översyn av brandtätningar och installation av brandklassade dörrar.

De boende har engagerats för att vara med och utveckla ett mer välkommande och jämställt Gamlegårdens centrum. Invigningen av det renoverade centret skedde den 12 september med tal och artistuppträde. Projektet har finansierats av AB Kristianstadsbyggen tillsammans med Kristianstads kommun och Boverket. Gamlegården är bolagets största enskilda bostadsområde med 1 850 bostäder.

ABK:s Kulturdag är ett årligt återkommande evenemang som bolaget arrangerar i slutet av augusti i Gamlegårdsparken med 4–5 000 besökare. Det finns då möjlighet att smaka på rätter från olika länder, få ansiktet målat eller bara lyssna på artister som uppträder. AB Kristianstadsbyggen deltog även vid Kulturnatten i maj månad med Världens mat vilket gav besökarna möjlighet att smaka på rätter från olika länder. Kulturnatten är ett arrangemang i centrala Kristianstad i samarbete med Kristianstads kommun.

Bolaget har under året belönats med Kristianstads kommuns miljöpris för arbetet med energieffektiviseringar och utfasningen av fossila bränsle i uppvärmningen av fastigheterna. Marknadsföringen i Nordöstra Skåne belönade bolaget med Guldäpplet för nytänkande hyresgästkommunikation.

Som en del av allmännyttans ansvar har under året integrationsprojektet Kb Mosaik startats upp genom ett samarbete med AB Kristianstadsbyggen, Kristianstadsbladet, Sparbanksstiftelsen, Arbetsförmedlingen och Kristianstads kommun. Kb Mosaik är en tidning med nyheter och samhällsinformation på lätt svenska, engelska, arabiska och somaliska. Redaktionen finns i lokaler på Gamlegårdens centrum. Kb Mosaik har en upplaga på 18 000 exemplar per månad och distribueras bland annat till hushållen på Gamlegården, Österäng och Charlottesborg i Kristianstad. AB Kristianstadsbyggens målsättning med projektet är att fler nyheter som är relevanta för bolagets hyresgäster skall göras tillgängliga.

Under tre dagar i september var AB Kristianstadsbyggen värd för SABO:s konferens om sociala frågor i boendet. Totalt besökte 250 medarbetare från allmännyttiga kommunala bostadsbolag i Sverige Kristianstad och AB Kristianstadsbyggen för att utbyta erfarenheter om hur bolagen arbetar med trygghet och social utveckling.

Efter hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen fastställdes den genomsnittliga hyreshöjningen till 0,3% från och med 1 januari 2016. AB Kristianstadsbyggen, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna har tillsammans de senaste åren arbetat fram en hyresmodell för mer rättvis hyressättning i Kristianstad kommun.

Kund

De senaste åren har enkätundersökningar bland alla nyinflyttade hyresgäster genomförts. De nyinflyttade fortsätter att ge mycket bra betyg till AB Kristianstadsbyggen. Precis som tidigare år ger kunderna i 2016 års enkätundersökningar uthyrningsprocessen ett

starkt betyg. Mest nöjd är man 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 98,0% (98,2%).

Personal

Personalen är en viktig resurs för bolaget. AB Kristianstadsbyggen har som strategi att i möjligaste mån ha egen anställd personal istället för att köpa in tjänster. Engagerade 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.

Bolaget har under året arbetat med en organisationsöversyn som har inneburit att en organisationsförändring har påbörjats. Förändringen av organisationen kommer att fasas in under våren 2017. 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 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 personalsocial betydelse utöver att det även ger kunskap om en sund och hälsosam livsstil.

Under 2016 har medelantalet anställda minskat från 211,9 till 209,9. Minskningen beror på att personal inte ersatts vid pensionsavgångar. Vid rekrytering strävar bolaget efter en jämnare köns- och åldersfördelning och etnisk tillhörighet. Medelåldern är 46,6 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 2016 uppgår till 5,2% (4,9%). För att ytterligare stärka rehabiliteringsarbetet för personalen i samband med sjukdom har under året en ny riktlinje för rehabilitering antagits.

Bolaget har under året haft 38 personer anställda som sommarvikarier för kollektivanställda och tjänstemän. Dessutom har bolaget haft 57 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 +/- 5,8 mkr
– Vakanser bostäder	1 % ger +/- 5,8 mkr
– Driftskostnadsutveckling	1 % ger +/- 1,3 mkr
– Ränteutveckling	1 % ger +/- 12,9 mkr

Bostadshyrorna bestäms genom förhandlingar med Hyresgästföreningen. Bostadshyrorna står för cirka 85 % av de totala hyresintäkterna. Skulle hyrorna öka med 1 % innebär det ökade intäkter med 5,8 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 5,8 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 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 12,9 mkr då bolagets övriga räntor är bundna längre än ett år.

Bolagets totala intäkter uppgår till 705397 tkr (700560 tkr). Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 28481 tkr (46947 tkr). Bolaget har satsat på underhåll, renovering och energieffektiviseringar. Underhållskostnaden har ökat med 31 mkr jämfört med ursprunglig budget för 2016. Resultatet har påverkats positivt av ett bra uthyrningsläge och ett gynnsamt ränteläge. 2016 har varit 5 % kallare än 2015, trots det understiger kostnaden för värme ursprunglig budget med 11,2 mkr. Årets resultat uppfyller ägardirektivet som kommunfullmäktige fastställt.

Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna. Ränteutvecklingen har en väsentlig påverkan på bolagets resultat. Bolaget har en finanspolicy som anger hur de finansiella riskerna

ska hanteras. Per balansdagen uppgår räntebindningstiden till 2,6 år (2,9 år). Finanspolycyn anger att räntebindningen ska variera inom 2–5 år. Nivån på de långa räntorna har fortsatt varit låga under året. För att finansiera pågående nyproduktion och renoveringar har nyupplåning skett med 150 mkr (50 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 2 624 100 tkr varav 1 892 000 tkr är upplånat från Kommuninvest.

Kostnaden för borgensavgift till kommunen uppgår till 8312 tkr (8113 tkr). Översyn av nivån på borgensavgiften sker årligen.

Utfallet för driftkostnaderna är högre än föregående år vilket delvis beror på att 2016 var 5 % kallare än 2015. Kostnaden för värme uppgår till 65 963 tkr vilket understiger budget med 11,2 mkr. Den verkliga energiförbrukningen uppgår till 113 kwh (110 kwh) per kvadratmeter vilket motsvarar 92 % av ett normalår. Kostnaden för el är högre än föregående års utfall vilket beror på att bolaget förändrat konteringen av fasta avgifter för elabonnemang samt att elcertifikatkostnaden har ökat jämfört med 2015. Energisnåla installationer har inneburit minskad elförbrukning.

Kostnaden för reparationer och underhåll uppgår till 174 mkr, vilket är en ökning med 31 mkr jämfört med budget. Bolaget har medvetet satsat på ökat underhåll (inklusive försäkringskostnader och reparationer) såsom åtgärder i lägenheter och kallare samband med renoveringar av fasad, tak och fönster. Den genomsnittliga kostnaden för reparationer och underhåll (inklusive försäkringsskador) uppgår till 253 kr/kvm (222 kr/kvm). Bolaget har utöver underhållet investerat 242 mkr (227 mkr) i anläggningstillgångar under året.

Personalkostnaderna uppgår till 122 528 tkr (118 854 tkr), vilket är en ökning med 3,0 % jämfört med föregående år. Den generella löneförhandlingen för 2016 innebär 2,5 % i löneökning.

Årets av- och nedskrivningar uppgår till 111 703 tkr (103 970 tkr). Avskrivningsunderlaget har ökat jämfört med tidigare år beroende på aktivering av tillkommande projekt. I samband med bolagets årliga prövning av nedskrivningsbehov konstaterades att fastigheten Kommandanten 8 hade ett nedskrivningsbehov om 2,7 mkr, vilket ingår i årets kostnad för av- och nedskrivningar. Utrangeringar har under året skett med 1 445 tkr (107 tkr). Utrangeringarna avser komponenter som ersatts eller tagits bort såsom installationer, fönster och badrum. Liksom föregående år har bolaget inte haft någon kostnad för förgävesprojektering.

Under året har bolaget lämnat concernbidrag 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).

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 6 458 mkr (5 926 mkr). Motsvarande bedömda marknadsvärde för koncernens totala fastighetsbestånd uppgår till 7 270 mkr (6 632 mkr).

Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat fastigheterna Adler 1, Degeberga 12:121 och Kristianstad 3:19. Samtliga förvärvade fastigheter 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 minska energiförbrukningen till 120 kwh per kvm/A-temp och år (inklusive normalårs-korrigerig) fram till 2018 jämfört med 2007 års nivå. I nyproduktion är bolagets krav att energiförbrukningen inte ska överstiga 65 kwh per kvm/A-temp och år.

Bolaget är sedan 2008 med i Skåneinitiativet. Det är cirka 100 allmännyttiga bostadsföretag i Sverige som utmanat varandra att på åtta år gemensamt minska energiförbrukningen med 20%. AB Kristianstadsbyggens utfall för perioden visar att bolaget uppnått det gemensamma målet om en minskad energiförbrukning om 20%. Genomsnittligt utfall för samtliga bolag som deltar i Skåneinitiativet uppgår till cirka 17%.

Bolaget har som målsättning att senast 2018 ha en fossilfri uppvärmning av alla sina byggnader.

Under 2016 slutfördes radonmätningarna i bolagets byggnader. Åtgärder vidtas i de byggnader där mätningarna inte visat tillfredsställande resultat. Generellt visar de genomförda mätningarna inte på några förhöjda värden av radon.

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

Inom stora bostadsområden, där det är ekonomiskt lönsamt, kommer gamla interna värmekulvertar att ersättas med primär fjärrvärme direkt till varje byggnad för att effektivare utnyttja energin. Under 2016 har utbyte av värmekulvertarna inom bostadsområdet Sommarlust påbörjats.

Bolaget arbetar med att utveckla solenergi som alternativ energikälla och planerar att starta upp pilotprojekt för att installera solenergi. Projektering har påbörjats för att installera solenergi på två

byggnader på Näsbychaussén. Solcellerna kommer primärt att producera el för belysning i gemensamma utrymmen och el för att driva ventilation och ge värme i byggnaderna. Bolagets intention är att fortsätta utbyggnaden av solceller inom Gamlegårdsområdet.

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

Den medvetna satsningen på energisnåla installationer såsom frekvensstyrda pumpar, fläktar, energisnåla ljuskällor samt astro-nomiskt ur 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 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.

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

Bolaget budgeterar med intäkter om totalt 704 mkr för 2017. Satsningen på underhåll, fasad-, fönster- och stam- och badrumsrenoveringar kommer att fortsätta under de kommande åren. Vakansgraden bedöms oförändrad under 2017 jämfört med 2016 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)

	2016	2015	2014	2013	2012*
Resultaträkning					
Hysesintäkter	685 534	676 506	663 350	652 297	626 982
Förvaltningsintäkter	19 863	24 054	20 488	21 645	22 894
Driftskostnader (inklusive personalkostnader)	-310 094	-299 219	-294 529	-293 430	-286 467
Underhållskostnader	-174 172	-155 832	-136 676	-138 066	-152 479
Fastighetsskatt	-16 717	-15 845	-15 649	-15 485	-12 495
Av- och nedskrivningar	-111 703	-103 970	-99 555	-95 420	-84 919
Finansnetto	-62 785	-78 640	-89 207	-74 137	-93 229
Resultat efter finansiella poster	28 481	46 947	48 206	49 503	19 937
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	3 225 048	3 027 439	2 928 797	2 866 825	2 735 784
Övriga anläggningstillgångar	136 941	205 716	181 441	155 635	220 234
Omsättningstillgångar	84 289	40 214	20 874	21 036	45 189
Eget kapital	594 729	562 467	525 524	494 307	459 640
Obeskattade reserver	17 100	30 350	30 350	30 850	21 240
Räntebärande skulder	2 624 100	2 474 100	2 424 100	2 374 100	2 374 100
Övriga skulder	176 287	181 114	168 309	157 318	157 961
Balansomslutning	3 452 214	3 279 404	3 148 283	3 056 575	3 012 941
Lönsamhet och finansiering					
Avkastning på eget kapital, %	4,7	8,0	8,8	9,5	4,2
Avkastning på totalt kapital, %	2,7	3,8	4,4	4,7	3,8
Direktavkastning, %	6,5	7,7	8,2	8,5	7,3
Soliditet, %	17,6	17,9	17,4	17,0	15,8
Belåningsgrad, %	81,1	81,0	82,3	82,7	84,0
Skuldsättningsgrad, ggr	4,4	4,4	4,6	4,8	5,2
Räntenetto fastighetslån	-63 523	-78 926	-89 540	-93 810	-94 019
Förvaltning och miljö					
Antal bostäder, st	8 925	8 885	8 882	8 876	8 779
Antal lokaler, st	262	264	268	296	312
Bostadsyta, kvm	595 773	592 956	592 825	592 310	586 407
Lokalyta, kvm	90 148	89 952	91 311	95 707	100 017
Fastighetsinvesteringar	238 971	221 161	188 851	189 329	210 860
Driftskostnad per kvm, kr	476	461	453	449	436
Underhållskostnad per kvm, kr	253	222	200	198	219
Värmeanvändning per kvm, kWh	107,6	107,7	111,4	114,4	115,0
Fastighetsel per kvm, kWh	16,4	17,3	17,9	16,9	18,5
Vattenförbrukning per kvm, kbm	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4
Marknad och personal					
Vakansgrad bostäder, %	0,1	0,1	0,2	0,3	0,2
Omflyttning bostäder, %	14,8	15,7	18,3	19,4	20,2
Medelantal anställda, st	209,9	211,9	208,0	201,6	192,8
Sjukfrånvaro, %	5,2	4,9	5,2	4,1	3,8

*Jämförelsetal för 2012 har inte anpassats efter BFNAR 2012:1 (K3).

Nyckeltalsdefinitioner

Antal bostäder och lokaler

Avser uthyrningsbara bostäder och lokaler per balansdagen.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad

Kortfristiga och långfristiga skulder i förhållande till balansomslutningen.

Bostads- och lokalyta

Avser uthyrningsbar yta per balansdagen.

Direktavkastning

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

Driftskostnad per kvadratmeter

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

Fastighetsel per kvadratmeter

Antalet förbrukade kWh el som försörjer fastighetsberoende installationer, såsom el till tvättstugor, allmänventilation, pumpar samt belysning för allmänna och gemensamma utrymmen i förhållande till 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 hyresgäststyrkt underhåll) reducerat med erhållen försäkringsersättning i förhållande till total bostads- och lokalyta.

Vakansgrad bostäder

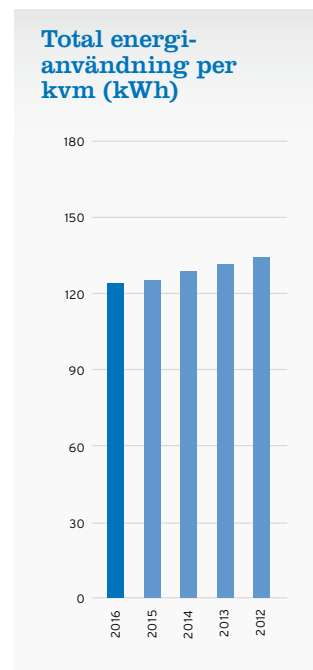
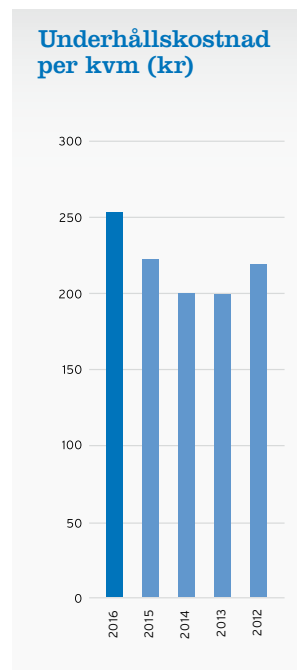
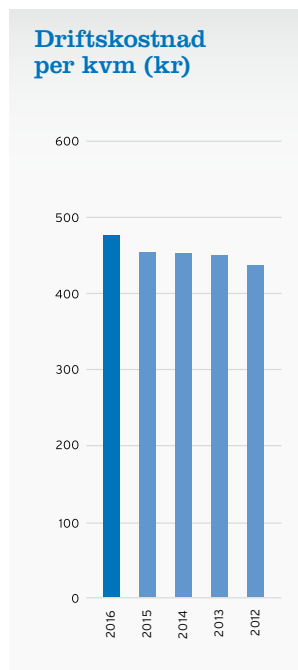
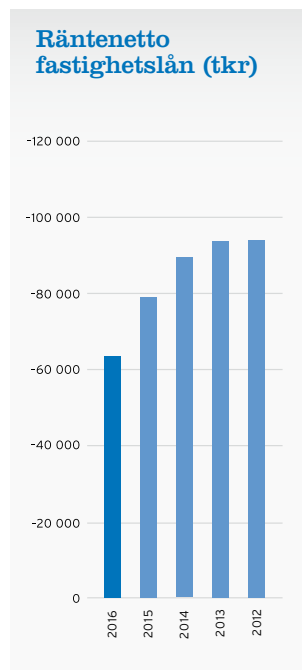
Genomsnittligt antal vakanta bostäder i förhållande till det genomsnittliga antalet bostäder (exklusive studentbostäder).

Vattenförbrukning per kvadratmeter

Antalet förbrukade kbm vatten i förhållande till 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 2015-12-31	11 700	54 985	498 345	39 352	604 382
Beslut av årsstämman					
– Utdelning till aktieägaren				-185	-185
– Överförs i ny räkning			39 167	-39 167	-
Erhållet aktieägartillskott		2 340			2 340
Årets resultat				23 237	23 237
Eget kapital 2016-12-31	11 700	57 325	537 512	23 237	629 774

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2015-12-31	11 700	375 403	140 454	34 910	562 467
Beslut av årsstämman					
– Utdelning till aktieägaren				-185	-185
– Överförs i ny räkning			34 725	-34 725	-
Erhållet aktieägartillskott		2 340			2 340
Årets resultat				30 107	30 107
Eget kapital 2016-12-31	11 700	375 403	177 519	30 107	594 729

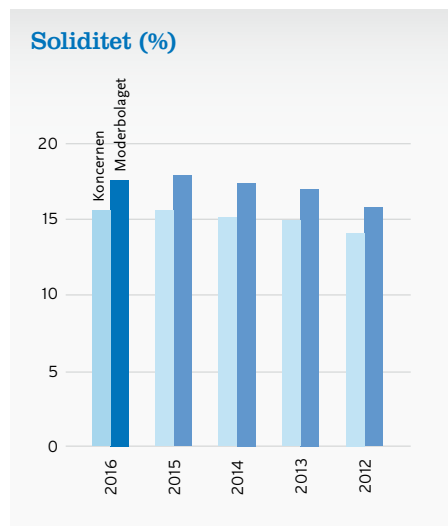
Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst, kr	177 519 392
Årets vinst, kr	30 106 938
	207 626 330

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas, kr	30 000 000
att i ny räkning överförs, kr	177 626 330
	207 626 330



Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen om 30 000 000 kr (vilket motsvarar cirka 38,5 mkr före skatt) reducerar såväl bolagets soliditet, från 17,6% till 16,9%, som koncernens soliditet, från 15,6% till 15,0%. 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. Styrelsen förutsätter att utdelningen, i enlighet med 5 § lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, är av engångskaraktär och att 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.

156 780 kr utav den föreslagna utdelningen är hänförlig till 3 § och 29 843 220 kr är hänförlig till 5 § avseende värdeöverföring enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Resultat och ställning

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 32 931 tkr (52 566 tkr). Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 28 481 tkr (46 947 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 uthyringsgrad
för bostäder 2016.

253 kr

Underhållskostnad per kvm
2016.

	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2016	2015	2016	2015
Rörelsens intäkter	2				
Hysesintäkter	3	768 431	758 112	685 534	676 506
Aktiverat arbete för egen räkning		585	-	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	4	9 902	16 218	19 863	24 054
Summa intäkter		778 918	774 330	705 397	700 560
Rörelsens kostnader	2, 5, 6				
Driftskostnader	7	-204 991	-196 540	-187 566	-180 365
Underhållskostnader	8	-186 701	-167 803	-174 172	-155 832
Fastighetsskatt		-16 862	-16 001	-16 717	-15 845
Personalkostnader	9, 10	-122 528	-118 854	-122 528	-118 854
Avskrivningar	11, 12	-135 099	-126 528	-111 703	-103 970
Övriga rörelsekostnader	13	-1 705	-885	-1 445	-107
Summa rörelsens kostnader		-667 886	-626 611	-614 131	-574 973
Rörelseresultat		111 032	147 719	91 266	125 587
Resultat från finansiella poster					
Ränteutgifter		839	398	839	377
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-78 940	-95 551	-63 624	-79 017
Summa resultat från finansiella poster		-78 101	-95 153	-62 785	-78 640
Resultat efter finansiella poster		32 931	52 566	28 481	46 947
Bokslutsdispositioner	15	-3 000	-3 000	10 250	-3 000
Skatt på årets resultat	16	-6 694	-10 214	-8 624	-9 037
Årets resultat		23 237	39 352	30 107	34 910

Balansräkningar

(tkr)

	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	11	3 815 243	3 559 941	3 225 048	3 027 439
Inventarier, verktyg och installationer	12	58 938	65 138	36 039	39 976
Pågående nyanläggningar	17	110 387	200 008	100 902	165 740
		3 984 568	3 825 087	3 361 989	3 233 155
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	18	-	-	4 600	4 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	1 336	1 435	1 336	1 435
		1 336	1 435	5 936	6 035
Summa anläggningstillgångar		3 985 904	3 826 522	3 367 925	3 239 190
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Förräds- och bränslelager		1 366	1 704	1 247	1 586
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		1 550	1 325	1 512	1 317
Fordringar Kristianstads kommun	20	34 551	4 485	64 623	-
Fordringar moderbolag		2 340	2 340	2 340	2 340
Fordringar dotterbolag		-	-	1 720	1 060
Aktuella skattefordringar		6 049	31 054	7 407	31 469
Övriga fordringar		3 813	1 037	3 635	116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	2 279	2 240	1 800	2 163
		50 582	42 481	83 037	38 465
Kassa och bank		5	987	5	163
Summa omsättningstillgångar		51 953	45 172	84 289	40 214
Summa tillgångar		4 037 857	3 871 694	3 452 214	3 279 404

6458 mkr

Bedömt marknadsvärde för byggnader och mark 2016-12-31.

109 814 st

Antal hyresavier som skickats ut under 2016.

Balansräkningar

(tkr)

		Koncernen		Moderbolaget	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder	NOT				
Eget kapital	22,23				
Aktiekapital		11 700	11 700		
Övrigt tillskjutet kapital		57 325	54 985		
Annat eget kapital		537 512	498 346		
Årets resultat		23 237	39 352		
Bundet eget kapital					
Aktiekapital				11 700	11 700
Reservfond				375 403	375 403
				387 103	387 103
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat				177 519	140 454
Årets resultat				30 107	34 910
				207 626	175 364
Summa eget kapital		629 774	604 383	594 729	562 467
Obeskattade reserver	24	-	-	17 100	30 350
Avsättningar					
Uppskjutna skatteskulder	25	42 655	38 049	39 998	31 373
Långfristiga skulder	26, 27				
Skulder till kreditinstitut		2 669 300	2 521 700	2 624 100	2 474 100
Skulder till Kristianstads kommun		493 034	512 306	-	-
Summa långfristiga skulder		3 162 334	3 034 006	2 624 100	2 474 100
Kortfristiga skulder	28				
Skulder till kreditinstitut		2 400	2 400	-	-
Leverantörsskulder		78 409	67 531	74 056	63 432
Skulder till Kristianstads kommun	29	-	-	-	2 211
Skulder till syskonbolag		20 698	18 951	19 346	17 337
Övriga skulder		9 651	13 049	8 312	12 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	91 936	93 325	74 573	86 030
Summa kortfristiga skulder		203 094	195 256	176 287	181 114
Summa eget kapital och skulder		4 037 857	3 871 694	3 452 214	3 279 404

4,7%

Avkastning på eget kapital 2016.

2,6 år

Genomsnittlig räntebindning i låneportföljen 2016-12-31.

Kassaflödesanalyser

(tkr)

	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2016	2015	2016	2015
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat före finansiella poster		111 032	147 719	91 266	125 587
Avskrivningar		132 399	126 528	109 003	103 970
Övriga ej likviditetspåverkande poster		3 583	-252	3 581	-772
		247 014	273 995	203 850	228 785
Erhållen ränta		839	398	839	377
Erlagd ränta		-82 875	-98 586	-67 559	-82 052
Betald inkomstskatt		22 915	-3 213	24 062	-2 827
		187 893	172 594	161 192	144 283
Förändring varulager		338	-103	339	-84
Förändring kundfordringar		-225	-4	-194	3
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-2 816	6 919	-3 871	3 211
Förändring leverantörsskulder		10 878	22 695	10 624	24 624
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		-2 694	-25 020	-7 872	-6 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten		193 374	177 081	160 218	165 063
Investeringsverksamheten					
Investeringar anläggningstillgångar		-296 078	-258 278	-242 035	-226 995
Sålda materiella anläggningstillgångar		94	229	94	229
Återbetalning av övriga finansiella anläggningstillgångar		622	1 839	622	1 839
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-295 362	-256 210	-241 319	-224 927
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		150 243	100 000	150 000	50 000
Amortering av lån		-21 915	-19 515	-	-
Lämnat koncernbidrag		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Erhållet aktieägartillskott		2 340	2 340	2 340	2 340
Utdelning till aktieägare		-185	-307	-185	-307
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		127 483	79 518	149 155	49 033
Årets kassaflöde		25 495	389	68 054	-10 831
Likvida medel vid årets början		39 907	39 518	1 756	12 587
Likvida medel vid årets slut	31	65 402	39 907	69 810	1 756

1,79%

Genomsnittlig ränta i låneportföljen 2016-12-31.

2,3 år

Genomsnittlig kapitalbindning i låneportföljen 2016-12-31.

I kvarteret Hunden 6 i centrala Kristianstad byggde ABK under året om kommersiella lokaler till 15 nya hyreslägenheter.



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. Ränteintäkter 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 skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika.

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, 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:

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	10 och 15
– 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 ränteintäkt 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 företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

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

Kassaflödesanalys

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

- den löpande verksamheten
- investeringsverksamheten
- finansieringsverksamheten

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

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

Eget kapital

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

Obeskattade reserver

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

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. 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 förvaltningsfastigheter. 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 2016-12-31 till 6 458 mkr (5 926 mkr). Detta värde överstiger bokfört värde med 3 233 mkr (2 899 mkr). Förändringen av marknadsvärdet påverkar inte bolagets resultat- eller balansräkning.

Förutsättningar fastighetsvärdering 2016

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	4,0-7,25 %
Direktavkastningskrav prima lokaler	6,5-10,0 %
Direktavkastningskrav övriga lokaler och garage	7,0-10,0 %

Marknadsvärde (mkr)	6 458
Bokfört värde (mkr)	3 225
Övervärde (mkr)	3 233

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**

2016	2015	2016	2015
-	-	9 872	10 146
-	-	-346	-407

NOT 3

Hysesintäkter

	2016	2015	2016	2015
Bostäder	581 586	575 931	576 267	570 629
Studentbostäder	9 923	9 558	9 923	9 558
Lokaler	191 695	188 473	113 992	112 096
Garage	8 488	8 532	8 488	8 532
P-platser	1 614	1 565	1 714	1 631
	793 306	784 059	710 384	702 446

Hysesbortfall, outhyrda objekt

Bostäder	-2 303	-2 639	-2 303	-2 632
Studentbostäder	-461	-429	-461	-429
Lokaler	-4 143	-4 144	-4 118	-4 144
Garage	-449	-512	-449	-512
P-platser	-77	-71	-77	-71
Intern uthyrning	-6 541	-6 227	-6 541	-6 227
Ombyggnad/renovering	-3 687	-5 455	-3 687	-5 455
Rabatter	-6 832	-6 086	-6 832	-6 086
Självförvaltning	-382	-384	-382	-384

Summa	768 431	758 112	685 534	676 506
--------------	----------------	----------------	----------------	----------------

NOT 4

Övriga förvaltningsintäkter

	2016	2015	2016	2015
Ersättningar från hyresgäster	7 285	8 225	7 106	7 685
Vinst sålda anläggningstillgångar	94	229	94	229
Återvunna hyres- och kundfordringar	571	1 023	571	1 023
Försäljningsintäkter	62	27	10 210	9 871
Försäkringsersättningar	732	5 689	732	4 254
Övriga ersättningar	1 158	1 025	1 150	992

Summa	9 902	16 218	19 863	24 054
--------------	--------------	---------------	---------------	---------------

	Koncernen		Moderbolaget		
	2016	2015	2016	2015	
Ersättning till revisorerna					NOT 5
PwC					
– Revisionsuppdraget	-246	-242	-183	-179	
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-28	-55	-22	-44	
– Skatterådgivning	-29	-	-29	-	
– Övriga tjänster	-197	-71	-197	-71	
Summa	-500	-368	-431	-294	
<hr/>					
Ersättning till Hyresgästföreningen					NOT 6
Förhandlingsersättning och boinflytandemedel	-1 629	-1 940	-1 629	-1 940	
Fritidsmedel och lokalhyror	-1 401	-1 401	-1 401	-1 401	
Summa	-3 030	-3 341	-3 030	-3 341	
<hr/>					
Driftskostnader					NOT 7
Fastighetsskötsel	-20 692	-21 908	-18 674	-19 624	
El, värme, vatten	-119 909	-117 206	-108 320	-106 731	
Sophantering	-19 119	-18 429	-18 044	-17 465	
Sotning och brandtillsyn	-2 365	-2 199	-1 036	-996	
Försäkringskostnader	-3 628	-2 993	-3 355	-2 746	
Bevakningskostnader	-2 053	-1 824	-2 053	-1 824	
Förvaltningsomkostnader	-35 134	-29 670	-33 993	-28 668	
Hyresgästföreningen	-3 030	-3 341	-3 030	-3 341	
Erhållna rabatter och bonus	939	1 030	939	1 030	
Summa	-204 991	-196 540	-187 566	-180 365	
<hr/>					
Underhållskostnader					NOT 8
Underhåll (inklusive försäkringsskador)	-148 743	-131 894	-139 535	-123 918	
Reparationer	-37 958	-35 909	-34 637	-31 914	
Summa	-186 701	-167 803	-174 172	-155 832	

NOT 9

Medelantal anställda, löner, ersättningar och sociala avgifter**Medelantal anställda**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Kvinnor	50,5	50,1	50,5	50,1
Män	159,4	161,8	159,4	161,8
Totalt	209,9	211,9	209,9	211,9

Löner och ersättningar

Styrelsen och verkställande direktören	-1 652	-1 604	-1 652	-1 604
Övriga anställda	-73 471	-71 536	-73 471	-71 536

Totala löner och ersättningar

Sociala avgifter enligt lag och avtal	-24 519	-23 516	-24 519	-23 516
---------------------------------------	---------	---------	---------	---------

Pensionskostnader

Pensionskostnader (varav för verkställande direktören -380 (-291))	-5 440	-5 354	-5 440	-5 354
--	--------	--------	--------	--------

Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	-105 082	-102 010	-105 082	-102 010
---	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Utöver i ovanstående tabell redovisade kostnader ingår i moderbolagets totala personalkostnader, kostnader för avsättning till AB Kristianstadsbyggens Personalstiftelse (org.nr. 838200-8467), med 204 tkr (255 tkr).

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

NOT 10

Styrelse och ledande befattningshavare**Antal styrelseledamöter på balansdagen**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kvinnor	-	-	-	-
Män	21	21	5	5
Totalt	21	21	5	5

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare på balansdagen

Kvinnor	3	3	3	3
Män	11	10	7	6
Totalt	14	13	10	9

	Koncernen		Moderbolaget		
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	NOT 11
Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärden	5 368 623	5 170 120	4 746 085	4 551 371	
Årets förändringar					
Inköp	25 762	8 250	25 122	7 111	
Omklassificeringar	353 581	190 991	277 550	187 712	
Försäljning/utrangeringar	-8 547	-738	-8 547	-109	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 739 419	5 368 623	5 040 210	4 746 085	
Ingående avskrivningar	-1 808 682	-1 694 391	-1 718 646	-1 622 574	
Årets förändringar					
Försäljning/utrangeringar	7 102	115	7 102	4	
Avskrivningar	-119 896	-114 406	-100 918	-96 076	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 921 476	-1 808 682	-1 812 462	-1 718 646	
Ingående nedskrivningar	-	-	-	-	
Årets förändringar					
Nedskrivningar	-2 700	-	-2 700	-	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 700	-	-2 700	-	
Utgående restvärde enligt plan	3 815 243	3 559 941	3 225 048	3 027 439	
Bokfört värde byggnader	3 386 597	3 172 145	2 832 233	2 667 569	
Bokfört värde mark	333 015	327 109	313 917	311 101	
Bokfört värde markanläggningar	95 631	60 687	78 898	48 769	
Summa	3 815 243	3 559 941	3 225 048	3 027 439	
Taxeringsvärde byggnader och mark	5 213 498	4 710 148	5 176 598	4 674 504	
Inventarier, verktyg och installationer					NOT 12
Ingående anskaffningsvärden	145 323	138 505	100 514	94 615	
Årets förändringar					
Inköp	3 587	6 753	3 064	5 834	
Omklassificeringar	2 769	1 433	1 137	1 433	
Försäljning/utrangering	-1 031	-1 368	-1 031	-1 368	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 648	145 323	103 684	100 514	
Ingående avskrivningar	-80 185	-69 428	-60 538	-54 009	
Årets förändringar					
Försäljning/utrangering	978	1 365	978	1 365	
Avskrivningar	-12 503	-12 122	-8 085	-7 894	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 710	-80 185	-67 645	-60 538	
Utgående restvärde enligt plan	58 938	65 138	36 039	39 976	

	Koncernen		Moderbolaget		
NOT 13	Övriga rörelsekostnader	2016	2015	2016	2015
	Förlust vid utrangering av byggnadskomponenter	-1 445	-518	-1 445	-
	Övriga rörelsekostnader	-260	-367	-	-107
	Summa	-1 705	-885	-1 445	-107
NOT 14	Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015	2016	2015
	Räntekostnader avseende fastighetslån	-68 576	-85 430	-55 211	-70 813
	Borgens-/låneavgift Kristianstads kommun	-10 244	-10 018	-8 312	-8 113
	Övriga räntekostnader	-120	-103	-101	-91
	Summa	-78 940	-95 551	-63 624	-79 017
NOT 15	Bokslutsdispositioner	2016	2015	2016	2015
	Lämnade koncernbidrag	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
	Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-	-	13 250	-
	Summa	-3 000	-3 000	10 250	-3 000
NOT 16	Skatt på årets resultat	2016	2015	2016	2015
	Aktuell skatt	-2 090	31 336	-	32 283
	Uppskjuten skatt temporära skillnader	-10 836	-58 780	-14 825	-58 527
	Uppskjuten skatt underskottsavdrag	6 232	17 230	6 201	17 207
	Summa	-6 694	-10 214	-8 624	-9 037
	Redovisat resultat före skatt	29 931	49 566	38 731	43 947
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22,0%)	-9 737	-10 531	-8 521	-9 668
	Skatteeffekt av skattemässiga justeringar	13 911	19 803	14 749	20 448
	Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfonder	-32	-42	-27	-38
	Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	32 871	-	32 283
	Uppskjuten skattefordran hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	6 465	-	6 465
	Uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader	-10 836	-58 780	-14 825	-58 527
	Redovisad skattekostnad	-6 694	-10 214	-8 624	-9 037

Pågående nyanläggningar	Koncernen		Moderbolaget		NOT 17
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
Ingående nedlagda kostnader	200 008	149 157	165 740	140 835	
Under året nedlagda kostnader	266 729	243 275	213 849	214 050	
Under året genomförda omfördelningar	-356 350	-192 424	-278 687	-189 145	
Utgående nedlagda kostnader	110 387	200 008	100 902	165 740	

Andelar i koncernföretag

NOT 18

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 2016	Bokfört värde 2015
AB Allön	100%	100%	2 500	2 500	2 500	
Specialfastigheter i Kristianstad AB	100%	100%	1 000	1 000	1 000	
C4 Parkerings AB	100%	100%	1 000	1 000	1 000	
C4 Kabel TV AB	100%	100%	1 000	100	100	
Summa				4 600	4 600	

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Koncernen		Moderbolaget		NOT 19
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
Husbyggnadsvaror HBV Förening					
Återbäringsmedel	1 296	1 395	1 296	1 395	
Insatskapital	40	40	40	40	
Andelsföreningen Skånehem					
Insatskapital	-	-	-	-	
Summa	1 336	1 435	1 336	1 435	

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
NOT 20 Fordringar Kristianstads kommun				
Koncernkonto hos bank	65 397	38 920	69 805	-
Övriga kortfristiga fordringar	192	235	55	-
Övriga kortfristiga skulder	-31 038	-34 670	-5 237	-
Summa	34 551	4 485	64 623	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
NOT 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda försäkringspremier	10	251	225	225
Förutbetalda jour-/serviceavtal	1 652	879	879	879
Övriga förutbetalda kostnader	452	1 006	959	959
Övriga upplupna intäkter	165	104	100	100
Summa	2 279	2 240	1 800	2 163

NOT 22 **Eget kapital**

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

NOT 23 **Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst, kr	177 519 392
Årets vinst, kr	30 106 938
	207 626 330

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas, kr	30 000 000
att i ny räkning överförs, kr	177 626 330
	207 626 330

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
NOT 24 Obeskattade reserver				
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-	-	3 800	3 800
Periodiseringsfonder	-	-	13 300	26 550
Summa	-	-	17 100	30 350

Uppskjutna skatteskulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjutna skattefordringar	-26 344	-19 277	-23 408	-17 207
Uppskjutna skatteskulder	68 999	57 326	63 406	48 580
Summa	42 655	38 049	39 998	31 373

NOT 25

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 26

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 långgivare. 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 1 350 mkr (1 550 mkr). Då ränteläget är fortsatt historiskt lågt har ett undervärde motsvarande 112,6 mkr (114,9 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 1,79% (2,62%). Bolaget har under året räntesäkrat 100 mkr (0 mkr). Per balansdagen uppgår den genomsnittliga räntebindningen till 2,6 år (2,9 år) och kapitalbindningen till 2,3 år (2,0 år).

Under året har nyupplåning skett med 150 mkr (50 mkr) och amortering till kreditinstitut har skett med 0 tkr (0 tkr). Av bolagets totala skuldportfölj är 2 624,1 mkr (2 474,1 mkr) med kommunal borgen som säkerhet. Därmed finns inga skulder mot pantbrev.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Inom 1 år	1 545 419	1 112 650	1 287 100	992 100
Inom 1-5 år	948 830	1 243 271	737 000	782 000
Inom 5-10 år	600 000	700 000	600 000	700 000
Inom 15-20 år	90 000	-	-	-
Summa	3 184 249	3 055 921	2 624 100	2 474 100

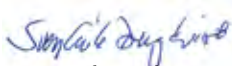
	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
NOT 27	Långfristiga skulder			
	Långfristiga skulder som omsätts inom ett år			
Skulder till kreditinstitut	772 000	785 000	772 000	785 000
Skulder till Kristianstads kommun	182 652	42 794	-	-
	954 652	827 794	772 000	785 000
	Långfristiga skulder som omsätts senare än ett år men inom fem år			
Skulder till kreditinstitut	1 897 300	1 736 700	1 852 100	1 689 100
Skulder till Kristianstads kommun	310 382	469 512	-	-
	2 207 682	2 206 212	1 852 100	1 689 100
Summa	3 162 334	3 034 006	2 624 100	2 474 100
NOT 28	Eventualförpliktelser			
Allmänna arvsfonden	40	40	40	40
Summa	40	40	40	40
NOT 29	Skulder till Kristianstads kommun			
Koncernkonto hos bank	-	-	-	-1 593
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	-	-173
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	3 977
Summa	-	-	-	2 211
NOT 30	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna räntekostnader	9 021	12 956	9 021	12 956
Upplupna semesterlöner	5 711	5 606	5 711	5 606
Upplupna sociala avgifter	3 799	3 732	3 799	3 732
Upplupna driftskostnader	3 927	3 862	3 339	3 257
Förskottsbetalda hyror	64 411	64 735	48 080	58 607
Övriga upplupna kostnader	5 067	2 434	4 623	1 872
Summa	91 936	93 325	74 573	86 030

Likvida medel	Koncernen		Moderbolaget		NOT 31
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
Kassa och bank	5	987	5	163	
Fordran/skuld Kristianstads kommun, koncernkonto hos bank *	65 397	38 920	69 805	1 593	
Summa	65 402	39 907	69 810	1 756	
* Beviljad, ej utnyttjad, checkräkningskredit	88 426	100 000	-	80 000	

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 88 426 tkr.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman den 20 april 2017 för fastställelse.

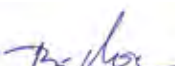
Kristianstad den 16 mars 2017



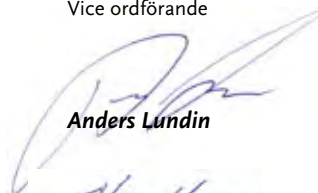
Sven-Erik Bergkvist
Styrelsens ordförande



Christer Nilsson
Vice ordförande



Börje Emilsson



Anders Lundin



Johnny Håkansson



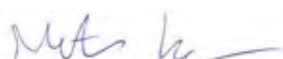
Henrik Strand
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16 mars 2017.

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 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 26–51 i detta dokument.

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 2016 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 4–25 och 55–62. 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 inne-

håller 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

2016 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

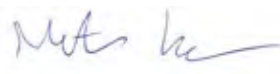
vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kristianstad den 16 mars 2017

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 revisionsssed 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 2017-03-16



Göran Sevebrandt



Göran Wagenmark



Fredrik Berndt



Lisbeth Göransson



Rose-Marie Olin



Christian Pettersson



Gunnar Svensson

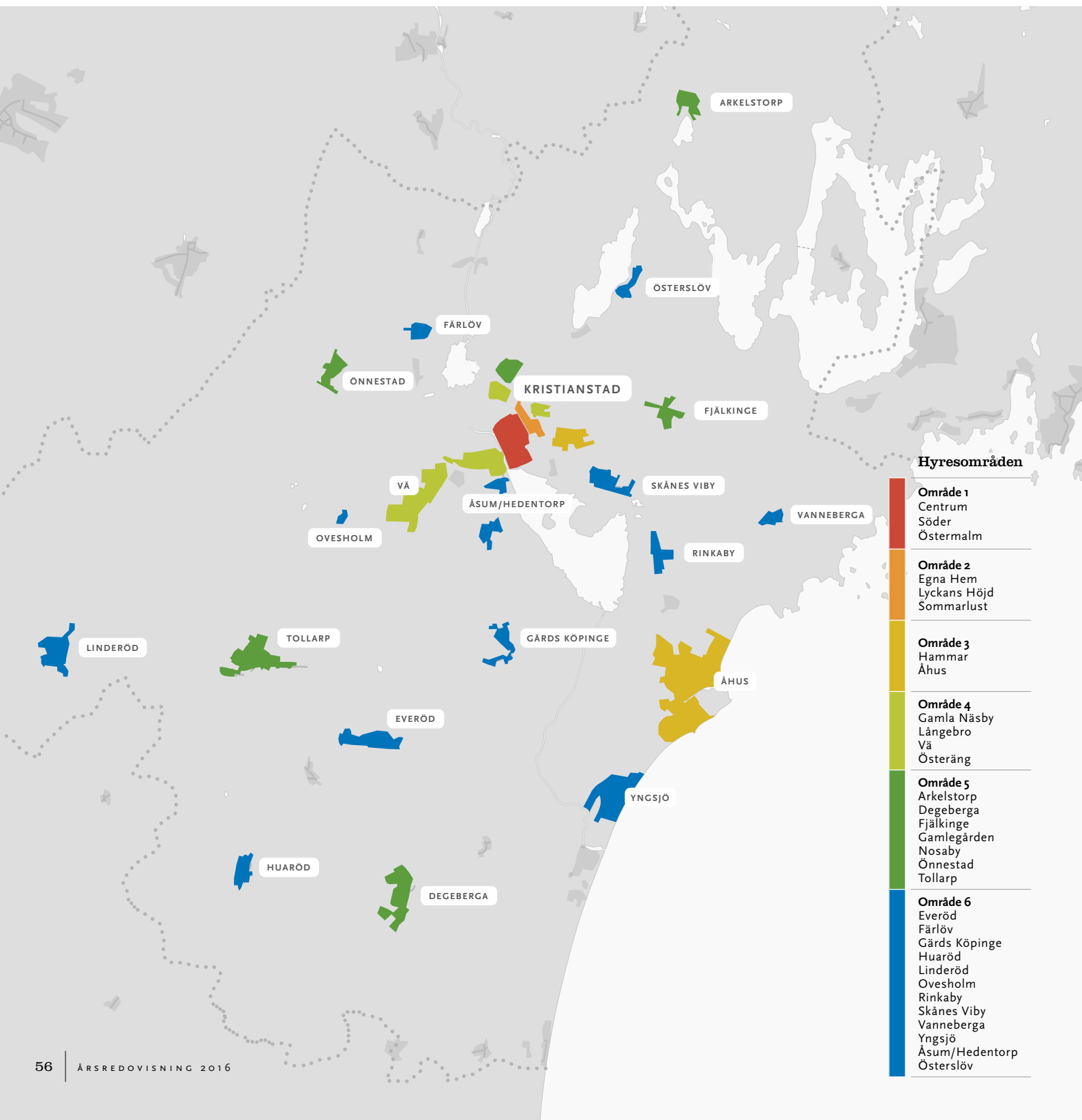


ABK 
– bostäder för alla –

Hela kommunens bostadsbolag!

AB Kristianstadsbyggen förvaltar cirka 8900 bostäder fördelade över hela Kristianstad kommun. Vi har bostäder i stan och på landet. Vi har höghus, markbostäder och studentkorridorer. Vattennära, mitt i naturen och på gågatorna i centrum. Vi har en sjättedel av landets ungdomsbostäder och vi har över 800 seniorbostäder för dig som fyllt 60 år. AB Kristianstadsbyggen har helt enkelt bostäder för alla!

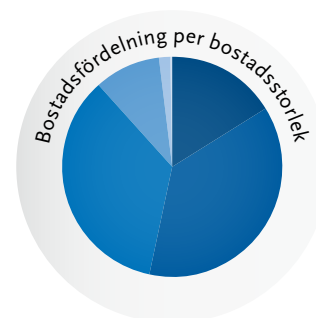
Bostadsområdena är indelade i hyresområden, där områdenas läge är klassificerade 1-6 utifrån närhet till handel och service, kommunikationer, trygghet i området och hur närmiljön ser ut. Läget är en av faktorerna som påverkar hyressättningen. Rankingen är bland annat framtagen med utgångspunkt från svaren i en hyresgästenkät, då 3000 hyresgäster fick möjlighet att komma med synpunkter bland annat på bostadsområdenas attraktivitet.



Bostadsfördelning

Per hyresområde 2016-12-31.

HYRESOMRÅDE	ETTOR	TVÅOR	TREOR	FYROR	FEMMOR	STÖRRE ÄN FEMMOR	ANTAL BOSTÄDER	VARAV STUDENT- BOSTÄDER
Område 1	296	801	644	182	55	9	1 987	24
Område 2	305	528	521	157	49	1	1 561	0
Område 3	45	241	265	130	25	0	706	0
Område 4	510	789	412	183	17	1	1 912	282
Område 5	230	805	1 162	191	12	1	2 401	0
Område 6	58	174	119	7	0	0	358	0
Totalt	1 444	3 338	3 123	850	158	12	8 925	306



- 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	544	4 450	
1015	J Kristoffersen 5	N Kaserng 4, Teaterg 1 A-C, V Storg 2	13	8	34	0	3 894	20 253	
1018	General Ulfeldt 14	V Storg 39, Ö Storg 38	11	8	0	0	24 541	22 738	
1019	Karteschen 1	Tivolig 4 A-B, V Storg 52 A-B, V Vallg 37 B	30	6	22	0	21 935	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	46 076	84 479	
1022	General Ulfeldt 6	Ö Storg 34	6	3	0	0	4 292	9 841	
1035	Riksens Ständer 3, 5	Södra Kaserng 12, Vendesg 5 A-C, Vendesg 7, Vendesg 9, A-C, Vendesg 11	117	2	0	15	66 278	112 308	
1036	Hertig Carl 6	Teaterg 4-6	35	0	29	10	7 677	23 839	
1037	Hovrätten 4, 28	Ö Storg 4-10	53	9	21	19	14 744	39 599	
1040	Finland 3	Finlandsg 4-6, Prång 2-6	104	1	29	0	108 170	80 435	
1049	Otto Marsvin 8	V Boulevarden 23	14	0	0	0	5 430	12 580	
1050	Åland 2	Finlandsg 2, Finlandsg/Prång 2, Prång 1	12	0	0	0	4 780	43 253	
1060	Kommendanten 8	Döbelnsg 3-5, V Vallg 26	6	4	0	0	11 525	8 237	
1065	Riksens Ständer 1	Vendesg 3 A-D	49	5	24	0	60 961	59 260	
1066	Riksens Ständer 8	Vendesg 1 A-D	56	6	27	0	49 679	54 782	
1070	Brandstationen 1	Ö Boulevarden 1 A-F, Ö Boulevarden, 1	65	2	4	1	78 846	55 814	
1074	Rasmus Clausen 6	J H Dahls 21, Tyggårdsg 3 A-B	18	1	0	0	7 200	20 517	
1075	Jepp Buck 24	Ö Boulevarden 46, Ö Vallg 21	8	1	0	0	6 646	16 174	
1076	Jepp Buck 24	Ö Boulevarden 34-44, Ö Vallg 7-19	15	27	130	0	60 495	94 032	
1077	Jepp Buck 4	Ö Boulevarden 32, Ö Vallg 5 A-B	21	9	0	0	25 988	30 216	
1151	Åland 2 / Nya Finland	Prång 3	32	0	0	0	61 577	***	1050/ 1151
1154	Del av Kristianstad 4:4	Parkeringshus Nya Finland	0	0	0	81	3 948	1 587	
5803	Bastionen	Magasinsg 10	0	0	0	75	847	325	
Totalt Centrum			766	92	401	201	676 073	830 981	
Område 1 - Söder									
1012	Neuman 1	Mäster Jörgensg 6 A-C	54	1	32	0	31 423	51 081	
1026	Tuppen 6	Kvarng 3, V Storg 63	16	0	0	5	4 918	12 364	
1043	Göken 2	Kvarng 4 A-B, Milnerg 10 A-B	39	0	0	0	10 013	27 926	
1044	Göken 5	Kvarng 2 A-C	37	0	23	0	12 121	28 898	
1045	Brottaren 3	Karlav 9 A-C	28	0	2	4	11 449	22 443	
1046	Tuppen 4	Milnerg 8 A-B	18	0	0	0	5 119	13 079	
1047	Nebulosan 4	Handskmakareg 2 A-C, Handskmakareg 2 A	31	0	0	6	8 595	23 631	
1048	Tvillingen 2	Hovslagareg 3 A-C	31	2	47	0	15 979	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	21 193	32 280	
1055	Fyrverkaren 3	Söderg 14-16	35	1	0	0	7 657	29 888	
1058	Storken 4	Kvarng 7 A-C	31	0	0	16	10 107	21 323	
1078	Atleten 8	Karlav 7 A-B	17	0	0	0	5 872	22 877	
1079	Atleten 8	Karlav 5 A-B	23	0	0	0	6 838	***	1078/ 1079
1110	Cjf Ljunggren 14	V Storg 64 A-D	22	2	0	4	5 906	15 778	
1111	Pontonen 1	Mäster Jörgensg 2 A-B, V Storg 55-57	40	0	0	0	12 813	27 617	
1112	Pontonen 3	Milnerg 4 A-B, Mäster Jörgensg 4 A-B, Ö Äg 7	54	0	0	0	24 448	40 034	
1113	Sappören 4	Mäster Jörgensg 1, Söderg 10-12 A-B, Västra Storg 53	53	5	35	0	19 010	45 123	
1114	Tuppen 5	Helgeg 14 A-B, Helgeg 16 A-C, Milnerg 6 A-B, V Storg 61	44	0	6	8	12 911	32 201	
1115	Göken 3	Karlav 1, Västra Storg 67 A-B	24	0	0	0	14 506	22 800	
Totalt Söder			634	15	145	43	240 878	491 585	

Område 1 - Östermalm

1011	Kina 1	Fortunav 1 A-C	40	0	0	0	1 952	19 200	
1016	Vasen 1	Kanalg 22, S Kaserng 14 A-B	13	5	0	0	18 412	18 514	
1017	Vasen 9	Kanalg 20	28	2	12	0	14 208	24 373	
1033	Hunden 6	Föreningsg 5 B	15	0	0	17	27 936	5 365	
1052	Hunden 9	Österlångg 10 A-B	16	2	13	0	9 132	15 416	
1053	Japan 4	Kapellg 3 E-F	12	0	0	9	2 776	5 775	
1054	Ploggen 3	Kanalg 6 A-B	17	1	11	3	5 600	14 844	
1059	Vasen 11	S Kaserng 16 A-B	41	0	16	0	31 753	37 680	
1063	Japan 5	Götg 7 A-B, Lönbladsg 6	27	0	0	0	8 258	16 200	
1071	Formosa 1	Tredalag 20 A-B	20	0	0	19	14 593	15 413	
1072	Formosa 4	Fästningsg 21 A-B	19	0	0	0	13 434	12 269	
1073	Formosa 4	Fästningsg 19 A-B	13	3	0	0	12 990	11 559	
1082	Lasarettet 5, B10	Österlångg 21 A-C	15	0	0	0	4 898	10 817	
1083	Lasarettet 5, B11	Kapellg 28-30, Österlångg 21 D	40	0	0	22	40 887	32 000	
1084	Lasarettet 5, B1	Kapellg 32	28	0	0	0	31 275	18 200	
1085	Lasarettet 5, utemiljö	Österlångg 21 D	0	0	0	15	2 383	***	1082/ 1085
1090	Lasarettet 5, B6	Lasarettboulevarden 2 F-G	2	5	0	0	2 730	5 197	
1091	Lasarettet 5, B3	Österlångg 20	0	1	0	0	6 478	*	
1092	Lasarettet 5, B2	Lasarettboulevarden 4 A-C, S Kaserng 13, Södra Kaserng 15-21, Österlångg 23-27	57	18	0	0	139 780	118 600	
1093	Lasarettet 7	Kanalg 24	0	1	0	0	5 696	6 185	
1094	Lasarettet 5, B4	Lasarettboulevarden 2 J	0	4	0	0	41 485	*	
1095	Lasarettet 5, utemiljö	-	0	0	0	93	-	*	
1096	Lasarettet 5, B8	Lasarettboulev. 2 A, Lasarettboulevarden 2 A-D	22	1	0	0	14 565	*	
1097	Lasarettet 5, B7	Lasarettboulevarden 2 E	0	1	0	0	10 879	*	
1099	Lasarettet 5, B5	Lasarettboulevarden 2 H	0	2	0	0	14 665	*	
1100	Blekedammen 5	Lasarettboulevarden 12 A-F	40	1	0	32	18 890	32 370	
1101	Blekedammen 6	Ångsv 17 A-C	46	0	0	0	16 086	33 243	
1102	Blekedammen 7	Ångsv 19 A-C	33	1	0	0	15 080	31 571	
1103	Stafvre parkering	Ambulansv 1-3	0	0	0	16	1 114	*	
1104	Åsen 10	S Kaserng 18, Vasag 3 A-B	22	3	26	0	12 525	21 676	
1105	Hunden 4	Föreningsg 3 A-C	22	0	0	0	7 324	15 570	
Totalt Östermalm			588	51	78	226	547 784	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	9 865	23 540	
3109	Diakonissan 15	Parkv 25-27 A-B, Pilv 26	26	0	0	0	2 354	13 757	
3125	Floretten 5	Bokv 10-12 A-C	48	0	0	0	5 928	19 823	
3185	Minareten 1	Lyckans väg 12-24	54	0	0	0	3 162	16 440	
3186	Mullvaden 1-2	Skogsv 5 A-C, Skogsv 7 A-D	78	0	0	0	37 830	24 566	
3187	Pensionären 1	Florav 48-54	32	0	0	0	7 568	9 376	
Totalt Egna Hem			258	0	0	0	66 707	107 502	

Område 2 - Lyckans Höjd

1001	Valthornet 6	Almv 16 A-D, Almv 18 A-B, Almv 20, Kanalg 70-90, Sommarlustv 2-4	193	3	13	65	30 777	107 409	
1002	Lyckans Höjd 18	Höjdv 2-19, Hönedalsv 2-6, Kanalg 60-64, Prästallén 2-4 A-B, Ö Kaserng 7-21, Östra Kaserng 17	458	11	115	156	145 640	272 940	
Totalt Lyckans Höjd			651	14	128	221	176 417	380 349	

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	6 721	88 918	
2102	Oxen 1 & Kalven 1	Oxhagsv 1-20, Utställningsv 6-18	204	0	50	26	20 454	116 965	
2103	Kristianstad 3:20	Sommarlustv 16	0	0	39	0	57	1 375	
2104	Geten 3-4	Grönbetesv 15-83, Oxhagsv 31-35	270	2	36	0	57 418	158 321	
2105	Geten 1	Oxhagsv 25-29	49	1	11	0	17 346	35 441	
Totalt Sommarlust			651	3	158	26	101 996	401 020	
Område 3 - Hammar									
3022	Hammar 138:29	Amaryllisv 70-90, Kungsliljev 61-91 Kungsliljev	27	0	6	0	12 502	13 566	
3027	Hammar 138:27	Amaryllisv 6-68	35	1	3	0	24 675	15 945	
3067	Hammar 139:41	Gladiolv 85-219	68	0	0	4	12 232	31 868	
3071	Hammar 139:42	Gladiolv 221-345	63	0	0	12	10 534	29 849	
Totalt Hammar			193	1	9	16	59 943	91 228	
Område 3 - Åhus									
3005	Flaket 4	Järnvägsg 4 K-N	44	1	0	0	72 767	76 536	
3018	Åhus 3:119	Sandvaktareg 7-9 A-H, Sandvaktareg 11 A-M	28	0	0	0	25 187	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	10 211	18 112	
3026	Horna 6:69	Vannebergav 35-37	5	1	0	0	1 892	*	
3035	Flaket 4	Järnvägsg 4 A-J	63	0	32	0	40 671	***	3005/ 3035
3036	Pilbågen 1	Västra Tvärg 2 A-F	30	0	0	0	963	15 628	
3037	Måsen 6	Hans Nilssong 2 A-I	44	0	19	0	1 705	29 827	
3038	Gärskan 10	Järnvägsg 9 A-I, Skråg 2 A-C	81	0	0	0	5 499	42 582	
3039	Måsen 6	Folkets Parkg 27 A-K	10	0	0	0	3 261	***	3037/ 3039
3057	Åhus 3:109	Kavröv 10-128	60	0	2	0	6 066	38 713	
3062	Åhus 3:110	Kavröv 130-258	65	0	0	0	10 159	37 573	
3075	Åhus 42:397	Sankt Jörgens väg 18 A-B	2	0	0	0	443	1 253	
3076	Åhus 42:402	Sankt Jörgens väg 21 A-B	2	0	0	0	460	1 245	
3077	Åhus 42:492	Sankt Jörgens väg 26 A-C	3	0	0	0	1 199	2 355	
3078	Gärdet 21	Niklasg 1-39	20	0	0	0	4 621	11 294	
3079	Åhus 42:396,491	Sankt Jörgens väg 24 A-B	2	0	0	0	631	2 257	
3091	Dammlyckan 12	Västra Järnvägsg 12 A-S	30	0	0	0	922	8 851	
Totalt Åhus			513	2	69	0	186 657	310 226	
Område 4 - Gamla Näsby									
2001	Furiren 1-2	Elmetorpsv 19-25, Fältv 1-7	160	0	0	0	12 967	45 600	
2003	Orren 10	Kullmans Väg 14 A-D, Kullmansväg 14 A	4	0	0	0	2 880	2 832	
2004	Gåsen 8	Näsbychaussén 50 A-B	8	0	0	0	1 110	4 352	
2005	Vipan 56	Infanteriv 17, Nygårdsv 20, Nygårdsv 2017 Infanteriv	22	0	0	0	6 997	13 044	
2006	Furiren 3	Fältv 9-29	52	0	0	0	39 603	38 600	
2007	Päronet 8	Näsbychaussén 6	14	0	0	0	6 662	8 619	
2008	Rapphönan 13	Infanteriv 2 A, 21 A-AKullmansv, Kullmans Väg 1	12	0	0	0	7 859	7 496	
2009	Fänriken 1	Olastorpsv 30-38	76	0	0	0	22 881	26 600	
2010	Aspen 14-15	Vångav 28-30 A-B	16	0	0	0	4 171	7 995	
2012	Aspen 16-17	Vångav 28 C-D	2	0	0	0	77	1 494	
2027	Axel Gyllenlood 1	Kommandantsv 1-7	20	1	12	0	6 418	12 461	
2028	Tjädern 8	Infanteriv 8 A-B, Kullmans Väg 9-11	24	2	8	9	8 514	13 834	
2106	Röret 3	Industrig 12	0	1	0	0	1 234	1 945	
Totalt Gamla Näsby			410	4	20	9	121 373	184 872	
Område 4 - Långebro									
1024	Förmannen 7	Borgg 7-9, Östra Borgg 1	7	1	0	0	2 964	*	
1032	Kärnmakaren 4	Gränsg 27-31	22	1	0	0	2 346	13 970	
1034	Kärnmakaren 1	Hagtornsv 3-9	28	2	0	0	11 671	16 780	
1080	Filaren 9	Bruksg, Gamla Långebrog	0	0	0	0	245	255	Tomt- mark
1098	Svarvaren 9	Bruksg 1-3, Bryggerig 4-8, Gamla Långebrog 34 A-B, Gamla Långebrog 36-38, Långebrog 34, Långebrog 36	128	10	34	0	42 405	63 481	
1120	Kärnmakaren 5	Borgg 28-32	30	0	16	0	8 216	13 557	
Totalt Långebro			215	14	50	0	67 847	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	6 104	4 936	
3117	Adler 1	Öllsjöv 2 A-B	16	0	0	0	24 282	**	
Totalt Vä			28	0	0	0	30 386	4 936	
Område 4 - Österäng									
3000	Österäng Mitt grönområde	-	0	0	0	0	6 361	0	
3004	Docenten 1	Sjöv 27	0	2	0	0	15 013	*	
3008	Österäng grönområde	-	0	0	0	0	2 038	0	
3009	Docenten grönområde	-	0	0	0	0	419	0	
3010	Österäng maskinförråd	-	0	0	0	0	3 937	***	3010/ 3054
3023	Docenten 3	Sjöv 23 C, Sjöv 31 C-B	0	4	0	0	22 353	*	
3034	Författaren 1	Albert Hennings väg 1-11	265	0	79	0	72 512	124 570	
3043	Etsaren 1	Fredrik Bööks väg 1-14	381	2	68	0	74 743	162 274	
3044	Docenten 1	Sjöv 27	0	4	0	0	15 728	10 366	
3054	Adjunkten 1	Hjalmar Söderbergs väg 1-14	349	1	69	0	176 399	180 234	
3056	Karlfeldt 1	Jöran Thomaeus väg 2-86	43	0	0	0	3 957	17 858	
3059	Diktaren 1	Frans G Bengtssons väg 4-10	162	2	45	0	165 268	82 220	
3070	Diktaren 1	Frans G Bengtssons väg 11-96	59	1	0	0	17 555	24 473	
Totalt Österäng			1 259	16	261	0	576 283	601 995	
Område 5 - Gamlegården									
2000	Näsby 35:2	Gamlegårdsbadet	0	2	0	0	4 449	0	
2016	Rullebören 2	Ingelstadsg 1-41, Näsbychaussén 78-112	432	1	69	149	20 282	200 738	
2017	Grepén 2	Näsbychaussén 123 A	0	1	0	0	975	2 220	
2018	Hötjugan 1	Albog 1-43, Ingelstadsg 2-44	301	3	67	25	13 191	141 280	
2019	Hackan 1	Albog 2-42, Göingeg 1-41	283	1	67	29	13 346	133 574	
2021	Rullebören 3	Näsbychaussén 76	0	2	1	0	4 045	*	
2022	Slagan 1	Göingeg 2-44	152	0	46	35	7 192	71 963	
2023	Spaden 3	Näsbychaussén 74 B-b	0	2	0	0	18 723	41	
2024	Spaden 2	Bataljonsv 4-58	216	0	54	3	11 685	90 399	
2026	Gamlegården 4	Bataljonsv 2, Näsbychaussén 70	0	15	0	0	13 491	15 800	
2029	Lien 2	Bjäreg 1-45, Vemmenhögs 2-46	323	3	50	18	14 786	149 251	
2030	Slipstenen 2	Vemmenhögs 1-37	132	0	40	0	7 168	63 119	
Totalt Gamlegården			1 839	30	394	259	129 333	868 385	
Område 5 - Nosaby									
2084	Nosaby 20:23	Nosabyv 217 A	0	1	0	0	619	2 917	
Totalt Nosaby			0	1	0	0	619	2 917	
Område 5 - Arkelstorp									
2002	Oppmanna-Tollarp 1:21	Oppmannav 4 A-C, Spängerv 2 A-C	13	1	0	0	6 620	5 331	
2071	Oppmanna-Tollarp 11:8	Tollarev 13	0	1	0	0	9 055	*	
2072	Oppmanna-Tollarp 11:5	Tollarev 16 A-C, Tollarev 18-20 A-B, Tollarev 22 A-C	10	0	3	0	1 473	2 136	
2073	Oppmanna-Tollarp 9:1	Möllarev 12 A-D, Tollarev 10 A-D	8	0	0	0	2 059	1 896	
2082	Oppmanna-Tollarp 11:6-7	Ella Persson Väg 2 -14 A-B, Ella Perssons väg 1-5 A-B	20	0	6	0	3 477	4 436	
2095	Arkelstorp 1:88	Allarpsv 19-21 A-C	6	0	0	0	1 731	2 302	
2097	Arkelstorp 1:88	Allarpsv 23 A-D	4	0	0	0	1 863	***	2095/ 2097
Totalt Arkelstorp			61	2	9	0	26 278	16 101	
Område 5 - Degeberga									
3029	Degeberga 128:8	Saxamöllev 94, Saxemöllev 94	5	1	0	0	3 267	*	
3033	Degeberga 23:34	Forsakarsv 20 A-K	13	1	0	0	6 355	4 321	
3041	Degeberga 12:122	Stenhällev 3-21	10	0	0	0	4 540	2 818	
3049	Degeberga 109:4	Forsakarsv 18 A-Y	23	0	0	0	3 424	3 747	
3050	Degeberga 20:25	Tingsv 17 A-B	12	1	0	0	2 249	3 247	
3051	Degeberga 20:49	Tingstorget 5 A-B	14	0	2	0	6 240	2 474	
3052	Degeberga 20:50	Tingstorget 1 A-B	11	1	0	0	1 996	3 195	
3058	Degeberga 107:1	Skaddev 12 A-Å	13	0	1	0	3 883	6 930	
3065	Degeberga 109:1	Forsaliden 3 A-I	9	0	0	0	1 393	1 959	
3097	Degeberga 107:1	Skaddev 12 E-Q	13	0	0	0	35	***	3058/ 3097

FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGS- VÄRDE (TKR)	NOT- ERING
Totalt Degeberga			123	4	3	0	33 382	28 691	
Område 5 - Fjälkinge									
2096	Fjälkinge 228:5	Grönängsv 5 A-C, Kulladahsv 4 A-F	9	0	0	0	569	1 824	
2098	Fjälkinge 35:65	Rosv 21-61 Rosv	21	0	0	0	9 959	7 743	
Totalt Fjälkinge			30	0	0	0	10 528	9 567	
Område 5 - Tollarp									
3024	Slöjden 8	Särlag 25	0	1	0	0	11 772	*	
3045	Slöjden 1	Feglars gata 13-17 A-B	54	0	10	0	2 101	18 101	
3046	Märden 1-3	Onkel Adams väg 2-4 A-B, Onkel Adams väg 6 A-B	44	0	4	0	3 749	10 469	
3047	Piggsvinet 8	Betaniav 20 A-F	42	0	15	0	3 692	12 012	
3048	Tapetseraren 5	Borgarg 22 A-K	16	0	0	0	414	3 527	
3060	Torvtäkten 1	Luev 2-16	8	0	0	0	242	7 215	
3068	Annelundsparken 1	Akasiav 7 A-I	9	0	0	0	1 181	2 105	
3081	Torvmossen 1	Luev 5-25 A-B	20	0	0	0	2 729	10 271	
3085	Banmästaren 9	Hälsingeslätt 2 A-C, Trånev 1 A-G	10	0	0	0	2 761	2 681	
3086	Torvmossen 1	Luev 27	5	1	0	0	2 699	***	3081/ 3086
3087	Snapplåset 4	Bollas Väg 1	5	1	0	0	1 479	2 617	
3090	Torvtäkten 1	Luev 30-56	14	0	0	0	4 594	3 636	
3098	Torvtäkten 1	Luev 18-28 A-B	12	0	0	0	2 507	***	3060/ 3098
Totalt Tollarp			239	3	29	0	39 920	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	18 328	12 479	
2041	Önnestad 126:2-3	Bertev 18-20 A-C	6	0	0	0	953	1 313	
2042	Önnestad 132:6	Byag 16	4	0	0	0	1 178	1 023	
2043	Önnestad 119:13	Skolg 42-44	12	3	0	0	2 986	3 303	
2044	Önnestad 132:5	Byag 14	5	0	2	0	1 670	1 187	
2045	Önnestad 132:7	Byag 18	5	0	1	0	1 655	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	9	0	3 614	7 018	
2047	Önnestad 133:2	Byag 12 A-H	14	1	0	0	4 648	2 613	
Totalt Önnestad			109	5	12	0	35 032	30 087	
Område 6 - Everöd									
3064	Lyngby 17:62	Stockv 2 A-E, Stockv 4 A-D	9	0	0	0	1 216	1 586	
3093	Lyngby 18:29	Stockv 6 A-D, Stockv 8 A-D	8	0	0	0	118	976	
Totalt Everöd			17	0	0	0	1 334	2 562	
Område 6 - Färlöv									
2050	Färlöv 83:2	Almhagav 1-5	12	0	3	0	2 847	2 806	
2051	Färlöv 1:47, 1:48	Börje Trolles Väg 35-45	6	0	0	0	1 830	1 518	
2052	Färlöv 83:1	Almhagav 17-29	7	0	0	0	3 391	7 796	
2053	Färlöv 83:1	Almhagav 7-15	5	0	0	0	2 645	***	2052/ 2053/ 2056
2054	Färlöv 1:45	Börje Trolles V 31 A-D, Börje Trolles V 33 A-C	7	0	0	0	3 073	2 279	
2055	Färlöv 76:10	Grindv 2 A-B, Grindv 4-10	15	0	0	0	5 345	2 701	
2056	Färlöv 83:1	Almhagav 31-37 A-C	12	0	0	0	7 265	***	2052/ 2053/ 2056
Totalt Färlöv			64	0	3	0	26 396	17 100	
Område 6 - Gårds Köpinge									
3066	Köpinge 140:1	Gunillas väg 4-28	13	0	0	0	1 637	4 033	
3080	Köpinge 28:71	Gunillas väg 13 A-B, Gunillas väg 15-21 A-C	17	1	0	0	7 145	5 206	
Totalt Gårds Köpinge			30	1	0	0	8 782	9 239	
Område 6 - Huaröd									
3040	Huaröd 5:20	Granetorsv 5 E-H	3	1	0	0	1 059	1 935	
3084	Huaröd 5:20 Etapp 1	Granetorsv 5 A-D	4	0	0	0	922	***	3040/ 3084
Totalt Huaröd			7	1	0	0	1 981	1 935	
Område 6 - Linderöd									
3069	Linderöd 6:215	Nils Måns väg 5 A-H	8	0	0	0	226	1 487	
3089	Linderöd 6:215	Nils Måns väg 3 A-C	3	0	0	0	765	***	3069/ 3089

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGSVÄRDE (TKR)	NOTERING
Totalt Linderöd			11	0	0	0	991	1 487	
Område 6 - Ovesholm									
3114	Ovesholm 10:1 Etapp1	Tueängsv 7 A-D	4	0	0	0	1 263	2 107	
3115	Ovesholm 10:1	Tueängsv 3-5 A-B	4	0	0	0	1 425	***	3114/ 3115
Totalt Ovesholm			8	0	0	0	2 688	2 107	
Område 6 - Rinkaby									
3028	Rinkaby 6:101	Jöns Nils väg 1-25	13	0	0	0	4 964	4 491	
3031	Rinkaby 113:1 Etapp3	Lyckev 42 A-H	8	0	0	0	2 236	5 435	
3072	Rinkaby 113:1	Lyckev 22-40	10	0	0	0	2 463	***	3031/ 3072
3073	Rinkaby 113:2	Lyckev 2-20	10	0	0	0	1 665	2 885	
Totalt Rinkaby			41	0	0	0	11 328	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	8 495	11 904	
3095	Håslöv 118:4	Kvarnnäsv 70 A-C, Kvarnnäsv 72-78 A-B, Kvarnnäsv 80 A-C	14	0	0	0	8 603	***	3032/ 3095
Totalt Skånes Viby			34	2	0	0	17 098	11 904	
Område 6 - Vanneberga									
3074	Vanneberga 34:168,16	Thimsfuret 3-5 A-B	4	0	0	0	1 031	1 192	
Totalt Vanneberga			4	0	0	0	1 031	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	4 602	5 344	
Totalt Yngsjö			12	0	0	0	5 540	5 796	
Område 6 - Åsum/Hedentorp									
3110	Pistolen 1	Hemvärnsv 5-20, Lottav 16-30	91	1	40	0	6 896	32 916	
3111	Oelreich 5	Sandåsv 3 A-H	8	0	0	0	2 952	3 233	
3112	Snabbvingen 1	Åstav 31 A-M	12	0	0	0	3 905	4 010	
Totalt Åsum/Hedentorp			111	1	40	0	13 753	40 159	
Område 6 - Österslöv									
2034	Österslöv 25:33	Sten Billes Väg 2-38, Sten Billes väg 2	19	0	0	0	6 690	7 150	
Totalt Österslöv			19	0	0	0	6 690	7 150	
Totalt AB Kristianstadsbyggen			8 925	262	1 809	1 001	3 225 048	5 176 598	

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

GRAFISK FORM Creative Army AB

COPY Per-Erik Tell, Jonas Rosenberg

ILLUSTRATION Creative Army AB

FOTO Creative Army AB,
Jonas Rosenberg, Fredrik Persson

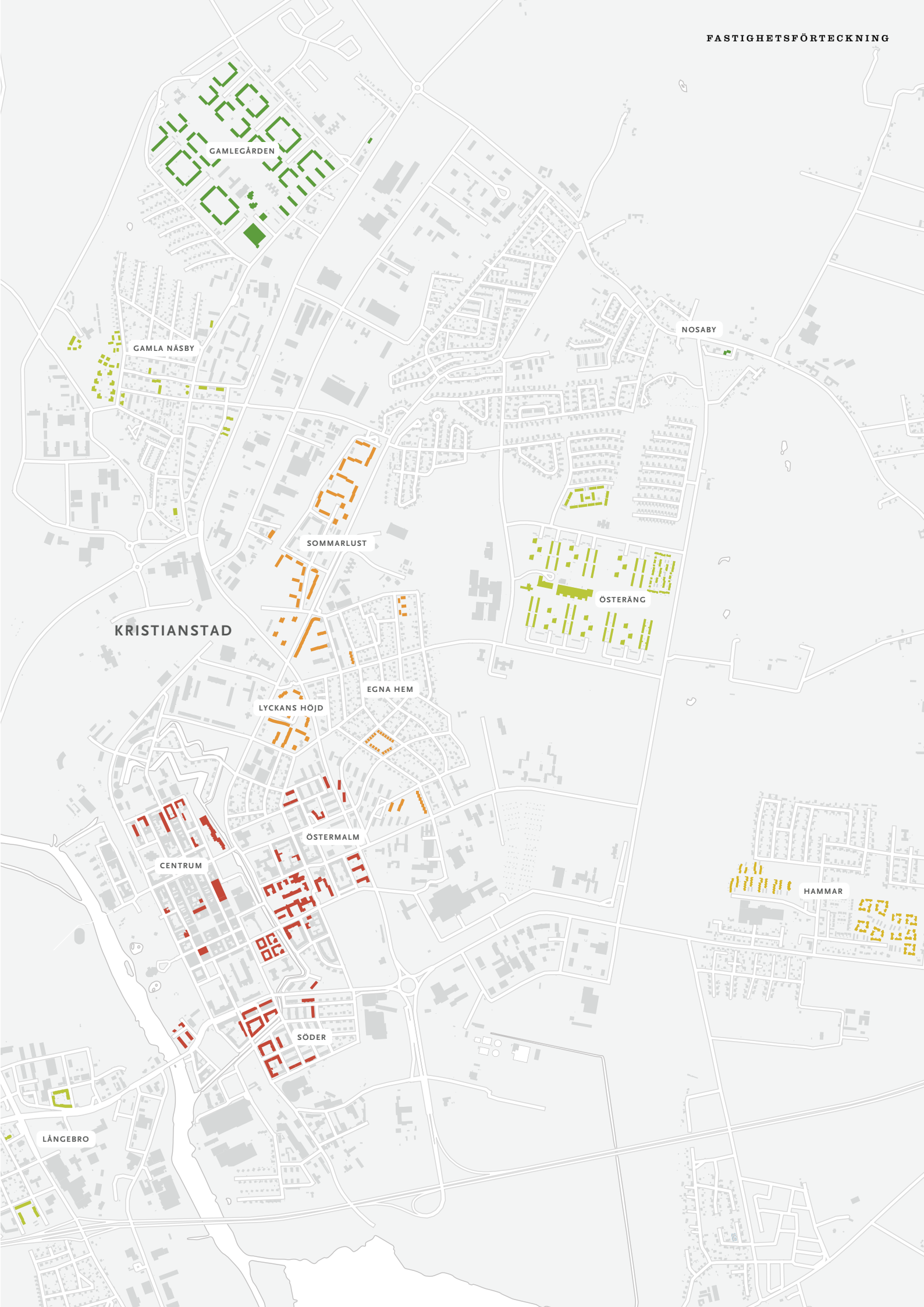
OMSLAG Munken Polar 300g

INLAGA Munken Polar 150g

TRYCKERI Bohlins Grafiska, Kristianstad

UPPLAGA 300

TRYCKÅR 2017



GAMLEGÅRDEN

GAMLA NÄSBY

NOSABY

SOMMARLUST

ÖSTERÅNG

KRISTIANSTAD

EGNA HEM

LYCKANS HÖJD

ÖSTERMALM

CENTRUM

SÖDER

LÅNGBRO

HAMMAR



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