



Mer än bara boende

ABK · ÅRSREDOVISNING 2012



AB Kristianstadsbyggen (ABK), 556054-1889, ägs av Kristianstads Kommunföretag AB. Vi är kommunens största fastighetsägare och en av Sveriges 20 största kommunala bostadsbolag. Totalt förvaltar vi cirka 8800 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.





På ett av Kristianstads bästa lägen, invid Helge å och Tivoliparken, byggde ABK under året 32 bostäder i etapp ett av Nya Finlandshusen.



Sommartid ökar antalet anställda på ABK med 35 procent. Loren Smith och Camilla Nordlander är två av de 22 skötselansvariga som säsongsanställdes 2012.



Vårt resultat kan mätas i engagemang ..	6
Fotboll ingår i hyran	8
Kunskapsstugan	10
Göra utan att förstöra	12
Allmännyttiga aktiviteter	14
VD har ordet	16
Händelser under året	18
Styrelsen	20
Miljöredovisning	22
Förvaltningsberättelse	25
Resultaträkningar	33
Balansräkningar	34
Kassaflödesanalyser	36
Noter	37
Revisionsberättelse	48
Granskningsrapport	49

Vårt resultat kan mätas i engagemang

DET FINNS EN SIDA av ABK som är speciell eftersom den varken handlar om att bygga bostäder eller att sköta om dessa: Vi stödjer och genomför aktiviteter – allt från barnidrott till IT-stöd. En del aktiviteter är fysiska, andra kräver bara att man sitter ner och umgås. Det gemensamma är att alla är till nytta. Men trots positiva resultat går värdet inte alltid att mäta i pengar. Därför vill vi på följande sidor redovisa på vilket sätt aktiviteterna är bra för oss och för våra hyresgäster.

Aktiviteter väcker engagemang

Syftet är att ge våra kunder något som berikar deras upplevelse av boendemiljön. En aktivitet får deltagarna att känna gemenskap och tillsammans med andra kan man upptäcka nya möjligheter att påverka sin närmaste omvärld. Det kan uppstå nätverk som leder till nya samarbeten i grannskapet.

Ju fler som engagerar sig i samhället och boendemiljön, desto färre fastnar i isolering och utanförskap. Man blir inte nöjd med sitt boende enbart för att man gillar bostaden, huset och gården – relationen till människorna är minst lika viktig. Det är den som berikar.



Visst kan det handla om pengar

Vill man se affärsmässigt på våra sociala aktiviteter kan man betrakta dem som mervärden vi lägger till boendet för att göra ABK extra attraktivt och konkurrenskraftigt på hyresmarknaden. När vissa aktiviteter lyckas dämpa skadegörelse och kriminalitet handlar det också om pengar – då i form av minskade utgifter för bolaget och för samhället.

För oss är det här inget nytt

Att ABK stödjer aktiviteter är inget nytt utan en del av allmännyttans tradition. Redan 1953 när vår första fastighet byggdes i kvarteret Valthornet fick de boende tillgång till bastu och lokaler för fritidsverksamhet. Ett stort steg med tanke på vilken usel standard många bostäder hade på den tiden.

Samma ambition fanns 1971 på Gamlegården. Utrymmet mellan husen användes till att anlägga bollplaner, lekplatser, uppvärmd badbassäng och tennisbanor. Att man var så framsynt har vi glädje av än i dag.

ABK fortsätter ta socialt ansvar

Vi vill fortsätta utveckla aktivitetsstödet. I den nya lag för kommunägda fastighetsbolag som riksdagen antog 2010 slås fast att ett allmännyttigt syfte omfattar ett aktivt samhällsansvar – etiskt, miljömässigt eller i form av socialt ansvarstagande. Det tar vi som ett erkännande av arbetet allmännyttan hittills har utfört och som en önskan om att vi ska fortsätta.





FOTBOLL

INGÅR I HYRAN



Fotbollsturnering hela sommarlovet

Engagemang föder engagemang. Titta bara på Gamlegårdens årliga fotbollsturnering: Med små medel och frivilliga resurser lyckas turneringen varje sommar engagera långt över 100 människor i något som de tycker är roligt, spännande och meningsfullt.

Fotbollslagen är blandade så att det inte blir matcher mellan etniska grupper eller språkgemenskaper. Publiken som kommer till matcherna hejar inte på någon nation, kultur eller religion utan på spelet. Spelet står i centrum – allt annat kommer i andra hand. Att spela är till och med viktigare än att vinna.

Kulturföreningarna förbereder turneringen

Förberedelserna börjar i maj när ABK:s integrationssamordnare Saleh Fakhro besöker ett tiotal kulturföreningar för att få dem att att utse ansvariga och ta fram spelare till lagen. Förutom ledare och spelare behövs många hjälpande händer för att turneringen (som omfattar tio till tolv fotbollslag) ska fungera. Aktiviteten riktar sig visserligen till invånare i hela Kristianstads kommun men de flesta deltagarna kommer från Gamlegården.

Så här kan man sammanfatta fotbollsturneringen:

- › **Aktivitet:** årlig fotbollsturnering.
- › **Målgrupp:** barn, ungdom och vuxna från hela kommunen.
- › **Plats:** gräsplanerna på Gamlegården.
- › **Start:** 2009
- › **Aktivitetsperiod:** sommarlovet.
- › **ABK:s bidrag:** arbetstid för samordning, ekonomiskt bidrag till dräkter, priser och skötsel av plan.

Spelet pågår varje dag hela sommarlovet. Matcherna börjar på Gamlegårdens gräsplaner kl 18.00. Någon riktig fotbollsplan har man inte. Barnen hjälper varje dag till att måla linjerna även om de själva inte är med i turneringen. Intresset från familj, släkt, vänner och grannar är stort.

En boll för alla språk

Syftena med fotbollsturneringen är många, men bland de viktigaste är:

- › Barn och ungdomar från olika kulturer lär känna varandra.
- › De erbjuds meningsfull aktivitet under sommarlovet.
- › Tillfälle för vuxna och barn att umgås och samarbeta.



Aktiviteter som hålls där man bor bidrar till att man lättare identifierar sig med kvarteret eller bostadsområdet eftersom bilden utåt blir mer positiv. För barn kan idrottsaktiviteter som sker nära hemmet och som inte kräver transporter innebära skillnaden mellan passiv och aktiv fritid.

Turneringens resultat

Det är svårt att mäta lyckan i att träffa nya kompisar och känna gemenskap, men följande har man sett att turneringen gett:

- > *Bråk och skadegörelse minskar.*
- > *Kulturföreningars roll stärks hos ungdomar.*
- > *Även de som inte spelar blir engagerade, umgås och hjälper till.*

Turneringen kräver ett tiotal tränare, domare och organisatörer. De ställer upp utan ersättning och rekryteras genom vänner och bekanta. Övergripande samordnare och pådrivare är Saleh Fakhro från ABK.

Välkommen till Gamlegården och titta på det fina spelet. Säsongens matcher börjar dagen efter skolavslutningen.



Kunskaps- STUGAN



IT-Stugan – plats för kunskap och möten

Många befinner sig fortfarande utanför den gemenskap som finns på internet. Ungefär 1,2 miljoner svenskar från 16 år och uppåt använder sällan eller aldrig internet och e-tjänster*. Det är ett utanförskap som gör att information, tjänster och kontaktmöjligheter hamnar utom räckhåll: nyheter, bankärenden, faktasökning, social kommunikation – sådant som de flesta av oss dagligen använder.

Stugan som blev en institution

Ingen ska mot sin vilja behöva stå utanför internet och på så vis få sämre förutsättningar i arbetsliv och fritid. Det är grundtanken bakom IT-Stugan i Kristianstad som i elva år arbetat med att lotsa unga och gamla in i den digitala gemenskapen. Verksamheten är öppen för alla i kommunen och har blivit mycket uppskattad.

Så här ser en kort sammanfattning av IT-Stugan ut:

- > **Aktivitet:** ger stöd och råd i it-frågor samt tillhandahåller datorer och kringutrustning som fritt kan användas av besökare.
- > **Målgrupp:** alla invånare i Kristianstads kommun, ungdomar som vuxna.
- > **Plats:** Gamlegårdens centrum.
- > **Start:** 2002
- > **Aktivitetsperiod:** året runt.
- > **ABK:s bidrag:** ca 60 procent av verksamhetens budget.

Tack vare IT-Stugan behöver man inte sitta ensam när man går ut på internet – verksamheten har 2 000 registrerade besökare! Den dominerande åldersgruppen är 26–35 år. Besökarna kommer för att skriva och skicka ansökningshandlingar eller blanketter, söka arbete eller bara lära sig mer om datoranvändning. Man skannar, skriver ut dokument, näthandlar och studerar språk.

Verksamheten har under åren anpassats till vad besökarna efterfrågar. Idag är IT-Stugans främsta syften:

- > Erbjud stöd i teoretiska och praktiska it-frågor samt hjälpa till med omvärldskontakter.
- > Tillhandahålla dator, bredband och andra it-resurser för dem som saknar dessa i hemmet.
- > Vara en bra plats för studier och möten.

*) Olle Findahl, Svenskarna och internet (2011).

Besökarna får precis den hjälp de behöver

En del av IT-Stugans framgång kan förklaras med att man trots sin stödjande funktion inte ses som någon myndighet. Människor kommer hit och får opartisk hjälp med vardagsfrågor, till exempel med att förstå innehållet i meddelanden från institutioner, företag eller organisationer. Det blir samtidigt ett sätt att lära sig hur samhället fungerar. I bland behövs även översättning eftersom besökarna har sitt ursprung i mer än sextio nationer.

IT-stugans resultat

Mätbara resultat är svåra att ange men efter mer än ett decennium är det tydligt att IT-Stugan bidragit till integration, kunskap och trivsel:

- > Människor har fått bättre kontakt med samhället.
- > Många nya relationer har uppstått genom IT-Stugan.
- > Destruktivt beteende hos barn och ungdomar har minskat.

IT-Stugan drivs av Hyresgästföreningen som får bidrag till verksamheten från ABK och Kristianstads kommun (Arbete och välfärdsförvaltningen). Huvudman är Viveca Jusélius Starck på Hyresgästföreningen. Projektledare och eldsjäl: Maré Johansson.

Aktuell information om IT-Stugan finns på

<http://www.it-stugan-kristianstad.se>





GÖRA UTAN ATT FÖRSTÖRA

Sommaröppet på Österängs fritidsgård

Att ha någonstans dit man kan gå för att träffa sina vänner och göra något tillsammans, det är viktigt för oss alla. Men för barn finns inte alltid den möjligheten – i synnerhet inte när skoluterminen slutat. Under sommaren kan dagarna bli långa och tråkiga. Lite spänning behövs och då måste det finnas bättre alternativ än att driva omkring i bostadsområdet och förstöra eller reta upp hyresgäster.

Efter flera år med skadegörelse på området bestämde sig ABK för att bekosta sommaröppet på Österängs fritidsgård. Fritidsgårdsforum som driver ett tiotal fritidsgårdar i Kristianstads kommun inklusive den på Österäng, stänger dessa under sommarlovet. Genom att avlöna två personer som går in som extrapersonal gör ABK det möjligt att hålla fritidsgården öppen.

Bra för hela familjen

På Österäng finns gott om barnfamiljer som inte åker på sommarsemester utan stannar hemma. De sätter värde på att deras barn kan gå till fritidsgården och uppleva meningsfull sysselsättning. Ibland kommer föräldrarna på besök vilket uppskattas av ledarna som gärna har kontakt med familjerna.

ABK:s initiativ kan sammanfattas så här:

- › **Aktivitet:** sommaröppen fritidsgård.
- › **Målgrupp:** ungdomar 8–12 år, främst från Österäng.
- › **Plats:** Österängs centrum.
- › **Start:** 2009
- › **Aktivitetsperiod:** sommarlovet.
- › **ABK:s bidrag:** löner till extrapersonal samt marknadsföring.

Som en följd av ABK:s initiativ är det gratis att delta i fritidsgårdens aktiviteter under sommaren. Det krävs heller inget medlemskort vilket gör att flera kommer för att prova på och ibland fortsätter som nya medlemmar när hösten kommer.

Syften med öppethållandet är att:

- › Aktivera och stimulera barn och ungdomar i området.
- › Vara en mötesplats för dessa.
- › Tydliggöra vilka regler som gäller på området.

En guldgruva av aktiviteter

Ledarna lägger mycket arbete på att ta fram ett stort utbud av aktiviteter. Sporter som fotboll, pingis, femkamp och basket är



populära liksom datorspel och musikkvällar. Det finns klättervägg, bad och ibland gör man utflykter. Extra välbesökta är grillkvällarna.

De stora ytorna mellan husen på Österäng är väl lämpade för aktiviteter och när det blir många människor i rörelse utomhus upplever boende på området större trygghet och trivsel.

Resultat av öppethållandet

Generellt mår ungdomar bra av att aktivera sig och de känner sig mer betydelsefulla när det satsas resurser på dem. ABK:s satsning innebär bland annat att:

- > 50–75 ungdomar dagligen besöker den sommaröppna fritidsgården.
- > Skadegörelse och klotter på Österäng nästan helt har upphört.
- > Fritidsgården får ett tillskott av medlemmar.

För några år sedan startade man en flickgrupp med anpassade aktiviteter som blivit mycket populär. Detta tillsammans med det stora utbudet gör att även ungdomar från andra områden kommer hit. Trots det välkomnar projektledaren Saleh Fakhro från ABK och fritidsgårdens föreståndare Sami Elyassir ännu fler besökare.





Allmännyttiga
AKTIVITETER



Grillprat och rabattumgänge

Grillträffar och Blommande ABK är två aktiviteter som vill stimulera hyresgästernas inflytande på boendemiljön, fast på olika vis. Grillträffarna är ett enkelt och avslappat sätt att samla folk och få dem att tänka till och samtala om sin boendemiljö. Stämningen och maten gör att även den som inte trodde sig ha något att säga snart blir engagerad i meningsutbytet. Träffarna är till både för att informera hyresgäster och för att ABK ska kunna fånga upp tankar, idéer och synpunkter. Ibland är aktiviteten planerad, ibland uppstår den spontant. Oavsett vilket brukar det komma många hyresgäster.

Trädgårdsarbete för lägenhetsboende

Blommande ABK är mer inriktat på praktiskt arbete men också här ges tillfälle att möta grannar och fastighetsskötare. Aktiviteten går ut på att hyresgästerna själva sköter om en rabatt på sin gård. De väljer ut blommor som ABK köper in, planterar dem själva och tar sedan hand om dem under säsongen. Banden stärks till den egna boendemiljön och de rabatter som hyresgästerna sköter får oftast vara i fred för skadegörelse.

Både grillträffarna och Blommande ABK har sina rötter i 1980-talet då hyresgästerna fick större inflytande på utformningen av boendemiljön genom samråd. Man kan se dem som verktyg för ökat boendeinflytande.

Gympan känns i kropp och själ

Sociala aktiviteter kan också innehålla en rejäl dos egennytt. Gympan är ett exempel på aktivitet där främsta argumentet för att delta är den egna hälsan och ens eget välbefinnande. Gympan startade 2010 och innebär att ABK betalar terminsavgiften för träning hos Kristianstadskorpen. Man tränar på tre platser: Åhus, centrala Kristianstad och på Gamlegården.

Att gynna sin hälsa är så viktigt att ABK gärna prioriterar sådana aktiviteter. Det bidrar till välbefinnande på flera plan och inspirerar till en aktiv livsstil. Samtidigt gör man något tillsammans med andra boende, något som i likhet med övriga aktiviteter kan innebära en bättre relation till boendemiljön.

Aktiviteter för alla

De flesta av ABK:s aktiviteter är till för samtliga hyresgäster. Även om några riktar sig till en viss målgrupp eller ett visst område är andra besökare alltid välkomna.

Vi har redovisat sex av våra sociala aktiviteter, totalt är de många fler. Här följer ytterligare några:

- > *Utomhusbad på Gamlegården.*
- > *Nattvandring.*
- > *Österängsfestivalen.*
- > *Kulturdagen på Gamlegården.*
- > *Jubileumsfest för alla som bott jämna tiotal år hos ABK.*
- > *Odlingsprojektet Hallonlunden.*
- > *Självförvaltning.*
- > *Stöd till Näsby's fritidsgård.*
- > *Hyresgästmöten med vd och områdeschefer.*
- > *Sponsring av 50 lokala föreningar.*
- > *Boskola för SFI-studenter*

Vi får tillbaka det vi satsar

Aktivitetserna ger oftast tillbaka mycket mer än vad de kostar.

I flera fall drivs och utvecklas projekten genom deltagarna själva – en process som dessutom engagerar familjer, grannar, bekanta, övriga boende och inte minst oss som jobbar på ABK.

Engagemanget tycker vi är det bästa måttet på framgång.



*) Olle Findahl, Svenskarna och internet (2011).

Vårt allmännyttiga ansvar

När ABK bildades 1950 hade man redan från början ett socialt uppdrag. Att inte bara erbjuda bra bostäder till rimliga hyror, utan också ta ett ökat ansvar för de boendes trivsel och boendemiljö, något vi gjort från starten fram till idag. Det allmännyttiga ansvaret är något som vi är stolta över, och som vi vårdar och utvecklar.

I och med den nya lagen för kommunala bostadsaktiebolag har vi från 1 januari 2011 ett ökat krav på oss att vara affärsmässiga. Därför är det extra viktigt att i den här årsredovisningen visa på det sociala arbete som vi lägger ner och att dessa ger långsiktiga vinster för företaget, för hyresgästerna och för Kristianstad som kommun.

Ett produktivt år

Under 2012 hade ABK 120 nya hyresbostäder i produktion. I anslutning till Sommarro har vi byggt ett modernt vård- och omsorgsboende åt kommunen, Christiansro, med 44 bostäder och generösa gemensamhetsytor med panoramautsikt över parken. Material och ytskikt valdes med omsorg för att få bra kvalitet, lång hållbarhet och lågt underhållsbehov. Självklart fortsatte hållbarhetsperspektivet i de andra stora projekten under året: Etapp ett av Nya Finlandshusen och nybyggnationen i kvarteret Flaket mitt i Åhus.

Spännande arkitektur och planlösningar och ett svårslaget läge invid Helge å och Tivoliparken bidrog till att intresset för den första etappen av Nya Finlandshusen var stort redan från ett tidigt stadium. Med hjälp av bland annat 3D-illustrationer och en 3D-rundvandring i den nya bostaden hyrde vi ut 90% av bostäderna – innan vi ens hade haft möjlighet att ha visning i huset. När vi i slutet av oktober öppnade två visningsbostäder för allmänheten kom 2400 besökare under de åtta timmar som visningarna pågick! Förfaringssättet med tidig uthyrning och 3D-material använde vi med gott resultat även när vi byggde våra 44 nya bostäder i kvarteret Flaket i Åhus.

En stad och kommun i utveckling

Under året har ABK varit en fortsatt aktiv part i utvecklingen av Kristianstad. Tillsammans med fastighetsägarna och Sveriges byggindustrier anordnade vi i maj ett välbesökt seminarium om stadsutvecklingen efter 2014, där vi bland annat presenterade en gemensam bostadsförsörjningsplan för Kristianstad med planer på 1900 nya bostäder de kommande nio åren. Drygt hälften av dem planeras av ABK, bland annat ett helt nytt höghus kvarter i Östermalms park.

Vi är också aktiva i samarbetsorganet Handelsstaden Kristianstad, där vi strävar efter att öka attraktiviteten för staden.

Det är viktigt med visioner och att byggandet kommer igång i Kristianstad. Men minst lika viktigt är att vi fortsätter vårt stora arbete med underhåll och renovering av våra fastigheter. De senaste åren har vi kraftigt ökat underhållet, och 2012 genomförde vi åtgärder för 152 miljoner kronor. Ett av de långsiktiga projekten är uppfräschningen av hela Lyckans höjd, som påbörjades 2011 och som kommer att pågå många år framöver.

Trygghet i boendet

Om nyproduktion varit ett ord som speglat året så är trygghet ett annat.

Vi påbörjade byggnationen av ABK:s första trygghetsbostäder, 32 av de nya bostäderna i kvarteret Flaket. Vi tog fram ett koncept för nya trygghetsbostäder som skulle kunna byggas i kommunens olika orter. Vi genomförde en intresseundersökning bland kommuninvånare äldre än 70, vars resultat kommer att ligga till grund för beslut våren 2013 om var vi ska bygga nya trygghetsbostäder. Vi beslutade också under året att omvandla 30 bostäder i Riksens Ständer till trygghetsbostäder, allt eftersom de sägs upp av nuvarande hyresgäster.

Trygghet kan också vara att få ett eget hyreskontrakt. Under hösten lovordades ABK av regeringens särskilde samordnare för hemlöshetsfrågor, för våra uthyrningsregler som tillåter förstahandskontrakt till personer med nedsatt betalningsförmåga, genom att kommunen går in med hyresdeposition.

Det är viktigt att vi alltid har ett hjärta och ett mänskligt perspektiv med i vår verksamhet, och det här är ett exempel på det.

Energiskt arbete för minskad förbrukning

2008 utmanade de kommunala bostadsbolagen varandra i vad som kom att kallas Skåneinitiativet. På åtta år var målet att minska energiförbrukningen med 20%. Halvvägs till 2016 har vi minskat vår totala förbrukning med 10%, tack vare ett ständigt pågående förbättringsarbete. Bättre styrsystem för värme och ventilation samt tilläggsisolering, balkonginglasning och fönsterbyte vid ombyggnation är ett par av åtgärderna som bidragit till förbättringen. Under året har vi också färdigställt den stora ombyggnationen av värmesystemet på Gamlegården, där läckande kulvertar ersatts av primär fjärrvärme, vilket ger stora energivinster.

Hög uthyrningsgrad ger plusresultat

En stabil ekonomi har länge varit ABK:s signum. Så även i år. Det behövs för att fortsatt skapa bra bostäder och underhåll av dessa. Det är inte bara intäktssidan som är viktig, det är minst lika viktigt att ha kontroll på utgifterna.

Några exempel på detta är energieffektivisering som gjort att förbrukningen minskat med 6,5 % gentemot 2011 och det är ett arbete som fortsätter med oförminskad insats.

En annan faktor på kostnadssidan är att vår kompetenta personal hela tiden försöker göra rätt saker till lägsta möjliga kostnader utan att kvaliteten blir sämre på det som utförs och här pågår ett ständigt förbättringsarbete. Tydliga och mätbara mål som varje avdelning arbetat fram har bidragit till ökat totalkostnadstänkande och effektiva arbetsätt.

Vårt ägardirektiv säger att vi ska ha 4 % avkastning på eget kapital och det är ett mål som vi når även 2012. Vårt resultat gör att vi får de medel som behövs för underhåll av fastigheter, kunna fortsätta energieffektiviseringar samt att det möjliggör viss nyproduktion. Detta innebär att ABK gör det möjligt även för kommande generationer att bo i ett kommunalt bostadsbolag med välskötta hus och god ekonomi.

Det sociala arbetet ger nöjda hyresgäster

Det är många delar som är viktiga för ett bra resultat, och för oss som är inne i verksamheten är det lätt man tänker energieffektiviseringar, underhåll, nyproduktion, tillgänglighet, hyressättning, totalkostnadstänkande.

Men för våra boende är det även andra saker som finns i tankarna. Att känna sig trygg i trapphuset och att det är rent och snyggt på gården och i tvättstugan. Att glädjas över blomprakten i rabatten nedanför balkongen. Att heja på grannen eller fastighetsskötaren och få ett glatt "hej" tillbaka. Att känna att man verkligen trivs i sin bostad och i sitt bostadsområde.

Därför är vårt sociala arbete så viktigt. Genom att hjälpa till att skapa den trivselen, den tryggheten och den positiva känslan för bostadsområdena får vi nöjda hyresgäster.



Henrik Strand
Verkställande direktör



Händelser under året

Tusentals nya bostäder

I maj hölls ett seminarium om hur framtidens Kristianstad kan komma att utvecklas. Som arrangörer stod Fastighetsägarna, Sveriges byggindustrier och ABK. Henrik Strand, ABK:s vd, presenterade en bostadsförsörjningsplan där ABK och de privata fastighetsägarna gemensamt vill bygga 1 900 nya bostäder i kommunen. Många byggen går ut på att förtäta befintlig stadsbebyggelse.

Mötesplats för äldre fyllde fem år

I maj fyllde Mötesplats Österäng fem år. Mötesplatsen utnyttjas främst av äldre människor varav många är ensamboende. Mötesplatsen drivs av en äldrepedagog och bland aktiviteterna finns gymnastik, handarbete, bakning och betongjutning.

SFI-studenter studerar boendet

Studenter hos SFI (Svenska för invandrare) behöver inte bara lära sig språket utan också hur vardagen ser ut i en svensk boendemiljö med bland annat tvättstuga och sopsortering. Därför har ABK tagit initiativet till en Boskola, ett unikt utbildningsinslag där ABK står både för instuderingsmaterial och ordnar studiebesök i bostadsområdena.

Stort intresse för lägenheter i Åhus

Intresset för de 44 nybyggda lägenheterna i Kvarteret Flaket i Åhus var stort. Redan i december, fem månader innan de var inflyttningsklara, hade 15 blivit uthyrda och ytterligare 18 var inbokade för kontrakt. De flesta ansökningarna kom från Åhusbor.

Österängsfestivalen tillbaka

Efter tio års uppehåll återuppstod Österängsfestivalen i mitten av juni. Avsikten med festivalen är att bygga gemenskap på området. Det var nätverket för Österäng, The Village People, som lyckades få igång den gamla succén med stöd från bland annat ABK. På programmet stod modevisning, flashmob och tipspromenad. Från scenen spelade dagens DJ musik och publiken fick se en uppvisning i breakdance.

Omfattande radonmätning

Under vintern avslutades långtidsmätningen av radonhalten i drygt 120 byggnader, en femtedel av ABK:s fastighetsbestånd. I sex av byggnaderna uppmättes något förhöjda värden, och åtgärder vidtogs under året för att sänka värdena. Mätningarna är en del i ABK:s kontinuerliga miljöarbete och de ska fortsätta i resten av bostadsbeståndet.



Ny hemsida

ABK presenterade i september sin nya, rejält omarbetade hemsida. Både form och funktion fick ett lyft och det blev enklare för besökarna att hitta det man söker. Dessutom tillkom ny och bättre information bland annat om fastigheter och bostadsområden.



Nya lösningar för boendemiljön

Arbetet som de två områdesutvecklarna på Gamlegården har lagt ner tillsammans med personalen på området sedan 2011 har gett konkreta resultat. Projektet går ut på att engagera hyresgästerna i utvecklingen av boendemiljön. Bland genomförda och beslutade åtgärder fanns bland annat ommålning av trapphus, nya tvättstugor och bättre lekredskap till barnen.

Den årliga Kulturdagen

ABK:s familjearrangemang Kulturdagen i september var som vanligt en internationell fest utan like i Kristianstad. För varje år ökar antalet besökare som kommer för att njuta av gränslös matlagning och andra spännande kulturyttringar. På programmet stod också musik, dans, lek, minigolf, boule och mycket annat.

Rekordvisning av Nya Finlandshusen

Trots att alla bostäder utom en redan var uthyrda kom 2400 besökare för att titta på visningsbostäderna i Nya Finlandshusen i slutet av oktober. Husen har ritats av arkitekt Greger Dahlström från Fojab och ABK planerar bygga ytterligare två liknande hus intill Tivoliparken och Västra Boulevarden.

Många vill ha trygghetsboende

Var är efterfrågan på trygghetsboende störst? För att få svar på frågan skickade ABK i september ut en enkät till alla kommuninvånare över sjuttio år. Över hälften av de som svarade kunde tänka sig att flytta till en nybyggd trygghetsbostad. På frågan i vilken tätort man helst vill ha sin trygghetsbostad placerade sig Åhus på första plats följt av Kristianstads tätort och på tredje plats kom Tollarp.

Årets jubileumsfest

ABK bjöd traditionsenligt på musik, dans och en tre-rätters middag under årets jubileumsfest i februari. Sammanlagt 354 hyresgäster var inbjudna till festligheterna på Sommarlust eftersom de under 2012 bott jämna tiotal år i samma bostad hos ABK. Tidsintervallen sträckte sig från tio års boende till hela 50 år. Liksom under tidigare år fick alla jubilarer en hyresfri månad som tack.

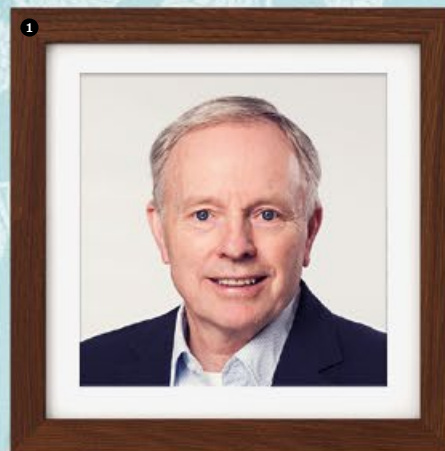


Nybyggt vård- och omsorgsboende

Det nya vård- och omsorgsboendet Christiansro vid Sommarro blev klart under sommaren. Huset innehåller 44 lägenheter på 30 kvadratmeter vardera med pentry, sovrum och stor toalett med hög tillgänglighet. Lägenheterna i det nya äldreboendet fördelas av omsorgsförvaltningen.

Styrelsen

- 1 **Göran Sevebrant**
ORDFÖRANDE (M)
- 2 **Sven-Erik Bergkvist**
VICE ORDFÖRANDE (S)
- 3 **Gunilla Björck**
STYRELSELEDAMOT (S)
- 4 **Sigurd Nilsen**
LEDAMOT (FP)
- 5 **Börje Emilsson**
LEDAMOT (C)
- 6 **Odd Skyllberg**
SUPPLEANT (S)
- 7 **Magnus Englund**
SUPPLEANT (M)
- 8 **Torbjörn Ingvarsson**
SEKRETERARE
- 9 **Henrik Strand**
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
- 10 **Lisbeth Elofsson**
REPRESENTANT VISION
- 11 **Thomas Mårtensson**
REPRESENTANT MÅLAREFÖRBUNDET
- 12 **Mikael Tingström**
REPRESENTANT FASTIGHETSANSTÄLLDAS FÖRBUND



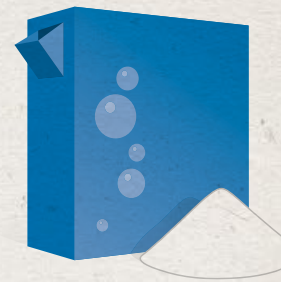


Miljöredovisning 2012

ABK tar ett stort miljöansvar med inriktning på hållbarhet och långsiktighet. Vi bedriver ett medvetet och planerat miljöarbete med fokus på energi-effektivisering 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.

SJÄLVDOSERANDE TVÄTTMASKINER

ABK:s självdoserande tvättmaskiner minskar tvättmedelsförbrukningen vilket reducerar vår miljöbelastning. Dessutom används bara Svanenmärkta och allergitestade tvätt- och sköljmedel. Självdoserade maskiner finns i flera tvättstugor idag och vi planerar för att erbjuda detta på sikt i hela beståndet.



CO₂-UTSLÄPP VID UPPVÄRMNING

ABK överträffar Klimatalliansens* mål att minska koldioxidutsläppen med 20% mellan 2008 och 2016. Våra utsläpp har redan minskat med 23%, vilket innebär att vi under 2012 släppte ut 440 ton mindre CO₂ än vi gjorde 2008!

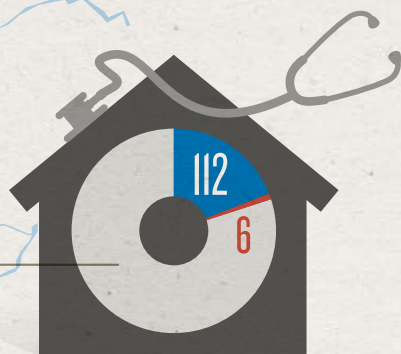


GEOENERGI

I de fall där fjärrvärme inte går att installera kan geoenergi vara ett alternativ. Ett pilotprojekt är igång i Färlöv, där oljepannor och pelletsanläggningar på äldreboendet Almhaga och i tre bostadshus ersätts med värmepumpar som drivs med geoenergi.

RADONMÄTNING AV BYGGNADER

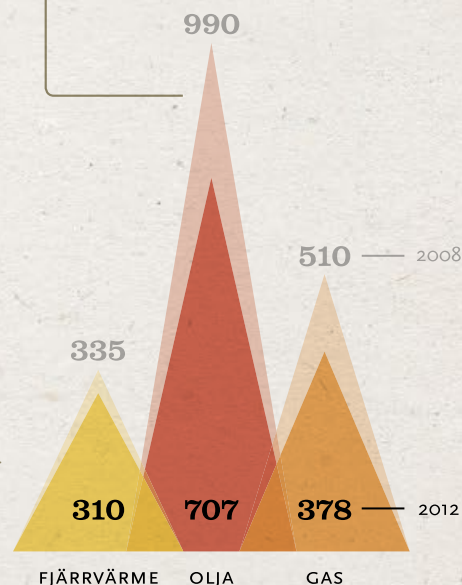
Under 2012 har vi radonmätt 20% (118 st) av våra byggnader, varav 6 st åtgärdats för något förhöjda värden. Hela byggnadsbeståndet skall vara radonmätt 2016.



ENERGIFÖRBRUKNING

Total energiförbrukning / m² / år för värme och fastighetsel.

ANTAL TON CO₂-UTSLÄPP PER ENERGISLAG



ANTAL FORDON INOM ABK

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



MINSKAT CO₂-UTSLÄPP FÖR ABK:S FORDON

ABK har 2012 minskat koldioxidutsläppen för sina fordon med 20% jämfört med året innan. En stor del av minskningen beror ökad användning av biogasfordon.

-20%

vilket motsvarar
-26,3 ton CO₂

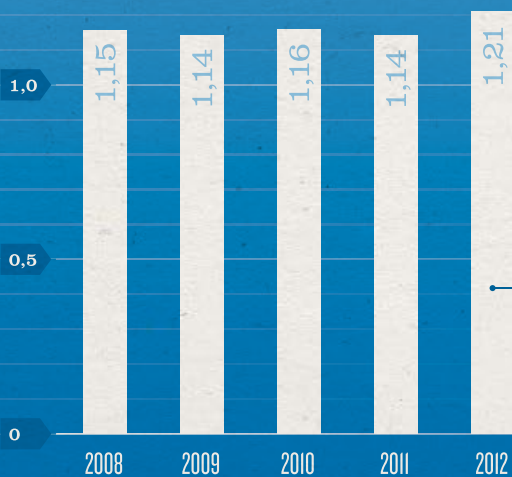


DETALJERAD FÖRBRUKNING



VATTENFÖRBRUKNING

Miljarder liter vatten konsumerat av ABK:s hyresgäster



-30%

I de fastigheter där individuell vattenmätning införs minskar vattenförbrukningen i snitt med ca 30%.

Förbrukningen för 2012 motsvarar ungefär
13 badkar i minuten, året runt





Vård- och omsorgsboendet Christiansro, med 44 bostäder, färdigställdes i juni i centrala Kristianstad.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

AB Kristianstadsbyggen äger och förvaltar ca 8800 bostäder i alla delar av kommunen, vilket motsvarar mer än 80% av det totala antalet hyresbostäder i kommunen. Bolaget förvaltar även ca 300 kommersiella lokaler.

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. Innerstaden har basen i centrala Kristianstad. Gamlegården är Norra förvaltningsområdets bas och Österäng är Södra förvaltningsområdets bas. Till förvaltningens hjälp finns en fristående snickeriavdelning, vilken är belägen på Näsby industriområde.

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

Ägarförhållanden

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

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

AB Allön bedriver fastighetsförvaltning av vård- och omsorgsboende i Kristianstads kommun. Bolaget äger och förvaltar 20 fastigheter, vilka blockuthyrs till kommunen. Förutom 22 kontrakt med kommunen finns 98 separata kontrakt som avser enskilda bostäder. Totalt förvaltar bolaget 58000 kvm vård- och omsorgsboende och hyresbostäder. Bolaget har under året genomfört en tillbyggnad på vård- och omsorgsboendet Skogåsa i Everöd.

Fastighetens totala yta uppgår därefter till 2638 kvm. Tillbyggnaden stod klar för inflyttning den 1 juli 2012.

Under året har även en om- och tillbyggnad påbörjats på vård- och omsorgsboendet Charlottesborgshemmet i Kristianstad. Projektet beräknas vara slutfört i juni 2013. Arbete med nyproduktion av ett gruppboende i Hammar har påbörjats under hösten. Kristianstads kommun kommer att blockförhyra hela gruppboendet när det står klart i september 2013.

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.

C4 Parkerings AB har till föremål för sin verksamhet att förvalta fastigheter i vilken parkeringsrörelse skall bedrivas. Bolagets första räkenskapsår omfattar perioden 2011-11-23–2012-12-31. C4 Parkerings AB har i januari 2013 tecknat avtal med AB Kristianstadsbyggen om att förhyra ett parkeringshus beläget inom kvarteret Finland i centrala Kristianstad. Från och med 1 februari har bolaget påbörjat uthyrningen av P-platser.

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

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

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft 9 styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämma hölls den 26 april 2012. Styrelsen har bestått av 5 ledamöter jämte suppleanter som utsetts av kommunfullmäktige i Kristianstads kommun.

Styrelseledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Magnus Englund (M)
Odd Skyllberg (S)

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:
Jan-Inge Andersson, auktoriserad revisor
Marie Nilsson, auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer

Bengt Albinsson (S) Kerstin Sandberg (M)
Rose-Marie Olin (S) Ulla Jareke Brobeck (M)
Ingrid Karlsson (C) Fredrik Berndt (FP)
Sten-Åke Bolte (SD)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nyproduktionen av 32 bostäder i Nya Finlandshusen har fortsatt. Inflyttning kommer att ske under februari 2013. I oktober 2012 arrangerades en öppen visning och över 2 400 personer besökte bostäderna under två eftermiddagar. Totalt är 31 lägenheter uthyrda. Nya Finlandshusen är ritat av FOJAB Arkitekter och är centralt beläget strax intill Tivoliparken och Helge å i Kristianstad.

Nyproduktion av 32 trygghetsbostäder och 12 vanliga bostäder i kvarteret Flaket har fortsatt under året. Inflyttning är beräknad till maj 2013. Uthyrningen av bostäderna påbörjades i september 2012 och totalt är 39 utav de 44 bostäderna uthyrda. De nya husen i kvarteret Flaket är ritade av Uulas Arkitekter AB och är centralt belägna i Åhus med närhet till service.

Tillbyggnaden av vård- och omsorgsboende vid Sommarro i centrala Kristianstad var klart för inflyttning den 1 juli 2012. Kristianstads kommun hyr hela tillbyggnaden.

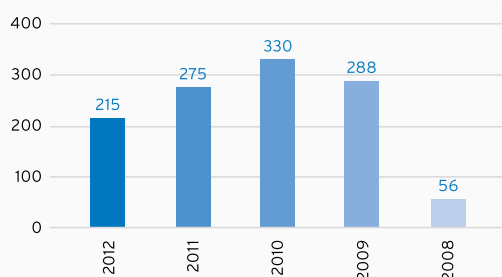
Bolaget har under året arbetat med att ta fram planer för att bygga trygghetsboende i kommunens basorter. En enkät genomfördes under hösten för att kartlägga i vilka orter intresset för trygghetsbostäder är störst.

Arbetet med stam- och badrumsrenoveringar har fortsatt i kvarteren Oxen, Kalven, Geten, Gåsen och Lyckans Höjd i Kristianstad. Totalt har stam- och badrumsrenovering skett i 215 bostäder under året.

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

De boende ska engageras för att vara med och utveckla Gamlegården som är bolagets största enskilda bostadsområde med 1 850 bostäder. Under 2012 har hela området anslutits till primär fjärrvärme. Totalt har bolaget under året investerat 9,5 mkr i anslutningsavgifter avseende fjärrvärme, dessa är aktiverade som byggnadsinventarier och skrivs av på fem år. För att öka tryggheten har installation av skalskydd i fastigheterna påbörjats under hösten och projektet beräknas pågå till 2014.

Antal badrumsrenoveringar



Bolaget har under året arbetat aktivt med det systematiska brandskyddsarbetet genom att vidareutbilda personalen och vidta åtgärder i fastigheterna.

Efter höstens hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen fastställdes den genomsnittliga hyreshöjningen till 2,53 % från och med 1 januari 2013.

Kund

Som ett led i bolagets kvalitetsarbete genomförs två gånger per år en enkät bland nyinflyttade hyresgäster. I 2012 års enkätundersökningar ger kunderna uthyrningsprocessen ett starkt betyg. Mest nöjd är man med informationen på hemsidan och bemötandet vid kontraktsskrivningen och nyckelutlämningen.

Uthyrningsgraden har liksom tidigare år varit mycket god. Den genomsnittliga uthyrningsgraden för bostäder har varit 99,8 % (99,7 %). Det fanns 21 vakanta bostäder vid årets ingång och 19 vakanta vid årets utgång. Vakansgraden är fortsatt låg även för studentbostäder. Det fanns åtta vakanta studentbostäder vid årets ingång och sex vakanta vid årets utgång. Den genomsnittliga uthyrningsgraden för kommersiella lokaler har varit 96,5 % (96,6 %).

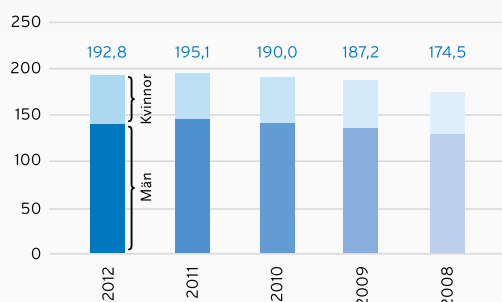
Personal

Personalen är en viktig resurs för bolaget. AB Kristianstadsbyggen har som strategi att i möjligaste mån ha egen personal istället för att köpa in tjänster. Engagerade medarbetare som trivs på sitt arbete genererar nöjda kunder som i sin tur genererar ökad lönsamhet och säkerställer bolagets fortsatta utveckling. Bolaget satsar därför på att vidareutveckla personalen samt att skapa förutsättningar för en god arbetsmiljö på arbetsplatsen. AB Kristianstadsbyggen arbetar aktivt med förebyggande åtgärder inom både den fysiska samt psykosociala arbetsmiljön. Detta syns framför allt i den fortsatt låga sjukfrånvaron 3,8 % (3,3 %). 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 2012 har medelantalet anställda minskat från 195,1 till 192,8. Minskningen beror på personaleffektiviseringar. Vid rekrytering strävar bolaget efter en jämnare köns- och åldersfördelning och etnisk tillhörighet. Idag är medelåldern 43 år och könsfördelningen är 27 % kvinnor och 73 % män. Fram till 2020 är det cirka tre till fem pensionsavgångar per år som behöver ersättas av ny personal.

Medelantal anställda



Bolaget har under 2012 arbetat med att konvertera och uppdatera tidigare krishanteringsdokumentation till en webbaserad version med rutiner och riktlinjer för olika krissituationer.

Under hösten 2012 har kollektivavtalen omförhandlats då bolaget från och med 1 januari 2013 byter arbetsgivarorganisation från Fastigo till Pacta.

Ekonomi

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

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

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

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| – Hyresutveckling bostäder | 1% ger +/- 5,5 mkr |
| – Vakanser bostäder | 1% ger +/- 5,5 mkr |
| – Driftskostnadsutveckling | 1% ger +/- 2,9 mkr |
| – Ränteutveckling | 1% ger +/- 5,3 mkr |

Bostadshyrorna bestäms genom förhandlingar med Hyresgästföreningen. Bostadshyrorna står för cirka 84% av de totala hyresintäkterna. Skulle hyrorna öka med 1% innebär det ökade intäkter om 5,5 mkr. Hyrorna för kommersiella lokaler regleras genom index. Vakansgraden är låg både vad gäller bostäder och lokaler. Uthyrningsgraden för bostäder uppgår till 99,8% under året och uthyrningsgraden för lokaler uppgår till 96,5%. Ökar vakanserna för bostäder med 1% innebär det ett intäktsbortfall motsvarande 5,5 mkr.

Kostnaderna för värme, fastighetsel, vatten och sophantering kan bolaget endast delvis påverka och risken är stor att driftskostnadsökningen tar en stor del av den årliga hyreshöjningen i anspråk. En ökning av driftkostnaderna med 1% innebär ökade kostnader med 2,9 mkr.

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 2013 öka med 1% innebär det ökade räntekostnader om 5,3 mkr då bolagets övriga räntor är bundna längre än ett år.

Bolaget har slutfört nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende under 2012 och två stora bostadsprojekt kommer att slutföras under 2013. Investeringsnivån under de kommande två åren kommer att vara i nivå med år 2012. Underhållsbehovet är fortsatt högt beroende på stam-, fasad- och fönsterbyten på äldre fastigheter. Den genomsnittliga kostnaden för reparationer och underhåll (inklusive försäkringsskador) uppgår till 219 kr/kvm (201 kr/kvm).

Bolagets totala intäkter uppgår till 649876 tkr (630283 tkr). Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 19937 tkr (21621 tkr). Budgeterat resultat för 2012 uppgick till 17641 tkr. Resultatförbättringen beror främst på det fortsatt goda uthyrningsläget som innebär ökade intäkter och att kostnaderna för el, värme och räntor understiger budget. Hyreshöjningen för 2012 var 2,62% från och med 1 januari. Bolaget har efter omprövning av tidigare fastställda fastighetstaxeringar erhållit 4,6 mkr från Skatteverket. Årets resultat uppfyller ägardirektivet som kommunfullmäktige fastställt.

De totala driftskostnaderna har ökat med 4,4% jämfört med 2011 års utfall. Kostnaden för värme har ökat med 8,4% jämfört med utfallet för 2011. Ökningen beror på att fjärrvärmepriiset höjts med 4% och att 2012 varit kallare än föregående år. Taxehöjningar har inneburit att kostnaden för vatten har ökat med 8,5% jämfört med 2011. Kostnaden för el har minskat med 4,4% jämfört med föregående års utfall vilket beror på att bolaget upphandlat leverans av fysisk el till bättre pris. Efter en medveten satsning från bolaget uppgår kostnaden för underhåll (inklusive försäkringsskador och reparationer) till 152 mkr vilket är en ökning med 40 mkr jämfört med budget.

Personalkostnaderna uppgår till 103415 tkr (102042 tkr), vilket är en ökning med 1,4% jämfört med föregående år.

Avskrivningar uppgår till 84919 tkr (84010 tkr). Bolaget har inte haft någon kostnad för förgävesprojektering under året (1884 tkr).

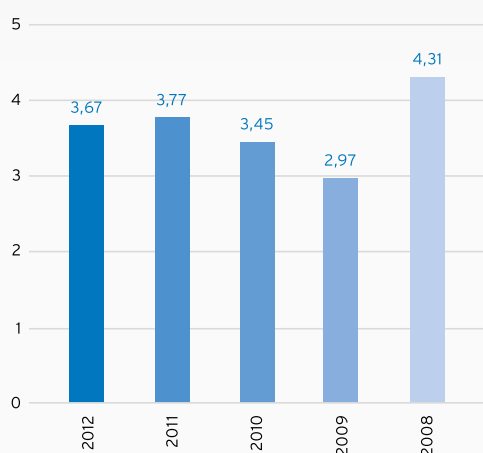
Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna. Ränteutvecklingen påverkar bolagets resultat och framtid. Bolaget har en finanspolicy som anger hur de finansiella riskerna ska hanteras. Per balansdagen uppgår räntebindningstiden till 3,8 år (4,2 år). Nivån på de långa räntorna har fortsatt varit historiskt låga under året och speciellt under hösten vilket bolaget utnyttjat och räntesäkring har skett för ytterligare 100 mkr vilket förlängt räntebindningstiden i portföljen. För att finansiera nyproduktionen har nyupplåning har skett med 100 mkr under året.

Kostnaden för borgensavgift till kommunen uppgår till 5 796 tkr (5 349 tkr). Kristianstad kommun har under 2012 arbetat med en översyn av borgensavgiften och Kommunfullmäktige beslutade i december om nya principer för borgensavgiften. Bolagets checkräkningskredit är ej utnyttjad vid årsskiftet.

Under året har bolaget lämnat koncernbidrag om 4 500 tkr (9 000 tkr) till moderbolaget Kristianstads Kommunföretag AB. Samtidigt har AB Kristianstadsbyggen erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott från moderbolaget om 3 316 tkr (6 633 tkr).

Bokföringsnämnden har tagit fram nya redovisningsregler (BFNAR 2012:1) för upprättande av årsredovisning och koncernredovisning som kommer att börja gälla fr.o.m. 1 januari 2014. För att anpassa bolagets redovisning till K3-reglerna har bolaget börjat tillämpa komponentavskrivning vid aktivering av nya färdigställda projekt. Bolaget kommer under 2013 att arbeta med att fastställa de restvärden på fastigheterna som ska användas som underlag för avskrivning framöver.

Genomsnittlig effektiv ränta (%)



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 grad-dagskorrigering) fram till år 2016 jämfört med 2007 års nivå. I nyproduktion är bolagets krav att energiförbrukningen inte ska överstiga 65 kWh per kvm/A-temp och år.

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

Bolaget har som målsättning att 2016 ha en fossilfri uppvärmning av alla sina byggnader. Som ett led i detta arbete har geoenergiprojektet i Färlöv fortsatt och anläggningarna tas i full drift sommaren 2013. Oljeanläggningar i tre flerbostadshus ersätts då med värmepumpar som drivs med geoenergi.

Under 2012 har radonmätningar fortsatt i bolagets byggnader och under en femårsperiod kommer radonmätningar att utföras i alla byggnader. Åtgärder vidtas i de byggnader där mätningarna ej visat tillfredsställande resultat. Generellt visar de genomförda mätningarna inte på några förhöjda värden av radon.

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

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

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

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

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

Bolaget bedriver anmälningspliktig verksamhet rörande köldmedia enligt miljöbalken.

Framtida utveckling

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

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

Bolaget budgeterar med intäkter om totalt 659 mkr och ett resultat efter finansiella poster om 18,5 mkr för räkenskapsåret 2013. Satsningen på ökat underhåll kommer att fortsätta.

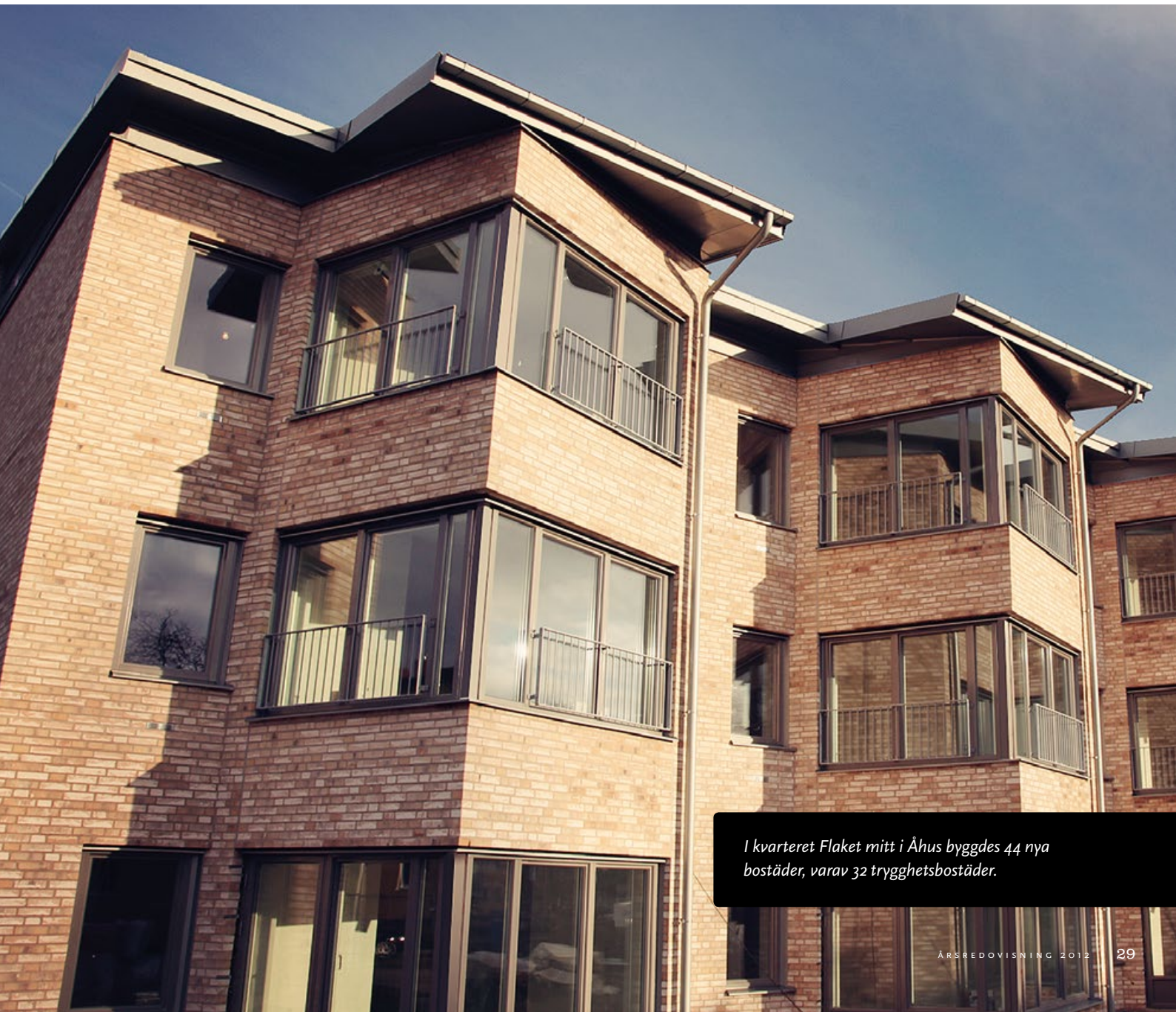
Vakansgraden bedöms att öka något jämfört med 2012 års nivå, vilket påverkar resultatet negativt. Det budgeterade resultatet uppfyller ägardirektivet som kommunfullmäktige fastställt.

För att bidra till en positiv utveckling i Kristianstads kommun kommer bolaget att verka för utbyggnaden av Nya Finlandshuset med ytterligare två punkthus.

Arbetet med att förnya Österängsområdet fortsätter även under 2013 med renovering av ytterligare tre punkthus. Förnyelsen av Österängsområdet beräknas att slutföras under 2015.

Satsningen på badrums- och stamrenoveringar kommer att fortsätta under det kommande året.

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



I kvarteret Flaket mitt i Åhus byggdes 44 nya bostäder, varav 32 trygghetsbostäder.

Flerårsöversikt

Moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

(tkr om inget annat anges)

	2012	2011	2010	2009	2008
Resultaträkning					
Hysesintäkter	626 982	608 079	595 580	593 457	562 960
Förvaltningsintäkter	22 894	22 204	46 594	20 413	22 040
Driftskostnader (inkl. personalkostnader)	-286 467	-277 389	-281 413	-280 464	-260 355
Underhållskostnader	-152 479	-139 269	-148 134	-155 493	-114 916
Fastighetskatt	-12 495	-17 278	-17 098	-16 280	-14 238
Avskrivningar	-84 919	-84 010	-83 634	-83 364	-78 103
Finansnetto	-93 229	-88 792	-76 851	-75 632	-108 834
Resultat efter finansiella poster	19 937	21 621	32 510	2 637	8 554
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	2 735 784	2 701 823	2 727 912	2 743 021	2 744 874
Övriga anläggningstillgångar	220 234	126 081	71 443	74 224	93 187
Omsättningstillgångar	45 189	56 457	110 234	87 323	52 214
Eget kapital	459 640	452 498	440 377	423 825	417 251
Obeskattade reserver	21 240	13 250	8 900	-	5 800
Räntebärande skulder	2 374 100	2 274 975	2 311 150	2 336 050	2 336 102
Övriga skulder	157 961	155 031	149 162	144 693	134 738
Balansomslutning	3 012 941	2 895 754	2 909 589	2 904 568	2 890 275
Lönsamhet och finansiering					
Avkastning på eget kapital, %	4,2	4,7	7,3	0,6	2,0
Avkastning på totalt kapital, %	3,8	3,9	3,8	2,8	4,2
Direktavkastning, %	7,3	7,3	7,1	6,0	7,3
Soliditet, %	15,8	16,0	15,4	14,6	14,6
Belåningsgrad, %	84,0	83,9	84,6	85,4	85,4
Skuldsättningsgrad, ggr	5,2	5,0	5,2	5,5	5,6
Räntebidrag	-	66	1 175	2 001	2 924
Räntenetto fastighetslån	-94 019	-91 733	-79 011	-78 346	-113 260
Förvaltning och miljö					
Antal bostäder, st	8 779	8 798	8 777	8 814	8 865
Antal lokaler, st	312	311	313	309	307
Bostadsyta, kvm	586 407	585 599	585 423	588 300	589 711
Lokalyta, kvm	100 017	96 173	97 092	96 896	95 743
Fastighetsinvesteringar	210 860	124 872	74 703	64 536	84 867
Driftskostnad per kvm, kr	436	432	437	433	401
Underhållskostnad per kvm, kr	219	201	216	227	165
Värmeanvändning per kvm, kWh	115,3	123,7	116,0	122,3	124,7
Fastighetsel per kvm, kWh	18,9	19,8	20,9	19,8	21,4
Vattenförbrukning per kvm, kbm	1,4	1,3	1,3	1,3	1,3
Marknad och personal					
Vakansgrad bostäder, %	0,2	0,3	0,4	0,4	0,2
Omflyttning bostäder, %	20,2	17,7	20,5	21,4	19,3
Medelantal anställda, st	192,8	195,1	190,0	187,2	174,5
Sjukfrånvaro, %	3,8	3,3	3,3	3,0	3,0

Nyckeltalsdefinitioner

Antal bostäder och lokaler

Avser uthyrningsbara bostäder och lokaler per balansdagen.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad

Kortfristiga och långfristiga skulder i förhållande till balansomslutningen.

Bostads- och lokalyta

Avser uthyrningsbar yta per balansdagen.

Direktavkastning

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

Driftskostnad per kvadratmeter

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

Fastighetsel per kvadratmeter

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

Fastighetsinvesteringar

Likviditetspåverkande investeringar i fastighetsbeståndet.

Finansnetto

Finansiella intäkter minus finansiella kostnader.

Medelantal anställda

Genomsnittligt antal heltidstjänster under räkenskapsåret.

Omflyttning bostäder

Antalet uppsagda bostäder i förhållande till det genomsnittliga antalet bostäder (exkl. studentbostäder).

Räntenetto fastighetslån

Räntekostnader (inkl. 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 (inkl. reparationer, underhåll, skador och hyresgäststyrt underhåll) reducerat med erhållen försäkringsersättning i förhållande till total bostads- och lokalyta.

Vakansgrad bostäder

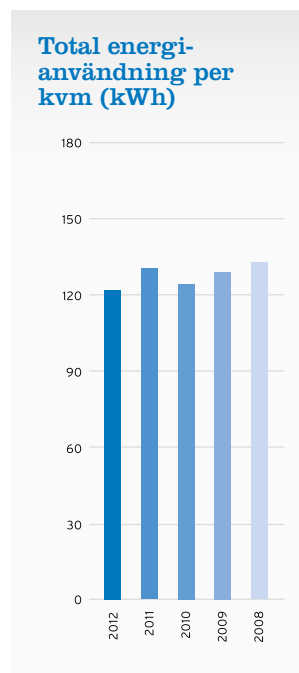
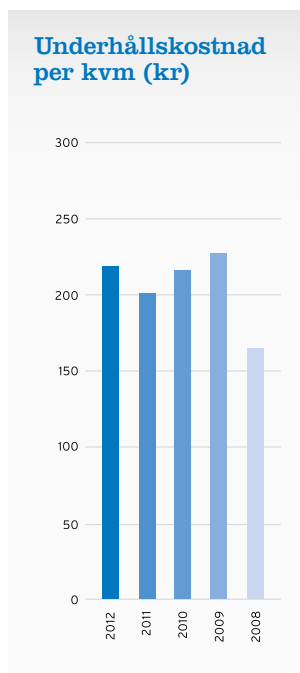
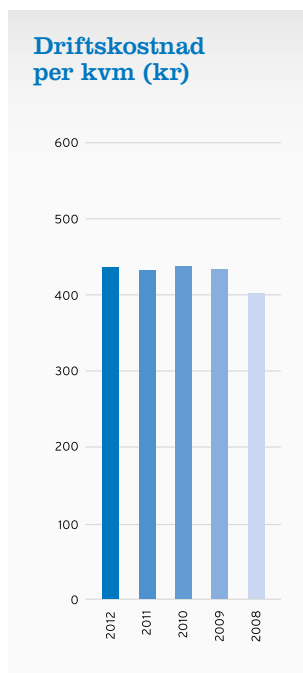
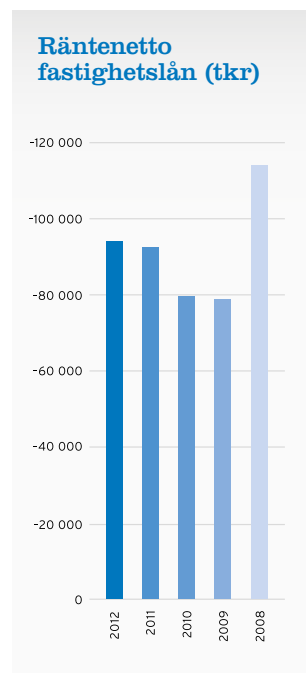
Antalet vakanta bostäder per balansdagen i förhållande till det genomsnittliga antalet bostäder (exkl. studentbostäder).

Vattenförbrukning per kvadratmeter

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

Värmeanvändning per kvadratmeter

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



Förvaltningsberättelse, forts.

Förslag till vinstdisposition

Koncernen

Koncernens fria egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 80 169 tkr.

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst, kr	64 977 400
Årets vinst, kr	7 559 546
	<hr/>
	72 536 946

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas 25,20 kr per aktie, totalt	294 840
att i ny räkning överförs, kr	72 242 106
	<hr/>
	72 536 946

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

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

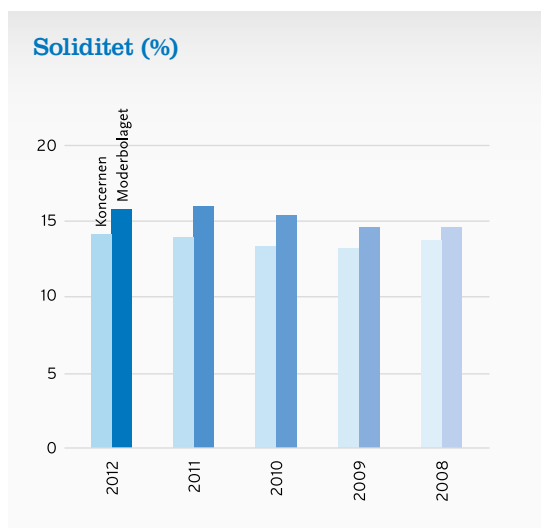
Styrelsen föreslår att utdelningen till aktieägaren utbetalas dagen efter årsstämman beslut.

Resultat och ställning

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 26 081 tkr (25 603 tkr).

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 19 937 tkr (21 621 tkr).

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



Resultaträkningar

(tkr)

99,8%

Genomsnittlig uthyringsgrad
för bostäder 2012.

219 kr

Underhållskostnad per kvm

	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2012	2011	2012	2011
Rörelsens intäkter	2				
Hysesintäkter	3	704 110	681 199	626 982	608 079
Aktiverat arbete för egen räkning		-	340	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	4	15 046	13 756	22 894	22 204
Summa intäkter		719 156	695 295	649 876	630 283
Rörelsens kostnader	2, 5, 6				
Driftskostnader	7	-200 670	-192 673	-183 052	-175 347
Underhållskostnader	8	-163 776	-149 764	-152 479	-139 269
Fastighetsskatt		-12 552	-17 329	-12 495	-17 278
Personalkostnader	9, 10	-103 415	-102 042	-103 415	-102 042
Avskrivningar	11, 12, 13	-101 511	-99 900	-84 919	-84 010
Övriga rörelsekostnader	14	-350	-1 924	-350	-1 924
Summa rörelsens kostnader		-582 274	-563 632	-536 710	-519 870
Rörelseresultat		136 882	131 663	113 166	110 413
Resultat från finansiella poster					
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav		-200	-	-200	-
Ränteintäkter		1 794	3 941	1 241	2 996
Räntebidrag		-	73	-	66
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-112 395	-110 074	-94 270	-91 854
Summa resultat från finansiella poster		-110 801	-106 060	-93 229	-88 792
Resultat efter finansiella poster		26 081	25 603	19 937	21 621
Bokslutsdispositioner	16	-	-	-7 990	-4 350
Skatt på årets resultat	17, 18	-7 005	-7 035	-4 387	-4 710
Årets vinst		19 076	18 568	7 560	12 561

Balansräkningar

(tkr)

	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	11	3 190 336	3 166 658	2 735 784	2 701 823
Inventarier, verktyg och installationer	12	77 257	73 037	45 142	37 350
Pågående nyanläggningar	19	190 105	89 887	175 092	88 731
		3 457 698	3 329 582	2 956 018	2 827 904
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20	-	-	4 600	4 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	2 353	1 806	2 353	1 806
Uppskjutna skattefordringar	22	-	235	4 781	4 388
Andra långfristiga fordringar	23	77	1 028	-	599
		2 430	3 069	11 734	11 393
Summa anläggningstillgångar		3 460 128	3 332 651	2 967 752	2 839 297
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Förräds- och bränslelager		2 552	2 456	2 073	1 842
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		2 052	2 397	2 046	2 386
Fordringar Kristianstads kommun	24	5 524	31 040	26 339	32 922
Fordringar moderbolag		-	2 133	-	2 133
Fordringar dotterbolag		-	-	269	4 128
Aktuella skattefordringar		2 663	-	3 577	-
Övriga fordringar		946	479	366	79
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	2 897	3 797	2 832	3 390
		14 082	39 846	35 429	45 038
Kassa och bank		8 684	12 599	7 687	9 577
Summa omsättningstillgångar		25 318	54 901	45 189	56 457
Summa tillgångar		3 485 446	3 387 552	3 012 941	2 895 754

4 143 124

Taxeringsvärde för byggnader och mark.

108 778

Antal hyresaviser som skickats ut under 2012.

Balansräkningar

(tkr)

		Koncernen		Moderbolaget	
	NOT	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	26				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		11 700	11 700	11 700	11 700
Bundna reserver / Reservfond		397 880	388 386	375 403	375 403
		409 580	400 086	387 103	387 103
Fritt eget kapital					
Fria reserver / Balanserad vinst		61 093	52 437	64 977	52 834
Årets vinst		19 076	18 568	7 560	12 561
		80 169	71 005	72 537	65 395
Summa eget kapital		489 749	471 091	459 640	452 498
Obeskattade reserver	27	-	-	21 240	13 250
Avsättningar					
Uppskjutna skatteskulder	28	918	-	-	-
Långfristiga skulder	29, 30				
Skulder till kreditinstitut		2 374 100	2 274 975	2 374 100	2 274 975
Skulder till Kristianstads kommun		449 287	476 226	-	-
Summa långfristiga skulder		2 823 387	2 751 201	2 374 100	2 274 975
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		53 897	41 013	45 876	36 090
Skulder till dotterbolag		-	-	51	-
Skulder till syskonbolag		24 179	20 541	23 171	19 687
Aktuella skatteskulder		-	11 657	-	9 935
Övriga skulder		11 185	11 579	9 898	10 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	82 131	80 470	78 965	78 396
Summa kortfristiga skulder		171 392	165 260	157 961	155 031
Summa eget kapital och skulder		3 485 446	3 387 552	3 012 941	2 895 754
Ställda säkerheter	32	Inga	424 413	Inga	424 413
Ansvarsförbindelser	33	1 278	1 198	1 278	1 198

4,2%

Avkastning på eget kapital

3,8 år

Genomsnittliga räntebindningen i låneportföljen per 2012-12-31.

Kassaflödesanalyser

(tkr)

	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2012	2011	2012	2011
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat före finansiella poster		136 882	131 663	113 166	110 413
Avskrivningar		101 511	98 016	84 919	82 126
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-342	690	-342	1 119
		238 051	230 369	197 743	193 658
Erhållen ränta		1 734	4 214	1 192	3 221
Erlagd ränta		-111 642	-111 936	-93 517	-90 554
Betald inkomstskatt		-18 988	-5 939	-17 108	-5 615
		109 155	116 708	88 310	100 710
Förändring varulager		-96	93	-231	103
Förändring kundfordringar		345	-656	340	-657
Förändring övriga kortfristiga fordringar		2 626	-1 143	5 899	-5 923
Förändring leverantörsskulder		12 884	-11 755	9 786	-5 200
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		4 109	1 972	2 287	16 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten		129 023	105 219	106 391	105 569
Investeringsverksamheten					
Investeringar anläggningstillgångar		-230 029	-175 815	-213 435	-122 838
Sålda materiella anläggningstillgångar		159	402	159	402
Investeringar i dotterbolag		-	-	-	-1 000
Återbetalning av övriga finansiella anläggningstillgångar		789	1 353	437	1 353
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-229 081	-174 060	-212 839	-122 083
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		100 000	39 944	100 000	-
Amortering av lån		-12 394	-44 631	-875	-43 065
Förändring kortfristiga finansiella skulder		-15 769	-14 295	-	-
Lämnat koncernbidrag		-4 500	-9 000	-4 500	-9 000
Erhållet aktieägartillskott		3 316	6 633	3 316	6 633
Utdelning till aktieägare		-418	-440	-418	-440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		70 235	-21 789	97 523	-45 872
Årets kassaflöde		-29 823	-90 630	-8 925	-62 386
Likvida medel vid årets början		62 616	153 246	42 538	104 924
Likvida medel vid årets slut	34	32 793	62 616	33 613	42 538

3,67%

Genomsnittlig ränta i låneportföljen per 2012-12-31.

73,7%

Årets ökning av investeringar i anläggningstillgångar.

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Koncernredovisning

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

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

Intäkter

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

Inkomstskatter

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

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

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

Anläggningstillgångar

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

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

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

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

Varulager

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

Nedskrivningar

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

Statliga stöd

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

För att säkra en exponering mot ränterisker utnyttjar bolaget derivat-instrument – ränteswap. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Kassaflödesanalys

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

- den löpande verksamheten
- investeringsverksamheten
- finansieringsverksamheten

NOT 2

Försäljning och inköp mellan koncernföretag

Interna försäljningar till dotterbolag
Interna inköp från dotterbolag

Koncernen**Moderbolaget**

	2012	2011	2012	2011
	-	-	8 931	8 687
	-	-	-1 072	-936

NOT 3

Hyresintäkter

	2012	2011	2012	2011
Bostäder	528 912	514 705	523 897	509 818
Studentbostäder	8 480	8 389	8 480	8 389
Lokaler	181 554	170 193	109 433	101 956
Garage	8 445	8 445	8 445	8 445
P-platser	1 479	1 504	1 479	1 504

728 870 **703 236** **651 734** **630 112**

Hyresbortfall, outhyrda objekt

Bostäder	-3 316	-4 196	-3 308	-4 192
Studentbostäder	-236	-334	-236	-334
Lokaler	-5 534	-4 512	-5 534	-4 512
Garage	-531	-552	-531	-552
P-platser	-103	-123	-103	-123
Intern uthyrning	-4 951	-4 322	-4 951	-4 322
Ombyggnad och renovering	-3 412	-1 198	-3 412	-1 198
Rabatter	-6 290	-6 432	-6 290	-6 432
Självförvaltning	-387	-368	-387	-368

Summa **704 110** **681 199** **626 982** **608 079**

NOT 4

Övriga förvaltningsintäkter

	2012	2011	2012	2011
Ersättningar från hyresgäster	8 947	7 920	8 853	7 685
Vinst sålda anläggningstillgångar	159	341	159	341
Återvunna hyres- och kundfordringar	807	591	807	591
Försäljningsintäkter	1 205	1 127	10 136	9 814
Försäkringsersättningar	3 080	2 532	2 106	2 532
Övriga ersättningar	848	1 245	833	1 241

Summa **15 046** **13 756** **22 894** **22 204**

	Koncernen		Moderbolaget		
	2012	2011	2012	2012	
Ersättning till revisorerna					NOT 5
PwC					
– Revisionsuppdraget	-186	-182	-125	-125	
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-22	-28	-22	-28	
– Övriga tjänster	-164	-289	-135	-147	
Summa	-372	-499	-282	-300	
<hr/>					
Ersättning till Hyresgästföreningen					NOT 6
Förhandlingsersättning och boinflytande	-2 186	-2 167	-2 186	-2 167	
Fritidsmedel och lokalhyror	-1 612	-1 572	-1 612	-1 572	
Summa	-3 798	-3 739	-3 798	-3 739	
<hr/>					
Driftkostnader					NOT 7
Fastighetsskötsel	-21 844	-21 512	-19 392	-18 196	
El, värme, vatten	-122 460	-116 003	-111 395	-105 614	
Sophantering	-17 943	-18 462	-16 887	-17 447	
Sotning och brandtillsyn	-2 793	-2 226	-958	-930	
Försäkringskostnader	-2 723	-3 450	-2 521	-3 205	
Bevakningskostnader	-1 579	-1 764	-1 579	-1 764	
Förvaltningsomkostnader	-28 762	-26 263	-27 754	-25 198	
Kabel-TV avgifter	-19	-14	-19	-14	
Hyresgästföreningen	-3 798	-3 739	-3 798	-3 739	
Erhållna rabatter och bonus	1 251	760	1 251	760	
Summa	-200 670	-192 673	-183 052	-175 347	
<hr/>					
Underhållskostnader					NOT 8
Underhåll (inkl. försäkringsskador)	-136 832	-122 304	-128 226	-114 557	
Reparationer	-26 944	-27 460	-24 253	-24 712	
Summa	-163 776	-149 764	-152 479	-139 269	

Medelantal anställda, löner, ersättningar och sociala avgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Medelantal anställda				
Kvinnor	52,1	49,5	52,1	49,5
Män	140,7	145,6	140,7	145,6
Totalt	192,8	195,1	192,8	195,1
Löner och ersättningar				
Styrelsen och verkställande direktören	1 297	1 283	1 297	1 283
Övriga anställda	62 755	61 754	62 755	61 754
Totala löner och ersättningar	64 052	63 037	64 052	63 037
Sociala avgifter enligt lag och avtal	20 262	19 727	20 262	19 727
Pensionskostnader				
Pensionskostnader (varav för VD 265 (250))	4 086	4 451	4 086	4 451
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	88 400	87 215	88 400	87 215

Utöver i ovanstående tabell redovisade kostnader ingår i moderbolagets totala personalkostnader, kostnader för avsättning till AB Kristianstadsbyggens Personalstiftelse (org.nr. 838200-8467), med 450 tkr (300 tkr).

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

Styrelse och ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	3	3	1	1
Män	14	14	4	4
Totalt	17	16	5	5
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare på balansdagen				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	10	10	6	6
Totalt	13	13	9	9

	Koncernen		Moderbolaget		
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31	NOT 11
Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärden	4 575 482	4 466 268	4 082 855	4 033 050	
Årets förändringar					
Inköp	26 663	77 213	26 378	35 248	
Omklassificeringar	89 885	34 761	87 432	17 317	
Försäljning/utrangeringar	-692	-2 760	-692	-2 760	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 691 338	4 575 482	4 195 973	4 082 855	
Ingående avskrivningar	-1 408 824	-1 320 568	-1 381 032	-1 305 138	
Årets förändringar					
Försäljning/utrangeringar	342	855	342	855	
Avskrivningar	-92 520	-89 111	-79 499	-76 749	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 501 002	-1 408 824	-1 460 189	-1 381 032	
Utgående restvärde enligt plan	3 190 336	3 166 658	2 735 784	2 701 823	
Bokfört värde byggnader	2 830 178	2 811 680	2 389 449	2 360 718	
Bokfört värde mark	336 360	332 010	323 339	318 989	
Bokfört värde markanläggningar	23 798	22 968	22 996	22 116	
Summa	3 190 336	3 166 658	2 735 784	2 701 823	
Taxeringsvärde byggnader och mark	4 151 910	4 243 086	4 143 124	4 234 587	

	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31	NOT 12
Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärden	112 990	115 345	72 909	75 905	
Årets förändringar					
Inköp	2 575	4 714	2 575	4 073	
Omklassificeringar	10 637	-	10 637	-	
Återbetald investeringsmoms	-	-6 107	-	-6 107	
Försäljning/utrangering	-	-962	-	-962	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 202	112 990	86 121	72 909	
Ingående avskrivningar	-39 953	-31 949	-35 559	-31 083	
Årets förändringar					
Försäljning/utrangering	-	901	-	901	
Avskrivningar	-8 992	-8 905	-5 420	-5 377	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 945	-39 953	-40 979	-35 559	
Utgående restvärde enligt plan	77 257	73 037	45 142	37 350	

Avskrivning projektering

Under året har moderbolaget kostnadsfört totalt 0 tkr (1 884 tkr) avseende förgävesprojektering.

	Koncernen		Moderbolaget		
NOT 14	Övriga rörelsekostnader	2012	2011	2012	2011
	Förlust vid utrangering av byggnader	-350	-1 924	-350	-1 924
	Summa	-350	-1 924	-350	-1 924
NOT 15	Räntekostnader och liknande resultatposter	2012	2011	2012	2011
	Räntekostnader avseende fastighetslån	-105 092	-103 373	-88 223	-86 384
	Borgens-/låneavgift Kristianstads kommun	-7 025	-6 573	-5 796	-5 349
	Övriga räntekostnader	-278	-128	-251	-121
	Summa	-112 395	-110 074	-94 270	-91 854
NOT 16	Bokslutsdispositioner	2012	2011	2012	2011
	Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-4 550	-4 350
	Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-	-	-3 440	-
	Summa	-	-	-7 990	-4 350
NOT 17	Skatt på årets resultat	2012	2011	2012	2011
	Aktuell skatt för året	-4 676	-4 420	-3 603	-3 447
	Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	8	17	7	-
	Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	-1 184	-2 367	-1 184	-2 367
	Uppskjuten skatt (spec i not 18)	-1 153	-265	393	1 104
	Summa	-7 005	-7 035	-4 387	-4 710
NOT 18	Uppskjuten skatt	2012	2011	2012	2011
	Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	593	1 346	393	1 104
	Uppskjuten skatteintäkt till följd av ändrad skattesats	727	-	-	-
	Uppskjuten skattekostnad avseende bokslutsdispositioner	-2 473	-1 611	-	-
	Summa	-1 153	-265	393	1 104
NOT 19	Pågående nyanläggningar	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående nedlagda kostnader	89 887	24 653	88 731	16 424
	Under året nedlagda kostnader	200 792	102 277	184 482	91 508
	Under året genomförda omfördelningar	-100 574	-37 043	-98 121	-19 201
	Utgående nedlagda kostnader	190 105	89 887	175 092	88 731

Andelar i koncernföretag

NOT 20

Koncernen

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

Moderbolaget

	Kapitalandel	Röstandel	Antal andelar	Bokfört värde 2012	Bokfört värde 2011
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%	100	100	100

Summa

4 600

4 600

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

Moderbolaget

	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Husbyggnadsvaror HBV Förening				
Återbäringsmedel	2 313	1 566	2 313	1 566
Insatskapital	40	40	40	40
Stiftelsen Regionen Kristianstad				
Insatskapital	–	200	–	200
Andelsföreningen Skånehem				
Insatskapital	–	–	–	–
Summa	2 353	1 806	2 353	1 806

NOT 21

Bokfört värde avseende långfristiga värdepappersinnehav överensstämmer med nominellt värde. Insatskapital avseende Andelsföreningen Skånehem uppgår till 200 kr (200 kr). Andelarna i Stiftelsen Regionen Kristianstad har skrivits ned till 0 kr. Detta då stiftelsekapitalet till fullo är förbrukat samt att en avvecklingsprocess pågår.

Uppskjutna skattefordringar

Koncernen

Moderbolaget

	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Uppskjutna skattefordringar	–	4 682	4 781	4 388
Uppskjutna skatteskulder	–	–4 447	–	–
Summa	0	235	4 781	4 388

NOT 22

Uppskjutna skattefordringar i koncernen har beräknats med 22,0% (26,3%) på temporär skillnad avseende förvaltningsfastigheter. Uppskjutna skatteskulder i koncernen har beräknats med 22,0% (26,3%) på obeskattade reserver i moderbolag och dotterbolag.

Andra långfristiga fordringar

Koncernen

Moderbolaget

	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Fordringar jämningsmoms	77	1 028	–	599
Summa	77	1 028	–	599

NOT 23

NOT 24

Fordringar Kristianstads kommun

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Koncernkonto hos bank	24 109	50 017	25 926	32 961
Övriga kortfristiga fordringar	4 812	1 908	3 724	133
Övriga kortfristiga skulder	-23 397	-20 885	-3 311	-172
Summa	5 524	31 040	26 339	32 922

NOT 25

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	76	3 133	68	2 726
Förutbetalda jour-/serviceavtal	1 024	183	978	183
Övriga förutbetalda kostnader	400	451	400	451
Upplupna kostnadsersättningar	1 258	-	1 258	-
Upplupna räntebidrag	-	7	-	7
Övriga upplupna intäkter	139	23	128	23
Summa	2 897	3 797	2 832	3 390

NOT 26

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
Koncernen				
Eget kapital 2011-12-31	11 700	388 386	71 005	471 091
Beslut av årsstämman				
– Utdelning till aktieägaren	-	-	-418	-418
Erhållet aktieägartillskott	-	-	3 316	3 316
Lämnat koncernbidrag	-	-	-4 500	-4 500
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	-	-	1 184	1 184
Förskjutningar mellan bundna och fria reserver	-	9 494	-9 494	-
Årets vinst	-	-	19 076	19 076
Eget kapital 2012-12-31	11 700	397 880	80 169	489 749

Moderbolaget

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets vinst	Summa eget kapital
Eget kapital 2011-12-31	11 700	375 403	52 834	12 561	452 498
Beslut av årsstämman					
– Utdelning till aktieägaren	-	-	-	-418	-418
– Överförs i ny räkning	-	-	12 143	-12 143	-
Erhållet aktieägartillskott	-	-	-	3 316	3 316
Lämnat koncernbidrag	-	-	-	-4 500	-4 500
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	-	-	-	1 184	1 184
Årets vinst	-	-	-	7 560	7 560
Eget kapital 2012-12-31	11 700	375 403	64 977	7 560	459 640

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

Obeskattade reserver	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-	-	3 440	-
Periodiseringsfonder	-	-	17 800	13 250
Summa	-	-	21 240	13 250

NOT 27

Uppskjutna skatteskulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Uppskjutna skattefordringar	-5 275	-	-	-
Uppskjutna skatteskulder	6 193	-	-	-
Summa	918	0	0	0

NOT 28

Uppskjutna skattefordringar i koncernen har beräknats med 22,0% (26,3%) på temporär skillnad avseende förvaltningsfastigheter. Uppskjutna skatteskulder i koncernen har beräknats med 22,0% (26,3%) på obeskattade reserver i moderbolag och dotterbolag.

Finansiella skulder

NOT 29

Moderbolaget

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Detta ger bolaget möjlighet att, när som helst, förändra 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 ränteswapar. Per bokslutsdagen uppgår utestående ränteswapavtal till 1 815 mkr (1 715 mkr). Då ränteläget är fortsatt historiskt lågt har ett undervärde motsvarande 107,5 mkr (101,7 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 (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån.

Bolaget har under året räntesäkrat 100 mkr (300 mkr), vilket förlängt räntebindningen i skuldportföljen. Per balansdagen uppgår den genomsnittliga räntebindningstiden, för den totala skuldportföljen, till 3,8 år (4,2 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 3,67% (3,77%).

Under året har nyupplåning skett med 100 mkr (0 tkr) och amortering till kreditinstitut har skett med 875 tkr (36,2 mkr). Av bolagets totala skuldportfölj är 2 374 mkr (2 275 mkr) med kommunal borgen som säkerhet. Därmed finns inga skulder mot pantbrev.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Inom 1 år	696 354	635 743	527 100	447 975
Inom 1-5 år	1 327 053	104 757	1 197 000	1 077 000
Inom 5-10 år	815 400	1 026 470	650 000	750 000
Summa	2 838 807	2 766 970	2 374 100	2 274 975

NOT 30

Långfristiga skulder**Långfristiga skulder som omsätts inom ett år**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Skulder till kreditinstitut	770 000	1 480 975	770 000	1 480 975
Skulder till Kristianstads kommun	125 648	184 125	-	-
	895 648	1 665 100	770 000	1 480 975

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

Skulder till kreditinstitut	1 604 100	794 000	1 604 100	794 000
Skulder till Kristianstads kommun	323 639	171 957	-	-
	1 927 739	965 957	1 604 100	794 000

Långfristiga skulder som omsätts senare än fem år efter balansdagen

Skulder till Kristianstads kommun	-	120 144	-	-
	0	120 144	0	0

Summa	2 823 387	2 751 201	2 374 100	2 274 975
--------------	------------------	------------------	------------------	------------------

NOT 31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	17 051	16 298	17 051	16 298
Upplupna semesterlöner	6 730	6 159	6 730	6 159
Upplupna sociala avgifter	3 778	3 601	3 778	3 601
Upplupna driftskostnader	10 244	10 033	8 474	8 431
Förskottsbetalda hyror	37 665	42 079	36 927	41 717
Övriga upplupna kostnader	6 663	2 300	6 005	2 190
Summa	82 131	80 470	78 965	78 396

NOT 32

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Avseende egna skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	-	424 413	-	424 413
Summa	0	424 413	0	424 413

Samtliga utställda pantbrev är nu konverterade till datapantbrev samt finns i eget förvar (Ägararkivet hos Lantmäteriet).

Ansvarsförbindelser	Koncernen		Moderbolaget		NOT 33
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
Allmänna arvsfonden	40	40	40	40	
Fastigo	1 238	1 158	1 238	1 158	
Summa	1 278	1 198	1 278	1 198	

Likvida medel	Koncernen		Moderbolaget		NOT 34
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
Kassa och bank	8 684	12 599	7 687	9 577	
Fordran Kristianstads kommun, koncernkonto hos bank *	24 109	50 017	25 926	32 961	
Summa	32 793	62 616	33 613	42 538	

* Beviljad, ej utnyttjad, checkräkningskredit

	92 647	100 000	80 000	80 000	
--	--------	---------	--------	--------	--

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman den 25 april 2013 för fastställelse.

Kristianstad den 14 mars 2013


Göran Sevebrant
Styrelsens ordförande


Sven-Erik Bergkvist
Vice ordförande


Börje Emilsson


Gunilla Björck


Sigurd Nilsen


Henrik Strand
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 mars 2013.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jan-Inge Andersson
Auktoriserad revisor


Marie Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Kristianstadsbyggen för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Kristianstadsbyggen för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

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


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

Uttalanden

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

Kristianstad den 20 mars 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jan-Inge Andersson
Auktoriserad revisor


Marie Nilsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

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

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

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

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

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

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

Granskning av Självdeklaration – intern kontroll

Vi har under 2012 genomfört en utvidgad granskning för att bedöma om styrelsen har säkerställt en god intern kontroll för att upptäcka och förhindra oegentligheter.

Granskningen har genomförts genom en övergripande uppföljning och verifiering av påstående inom områdena verksamhetsövergripande processer och inköpsprocessen. Granskningen har genomförts genom en "Självdeklaration" som är ett dokument där bolaget genomfört en självutvärdering av sin interna kontroll, varefter en uppföljning och verifiering av bolagets självutvärderingar inom områdena verksamhetsövergripande processer och inköpsprocessen genomförts.

Den övergripande bedömning vi gjort är att styrelsen i större utsträckning bör ta initiativet i arbetet med intern kontroll, genom att klart och tydligt identifiera de största riskerna i verksamheten och hur dessa risker ska hanteras, samt vilka prioriteringar som ska göras i arbetet med intern kontroll.

Vår bedömning är att bolaget när det gäller verksamhetsövergripande processer respektive inköpsprocesser, har en informell intern kontroll men som går mot att vara standardiserad.

I vår rapport har vi identifierat följande brister i verksamhetsövergripande processen, som vi rekommenderat bolaget att åtgärda:

- › Övergripande riskanalys gällande bolagets verksamhetsrisker är påbörjad men inte komplett
- › Det saknas en tydlig koppling mellan identifierade risker och intern kontrollstruktur
- › Rutiner för återrapportering av brister i den interna kontrollen bör formaliseras generellt men framför allt när det gäller oegentligheter

Bolaget hanterar relativt stora upphandlingar, investeringar och inköp. Utifrån detta har vi identifierat en del brister, som vi rekommenderat bolaget att åtgärda för att stärka den interna kontrollen:

- › Dokumenterad riskbedömning av upphandlings- och inköpsprocessen saknas
- › Det saknas dokumenterade rutiner och kontroller som är kopplade till de identifierade riskerna
- › De kontroller som utförs bör dokumenteras tydligare och framför allt hur bolaget kontrollerar risken för oegentligheter i upphandlings och inköpsprocessen
- › Tydligare och formaliserade rutiner för återrapportering av identifierade brister bör finnas vid exempelvis utvärdering av genomförda upphandlingar, projekt och uppföljning av leverantör.

Granskning av upphandlingsverksamhet

PwC har på uppdrag av lekmannarevisorer i AB Kristianstadsbyggen genomfört en uppföljning av "Granskning av upphandlingsverksamheten" som genomfördes under 2008. Granskningen fokuserade på huruvida utvalda upphandlingar hade genomförts utifrån lagen om offentlig upphandling (LOU) och kommunens/de kommunala bolagens upphandlingspolicy.

Uppföljningen visar att bolaget har uppdaterat sin upphandlingspolicy, enligt vår rekommendation 2008. Bolaget har väl utformade regler för upphandlingar, vilka är i överensstämmelse med LOU.

Bolaget har idag fyra certifierade upphandlare, vilket säkerställer att upphandlingar sker enligt LOU.

Granskningen visar att upphandlingar genomförs enligt gällande upphandlingsreglemente och LOU. Viss direktupphandling över beloppsgränserna förekommer fortfarande.

Bolaget strävar efter att vara med på de upphandlingar som kommunen gör, likaså har kommunen möjlighet att delta i de upphandlingar som bolaget initierar. Företrädare för bolaget säger att samarbetet med kommunen har förbättrats under de senaste åren. Man deltar i kommunens inköps- upphandlingsgrupp där kommunens upphandlingschef är sammankallande. En representant från ABK ingår i gruppen. ABK upplever att samordningen har ökat.

Det är vår bedömning att bolaget följer Kristianstad kommuns upphandlingspolicy.

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

Kristianstad den 27 mars 2013


Bengt Albinsson


Ingrid Karlsson


Fredrik Berndt


Sten-Åke Bolte


Rose-Marie Olin


Ulla Jareke Brobeck


Kerstin Sandberg

Vardagsrum och kök, Nya Finlandshusen etapp ett.
En av de fotorealistiska 3D-illustrationer som togs
fram för att visa upp interiören och underlätta
tidig uthyrning.





GRAFISK FORM Half A Bee
COPYWRITER Olaf Johansson
ILLUSTRATION Half A Bee
FOTO Half A Bee, Fredrik Persson,
Fredrik Dacke, Jonas Rosenberg,
3D Vision, Kai Trikkonen/FOLIO
OMSLAG Munken Polar 300g
INLAGA Munken Polar 150g
TRYCKERI Bohlins Grafiska, Kristianstad
UPPLAGA 300
TRYCKÅR 2013

PAPPRET GÖR SKILLNAD

ABK har valt att trycka årsredovisningen på ett papper som är tillverkat i Sverige och som använder minsta möjliga vattenförbrukning vid tillverkning. Det går åt 3 liter vatten per kilo Munken Polar jämfört med genomsnittet i Europa som är 10 liter vatten per kilo papper. Denna låga vattenförbrukning sparar stora mängder energi, eftersom man i tillverkningen måste rena och värma upp vattnet. Biologisk rening i flera steg – vattnet som används är renare när det släpps tillbaka, än när det togs in i papperstillverkningen.





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