



Års- och hållbarhets- redovisning 2018

AB Kristianstadsbyggen

ABK i korthet

VÅRT UPPDRAG

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

Vårt motto

RENT
SNYGGT
TRYGGT

VI FÖRVALTAR FLER ÄN
9 000 BOSTÄDER
I HELA KRISTIANSTADS KOMMUN

— Vår vision —
**DET PERSONLIGA
BOENDET**

Så många
är vi på ABK

193

tillsvidareanställda

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

Vi är ett allmän- nyttigt bostadsbolag

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

Under sommaren
ökade personalstyrkan
med nästan 46 procent.

88

extra medarbetare anställde
vi under sommarhalvåret
som säsongsarbetare
och sommarjobbare.

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

Vi har drygt 250
kommersiella
lokaler med verk-
samheter med allt
från restauranger,
kiosker och butiker
till bibliotek,
vårdcentral och
myndigheter.

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

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

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

sikab
Specialfastigheter
i Kristianstad AB

Allön



Vd har ordet	4	Trygghet, trivsel och bosocialt hjärta ..	30
Vårt hållbarhetslöfte	6	Förvaltningsberättelse	36
Våra väsentliga frågor	8	Resultaträkningar	43
Dialog med våra intressenter	10	Balansräkningar	44
Styrning och ansvar	12	Kassaflödesanalyser	46
Vårt ekonomiska ansvar	14	Noter	48
Attraktiv arbetsgivare	19	Revisionsberättelse	60
Bygga och underhålla med sikte på framtiden	20	Granskningsrapport	63
Det gröna bostadsbolaget	28	Fastighetsförteckning	64

Om hållbarhetsredovisningen

Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÄRL 6:e och 7:e kapitlet. ABK:s styrelse har vid undertecknande av årsredovisningen även godkänt hållbarhetsredovisningen.



En spännande framtid

Välkommen till ABK:s års- och hållbarhetsredovisning för 2018! Roligt att du är intresserad av vår verksamhet och av vårt arbete för ett hållbart samhälle!

Med stor sannolikhet är du en av våra intressenter. Troligtvis är du medborgare i Kristianstads kommun eller i någon av våra grannkommuner. Kanske är du hyresgäst hos oss eller står i vår bostadskö. Om inte kanske det kan bli aktuellt i framtiden? Kanske representerar du våra ägare, en samarbetspartner eller en branschkollega. Oavsett din koppling till oss berör vi varandra. På ett eller annat sätt påverkar vi dig och du påverkar oss.

På nästkommande sidor i den här redovisningen berättar vi mer om det samspelet och varför det är så viktigt, men vi vill också berätta mer om hur vi arbetar med olika frågor idag och hur vi fortsätter att utvecklas. Har du efter läsningen idéer, tankar och synpunkter som du vill dela med dig av är du varmt välkommen att höra av dig till oss.

Just nu är Kristianstad inne i en expansiv fas med positiv inflyttningstrend och det behövs nya bostäder för att möta den stora efterfrågan. Vi bidrar aktivt till bostadsförsörjningen i hela kommunen i nära samråd med våra ägare, och vi arbetar med flera större utvecklingsområden där vi tillför nya bostäder och samtidigt skapar värden som gynnar hela staden. Bland annat planerar vi för en större omvandling av stadsdelen Östermalms Park, vi är med och utvecklar nya bostadsområden i Hammar och vi planerar att skapa ett attraktivt område med nya bostäder vid vattentornet på norr i Kristianstad.

Vi lägger också stor vikt vid att ta hand om de fastigheter vi redan har. Under 2018 hade vi underhåll och renovering på fortsatt höga nivåer. Bara de senaste tio åren har vi investerat över en och en halv miljard kronor på att hålla våra fastigheter i gott skick, bland annat har vi genomfört stam- och badrumsrenovering i nästan 2 500 lägenheter. Genom att underhålla våra fastigheter skapar vi bra boendemiljöer och minskar risken för kostsamma skador.

Under året har vi växlat upp vårt klimatarbete. Vi räknar med att bli fossilfria på uppvärmning och fordon redan under 2020. Solenergi blir en allt viktigare del i vårt energiarbete och är nu standard i all vår nyproduktion. Våra första laddstolpar för elbilar monteras upp i våra bostadsområden under 2019 och fler planeras de närmaste åren.

Energieffektiviseringar och förnyelsebar energi fortsätter att minska vår förbrukning och gör oss mindre sårbara för prisjusteringar. En stark profil med miljö och hållbarhet är också ett konkurrensmedel för dagens och framtidens än mer medvetna kunder.

Som allmännyttigt bostadsbolag ska vi vara allmänheten till nytta.

Det ansvaret har påverkat oss ända sedan bildandet för snart 70 år sedan. Social hållbarhet – eller det sociala hjärtat som vi ser det – genomsyrar hela vår verksamhet. För mig handlar det om att vi ska skapa möjligheter för våra hyresgäster att känna trivsel och trygghet, att vara med och påverka sitt bostadsområde och känna sig inkluderade i ett socialt sammanhang med stöd och nätverk. Vi tar vårt ansvar för att skapa hållbara boendemiljöer tillsammans med våra hyresgäster.

Våra engagerade medarbetare är en avgörande faktor för att vi ska nå våra mål och för att våra hyresgäster ska trivas. För att kunna förverkliga vår vision om det personliga boendet fortsätter vi inriktningen på att ha egen personal i så stor utsträckning som möjligt.

Vi arbetar för att alltid sätta både medarbetarna och kunderna i främsta rummet. Därför lyssnar vi, tar åsikter och synpunkter på allvar och bjuder in till delaktighet, samtidigt som vi betonar det individuella ansvaret för att själv bidra till förbättringar och utveckling.

Nöjda och engagerade medarbetare bidrar till nöjda och engagerade hyresgäster som ger ännu nöjdare och mer engagerade medarbetare och så vidare. Det finns mycket kraft i den gemensamma positiva spiralen som skapas.

Vi har många tillfällen till dialog med våra kunder. Mest lär vi oss av varandra i alla de vardagliga kontakter vi har: När vi träffar kunderna i våra bostadsområden eller på våra kontor, eller har dialog över telefon eller i våra digitala kanaler. Vi arbetar ständigt för att förbättra dessa dialogvägar – och att hitta nya.

Jag, personligen, sätter stort värde i att träffa hyresgäster i olika sammanhang. Ibland är de missnöjda för att vi inte har gjort vad vi ska, och då får vi rätta till det som blivit fel. Många är nöjda och tacksamma, som hyresgästerna jag träffar på vår jubilarfest som bött i stort sett ett helt liv i samma lägenhet.

2018 kan vi glädja oss åt ett av de bästa ekonomiska resultaten vi har haft, vilket innebär att vi med god marginal uppfyller avkastningskravet i vårt ägardirektiv. Resultatet kommer av goda insatser från våra medarbetare, energieffektivisering, bra ränteläge och hög uthyrningsgrad. Då vi återinvesterar vinsten i bolaget kommer det goda resultatet hyresgästerna till godo genom att det underlättar fortsatta investeringar i bland annat underhåll, energi och nyproduktion.

Vår verksamhet påverkas på olika sätt av vår omvärld, som exempelvis av förändrade räntor, lagstiftning eller politiska beslut. Vi berörs också i hög grad av förändringar i konjunkturen, så valet mellan att gasa och bromsa när det gäller framtida investeringar måste göras med omsorg och eftertanke. Det är viktigt att bolaget tar affärsmässiga beslut så att planerade projekt kan genomföras.

För att vi även i framtiden ska kunna erbjuda bostäder som efterfrågas behöver vi vara lyhörda och öppna för eventuella förändringar. Våra kunder kanske vill bo, jobba och leva på nya sätt, efterfrågar ny teknik och har en förändrad syn på service, mervärden i boendet och kommunikation. Tillsammans med våra allmännyttiga kollegor driver vi genom branschorganisationen SABO framtidsspaning, utvecklingsprojekt och kompetensutbyte med målet att på bästa sätt möta de utmaningar vi har framför oss. Vi är också drivande i olika utvecklingsprojekt med lokala och regionala parter, bland annat inom digitalisering och hyressättning.

När vi planerar för framtiden är det viktigt att vi också håller fast vid vår vision om det personliga boendet och bostäder för alla. Med gedigna, välplanerade, energieffektiva och väl underhållna lägenheter, trivsamma bostadsområden, bra service, god ekonomi och ett bosocialt hjärta har vi en stabil grund att stå på även i framtiden. Men det kommer inte av sig själv. Det är resultatet av kontinuerligt och långsiktigt utvecklingsarbete av våra duktiga och engagerade medarbetare och styrelse. Jag vill rikta ett stort tack till dem för deras insatser under det gångna året. Nu ser vi fram emot ett minst lika bra 2019!

Henrik Strand, verkställande direktör



Vårt hållbarhetslöfte

Hos ABK finns en god grund att stå på avseende hållbarhetsarbete. Vi har sedan länge arbetat med hållbarhetsfrågor och vill skapa engagemang och initiativkraft kring dessa.

Målet är att alla ska delta, medarbetare såväl som våra hyresgäster. Till exempel har vi haft en miljöpolicy som varit vägledande både för bolaget och för leverantörer under många år. Under 2018 fastställde vår styrelse en hållbarhetspolicy som ersätter den tidigare miljöpolicy. Med den nya policy tar vi på oss ett hållbarhetslöfte där vi förtydligar vårt ansvar. Inte bara inom miljö, utan också vårt ansvar för ekonomisk och social hållbarhet. En hållbar ekonomi är en grund för långsiktighet och stabilitet och de sociala frågorna ligger oss varmt om hjärtat som allmännyttigt bostadsbolag.

Vår hållbarhetspolicy

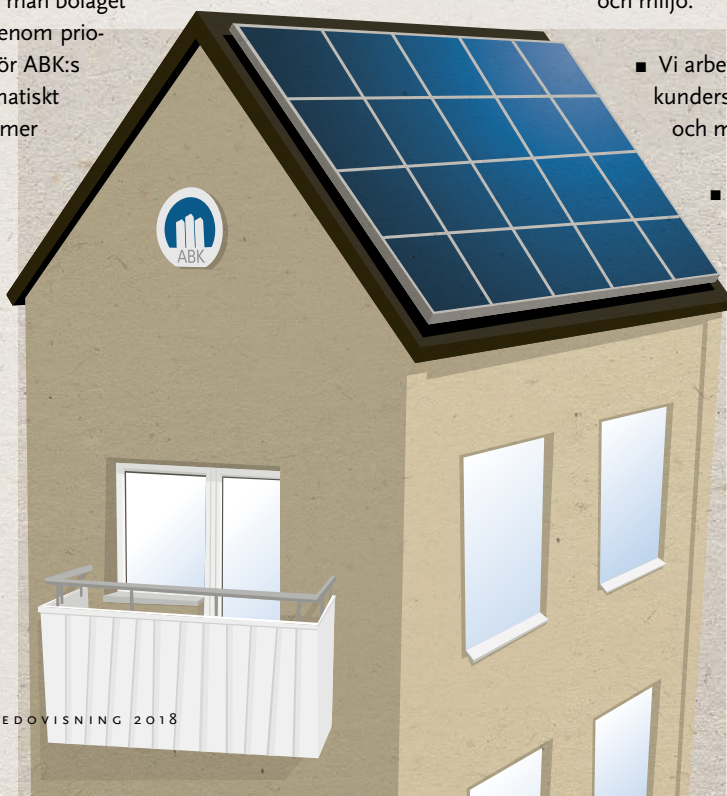
ABK:s hållbarhetsarbete och styrning utgår från vår vision, affärsplan, styrdokument och våra värderingar. Miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet ska genomsyra hela verksamheten och vara utgångspunkten för all vår planering, vårt byggande och vår förvaltning. ABK strävar hela tiden efter att sätta människan i centrum och att förbättra oss, bland annat genom kontinuerlig dialog med våra intressenter samt genom utbildning och kommunikation av hållbarhetsfrågor.

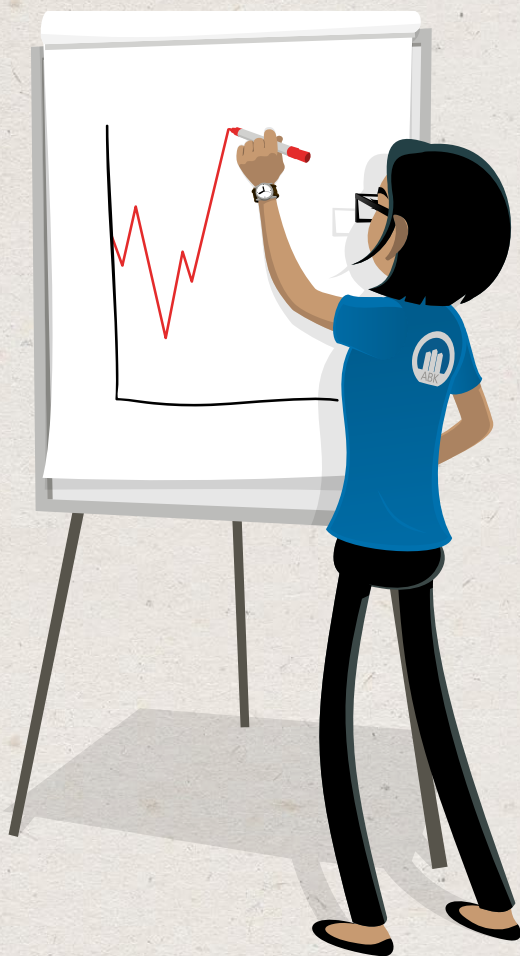
För att uppnå ett väl fungerande hållbarhetsarbete, i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling (Agenda 2030), kommer ABK att styra sin verksamhet i den mån bolaget kan påverka. Detta sker genom prioritering av relevanta mål för ABK:s verksamhet och ett systematiskt arbete för att bli ett ännu mer hållbart ABK.

Vi tar ansvar för miljömässig hållbarhet

Genom att vi driver verksamheten så att jorden och dess naturresurser inte påverkas negativt över tid.

- Vi uppfyller alternativt har som ambition att överträffa gällande miljölagstiftning.
- Vi hushåller med naturresurser och minimerar användandet av material, produkter och ämnen med negativ inverkan på hälsa och miljö.
- Vi arbetar för att minska bolagets, våra kunders och våra samarbetspartners klimat- och miljöpåverkan i alla led.
- Vi väljer hållbara material och lösningar.
- Vi utbildar, informerar och engagerar medarbetare och hyresgäster i miljö- och hållbarhetsfrågor.





Vi tar ansvar för ekonomisk hållbarhet

Genom att vi lever upp till ägarens fastställda avkastningskrav. En god lönsamhet och en trygg och stabil ekonomi är en förutsättning för att kunna bygga och förvalta bostäder, skapa trivsel för våra hyresgäster och för att attrahera kompetenta medarbetare.

- Vi följer affärsmässiga principer och agerar ansvarsfullt i varje enskilt investeringsbeslut.
- Vi genomför investeringar som är långsiktigt hållbara.
- Vi följer lagen om offentlig upphandling (LOU) och i samband med upphandling så ställer vi krav på våra leverantörer på affärsmässig grund avseende bland annat kvalitet och miljöhänsyn. Vi ställer även krav på att våra leverantörer ska agera utifrån vår uppförandekod för entreprenörer.
- Vi arbetar regelbundet och systematiskt med intern kontroll.
- Vi arbetar för en stark finansiell ställning, vilket inbringar trygghet för såväl ägare, kunder, medarbetare som leverantörer.
- Vi tar avstånd från all form av korruption.

Vi tar ansvar för social hållbarhet

Genom att vi arbetar för att skapa positiva sociala effekter som gör att alla människor kan leva i en god livsmiljö där de kan känna sig trygga, utvecklas och har en möjlighet att påverka. Som allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag tar vi ett stort samhällsansvar genom att arbeta med både fysiska och sociala åtgärder för jämlikhet, engagemang, hälsa, trygghet, delaktighet, tillgänglighet, mångfald, barns rättigheter, integration och alla människors lika värde.

- Vi utgår från individens behov i vårt utvecklingsarbete för att se hur vi kan förbättra för dagens och framtidens hyresgäster. Strukturerade former för hyresgästinflytande, dialog och medbestämmande är en viktig faktor i utvecklingen av våra bostadsområden.
- Vi bedriver ett aktivt bostadsbyggande för att uppnå vår affärsidé – Bostäder för alla. Förutom att möta det basala behovet att ha en bostad kan vi genom nyproduktion bidra till att länka samman olika delar av kommunen och staden, bidra med bostäder av varierande typ och gestaltning samt skapa flyttkedjor.
- Vi kommunicerar med våra kunder, samarbetspartners och allmänheten på ett öppet och inkluderande vis, vilket uppmuntrar till delaktighet.
- Vi tar ett socialt ansvar för våra hyresgäster, med allt från lågt inkomstkrav för att få hyra till aktiva vräkningsförebyggande åtgärder för att alla i möjligaste mån ska kunna bo kvar.
- Vi tar som arbetsgivare ansvar för att erbjuda varje medarbetare ett utvecklande och ansvarsfullt arbete. Vi ska vara en attraktiv och jämställd arbetsplats där varje medarbetares unika kompetens tillvaratas. Mångfald berikar, ökar kreativiteten och bidrar till ABK:s utveckling.



Våra väsentliga frågor

Begreppet hållbarhet ska genomsyra allt arbete inom bolaget och vi har som kommunalt bostadsbolag en stor roll i ett hållbart Kristianstad. För att kunna erbjuda en framtida utveckling och ett hållbart boende har vi under 2018 fortsatt arbetet med att identifiera de väsentliga frågor som vi ska fokusera vårt arbete på. Resultatet av väsentlighetsanalysen utgör grunden för hållbarhetsredovisningen.

Våra väsentliga frågor har sitt ursprung i vår affärsmodell

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

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

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

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

Analys av väsentliga frågor

Under året har arbetet med att definiera bolagets väsentliga frågor fortsatt. Ett arbete som utgått från hur viktig frågan är för oss ur ett strategiskt perspektiv, hur stor inverkan vårt arbete har på miljön, individen och samhället samt utifrån vilken betydelse frågorna har för våra intressenter. Analysen startade under 2017 genom två workshops med medarbetare från olika delar i verksamheten vilket la grunden till vår första hållbarhetsredovisning år 2017. Under 2018 har arbetet vidareutvecklats av en mindre grupp medarbetare för att integrera frågorna i befintlig verksamhet samt koppla arbetet till den årliga riskanalysen som sker i bolaget. Resultatet har därefter förankrats i ledningsgruppen.

Väsentlighetsanalysen utgör grunden för vårt arbete

Våra väsentligaste frågor är grunden för vår affärsplan och verksamhetsplan, både övergripande och på enhetsnivå. Genom våra avdelningars handlingsplaner, som medarbetarna är med och tar fram, är alla anställda varje dag med och bidrar till att uppfylla våra verksamhetsmål. Resultatet av väsentlighetsanalysen är även grunden för vår hållbarhetsredovisning och på följande sidor kan du läsa hur vi arbetar med frågorna i verksamheten.



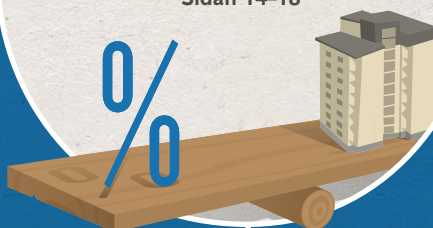
VÅRT BIDRAG TILL AGENDA 2030

Under året genomförde vi en analys av de 17 globala målen för hållbar utveckling, genom att gå igenom samtliga 169 delmål. De mål där vårt ansvar och möjlighet att påverka är störst är målen 5, 7, 8, 10, 11, 12 och 13. Mer information om de globala målen och Agenda 2030 hittar du på www.globalamalen.se.

Vårt ekonomiska ansvar

Stabil ekonomi/avkastning. Affärsetik, regelefterlevnad och affärsmässighet.

Sidan 14–18



Bygga och underhålla med sikte på framtiden

Utveckling av stadsdelar och nya bostadsområden. Underhåll av befintligt bestånd.

Sidan 20–27



Attraktiv arbetsgivare

Nöjda medarbetare, hälsa, ledarskap, kompetensförsörjning, utveckling och delaktighet. Likabehandling.

Sidan 19



Våra väsentliga frågor

Trygghet, trivsel och bosocialt hjärta

Socialt engagemang och nöjda hyresgäster. Tryggt och trivsamt i och kring våra fastigheter.

Sidan 30–35



Det gröna bostadsbolaget

Minskad energianvändning och klimatpåverkan.

Sidan 28–29



Dialog med våra intressenter

Dialogen med våra hyresgäster, medarbetare, ägare och övriga intressenter är utgångspunkten för hur vi bedriver vår verksamhet. Denna tvåvägskommunikation ser ut på många olika sätt, med allt från vardagliga möten mellan vår personal och våra intressenter till formaliserade forum som boinflytandekommitté och pensionärsråd. Vi lyssnar av och tar till oss synpunkter och idéer vilket gör att vi hela tiden kan bli lite bättre, och förhoppningsvis kan vi själva i dialogen bidra med idéer och kompetens som gör att våra intressenter växer och utvecklas.



Bostadshyresgäster

Viktiga frågor:

Skötsel och underhåll. Trivsel och trygghet. Dialog och service. Boinflytande. Hyresnivåer. Tillgänglighet. Miljöarbete. Attraktiva bostadsområden.

Kanaler för dialog:

Daglig dialog och möten med boende i fastigheterna. Kundundersökning. Nyinflyttandeundersökning. Dagliga möten i Boservicekontor och BoButik. Sociala medier. Dygnetruntjour. Felanmälan och åtgärdsarbete i lägenheten. Mina Sidor. Bokade möten vid exempelvis kontraktskrivning, inflyttning och besiktning. Träffar och möten kring aktuella frågor, som inför renovering. Hyresgästmöten. Pensionärsråd. Insändare.

Leverantörer

Viktiga frågor:

Affärsmässighet. Goda relationer. Relevanta krav i upphandlingar.

Kanaler för dialog:

Upphandlingar. Löpande kontakter och möten.

Finansiärer

Viktiga frågor:

Kreditbetyg. Riskhantering.
Investeringsplaner. Stabil ekonomi.

Kanaler för dialog:

Årliga avstämningsmöten.
Möten vid varje lånetillfälle.

Ägare

Viktiga frågor:

Ägarstyrning och ägardirektiv. Lönsamhet och avkastning.
Affärsmässighet. Systematiskt arbete med renovering och underhåll. Bostäder för alla. Stadsutveckling och stadsdelsutveckling. Integration. Miljö- och klimatarbete. Barnkonventionen. Socialt ansvarstagande. Riskhantering.

Kanaler för dialog:

Styrelsemöten. Löpande dialog med vd.
Ägardialog. Strategisk chefsgrupp.

Medarbetare

Viktiga frågor:

Företagskultur. Göra skillnad. Kompetensutveckling.
Arbetsvillkor och arbetsmiljö. Ansvar, delaktighet och samhörighet. Likabehandling. Balans i livet.
Löneutveckling

Kanaler för dialog:

Medarbetarundersökning. Facklig samverkan. Bolagsråd.
Medarbetarsamtal. Gemensam frukost och kaffepaus. Lönesamtal. Arbetsplatsträffar. Fokusgrupper för utvecklingsarbete med representanter från olika avdelningar. Stormöten. Intranät. Chefer.

Allmänhet och presumtiva hyresgäster

Viktiga frågor:

Kötider. Uthyrningsregler.
Nyproduktion. Hyresnivåer.

Kanaler för dialog:

Visningar. Interesseundersökningar.
Stadsdelsfestivaler och andra event.
Besök i BoButik. Sociala medier.

Lokalhyresgäster

Viktiga frågor:

Skötsel och underhåll. Dialog och service.
Lokalanpassningar. Tillgänglighet.
Hyresnivåer.

Kanaler för dialog:

Löpande kontakter och möten.
Kundvärd. Avtalsförhandling.

Hyresgästföreningen

Viktiga frågor:

Rättvis hyressättning. Insyn och påverkan.
Specifika frågor som rör det lokala boendet. Stadsdelsutveckling. Samarbete.

Kanaler för dialog:

Hyresförhandlingar. Hyresgästräffar.
Boinflytandekommitté (BIK).
Samverkan i projekt.

ABK:s styrelse



Sven-Erik Bergkvist
Ordförande (S)



Christer Nilsson
Vice ordförande (M)



Börje Emilsson
Ledamot (C)



Johnny Håkansson
Ledamot (SD)



Therese Sturesson
Suppleant (S)



Ruzica Stanojevic
Suppleant (V)



Lisbeth Elofsson
Representant Vision



Mikael Tingström
Representant Fastighets



Henrik Strand
Vd



Anders Lundin
Ledamot (L)



Mårten Pettersson
Representant Mälareförbundet



Torbjörn Ingvarsson
Sekreterare

Styrning och ansvar

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

Vårt arbete med hållbarhet tar sin utgångspunkt i ägardirektivet som är fastställt av kommunfullmäktige i Kristianstad. Kristianstads kommun har en företagspolicy som anger hur de kommunala bolagen ska agera. Utifrån gällande ägardirektiv, företagspolicy och väsentliga frågor har bolaget arbetat fram en affärsplan med verksamhetsmål. Alla medarbetare är delaktiga i arbetet med att utifrån gällande affärsplan arbeta fram handlingsplaner för respektive arbetsgrupp och på individnivå. Handlingsplanerna följs upp löpande i arbetsgrupperna under året och i samband med budget- och prognosarbetet. De individuella målen följs upp löpande och resultatet dokumenteras i det årliga medarbetarsamtalet. Utöver den löpande uppföljningen av verksamheten, mål och policies tas årligen en internkontrollplan fram för att följa bolagets riskhantering.

Styrelsens arbete

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

Regelbunden uppföljning av risker

Utöver de riskbedömningar och känslighetsanalyser som sker i samband med arbetet att ta fram affärsplaner och budget hanterar styrelsen risker avseende marknad, ekonomi, finansiering och ränteutveckling på mötena under året. En långtidsprognos upprättas årligen för att bedöma bolagets ekonomiska utveckling till följd av hyres- och kostnadsutveckling, ränteutveckling, underhåll och kommande investeringar. Prognosen presenteras för styrelse och ledning och ligger till grund för diskussioner om hur det framtida fastighetsbeståndet ska utvecklas. Den av styrelsen fastställda finanspolicyn anger hur de finansiella riskerna ska hanteras.

Vårt ekonomiska ansvar

En god och stabil ekonomi är en förutsättning för att kunna bygga och förvalta hyresbostäder samt skapa trivsel och trygghet för våra hyresgäster.

Stabil ekonomi

Vår verksamhet och ekonomi påverkas av förändringar i omvärlden. Detta gäller såväl makroekonomiska som regionala faktorer och politiska förändringar. En stark och stabil ekonomi ger förutsättningar för ett långsiktigt förvaltande och möjlighet till nyproduktion. Vi har identifierat följande riskområden:

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

Känslighetsanalys

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

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| – Hyresutveckling bostäder | 1% ger +/- 6,0 mkr |
| – Vakanser bostäder | 1% ger +/- 6,0 mkr |
| – Driftskostnadsutveckling | 1% ger +/- 1,3 mkr |
| – Ränteutveckling | 1% ger +/- 11,9 mkr |



EKONOMI 2018

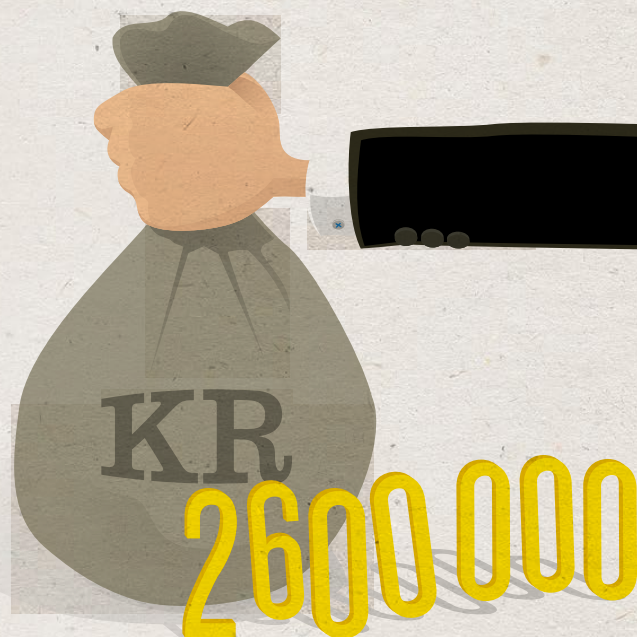
1245 uthyrda bostäder
99,8% uthyrningsgrad för bostäder
605 mkr i hyresintäkter för bostäder

Hyrer och vakanser

Bostadshyrorna bestäms genom förhandlingar med Hyresgästföreningen. Bostadshyrorna står för cirka 85% av de totala hyresintäkterna. Skulle hyrorna öka med 1% innebär det ökade intäkter med 6,0 mkr. Hyrorna för kommersiella lokaler regleras genom index. Vakansgraden är låg, både vad gäller bostäder och lokaler. Ökar vakanserna för bostäder med 1% innebär det ett intäktsbortfall motsvarande 6,0 mkr. 2018 var uthyrningsgraden 99,8% för bostäder (99,9% utfall 2017, 99,6% mål 2019) och 97,7% för lokaler (98,2% utfall 2017, 98% mål 2019).

Driftskostnader

Kostnaderna för värme, fastighetsel, vatten och sophantering kan vi endast delvis påverka och risken är stor att driftskostnadsökningen tar en stor del av den årliga hyreshöjningen i anspråk. Vi arbetar kontinuerligt med energieffektivisering för att möta eventuella kostnadsökningar. Konvertering sker från direktverkande el och fossil uppvärmning till fjärrvärme och geoenergi. Arbetet med förnyelsebar energi pågår och vi planerar att installera solceller i alla pågående och kommande nyproduktioner. En ökning av kostnaderna för värme, fastighetsel, vatten och sophantering med 1% innebär ökade kostnader med 1,3 mkr. Vi arbetar med att långsiktigt prissäkra fastighetselen, vilken är prissäkrad till och med december 2019. En ny upphandling av leverantör för fastighetsel pågår och tilldelning beräknas att ske under våren 2019. Vi har ett avtal om fjärrvärmeleverans med C4 Energi AB. Läs mer om vårt arbete för miljön på sidorna 28–29.



ERSÄTTNING TILL HYRESGÄSTFÖRENINGEN

År 2018 fick Hyresgästföreningen 2,6 miljoner kronor i ersättning från ABK. Ersättningen går bland annat till utbildning av förtroendevalda, lokaler och aktiviteter som exempelvis simskola på Gamlegårdsbadet.

Gemensam framtagen modell för rättvis hyra

Vår genomsnittliga hyresnivå ligger under genomsnittet i landet. Hyrorna sätts efter en gemensam modell som vi tagit fram tillsammans med Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. Utifrån läge, skick och standard på lägenhet och fastighet görs varje år en bedömning i samband med hyresförhandling. Bor man på ett område som av hyresgästerna

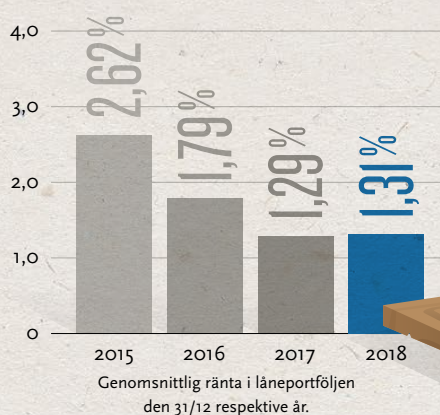
värderats som attraktivt, men där hyran för bostaden ligger lägre än den nivå som gäller för området, kommer ens hyra att behöva höjas högre än snittet, tills man når en rättvisande hyresnivå. För att underlätta för hyresgästerna fasar vi, till skillnad från andra bostadsbolag, in den extra höjningen under flera år.



7,1 MILJARDER KRONOR

VAD VI BETALAR I RÄNTA

31/12 2018 hade ABK totala lån på cirka 3,0 miljarder kronor.



MARKNADSVÄRDET PÅ VÅRA FASTIGHETER

31/12 2018 var det bedömda marknadsvärde 7,1 miljarder kronor och det bokförda värdet 3,4 miljarder kronor.

Investering och underhåll

Vi vill bidra till en positiv utveckling i Kristianstad kommun genom nyproduktion av bostäder och samtidigt vara en långsiktig förvaltare som utvecklar befintliga fastigheter. Vid 2018 års utgång har vi cirka 200 bostäder i produktion i kommunen i enlighet med gällande ägardirektiv. Vi planerar att starta upp ytterligare 200 bostäder i produktion under 2019.

Totalt uppgick årets investeringar till 279 mkr (298 mkr för 2017). Läs mer om hållbart byggande på sidorna 20–27.

Räntor

Ränteutvecklingen har en stark påverkan på vårt resultat. Vi arbetar med en långsiktig strategi enligt fastställd finanspolicy för att säkerställa en framtida rimlig och väl avvägd räntenivå samt hur de finansiella riskerna ska hanteras. För att uppnå en flexibel och effektiv hantering av ränterisken används finansiella derivatinstrument såsom ränteswappar. Detta ger oss möjlighet att bättre möta förändringar på räntemarknaden. Per balansdagen uppgår räntebindningstiden till 2,9 år (2,9 år för 2017) och kapitalbindningstiden till 2,5 år (2,6 år för 2017). Finanspolicyn anger att räntebindningen ska variera inom 2–5 år och kapitalbindningen bör överstiga 2 år. Andelen räntebindning som förfaller inom ett år uppgår till 39,5% av den totala låneportföljen. Skulle vår genomsnittliga ränta under året öka med 1% innebär det ökade räntekostnader med 11,9 mkr då våra övriga räntor är bundna längre än ett år.

Avkastning till ägaren

Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag reglerar hur stor andel av vinsten som kan utdelas till ägaren. Under 2018 utdelades 176 tkr till ägaren. Föreslagen utdelning för 2019 uppgår till 173 tkr. Styrelsen bedömer att utdelningen inte hindrar bolaget att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Utdelningen kan försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 stycket.

Marknadsvärde

Vi gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet för att bedöma marknadsvärdet vid årets utgång. Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss angiven tidpunkt. Förändringen av marknadsvärdet orealiserade värdeförändringar på grund av investeringar, förbättrade driftnetto och sänkta avkastningskrav. Bedömt marknadsvärde för vårt totala fastighetsbestånd uppgår per balansdagen till 7127 mkr (6869 mkr för 2017). Motsvarande bedömda marknadsvärde för koncernens totala fastighetsbestånd uppgår till 7908 mkr (7651 mkr för 2017).

Vi agerar affärsetiskt

Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett stort ansvar mot samhället och för oss är det av stor vikt att agera och handla på ett korrekt och affärsetiskt sätt. Genom god affärsetik ska vi upprätthålla hög trovärdighet, såväl inom bolaget som mot våra intressenter. Alla medarbetare tar ansvar för ett agerande som motverkar korruption och arbetar för mänskliga rättigheter.

Policy och riktlinjer för representation och gåvor

Vi har en policy som styr hanteringen av representation och gåvor som håller sig inom ramen för den policy som kommunfullmäktige antagit. Kopplat till policyn finns även en rad olika riktlinjer som mer i detalj beskriver hur representation ska hanteras inom olika områden såsom riktlinjer för bland annat uppvaktning och gåvor. Under året har granskning av vår representation utförts av lekman-revisorerna. Granskning har skett utan några avvikelser, men med rekommendation om förtydligande i riktlinjer gällande skattemässig hantering av måltidsrepresentation. Under året har dessa riktlinjer och förtydligande arbetats fram och fastställts av ledningsgruppen. Uppdateringen har kommunicerats till berörda i verksamheten.

LOU och hållbarhetspolicy styr upphandlingar

Inköp sker inom ramen för LOU, Lagen om offentlig upphandling, och utifrån vår inköpspolicy. Vi har en central inköpsavdelning som ska säkerställa att upphandlingar och avtal uppfyller de lagar, policies och riktlinjer som finns att följa. Riktlinjerna föreskriver att personal som genomför inköp ska ha genomgått relevant utbildning för att vara behörig. Under året har tio personer (föregående år tolv personer) utbildats i LOU med godkänt resultat. Berörd personal genomgår fortloppande utbildning vid behov eller förändringar. Förvaltningen står för den större delen av den löpande inköpsvolymen. Huvuddelen av inköpen sker via avrop på ramavtal. Inköpen avseende nyproduktion, ombyggnad och underhåll sker i projektspecifika upphandlingar.

Under 2018 köpte vi varor, tjänster och entreprenader från cirka 700 leverantörer. Våra inköp består till stor del av varor, tjänster och entreprenader kopplade till löpande drift och skötsel av våra fastigheter och våra bostadsområden samt arbeten med renoveringar och nyproduktioner. Vi har till stor del en systematiserad leverantörshantering och under 2019 implementeras ett inköpssystem för att ytterligare effektivisera våra inköp.

Krav på leverantörer

Hållbara inköp och ansvar i leverantörsledet är viktiga frågor för ABK. Genom att arbeta med en hållbar leveranskedja, där vi ställer krav på leverantörerna avseende sociala aspekter såsom kollektivliknande avtal och ekonomisk stabilitet, till exempel att leverantören uppfyllt sina skatteåtaganden tar vi ett stort kliv mot ansvarsfullt företagande. Vi ställer krav på att våra leverantörer ska agera utifrån vår uppförandekod för entreprenörer när de är i våra fastigheter och möter våra hyresgäster. Informationen är samlad i ABK:s handbok för entreprenörer.



Vi ställer även miljömässiga krav i våra upphandlingar där entreprenören bland annat ska tillgodose att byggavfall som uppkommer i entreprenaden sorteras och bortforslas, kopplat till detta ska entreprenören ha kännedom om och följa relevant miljölagstiftning. Kopplat till varje nyproduktion/renovering, där bygglov eller rivningslov krävs, ska det upprättas en kontrollplan som regleras av PBL (Plan- och bygglag 2010:900). I kontrollplanen ska det bland annat anges hur farligt avfall hanteras samt vilket rivningsmaterial som kan återvinnas. I alla våra projekt tilldelas även en kvalitetsansvarig och en miljöansvarig som ska säkerställa att vi efterlever gällande regelverk, policies samt löpande utvärderar nya lösningar som kan bidra till en mer hållbar byggprocess.

ABK har inte möjlighet att påverka alla delar i leverantörskedjan, men genom tydligare avtal och villkor samt systematisering av leverantörshanteringen kommer påverkningsgraden att höjas.

Uthyrningspolicy - Bostäder för alla

Alla ska ha lika rätt och möjlighet att söka och få en bostad hos oss, och det möjliggör vi bland annat genom låga inkomstkrav på våra sökande. Vi har en uthyrningspolicy som följer hyreslagen och ska främja en transparent, rättvis och väl fungerande uthyrning. Sökande till våra bostäder ska registrera sig i bostadskön. Alla som registrerat sig får en köpoäng per dag.

Barnkonventionen

Tillsammans med kommunen arbetar vi med barns rättigheter i samhället. Kommunen har tagit fram en handlingsplan för att förverkliga FN:s barnkonvention i Kristianstad så att ett barnperspektiv genomsyrar verksamheten. Med barnperspektiv avses ett synsätt där barnets bästa är ledande i planering, beslut och utförande på alla nivåer i verksamheten. Den framtagna handlingsplanen ska fungera som ett styrdokument för alla verksamheter inklusive de kommunala bolagen. Under året har arbetet med att ta fram en struktur över hur vi löpande kan arbeta för barns rättigheter påbörjats. Ett projekt under året där barnen varit delaktiga är utformandet av storlekplatsen i Gamlegårdsparken, läs mer om detta på sidan 31.

Att förebygga korruption och mutor

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

Målet är att inga incidenter av korruption eller mutor ska inträffa under 2019 och att de regler och lagar som finns följs. Under de två senaste åren har inga incidenter av korruption eller mutor påträffats.

Intern kontroll

Att följa våra policies och riktlinjer är av stor betydelse. Därför blir vårt arbete med intern kontroll viktigt. Styrelsen har det yttersta ansvaret för den interna kontrollen och ska tillse att organisation, regler och anvisningar för den interna kontrollen upprättas. Årligen utförs en riskanalys som dels är grunden till våra väsentliga frågor men även till vår årliga internkontrollplan där kontroller kopplade till våra största affärsrisker tas fram och följs upp löpande under året. Arbetet med intern kontroll styrs av vår policy för intern kontroll där

målet är att skapa en förståelse för de risker som är förknippade med verksamheten och för hur kontroller kan användas för att minska riskerna. Under 2018 har vi arbetat med att implementera ett systemstöd för den interna avrapporteringen som görs avseende internkontrollarbetet. Avrapportering av internkontrollarbete sker årligen till styrelsen och ägaren. Under året har inga väsentliga avvikelser från våra riktlinjer eller vår internkontrollplan noterats.

Enkel och rak kommunikation

Vi lägger stor vikt vid att dialogen med våra intressenter fungerar bra. Vi ska kommunicera tillgängligt, lättförståeligt och med ett budskap som både är tydligt och som stärker vårt varumärke. Sedan flera år arbetar vi bland annat med tecknade figurer som på ett tydligt och enkelt sätt förmedlar budskap om exempelvis sopsortering, städning i tvättstugan eller skadedjurssanering, med minskat behov av förklarande text.

Vi arbetar med att digitalisera våra kommunikationsvägar, där målet är att bli mer effektiva, förenkla för våra kunder och för att bättre kunna mäta och följa upp våra insatser.

Vi arbetar proaktivt med att nå ut med våra budskap och påverka hur vårt varumärke uppfattas. Genom ett aktivt pressarbete har vi de senaste åren mer än dubblat antalet positiva artiklar om oss i media, självklart också kopplat till att vi gör många bra saker som är värda att skriva om.

Minst lika viktigt är vårt ansvar att på ett korrekt och ansvarsfullt sätt kommunicera och hantera ärenden där vi ifrågasätts, oavsett om det är en hyresgäst eller media som hör av sig. Vår kommunikation ska präglas av transparens, skyndsamhet, tydlighet och ärlighet.



Nöjda medarbetare blir våra ambassadörer

Att vara en attraktiv arbetsgivare är en av bolagets väsentliga frågor. För att säkerställa fortsatt hög kompetensnivå är det en förutsättning att vi lyckas rekrytera och behålla engagerade medarbetare.

För att ytterligare stärka vårt arbetsgivarvarumärke har vi under året tagit fram en karriärsida där vi har samlat lediga tjänster, information om hur det är att jobba hos oss och intervjuer med medarbetare.

Bolaget har ett fortsatt stort rekryteringsbehov på grund av utveckling av verksamheten, fortsatt satsning på egen personal i förhållande till inhyrd samt naturliga pensionsavgångar. Vår verksamhet blir allt mer komplex och en verksamhet i förändring skapar också behov av nya roller inom företaget. Vi är proaktiva i rekryteringsarbetet, bland annat med speeddejting med potentiella medarbetare och medverkan på rekryteringsmässor. Söktrycket har varit stort på de tjänster som utlysts under året.

Delaktighet i utveckling

Under början av hösten samlades alla medarbetare till en heldagsworkshop där vi ville få alla med i diskussionen om hur vi kan bli ännu mer effektiva, bättre på att kommunicera och skapa mer samsyn och engagemang. De erfarenheter och synpunkter som lyftes fram har under hösten och våren lett till utvecklingsarbete i workshops och fokusgrupper där medarbetare och chefer från företagets olika avdelningar arbetat tillsammans kring bland annat engagemang, kommunikation och ansvar. Målet har varit att arbeta fram konkreta prioriterade åtgärder för att nå resultat inom de olika områdena. Arbetet fortsätter under 2019.

ABK:s personalstrategi

Personalen är en mycket viktig resurs för oss. Vi har som strategi att i möjligaste mån ha egen anställd personal istället för att köpa in tjänster. Engagerade och duktiga medarbetare som trivs på sitt arbete genererar nöjda kunder som i sin tur genererar ökad lönsamhet och säkerställer vår fortsatta utveckling. Vi arbetar för att vidareutveckla våra medarbetare samt att skapa förutsättningar för en god arbetsmiljö på arbetsplatsen.

Vi arbetar aktivt med förebyggande åtgärder inom både den fysiska samt psykosociala arbetsmiljön. Medarbetarna är delaktiga 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.

Vår likabehandlingsplan ligger till grund för att främja alla chefers och medarbetares delaktighet i det systematiska arbetet med likabehandling. Målet med det arbetet är att främja allas lika rättigheter, möjligheter och skyldigheter i de frågor som inbegrips i planen.

För att främja personalens välbefinnande har vi en hälsogrupp som består av sex hälsoinspiratörer samt personalchefen som varje år arrangerar olika aktiviteter för kropp och själ på fritiden. Aktiviteterna har en stor social betydelse utöver att det även ger kunskap om en sund och hälsosam livsstil. Vi har också friskvårdsbidrag för alla medarbetare.

FRISKNÄRVARO 2018: 95,3 %

2017: 94,8 % Mål 2019: > 95 %

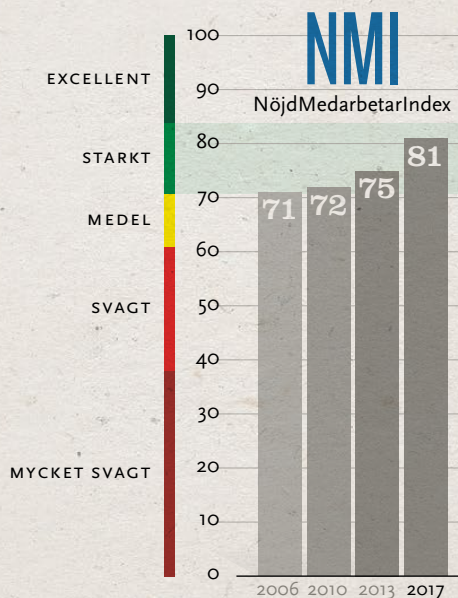


ABK:s chefer tillsammans med kursledarna i den ledarskapsutbildning som hållits under året.

Möjlighet till interna karriärvägar och ledarskapsutveckling är prioriterade områden när det gäller utveckling för personalen. Som ett led i detta har 19 chefer under året genomgått en ledarskapsutbildning med syfte att bland annat utveckla god förståelse för chefsuppdraget, skapa samsyn och utveckla god förmåga till coachande ledarskap.

ABK:s nya röster

En viktig del i att jobba på ABK är att alla medarbetare är ambassadörer för bolagets varumärke. Under året tog fem medarbetare detta ambassadörsskap till en ny nivå, när de blev ABK:s radoröster. I marknadsföring och kommunikation med våra kunder använder vi regelbundet radioreklam, men radiokanalen har haft svårt att hitta inläsare som känns genuina, lokala och som kan symbolisera "det personliga boendet" – så vi frågade våra egna medarbetare. Anette, Pierre, Anders, Lena och Bengt anmälde sig som frivilliga utan egentlig tidigare erfarenhet och är nu tillsammans våra nya reklamröster.



ABK BYGGER



Vår öppna visning i april av de 74 nya lägenheterna på Finlandsgatan lockade över 900 besökare.

Historiskt hög nyproduktion trots överhettad byggmarknad

Stadsutvecklingen i Kristianstad under 2018 kännetecknas av rekordstor nyproduktion, det har inte byggts så mycket bostäder i kommunen på flera decennier. Detta trots en överhettad byggmarknad med många stora pågående byggprojekt i kommunen.



Konjunkturläget har varit märkbart i både nyproduktion och i våra underhållsprojekt. Anbudan har varit färre och dyrare, vilket har gjort att en del projekt har blivit senarelagda. Det har också varit svårare för våra totalentreprenörer att få tag på underleverantörer som dels har tid att genomföra jobb åt oss och dels göra det till en rimlig kostnad.

Detta till trots har vi haft både nyproduktion och underhållsarbeten på historiskt höga nivåer. Under året har vi färdigställt 126 nya bostäder och vid årets slut hade vi, likt föregående år, cirka 200 nya lägenheter i produktion. Vi har också beviljats investeringsstöd från Boverket för nyproduktion motsvarande 40 miljoner kronor.

Kvarteret Stenskeppet på historisk mark

I Hammar byggs en helt ny stadsdel med 400 bostäder. Här planerar vi för 91 lägenheter i kvarteret Stenskeppet, med inflyttning 2020. Namnet kommer av att det intill tomten har hittats lämningar från en skeppssättning från vikingatiden, något som vi kommer att uppmärksamma på olika sätt på området. Här tänker vi oss inte bara bygga välplanerade hyresrätter till rimliga hyror. Vi satsar också på ett koncept för förnyelsebar energi där vi planerar att sälja solenergi direkt till hyresgästerna.



ABK planerar att starta upp byggnation av cirka 200 nya lägenheter per år fram till år 2022.



Vi planerar för att omvandla Östermalms Park med 300–400 nya lägenheter och med parkmiljö för boende och allmänhet.

Parkmiljö för alla när nytt bostadsområde ska växa fram i centrum

Sedan flera år har vi haft planer på att omvandla Östermalms Park mitt i Kristianstad till ett levande och modernt bostadsområde med 300–400 nya lägenheter. Under hösten utlyste vi en arkitektävling och i december valdes ett vinnande förslag från Liljewall arkitekter ut av en jury med representanter från ABK, kommunens stadsarkitekt samt Gert Wingårdh, en av Sveriges mest renommerade arkitekter.

Det vinnande förslaget innebär både att vi kan tillföra ett stort antal nya bostäder, men också att vi går varsamt fram med stor hänsyn till naturen, plockar upp de värden som finns idag och även återskapar det som en gång i tiden var en engelsk park i området. Parken på drygt 4 000 kvadratmeter blir en ny grön oas mitt i Kristianstad öppen både för boende och för allmänheten. Det kuperade grönområdet är tänkt att placeras ovanpå ett parkeringsgarage och omgärdas enligt förslaget av nya byggnader på 4–5 våningar samt fyra höghus av olika höjd, varav det högsta har minst tolv våningar. Planen är att området ska växa fram i etapper under den kommande tioårsperioden.

I bostadsområdet skapas också nya torg och mötesplatser, lokaler för exempelvis caféer och restauranger som kan bidra till att göra området levande, samt stråk som öppnar upp området mot närliggande kvarter.

Vattentornsområdet har potential för framtiden

Ett annat utvecklingsområde för staden är vattentornsområdet på norr. Vi planerar för drygt 200 nya bostäder mellan Vattentornsvägen och kanalen. Centralt beläget vid stadskärnan, nära till kommunikationer och vatten – här finns all potential till att skapa ett attraktivt bostadsområde. Detaljplanearbete pågår och vi hoppas kunna påbörja byggnation inom ett par år.

Inflyttning på svårslaget läge

Under året var det inflyttning på Finlandsgatan 5 och 7, två höghus med 74 lägenheter på ett av Kristianstads bästa lägen intill Tivoli-parken. I april öppnade vi upp husen för visning för allmänheten och för de blivande hyresgästerna. Under visningsdagen besökte över 900 personer de båda husen. Det stora intresset märktes också under uthyrningen med ett stort antal sökande. Alla lägenheter var uthyrda när husen stod klara för inflyttning i juni. I det här projektet började vi vår satsning på solenergi som bidrar till byggnadens fastighetsel, en profil som numera är standard i vår nyproduktion om möjligheterna finns. Husen är också Svanenmärkta.



I kvarteret Orren på Näsby bygger vi mindre lägenheter, bland annat ettor med egen uteplats.



I Kristianstads första höghuskvarter, kvarteret Hästen, bygger vi ett punkthus med 37 lägenheter.

Vi bygger runt om i kommunen

Den 1 oktober var det dags för inflyttning i våra 48 nybyggda lägenheter i kvarteret Diktaren vid parken på Österäng, och även där var intresset stort för de nya bostäderna.

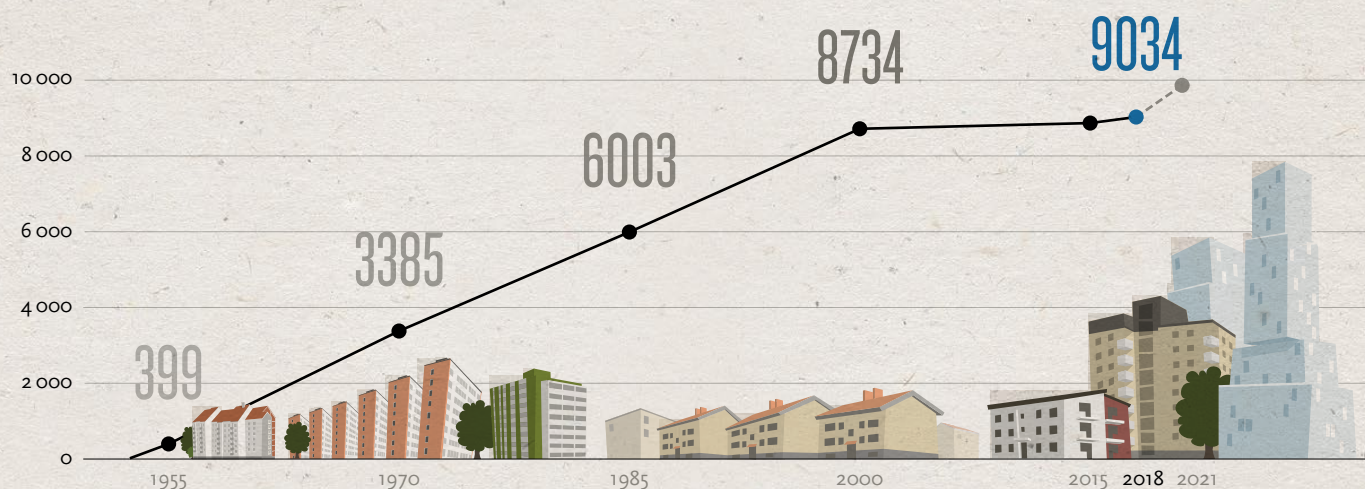
Under året har vi även haft pågående byggen på Sommarlust, men 61 lägenheter i tre nybyggda hus. Vi bygger också 16 mindre lägenheter i kvarteret Orren på Näsby.

Vi har också under året fortsatt bygga i tätorterna utanför Kristianstad. De 22 marklägenheter som byggts i Yngsjö kommer att stå inflyttningsklara i mars 2019. Intresset har varit mycket stort och i stort sett alla lägenheter är uthyrd innan färdigställande. Vi planerar också för nya bostäder i Tollarp, Färlöv, Degeberga och Åhus.

Osäker marknad för kommersiella lokaler

Etableringen av ett externt köpcentrum i Hammar har skapat möjligheten till ett helt nytt bostadsområde som vi är med och utvecklar. Etableringen har, ihop med en kraftigt växande e-handel, bidragit till ökad osäkerhet på marknaden för kommersiella lokaler i stadskärnan. Detta märker vi av genom en ökad vakansgrad för lokaler, även om vakansgraden fortsatt är relativt låg. Under året har vi bland annat haft en lyckad etablering av Folkvandvärden i 1900 kvadratmeter stora lokaler i stadskärnan. Detta är inte bara positivt för att lokalerna hyrs ut, utan också för att Folkvandvärden med drygt 500 besökare per dag bidrar till att fler människor rör sig i stadskärnan. Den ökade osäkerheten på marknaden har gjort att vi har behövt tänka nytt, under året har vi bland annat öppnat upp lokaler för konstutställning och poppubtik.

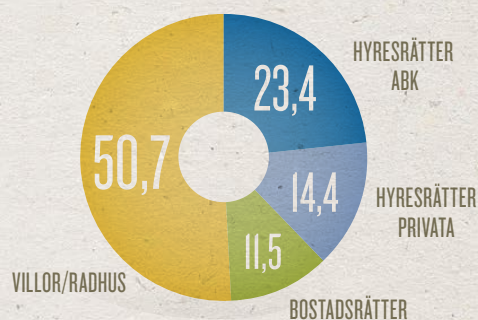
BOSTADSBESTÅNDETS UTVECKLING UNDER 60 ÅR



Vi planerar också för nya etableringar till våra egna verksamheter. Under året började projektering av vårt nya huvudkontor på Östra Boulevarden, där vi från och med 2020 kommer att ha vårt nya kundcenter samt arbetsplatser för ett 60-tal av våra medarbetare. Vi planerar också för nya lokaler på Näsby industriområde för vårt växande snickeri och måleri.

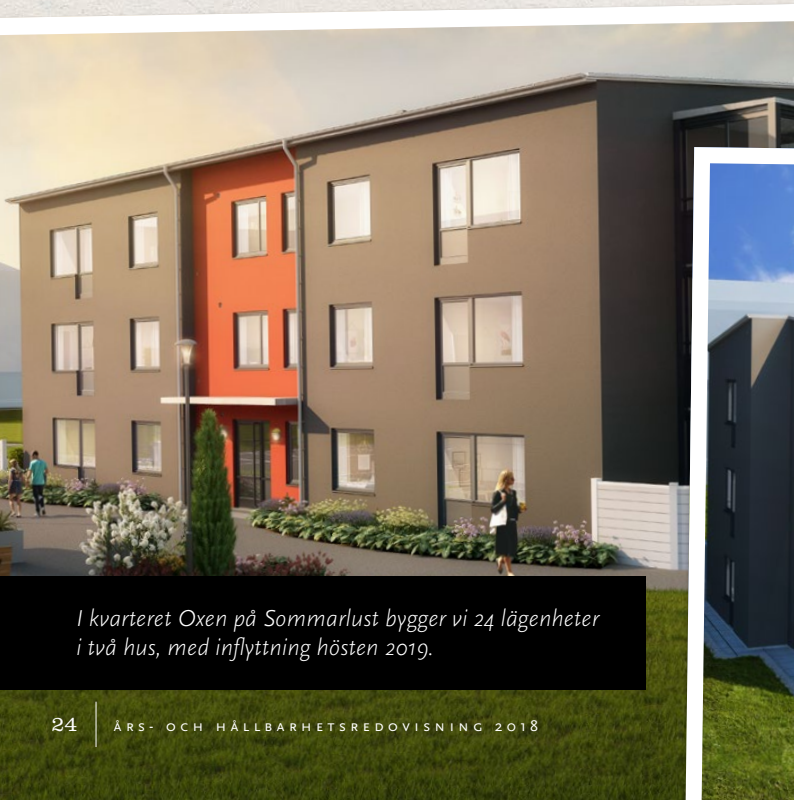
Fortsatt stort behov av byggbar mark

Vårt mål är att bygga 1 000 nya lägenheter mellan 2018 och 2022. De flesta av våra pågående byggprojekt sker genom förtätning på mark som vi redan äger. Förtätning behövs för att kunna tillföra hyresrätter i attraktiva lägen, men det är inte tillräckligt. Vi behöver byggbar mark och är beroende av tilldelning och markanvisning för att kunna fortsätta ha en hög byggtakt. Vi är också öppna för möjligheten att köpa mark i attraktiva lägen om rätt förutsättningar finns.



MARKNADSANDEL BOSTÄDER I KRISTIANSTADS KOMMUN

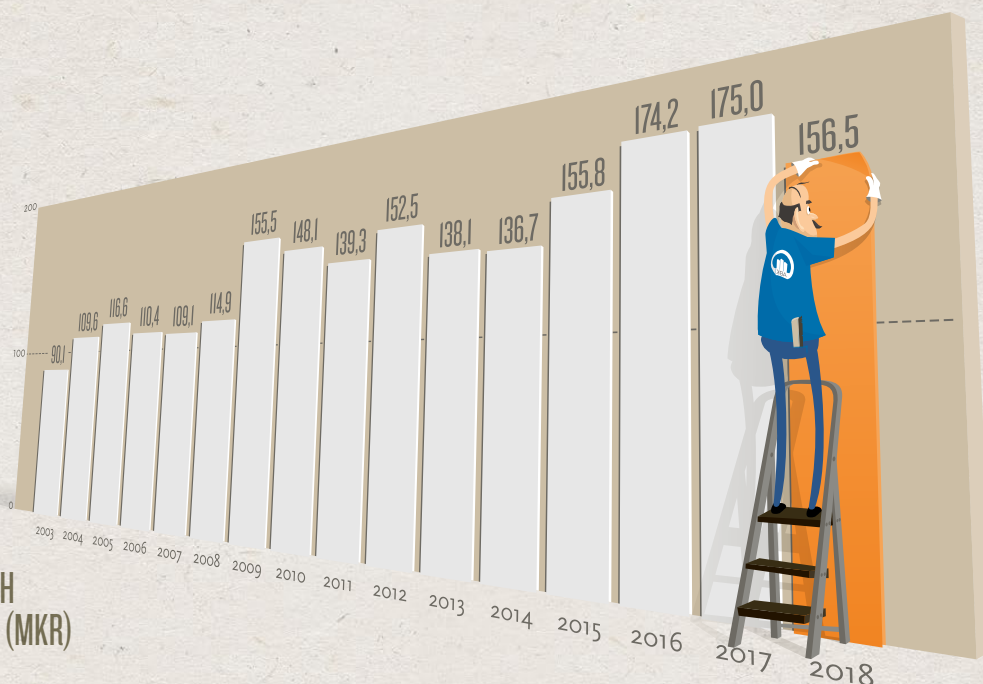
ABK har 23,4 % av bostäderna och 62 % av hyresrätterna i kommunen.



I kvarteret Oxen på Sommarlust bygger vi 24 lägenheter i två hus, med inflyttning hösten 2019.



UNDERHÅLL OCH REPARATIONER (MKR)



Att ta hand om våra fastigheter är en investering för framtiden

Det är inte bara när det gäller nyproduktion som vi storsatsar. Även nivån på underhåll och renoveringar ligger fortsatt på höga nivåer. Under året renoverade vi för 156,5 miljoner kronor vilket motsvarar 223 kronor per kvadratmeter (252 kronor för 2017). Målet för 2019 är att underhållet ska överstiga 220 kronor per kvadratmeter.

Att satsa så mycket på att ta hand om våra fastigheter får vi igen på många olika sätt. Förbättrad standard i våra bostadsområden ger ännu nöjdare hyresgäster. Det minskar också risken för vattenskador eller andra skador som kan uppkomma om inte fastigheterna hålls efter, skador som både är kostsamma och som innebär olägenhet för våra hyresgäster. Sist men inte minst ökar värdet på våra fastigheter om vi tar väl hand om dem.

Ett exempel under året är färdigställandet av den omfattande renoveringen av kvarteret Kina på Fortunavägen i Kristianstad, där vi bland annat renoverat fasad, fönster och utemiljö. Ett annat stort renoveringsprojekt under året är anpassningen av de nya lokalerna för Folkvandervården på Östra Boulevarden.

Under året har vi haft en fortsatt hög takt på stambyte och badrumsrenoveringar, bland annat på Gamlegården. Totalt har vi renoverat stammarna i 261 lägenheter under 2018.

Byggnadsmiljöpris för omsorgsfull renovering

Under 2018 tilldelades vi Kristianstad kommuns byggnadsmiljöpris för den omsorgsfulla renoveringen av den 200 år gamla och byggnadsmärkta Österbergsgården i centrala Kristianstad.

– Jätteroligt att vårt arbete med Österbergsgården uppmärksammas, säger vd Henrik Strand. För oss är det viktigt att ta hand om våra fastigheter, och här har vi med varsam hand renoverat en av stadens mest ikoniska historiska byggnader.

Den gustavianska herrgården byggdes på 1830-talet, och ligger idag insprängt mellan moderna hus på norra delen av Östra Boulevarden.

Byggnadsnämndens motivering lyder:

”ABK har på ett värnadsfullt och lyhört sätt tagit fasta på gårdens rika historia och genomfört en renovering som tar hänsyn till gårdens arkitektur, ursprungliga material och olika ombyggnadsskeden över tiden. Resultatet är en fin avvägning mellan den ursprungliga byggnadens uttryck och de stora förändringar som företogs på 1950-talet.”



ABK BYGGER

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

Dessutom planerar vi bygga vård- och omsorgsbostäder samt gruppboheter genom vårt dotterbolag AB Allön, bland annat tio gruppboheter i Färlöv.

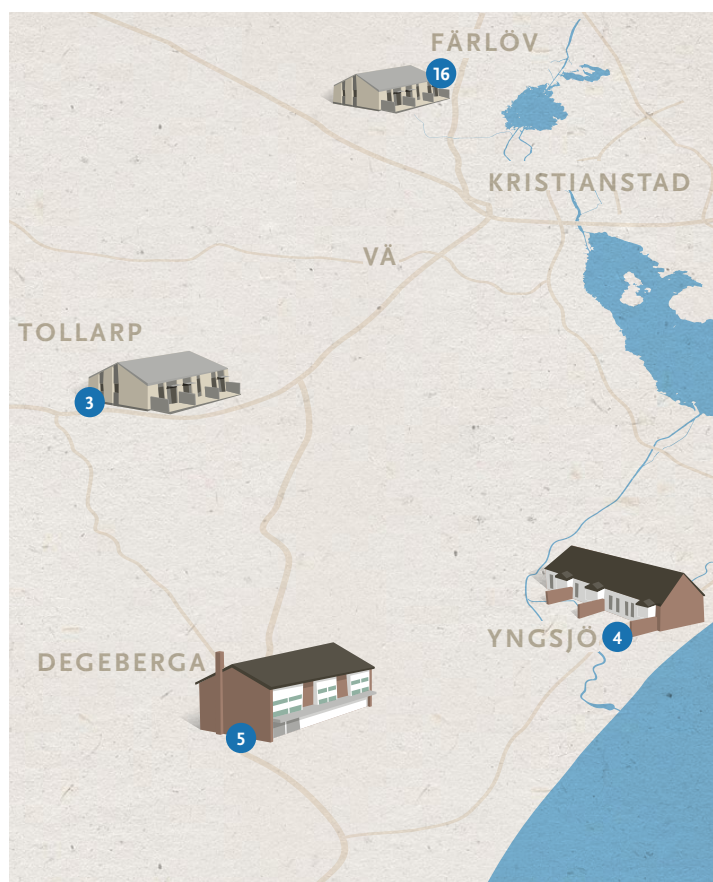
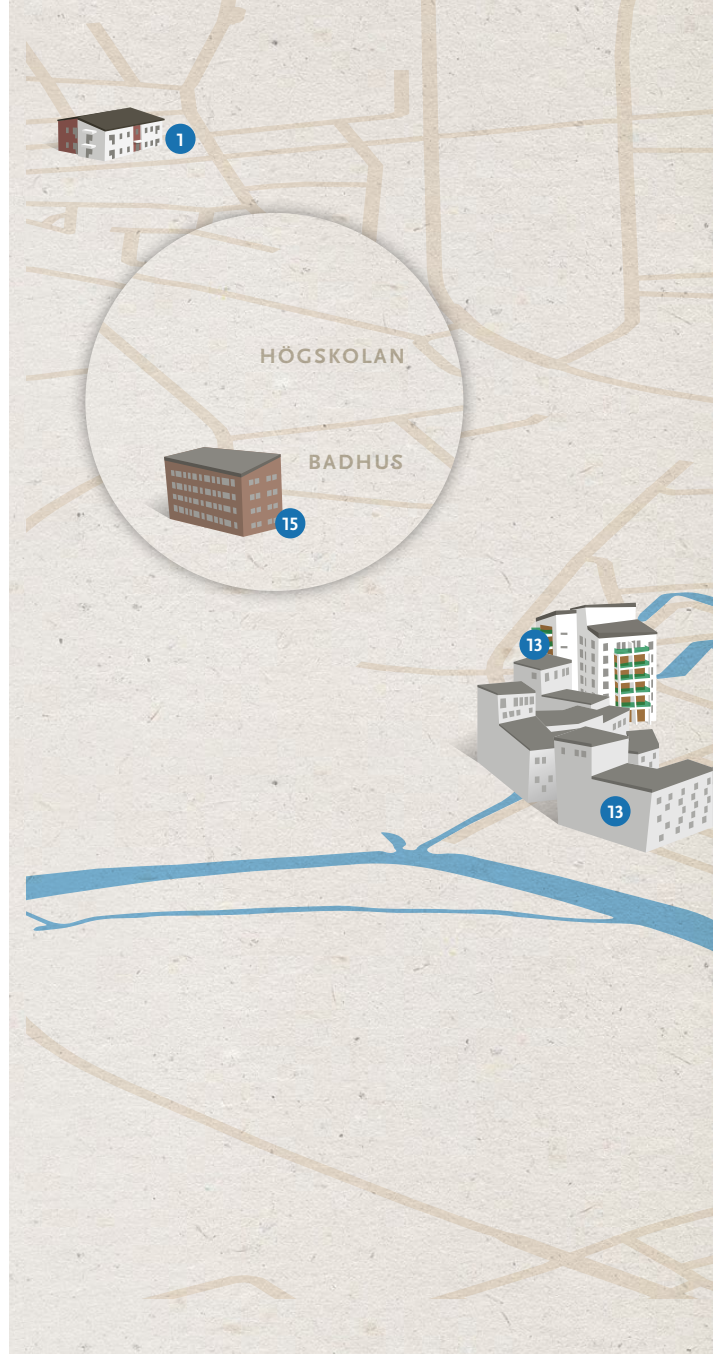
För att planerna ska bli verklighet är vi beroende av att detaljplaner finns framme, att vi får bygglov, och att vi kan få byggbar mark. Vi jobbar tätt och intensivt med berörda parter för att säkerställa detta.

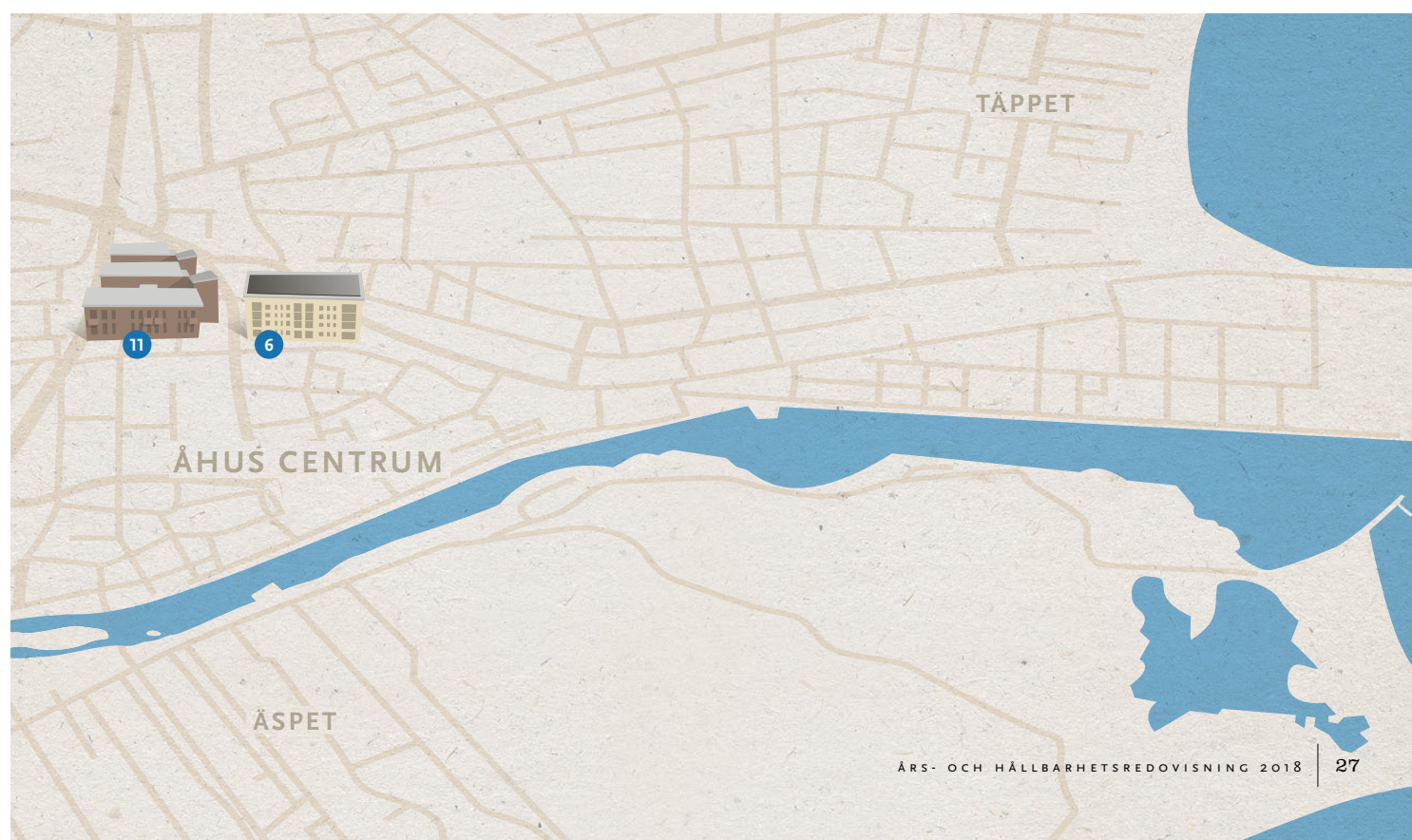
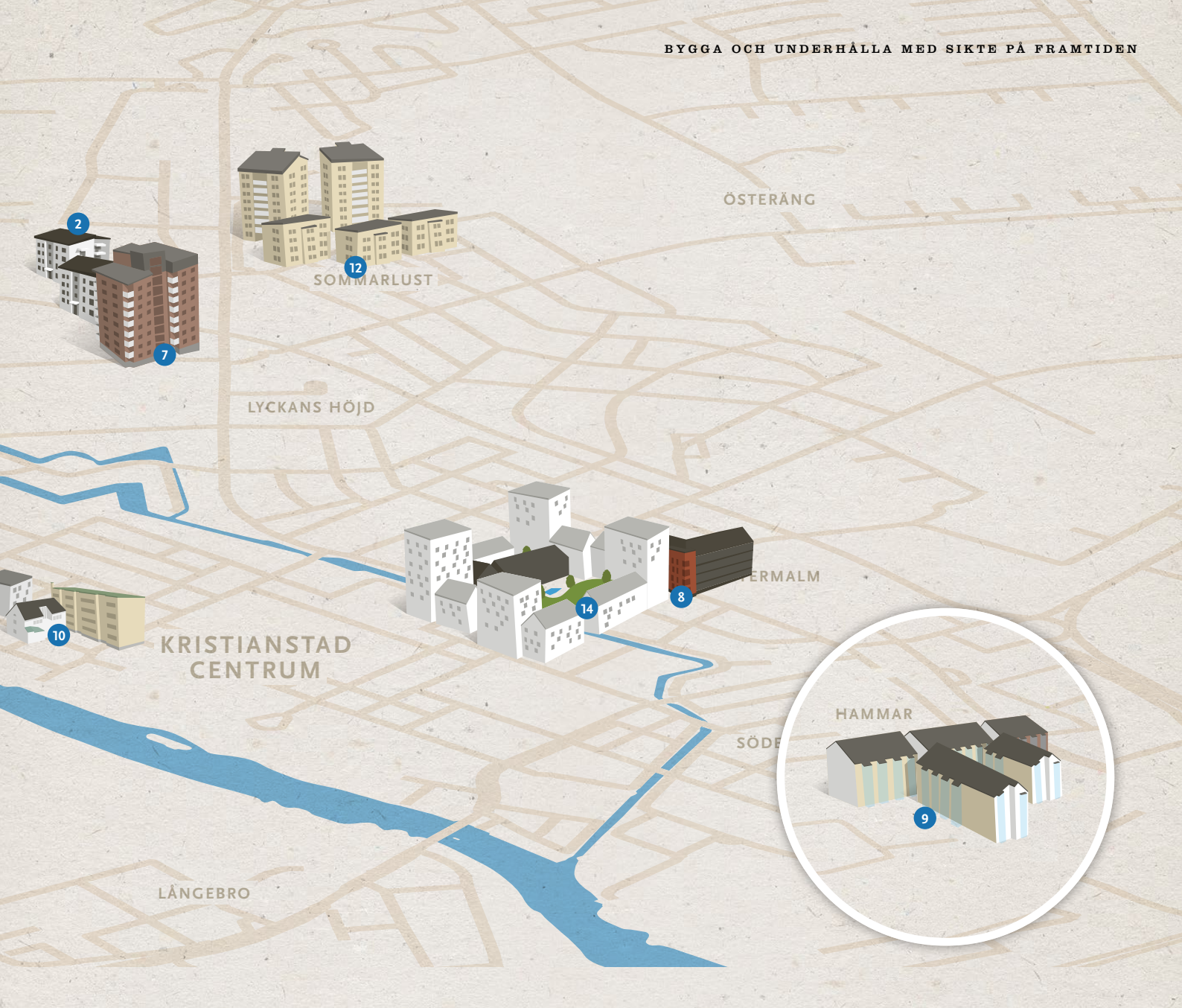
PÅGÅENDE PROJEKT

1. Orren, Näsbychaussén	16 lägenheter
2. Oxen 1, Oxhagsvägen	24 lägenheter
3. Träskon, Tollarp	12 lägenheter
4. Lillesjö, Yngsjö	22 lägenheter
5. Tingsvägen, Degeberga	3 lägenheter
6. Flaket, Åhus	18 lägenheter
7. Hästen, Sommarlustvägen	37 lägenheter
8. Lugnet, Österlånggatan	48 lägenheter
9. Stenskeppet, Hammar	91 lägenheter
10. J Kristoffersen, Teatergatan	4 lägenheter
11. Dammylckan, Åhus	37 lägenheter

PLANERADE PROJEKT

12. Sommarlust, Pilvägen	75 lägenheter
13. Bastionen/Ravelinen, Vattentornsvägen	200 lägenheter
14. Östermalms Park	300 lägenheter
15. Näsby	50 lägenheter
16. Almhagavägen, Färlöv	10 lägenheter





Vi ska bli fossilfria och minska energiförbrukning med 30 % i nationell utmaning

Under året har vi anslutit oss till Allmännyttans klimatinitiativ, en utmaning för landets kommunala bostadsbolag att minska sin energiförbrukning med 30 % (jämfört med 2007) och vara helt fossilfria till senast 2030.

– Vi har redan minskat vår energiförbrukning med 20 % sedan 2007, säger vd Henrik Strand, så vi står väl rustade för att nå det totala målet. Vi siktar på att vara fossilfria med vår uppvärmning redan under 2019 och med våra fordon året efter.

Vi har redan fasat ut i stort sett all fossil uppvärmning. Under året har vi konverterat uppvärmningen i två fastigheter i Tollarp från gas till geoenergi.

– Vi har faktiskt bara en enda fossilt uppvärmd fastighet kvar, säger Peter Backman, teknisk chef. Precis som i många av våra orter där fjärrvärme inte är tillgängligt kommer vi att ersätta oljevärme med värmepump, och vi räknar med att göra detta under 2019.

Fordonsparken byts ut mot el och biogas

Vi har också kommit långt med att ersätta fordons- och maskinparken med fossilfria alternativ.

– Majoriteten av våra fordon drivs idag med biogas eller med el, säger Peter Backman, och de resterande byts ut mot fossilfria alternativ när det är dags för nyinköp. Vi siktar på att redan 2020 vara fossilfria även när det gäller våra fordon.

Satsning på förnybar energi

Utöver de två övergripande målen kan anslutna bolag välja att arbeta mer med ett eller flera fokusområden för att ytterligare minska sin klimatpåverkan: "Effektoppar och förnybar energi", "Krav på leverantörer" eller "Klimatsmart boende". Även om vi i viss mån redan idag arbetar med alla tre har bolaget valt att arbeta mer med fokusområdet "Effektoppar och förnybar energi".

– Det ligger bland annat i linje med vår stora satsning på solenergi i både nyproduktion och befintliga fastigheter, säger Peter Backman.

Fortsatt energieffektivisering

Under året har arbetet med energieffektivisering fortsatt, bland annat har hela Sommarlust nu konverterats till primär fjärrvärme, och på delar av Österäng har gamla värmepumpar ersatts med nya, mer effektiva, pumpar. I samband med renoveringar genomför vi energibesparande åtgärder, som tilläggsisolering och värmeåtervinning på frånluft.

Vårt mål inom energiområdet var att under 2018 minska den genomsnittliga energiförbrukningen till 120 kWh per kvm/A-temp och år (inklusive normalårskorrigerings), utfallet för året blev 124,2 kWh (122,9 kWh för 2017). I nyproduktion har vi krav på att energiförbrukningen inte ska överstiga 65 kWh per kvm/A-temp och år, vilket vi också uppnår.

ENERGIFÖRBRUKNING

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



Satsning på solenergi växlas upp

Vår satsning på förnyelsebar solenergi växlas upp under det gångna året. Produktionen av solenergi ska öka. Målet är att till 2020 ha en årlig produktion av el baserat på solceller på 360 MWh, och till 2025 ska produktionen vara uppe i 1 000 MWh per år.

– Det är ett naturlig led i vår hållbarhetssträvan och vårt arbete med energieffektivisering, säger Henrik Strand.

Solceller har placerats på taken på de två nybyggda husen på Finlandsgatan och på det hus som byggs på Sommarlustvägen. Från och med nu är solenergi standard i vår nyproduktion om rätt förutsättningar finns.

Under 2019 planerar vi uppsättning av solenergianläggningar på flertal befintliga bostadshus på Gamlegården, där förutsättningarna är goda för hög verkningsgrad.

I första skedet kommer solenergin att täcka en del av behovet av fastighetsel i de aktuella fastigheterna.

Sälja grön el till hyresgästerna

Kvarteret Stenskeppet i det nya bostadsområdet i Hammar kommer att bli ett pilotprojekt för ett koncept med solenergi. Med solceller på taken förser vi kvarteret med fastighetsel, men även med hushållsel som vi tänker oss sälja direkt till hyresgästerna i de fem husen.



Fastighetsskötare Per-Ola Johansson i ett av ABK:s elfordon, här tillsammans med teknisk chef och miljöansvarig Peter Backman och vd Henrik Strand.

Bild: Bosse Nilsson

Då kan vi minska de fasta kostnaderna för elabonnemangen vilket ger en lägre kostnad för hyresgästerna. De nyproducerade bostäderna får dessutom en tydlig miljöprofil, där hela fastighetens och hyresgästernas elförbrukning drivs av miljövänlig grön el, delvis producerad med solenergi från de egna taken. Tanken är att det här systemet ska kunna införas i fler fastigheter i framtiden.

I ett bostadsområde med många nyproducerade hyresrätter ser vi detta som en av våra konkurrensfördelar, då vi både gör mer för miljön och samtidigt kan sänka boendekostnaderna för hyresgästerna.

Nya laddstolpar underlättar för hyresgäster med elbilar

Under 2018 fick vi anslag från Naturvårdsverket som ska användas som delfinansiering för att sätta upp 152 laddstolpar för elbilar i våra bostadsområden fram till sista juli 2023.

– Vi måste vara beredda att möta framtidens drivmedel, där el är ett av dem, säger Peter Backman.

Något som Henrik Strand håller med om.

– Det är viktigt att vi hänger med och utvecklar våra bostadsområden efter nya förutsättningar och behov.

Vi planerar att sätta upp de första stolparna redan under våren 2019.

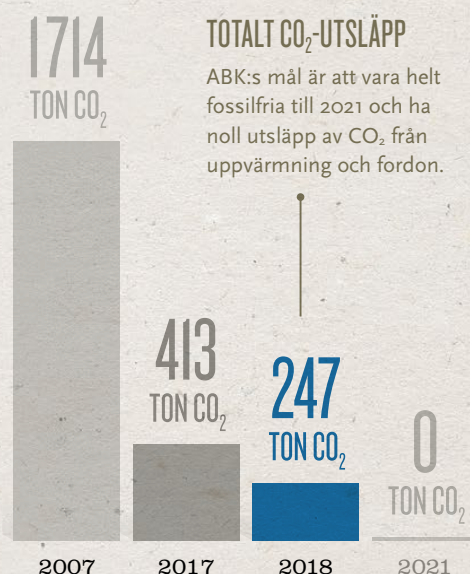
Digitalisering ger även vinster för miljön

Vi har under året anslutit sig till Allmännyttans digitaliseringsinitiativ, en treårig satsning som vill accelerera digitaliseringen i allmännyttan. Vi har också instiftat ett internt råd för att driva digitaliseringsarbetet, med bland annat projekt och omvärldsbevakning.

En del i arbetet handlar om nya sätt att kommunicera med våra intressenter, men också möjligheter till nya affärsmodeller och intäktskällor samt förenklande integrationer mellan it- och affärssystem.

En del av utvecklingsidéerna kan även ge bolaget miljövinster, som exempelvis digitala mätare som kan minska tid för rondering och underhåll eller minskad andel tryckt material vid övergång till mer digital kommunikation.

– Digitaliseringen kan skapa stora möjligheter, säger Henrik Strand. Framför allt för att vi ska kunna ge ännu bättre service till våra hyresgäster, men också för att fortsätta att vara en attraktiv hyresvärd och arbetsgivare.



Till nytta för allmänheten

Social hållbarhet handlar för oss om att ta ett stort samhällsansvar. På nästföljande sidor berättar vi om en del av vårt sociala arbete.

Vi hjälper arbetslösa hyresgäster in i arbetslivet genom sociala klausuler i upphandlingar. Vi anordnar Boskola för SFI-elever, där målen är att fler ska få ökad kunskap om att bo i lägenhet och ökad språkförståelse.

Samma mål har vi i vårt engagemang i den flerspråkiga tidningen Kb Mosaik som vi är med och driver tillsammans med Kristianstadsbladet och andra aktörer. Vi har också friluftsbad med fri entré för alla, arrangerar stadsdelsfestivaler och håller fritidsgårdarna öppna under sommaren för att öka samhörigheten och minska segregationen ute i våra bostadsområden.

I vårt arbete avseende social hållbarhet är det självklart för oss att sträva efter att vara inkluderande och stå för integration, mångfald, jämställdhet, tillgänglighet, respekt, trygghet, valfrihet och livskvalitet.

Brandkampanj bidrog till att antal bränder minskade med 30 %

Under 2018 minskade antalet bränder i vårt bestånd med 30 % jämfört med de två tidigare åren. En bidragande orsak var den stora brandsäkerhetskampanj som vi inledde året innan tillsammans med Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. "Brandsuperhjältar", där barn utbildades för att som hjältar lära sina föräldrar om brandskydd, har inspirerat efterföljare i flera städer runt om i landet, som Jönköping och Linköping.



Abonnemangsparkering infördes efter önskemål från hyresgäster

Att hitta lediga parkeringsplatser på Österäng och Sommarlust hade varit ett problem under en längre tid. Hyresgäster efterfrågade boendeparkeringar för att parkeringsplatserna utnyttjades av andra som inte bor på området, samt för att få bort ett växande problem med skrotbilar som ställdes på gratisplatserna. Under 2018 införde vi abonnemangsparkeringar för att underlätta för hyresgästerna, där man för 50 kronor i månaden får möjlighet att stå någonstans på området.

– Ja, detta har varit efterfrågat under en längre tid, säger Mattias Svensson, en av samverkansområdescheferna på Österäng.

Vid införandet fick vi en hel del synpunkter från hyresgäster på Österäng då vi inte kunde garantera plats till de som har mer än en bil. Vi lyssnade på synpunkterna: Vi gjorde det möjligt att hyra plats för bil nummer två, samt byggde nya parkeringsplatser på Österäng för att möta efterfrågan.

– De flesta vi möter här ute säger att de är nöjda med systemet med abonnemangsparkeringar, att det är lättare att kunna parkera på området, säger Mattias Svensson.

Xhevahire Sula bor på Fredrik Bööks väg 14.

– Det här är 1000 % bättre. Tidigare kunde jag vara tvungen att parkera ända nere vid Netto, då fanns det aldrig plats här. Nu finns det. Det har blivit så mycket bättre!



Hyresgäster skapade interaktiv storlekplats för alla

Under 2018 påbörjade vi arbetet med en interaktiv storlekplats mitt i Gamlegårdsparken, där vi fått bidrag av Boverket för del av finansieringen. Parken är en oas i området som är bolagets största enskilda bostadsområde med 1850 bostäder.

Vi bjöd in hyresgästerna till att vara med och utforma platsen och ett fyrtiotal barn, ungdomar och äldre deltog i ett kreativt möte.

– Det här är ett unikt tillfälle att skapa en mötesplats för alla, säger vd Henrik Strand.

Rutschkanor och klätterställningar har varit önskemål. Gunglek och hopplek ska få utrymme. Det ska också bli en lång dubbel linbana och något som kallas för dansbåge där man kan sjunga och dansa. En riktig scen blir det också, med möjlighet att koppla in egen musik. Liksom nya sittgrupper och sittplatser på flera platser. Dessutom anlägger vi ett utegym i parken, finansierad av Kristianstads kommun.

– Alla har getts möjlighet att bidra med sina tankar och idéer kring den nya aktivitetsplatsen, säger kommunikör Helena Lundahl, som tillsammans med utemiljösamordnare Carolina Aouseus lett projektet.

Carolina Aouseus har själv ritat och planerat storlekplatsen utifrån hyresgästernas önskemål.

– Nästan alla synpunkter som vi fått in från hyresgästerna



har vi på ett eller annat sätt fått med i det färdiga förslaget, vilket såklart är jätteroligt, säger Carolina.

Lagom till sommaren 2019 kommer den nya storlekplatsen att stå klar och förhoppningen är att den inte bara ska vara till glädje för de boende på området utan även bli så attraktiv att den kan locka besökare utifrån.



Ny samlingslokal på Gamlegårdsbadet för föreningar och hyresgäster

Gamlegårdsparken på Näsby får inte bara en ny storlekplats. Under 2018 rev vi Gamlegårdsbadets slitna omklädningsrum från 70-talet – med enbart kallvatten i duscherna – och började bygga ett nytt hus med omklädningsrum, varmvattenduschar och en samlingslokal med pentry för boende och föreningar på området. På taket lägger vi solceller som bidrar till att

täcka byggnadens fastighetsel och solfångare som värmer badvattnet i bassängen. Förutom att omklädningsrum och duschar kan användas av besökarna till badet är tanken också att de kan användas av boende på området i samband med stambyten eller andra renoveringar. Den nya byggnaden ska stå klar till sommaren 2019.

Ett helt liv i samma lägenhet

När Rolf Thell flyttade in i sin nybyggda trea på Hemvärnsvägen i Norra Åsum i slutet av 60-talet var han 27 år. 2018 hade han bott i sin lägenhet i 50 år, genom livets olika faser, bland annat med tre barn.

– Jag har trivts så bra, och då har det inte funnits någon anledning att flytta.

Då Rolf bott jämnt antal tiotal år i samma ABK-lägenhet var han en av de 467 hyresgäster som under året belönades med en gratis månadshyra, tillsammans fick de dela på 2,7 miljoner kronor.

Rolf växte upp i Torsebro, i tv-rummet hänger en svartvit bild på kraftstationen i Torsebro där hans far arbetade. När Rolf flyttade hemifrån hamnade han i Norra Åsum.

– Jag bodde bara rakt över gatan, i en bostadsrätt. När vi skulle få barn och det var läge att hitta större boende såg jag att de började bygga här intill. Så jag stegade upp till ABK-kontoret och ställde upp mig.

Förråd eller arbetsrum?

Rolf fick en lägenhet i det första huset som byggdes på området, en trerummare på 86 kvadrat. Lägenhetens planlösning visar sig vara en anledning till att han kunnat bo kvar så länge.

– Vi har ett stort förråd med fönster inne i lägenheten. Man skulle egentligen kunna säga att lägenheten är en fyra. Idag har vi det som förråd men också som arbetsrum. Hit går jag för att få lite egentid, skrattar Rolf.

Lite för bra isolerat

Att området är lugnt och att lägenheten är väldigt bra ljud-isolerad har också gjort sitt.

– De byggde alla rummen separat ute i Snårarp och lyfte



sedan hit och monterade dem. Så det är dubbla väggar. Enda nackdelen är att det är stört omöjligt att sätta upp tavelkrokar, det går åt ett helt paket om man ska få upp en tavla, betongen är så hård. Det blir att ta fram slagborren. Det är en rymlig lägenhet med stort kök och inglasad balkong.

– Balkongen hade kunnat vara lite större, men köket är stort och vi har två toaletter, så där är vi lite bortskämda, säger Kerstin Jönsson, som bott med Rolf i lägenheten i 35 år.

En dansande bussmontör

Ett fåtal saker vittnar om den långa tiden i lägenheten. Parkettgolvet i vardagsrummet är original, endast slipad en gång. Och så taklampan i glas från IKEA som varit med sedan 1968.

Som yrkesaktiv var Rolf bussmontör på SJ buss, sedermera Swebus, i Kristianstad och de sista åren innan pensionen arbetade han som truckutbildare. På frågan hur han har förändrats under dessa femtio år rycker Rolf på axlarna.

– Tja, jag har nog inte förändrats så mycket, jag känner mig lika ung idag. Det är dansen och bowlingen som gör det.

Även om Kerstin också trivs bra har hon vid några tillfällen lyft tanken på att sälja stugan i Åhus och hitta ett annat boende, men det har varit svårt att få med Rolf på de tankarna.

– Nej, jag ska ha en till jubileumsmiddag hos ABK!

Österängsfestivalen växer – har blivit en riktig fest

Ett av nytilskotten på årets Österängsfestival – Tulseboda Ungdoms-cirkus från Kyrkhult – väckte stor uppmärksamhet med sina konster ovan marken, i ringar och lakan. Österängsfestivalen växer för varje år och lockade i år fler besökare än någonsin.

– Det är viktigt för oss att kunna träffa hyresgäster och andra besökare under mer lättsamma former säger vd Henrik Strand.

Syftet med stadsdelsfestivalen är att öka samhörigheten och förbättra integrationen. Österängsfestivalen har blivit en fest för hyresgästerna och för hela Kristianstad, med musikunderhållning, ponnyridning, hoppborg och en massa andra aktiviteter. En mängd verksamheter samt polis och räddningstjänst fanns också på plats för att träffa besökarna.

ÖSTERÄNGS-
FESTIVALEN



Konst händer tillsammans med hyresgästerna

Under året fortsatte Statens konstråds stora konstsatsning på Gamlegården i samarbete med oss, Kristianstads konsthall och Kristianstads kommun; Konst händer. Sedan 2016 har de två konstnärerna Johan Tirén och Anna Högberg i dialog med hyresgäster undersökt behovet av konst på området och provat olika konstillallationer.

Från Gamlegården till Rosenbad

Under 2018 kom projektet i mål i ett av de två stora permanenta konstverk som projektet mynnat ut i: Förhandlingen. En lampa i en anonym ABK-lägenhet styr en strålkastare som lyser på Rosenbad i Stockholm, för att symbolisera avståndet till makten och möjligheten att påverka. Den styr också en lampa på Gamlegårdens centrum och i december invigdes konstverket på de tre platserna samtidigt via videolänk. Under 2019 kommer det andra stora konstverket att färdigställas: Marmorlinjen. En 500 meter spikrak linje av marmor som infälld i vägar, planteringar och grönytor både skär genom och binder samman villaområdet på Näsby med Gamlegården.



Upphandling ett sätt att få hyresgäster i arbete

När vi gjorde upphandling av städning för fyra år sedan var en viktig detalj i det nya avtalet att våra hyresgäster skulle få möjlighet till jobb.

– Det här försöket har slagit väl ut och jag tror att det passade bra för just städupphandlingen, säger bygg- och inköpschef Karl-Henrik Persson.

Som ett allmännyttigt företag ska vi inte enbart ta ekonomisk hänsyn i en upphandling utan också använda oss av Lagen om offentlig upphandling på ett sätt som innebär det bästa för samhället.

– Vår inställning är att vi vill göra något för våra hyresgäster, säger vd Henrik Strand, som poängterar företagets sociala ansvar.

Inför upphandlingen ställde vi en rad krav. Som till exempel att de anställda ska arbeta under kollektivavtalsliknande former, hänsyn ska tas till miljöaspekter om kemikalier, arbetarskydd och liknande. Slutligen ska nya tjänster annonseras ut för våra hyresgäster och dessa erbjudas förtur.

– Det är en win-win situation för både oss, städbolaget och den anställda att få arbeta i miljöer som hen har en större känsla för, säger Karl-Henrik Persson.

I det fortsatta arbetet har vi tagit fram en ny inköps-policy där det sociala ansvaret än mer poängteras.

Vårt sociala ansvar gav Mustafa jobb

Mustafa Abukadir är en av en handfull hyresgäster som fått jobb delvis därför att han bor hos oss. Vi ställde som

krav i upphandlingen att företagen skulle söka arbetskraft också bland våra hyresgäster. Mustafa bor på Tingstorget i Degeberga, men städar bland annat på Österäng.

– Jag jobbar halvtid och pluggar också på Komvux för att få gymnasiekompetens, berättar han. Mustafa har varit fem år i Sverige, pratar bra svenska och jobbet hos städbolaget ISS är inte hans första jobb i Sverige. Han är somalier men född och uppvuxen i Kenya.



ABK:s boskola lär om boendet och ökar språkförståelse.

Under året anordnade ABK "boskola" för SFI-elever på flera platser i kommunen, bland annat i samarbete med Furuboda folkhögskola och Kristianstads kommun. Syftet var att bidra till ökad kännedom om vad som gäller när man bor i lägenhet, men också för att bidra till elevernas språkinläring.

– Vi ser det som en liten del av vårt samhällsansvar som allmännyttigt bostadsbolag, säger Roland Prommersberger, bosocialt ansvarig.

Informationen gäller exempelvis brandsäkerhet, återvinning och skötsel av lägenheten. Även om flera av SFI-eleverna är hyresgäster hos oss gäller det mesta av informationen oavsett om man bor hos ABK, hos andra hyresvärdar eller i annan boendeform.

– Vi har tagit fram ett enkelt material där vi namnsatt det man möter i vardagen, som saker i lägenheten eller ute i bostadsområdena, som exempelvis spis, fläkt och återvinningsrum. Jag är ute och visar eleverna och därefter arbetar de vidare med materialet som stöd, säger integrationshandläggare Saleh Fakhro.

Boskolan började i liten skala, men förhoppningen är att samarbetet med Furuboda ska fortsätta med ytterligare grupper med SFI-elever.

– Vi ser samarbetet som oerhört positivt för deltagarna i vår verksamhet, säger Ancica Pavlovic, projektledare på Furuboda folkhögskola. Här möter vi nyanlända som lär sig



svenska i våra språkkurser, etableringskurser samt SFI-kurser, och vi är glada att de får möjligheten att på ett bra sätt lära sig hur det är att bo i lägenhet i Sverige.

Vi har tidigare haft boskola på Urbana hembygdsgården på Näsby och planer finns också på att starta upp boskola tillsammans med Slussen.

– Alla tillfällen där vi kan nå ut med information som dels kan minska risken för exempelvis bränder och vattenskador, och dels kan bidra till ökad språkförståelse, så är vi jättenöjda, säger Saleh Fakhro.



En Munther kulturdag med mat och musik

Den 15:e upplagan av ABK:s Kulturdag blev som det brukar en folkfest. Framför allt för de boende på Gamlegården, men även för besökande utifrån. Smakportioner från mängder av matkulturer i Världens Mat var som vanligt festivalens centrum. Ulrik Munther, Mamma Måd, cirkusskola, rundturståg, virtual reality-sopsortering, musik- och dansunderhållning med lokala artister, ponnyridning, och mycket mer lockade drygt 5000 glada besökare en lördag i slutet av augusti.

345 inbjudna till vår jubilarfest

I februari 2018 bjöd vi traditionsenligt in alla hyresgäster som bott jämnt tiotal år i samma lägenhet under året innan, till stor fest med trerätters middag och underhållning på restaurang Metropol i Kristianstad.



ÅTERBÄRING TILL HYRESGÄSTERNA

År 2018 fick 467 hyresgäster som bott jämnt tiotal år i sin bostad varsin gratis månadshyra. Tillsammans delade jubilarerna på 2,7 mkr. Återbäringen har getts ut varje år sedan 1961, det året fick 14 personer dela på 2 679 kr.

Öppen fritidsgård för alla

Precis som tidigare år höll vi fritidsgården på Österäng öppen på sommaren med mängder av aktiviteter för barn och ungdomar på området.

Nattfotboll populär fredagsaktivitet

Tillsammans med Skåneidrotten och Kristianstads kommun arrangerar vi en gång i veckan nattfotboll i Fröknegårdshallen på Näsby, där vi aktiverar ett 60-tal barn och ungdomar på området.



Grannarna firade när kvarteret fyllde 40 år

När hyresgästerna flyttade in i de 43 nybyggda markbostäderna i kvarteret Karlfeldt på Jöran Thomaeus väg på Österäng för 40 år sedan var det 55 barn som lekte i området.

– I dag finns här bara tio barn, berättar Inger Johansson, som var en i festkommittén och välkomsttalade då hyresgästerna i området själva anordnade jubileumsfest i början av september. Området är väldigt populärt och åtta av de ursprungliga hyresgästerna bor fortfarande kvar. Medelåldern har höjts. Trivselen är näst intill omätbar.

– Det är stor respekt, sade vd Henrik Strand, som kom till festen tillsammans med samverkansområdeschef Mattias Svensson. Henrik Strand gav också hyresgästerna några bilder från hur det såg ut när det var helt nytt, 1978. På en av dem syns några boende i färd med att iordningställa uteplatsen. De var snabbt identifierade som Gunnel och Palle. Inte minst av Ann-Margret Holmgren.

– Det är ju min bostad. Jag flyttade in där efter dem, i september 2011, berättar hon. Tolv år stod hon i kö för att få bo i just det område som hon eftertraktade mest.



– Jag visste ju att det var hit jag ville flytta, säger hon.

Men från starten var bygget omtvistat. Grannarna i villakvarteren överklagade bygglovets och ville inte ha fler bostäder in på knutarna. Marie-Louise Swärdh minns det. Hon bodde i villa tillsammans med sina föräldrar.

– I dag bor jag här. Det blev så bra. Till och med mina föräldrar flyttade hit, skrattar hon.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

ABK äger och förvaltar mer än 9 000 bostäder i alla delar av kommunen. Bolaget är den enskilt största fastighetsägaren och förvaltar cirka 62 % av hyresrätterna i kommunen. ABK är ett av Sveriges 25 största kommunala bostadsbolag. ABK förvaltar även kommersiella lokaler, vilka främst är belägna i centrala Kristianstad.

Ågardirektivet anger att Kristianstad kommun, genom sitt helägda bolag Kristianstads Kommunföretag AB, äger ABK 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.

ABK:s förvaltning är organiserad i tio samverkansområden fördelade på de tre geografiska områdena, Innerstaden, Norra och Södra. Innerstadens förvaltningsområde har sin bas i centrala Kristianstad, Gamlegården är Norra förvaltningsområdets bas och Österäng är Södra förvaltningsområdets bas. Till förvaltningens hjälp finns en fristående måleriavdelning och en fristående snickeriavdelning.

På huvudkontoret vid Norra Kasern finns bolagets VD och dess administrativa avdelningar såsom kommunikation, ekonomi, personal, drift och it. BoButiken är också placerad på huvudkontoret, varifrån all uthyrning av bostäder sker.

Sedan hösten 2018 är de administrativa avdelningarna såsom lokaluthyrning, juridik, inköp och bygg placerade i det som under 2019 kommer att förvandlas till ABK:s nya huvudkontor i kvarteret Jepp Buck i centrala Kristianstad.

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. ABK:s syskonbolag, är C4 Energi AB, Kristianstads Renhållnings AB, Kristianstads Industribyggnads AB och Kristianstad Airport AB. Gemensam koncernredovisning upprättas av Kristianstads Kommunföretag AB.

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

AB Allön bedriver fastighetsförvaltning av vård- och omsorgsboende i Kristianstads kommun. Bolaget äger och förvaltar 24 fastigheter, vilka blockuthyrs till kommunen. Förutom 25 kontrakt

med kommunen finns 99 separata kontrakt som avser enskilda bostäder. Totalt förvaltar AB Allön 65 700 kvm vård- och omsorgsboende och hyresbostäder.

Arbetet med att energieffektivisera fastigheter har fortsatt. Konverteringen av uppvärmningen på Särslagården i Tollarp har slutförts under 2018.

Det systematiska brandskyddsarbetet har fortsatt med projektering av åtgärder för vård- och omsorgsboendet Stafvre i Kristianstad. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 3 771 tkr.

Specialfastigheter i Kristianstad AB har som verksamhet att uppföra och förvalta fastigheter för kommunal verksamhet. Bolaget äger och förvaltar Kristianstad Arena och Kristianstad Idrottshall. Arenan och Idrottshallen hyrs ut till Kristianstad kommun. Kristianstad Arena är en modern anläggning för skol- och föreningsidrott, konserter och mässor. Totalt förvaltar Specialfastigheter i Kristianstad AB 22 800 kvm.

Under räkenskapsåret har etapp 1 avseende renoveringsåtgärder i Idrottshallen avslutats. Nästa etapp, vilken omfattar renovering av fasad, tak och utemiljö, kommer att pågå under 2019. Arbetet för att bygga Kristianstad Kommuns nya badhus har fortsatt genom projektering tillsammans med partneringentreprenören. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 245 tkr.

C4 Parkerings AB har till föremål för sin verksamhet att förvalta fastigheter i vilken parkeringsrörelse skall bedrivas. C4 Parkerings AB tecknade i början av 2013 avtal med ABK om att förhyra ett parkeringshus beläget inom kvarteret Finland i centrala Kristianstad. Bolaget hyr ut p-platser till främst ABK:s hyresgäster. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 67 tkr.

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

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

Hållbarhetsredovisning

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har ABK valt att upprätta hållbarhetsredovisningen som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsredovisningen har överlämnats till revisorn inom samma tid som årsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen finns tillgänglig i den tryckta årsredovisningen på sidorna 2–35 samt på hemsidan, www.abk.se/hallbarhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På uppdrag av Kristianstads kommun planerar ABK att bygga 1 000 nya bostäder i Kristianstad kommun under åren 2018–2022. Vid 2018 års utgång har bolaget cirka 200 bostäder i produktion, bland annat 91 bostäder i kvarteret Stenskeppet i Hammar, 22 markbostäder i Yngsjö och 61 bostäder på Sommarlust i Kristianstad.



Oxhagsvägen 1-11, Sommarlust

Totalt har 126 bostäder färdigställt under 2018, bland annat 74 bostäder inom kvarteret Finland intill Tivoliparken och 48 bostäder i kvarteret Diktaren på Österäng. Bolaget har beviljats investeringsstöd från Boverket avseende nyproduktion med 40 mkr, vilket omfattar totalt 147 bostäder. Kvarteret Dammlyckan i Åhus revs under året och projektering för att uppföra nya bostäder i kvarteret pågår.

Arbetet med att energieffektivisera fastigheter har fortsatt bland annat genom konvertering av uppvärmning från gas till geoenergi för två fastigheter i Tollarp. Under året har även konverteringen av uppvärmningen på Sommarlust slutförts vilket innebär att området numera har primär fjärrvärme.

Arbetet med förnyelsebar energi har fortsatt under året och bolaget planerar att installera solceller i alla pågående och kommande nyproduktioner.

I kvarteret Adjunkten på Österäng har utbytet av befintliga värmepumpar till nya effektivare fortsatt, vilket innebär lägre energiförbrukning framöver.

Bolaget har fortsatt arbetet med stam- och badrumsrenoveringar och totalt har renovering skett i 261 bostäder under året.

I september flyttade Folketandvården in i nyrenoverade lokaler i kvarteret Jepp Buck i centrala Kristianstad.

Renoveringen av fasad, fönster och utemiljö i kvarteret Kina på Östermalm i Kristianstad har slutförts under året.

Arbetet med att öka tryggheten i fastigheterna fortsätter genom att installation av elektronisk låsning och porttelefon sker. Även bolagets arbete med systematiskt brandskyddsarbete har fortsatt genom åtgärder i fastigheterna så som utbyte av brandlarm och översyn av brandtätningar och installation av brandklassade dörrar.

Projektering för en aktivitetsplats i Gamlegårdsparken har påbörjats under året. Bolaget har beviljats statligt stöd från Boverket för projektet. Samtidigt pågår projektering för nyproduktion av omklädningsrum och samlingslokal i anslutning till Gamlegårdsbadet, vilket är beläget i Gamlegårdsparken.

Efter hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen fastställdes den genomsnittliga hyreshöjningen till 0,85% från och med 1 januari 2018.

Kund

Bolagets uthyrningsgrad är fortsatt mycket god. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder har varit 99,8% (99,9%). Vakansgraden är fortsatt låg även för studentbostäder. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för kommersiella lokaler har varit 97,3% (98,2%).



Östermalms Park, centrala Kristianstad

Personal

Under 2018 har medelantalet anställda ökat från 216,2 till 223,3. Ökningen beror främst på överlappning i samband med pensionsavgångar, att arbetet med sociala insatser har ökat och att bolaget utför mer arbete i egen regi. Vid rekrytering strävar bolaget efter en jämnare köns- och åldersfördelning och etnisk tillhörighet. Medelåldern är 46,2 år och könsfördelningen är 24 % kvinnor och 76 % män. Fram till 2020 är det cirka tre till fem pensionsavgångar per år som behöver ersättas av ny personal. Den totala sjukfrånvaron för 2018 uppgår till 4,7 % (5,2 %).

Bolaget har under året haft 63 personer anställda som sommarvikarier för kollektivanställda och tjänstemän. Dessutom har bolaget haft 25 säsongsanställda från april till oktober.

Ekonomi

Bolagets totala intäkter uppgår till 735 930 tkr (725 255 tkr). Intäktsökningen beror på det goda uthyrningsläget för både bostäder och lokaler, tillkommande objekt i samband med nyproduktion, den årliga hyreshöjningen som var 0,85 % i genomsnitt från den 1 januari 2018 och på hyreshöjningar i samband med genomförda renoveringar.

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 49 996 tkr (35 129 tkr). Resultatet har påverkats positivt av det fortsatt gynn-

samma ränteläget och av den goda uthyrningsgraden. Kostnaden för reparationer, renovering och underhåll av fastigheterna uppgår till 157 mkr. Årets resultat uppfyller ägardirektivet som kommunfullmäktige fastställt.

Räntekostnaderna avseende skulder till kreditinstitut (exklusive borgensavgift) uppgår till 38 639 tkr (44 875 tkr). För att finansiera pågående nyproduktion och renoveringar har nyupplåning skett med 201,5 mkr (193,0 mkr). Bolagets finansiering är nästan uteslutande med Stibor 90 dagar som räntebas.

Det finansiella läget som råder idag med negativ reporänta och tillika negativ Stibor 90 dagar innebär att effektiviteten av ränteswapparna i portföljen inte är densamma som när det inte är negativa räntor. För de lån som är placerade hos Kommuninvest med Stibor 90 dagar som räntebas kvarstår effektiviteten då den negativa räntan i förekommande fall tillgodoräknas bolaget. Total skuldportfölj uppgår till 3 019 mkr varav 2 819 mkr är upplånat från Kommuninvest. Ytterligare information avseende finansiella skulder framgår av not 25.

Kostnaden för borgensavgift uppgår till 8 919 tkr (8 431 tkr). Avgiften varierar mellan 0,25 % till 0,40 % beroende på den underliggande kreditens löptid och vilket år krediten är upptagen. Översyn av nivån på borgensavgiften sker årligen.

Kostnaden för värme uppgår till 66 149 tkr (65 563 tkr). Under året har omklassificering skett av den del av elkostnaden som avser värme till värmekostnad. Den normalårskorrigerade värmeanvändningen uppgår till 109,1 kWh (107,0 kWh) per kvadratmeter. I värmeanvändningen ingår även energi för uppvärmning av varmvatten.

Medeltemperaturen var 0,8 grader varmare 2018 jämfört med 2017. Den extremt varma sommaren påverkar normalårskoefficienten. Utfallet för el är 2 778 tkr lägre jämfört med föregående år, vilket motsvarar en minskning om 13 %. Minskningen beror på lägre elpris jämfört med 2017, energisnåla installationer och omklassificering av den del av elen som avser värmekostnad.

Kostnaden för bevakning har mer än fördubblats jämfört med utfallet för 2017. Detta beror på att bolaget har vidtagit åtgärder för att stärka tryggheten för hyresgästerna genom utökad vakt-rondering och installation av övervakningskameror. Utfallet belastas även av kostnader för extern jourberedskap.

Kostnaden för reparationer, underhåll och försäkringsskador uppgår totalt till 157 mkr, vilket är en minskning med 5,5 mkr jämfört med budget. Utfallet för försäkringsskador har minskat med 3,5 mkr jämfört med budget. Det skadeförebyggande arbetet, stamrenoveringar och brandsuperhjältekampanjen under 2017 har positiv påverkan på utfallet. Den genomsnittliga kostnaden för reparationer och underhåll (inklusive försäkringsskador) uppgår till 223 kr/kvm (252 kr/kvm). Bolaget har utöver underhållet investerat 279 mkr (298 mkr) i anläggningstillgångar under året.

Personalkostnaderna uppgår till 136 240 tkr (130 551 tkr), vilket är en ökning med 4,4 % jämfört med föregående. Förändringen beror på att antalet anställda ökat dels i samband med överlappning vid pensionsavgångar och dels att organisationen förstärkts för att utföra mer arbete i egen regi. Den generella löneförhandlingen gav 2,5 % i genomsnittlig löneökning.

Årets av- och nedskrivningar uppgår till 123 032 tkr (118 157 tkr). Nedskrivning av fastigheten Yngsjö 3:361 har skett med 5 mkr i samband med pågående nyproduktion. Därutöver har nedskrivning skett av fastigheterna Önnestad 133:2, 132:5, 132:6 och 132:7 samt Arkelstorp 1:88 om totalt 3 mkr. Avskrivningsunderlaget har ökat jämfört med tidigare år till följd av aktiveringar av tillkommande projekt.

Utrangeringar har under året skett med 2 791 tkr (1 042 tkr). Utrangeringarna avser komponenter som ersatts eller tagits bort såsom installationer, fönster och badrum, förutom 845 tkr som avser utrangering av komponenter i samband med rivningen av kvarteret Dammylckan i Åhus. Total kostnad för förgävesprojektering uppgår till 2 807 tkr (1 254 tkr) och avser projekteringskostnader för nyproduktion i kvarteret Lasarettet 5 (Östermalms Park) och kvarteret Dammylckan samt nedlagda kostnader avseende arkiv-, ärende- och dokumenthanteringssystem.

Under året har bolaget lämnat koncernbidrag om 3 000 tkr (3 000 tkr) till moderbolaget Kristianstads Kommunföretag AB. Samtidigt har ABK erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott från moderbolaget om 2 340 tkr (2 340 tkr). Bolaget har under året utbetalat 176 tkr (30 000 tkr) i utdelning till Kristianstads Kommunföretag AB.

Förvaltningsfastigheter

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

Bedömt marknadsvärde för bolagets totala fastighetsbestånd uppgår per balansdagen till 7 127 mkr (6 869 mkr). Motsvarande bedömda marknadsvärde för koncernens totala fastighetsbestånd uppgår till 7 908 mkr (7 651 mkr).

Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat fastigheten Träskon 7 i Tollarp, fastigheten avser tomtmark. Bolaget har inte avyttrat några fastigheter under räkenskapsåret.

Miljö

Bolaget har under året fastställt en Hållbarhetspolicy som bygger på en långsiktig hållbar inriktning.

Bolaget bedriver anmälningspliktig verksamhet rörande köldmedia enligt miljöbalken.

Framtida utveckling

ABK har under året fortsatt arbeta med Framtidens boende för att kunna erbjuda attraktiva och funktionella bostäder som möter framtidens krav och där människor trivs och känner trygghet. Bolaget vill vara med och bidra till en positiv utveckling i Kristianstads kommun och vill även bidra till att Kristianstads kommun ska fortsätta växa och planerar därför att bygga 1 000 bostäder under åren 2018-2022. För att kunna uppfylla målet om 1 000 nya bostäder kommer bolaget att behöva marktilldelning från kommunen.

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

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

Bolaget budgeterar med intäkter om totalt 755 mkr för 2019. Satsningen på underhåll, fasad-, fönster- och stam- och badrumsrenoveringar kommer att fortsätta under de kommande åren. Vakansgraden för bostäder bedöms att bli oförändrad under 2019 jämfört med 2018 års nivå trots ökad nyproduktionstakt.

ABK:s ambition är att aktivt delta i utvecklingen inom många områden i Kristianstads kommun.

Flerårsöversikt

Moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

(tkr om inget annat anges)

	2018	2017	2016	2015	2014
Resultaträkning					
Hysesintäkter	714 493	700 025	685 534	676 506	663 350
Förvaltningsintäkter	21 437	25 230	19 863	24 054	20 488
Driftskostnader (inklusive personalkostnader)	-335 787	-323 734	-310 094	-299 219	-294 529
Underhållskostnader	-156 545	-175 016	-174 172	-155 832	-136 676
Fastighetsskatt	-17 707	-17 024	-16 717	-15 845	-15 649
Av- och nedskrivningar	-123 032	-118 157	-111 703	-103 970	-99 555
Finansnetto	-47 264	-53 155	-62 785	-78 640	-89 207
Resultat efter finansiella poster	49 996	35 129	28 481	46 947	48 206
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	3 395 898	3 206 079	3 225 048	3 027 439	2 928 797
Övriga anläggningstillgångar	294 352	333 285	136 941	205 716	181 441
Omsättningstillgångar	208 497	101 744	84 289	40 214	20 874
Eget kapital	637 087	597 447	594 729	562 467	525 524
Obeskattade reserver	10 750	10 000	17 100	30 350	30 350
Räntebärande skulder	3 018 600	2 817 100	2 624 100	2 474 100	2 424 100
Övriga skulder	180 269	173 378	176 287	181 114	168 309
Balansomslutning	3 904 325	3 646 774	3 452 214	3 279 404	3 148 283
Lönsamhet och finansiering					
Avkastning på eget kapital, %	7,7	5,8	4,7	8,0	8,8
Avkastning på totalt kapital, %	2,5	2,4	2,7	3,8	4,4
Direktavkastning, %	6,7	6,4	6,5	7,7	8,2
Soliditet, %	16,5	16,6	17,6	17,9	17,4
Belåningsgrad, %	81,9	82,0	81,1	81,0	82,3
Skuldsättningsgrad, ggr	4,7	4,7	4,4	4,4	4,6
Räntenetto fastighetslån	-47 558	-53 307	-63 523	-78 926	-89 540
Förvaltning och miljö					
Antal bostäder, st	9 034	8 939	8 925	8 885	8 882
Antal lokaler, st	253	258	262	264	268
Bostadsyta, kvm	602 484	596 358	595 773	592 956	592 825
Lokalyta, kvm	90 891	90 885	90 148	89 952	91 311
Fastighetsinvesteringar	275 813	294 403	238 971	221 161	188 851
Driftskostnad per kvm, kr	510	496	476	461	453
Underhållskostnad per kvm, kr	223	252	253	222	200
Värmeanvändning per kvm, kWh	109,1	107,0	107,6	107,7	111,4
Fastighetsel per kvm, kWh	15,1	15,9	16,4	17,3	17,9
Vattenförbrukning per kvm, kbm	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4
Marknad och personal					
Vakansgrad bostäder, %	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2
Omflyttning bostäder, %	12,6	11,7	14,8	15,7	18,3
Medelantal anställda, st	223,3	216,2	209,9	211,9	208,0
Sjukfrånvaro, %	4,7	5,2	5,2	4,9	5,2

Nyckeltalsdefinitioner

Antal bostäder och lokaler

Avser uthyrningsbara bostäder och lokaler per balansdagen.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad

Kortfristiga och långfristiga skulder i förhållande till balansomslutningen.

Bostads- och lokalyta

Avser uthyrningsbar yta per balansdagen.

Direktavkastning

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

Driftskostnad per kvadratmeter

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

Fastighetsel per kvadratmeter

Antalet förbrukade kWh el som försörjer fastighetsberoende installationer, såsom el till tvättstugor, allmänventilation, pumpar samt belysning för allmänna och gemensamma utrymmen i förhållande till total förvaltningsbar yta.

Fastighetsinvesteringar

Likviditetspåverkande investeringar i fastighetsbeståndet.

Finansnetto

Finansiella intäkter minus finansiella kostnader.

Medelantal anställda

Genomsnittligt antal heltidstjänster under räkenskapsåret.

Omflyttning bostäder

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

Räntenetto fastighetslån

Räntekostnader (inklusive borgensavgift) direkt hänförliga till fastighetslån.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital (eget kapital plus 78,6% av obeskattade reserver).

Soliditet

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

Underhållskostnad per kvadratmeter

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

Vakansgrad bostäder

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

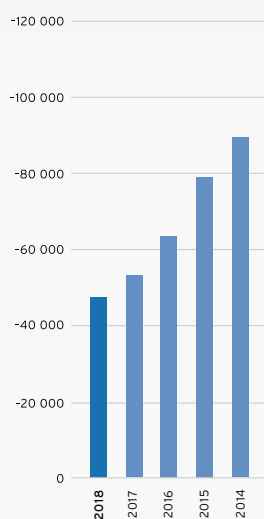
Vattenförbrukning per kvadratmeter

Antalet förbrukade kbm vatten i förhållande till total förvaltningsbar yta.

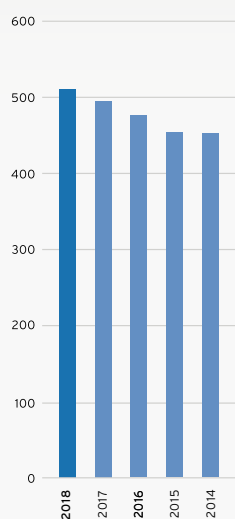
Värmeanvändning per kvadratmeter

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

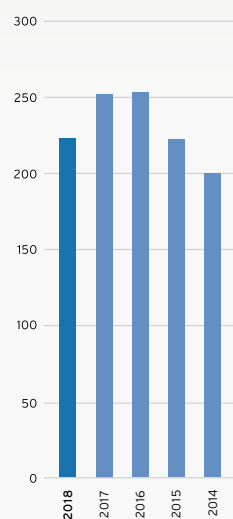
Räntenetto fastighetslån (tkr)



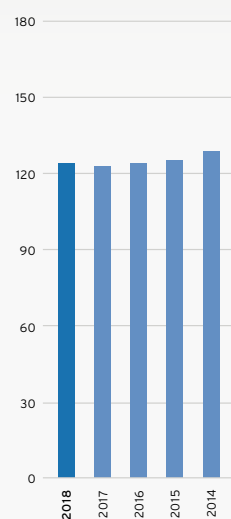
Driftskostnad per kvm (kr)



Underhållskostnad per kvm (kr)



Total energi-användning per kvm (kWh)



Koncernen	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	11 700	59 665	530 749	25 479	627 593
Beslut av årsstämman					
– Utdelning till aktieägaren			–176		–176
– Överförs i ny räkning			25 479	–25 479	–
Erhållet aktieägartillskott		2 340			2 340
Årets resultat				41 225	41 225
Eget kapital 2018-12-31	11 700	62 005	556 052	41 225	670 982

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	11 700	375 403	179 966	30 378	597 447
Beslut av årsstämman					
– Utdelning till aktieägaren			–176		–176
– Överförs i ny räkning			30 378	–30 378	–
Erhållet aktieägartillskott			2 340		2 340
Årets resultat				37 476	37 476
Eget kapital 2018-12-31	11 700	375 403	212 508	37 476	637 087

Förslag till vinstdisposition

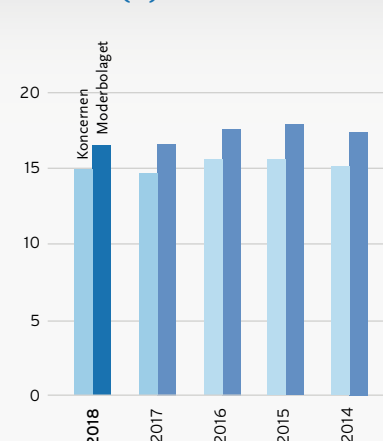
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst, kr	212 508 021
Årets vinst, kr	37 475 902
	249 983 923

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas, kr	173 160
att i ny räkning överförs, kr	249 810 763
	249 983 923

Soliditet (%)



Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

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

Den föreslagna utdelningen om 173 160 kr är i sin helhet hänförlig till 3 § avseende värdeöverföring enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Resultat och ställning

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 54 059 tkr (35 956 tkr). Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 49 996 tkr (35 129 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 uthyrningsgrad
för bostäder 2018.

223 kr

Underhållskostnad per kvm
2018.

		Koncernen		Moderbolaget	
	NOT	2018	2017	2018	2017
Rörelsens intäkter	2				
Hysesintäkter	3	796 936	783 790	714 493	700 025
Aktiverat arbete för egen räkning		1 091	387	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	4	10 675	14 981	21 437	25 230
Summa intäkter		808 702	799 158	735 930	725 255
Rörelsens kostnader	2, 5, 6				
Driftskostnader	7	-215 850	-211 102	-199 547	-193 183
Underhållskostnader	8	-172 899	-193 019	-156 545	-175 016
Fastighetsskatt		-17 861	-17 171	-17 707	-17 024
Personalkostnader	9, 10	-136 240	-130 551	-136 240	-130 551
Av- och nedskrivningar	11, 12, 13	-149 684	-143 854	-123 032	-118 157
Övriga rörelsekostnader	14	-5 599	-3 071	-5 599	-3 040
Summa rörelsens kostnader		-698 133	-698 768	-638 670	-636 971
Rörelseresultat		110 569	100 390	97 260	88 284
Finansiella poster					
Ränteintäkter		400	287	400	287
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-56 910	-64 721	-47 664	-53 442
Summa resultat från finansiella poster		-56 510	-64 434	-47 264	-53 155
Resultat efter finansiella poster		54 059	35 956	49 996	35 129
Bokslutsdispositioner					
Lämnade koncernbidrag		-3000	-3000	-3000	-3000
Förändring av periodiseringsfonder		-	-	-	7 050
Förändring av överavskrivningar		-	-	-750	50
Summa bokslutsdispositioner		-3000	-3000	-3 750	4 100
Resultat före skatt		51 059	32 956	46 246	39 229
Skatter					
Skatt på årets resultat	16	-9 834	-7 477	-8 770	-8 851
Årets resultat		41 225	25 479	37 476	30 378

Balansräkningar

(tkr)

		Koncernen		Moderbolaget	
Tillgångar	NOT	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	11	4 002 433	3 785 709	3 395 898	3 206 079
Inventarier, verktyg och installationer	12	49 619	50 718	34 395	31 602
Pågående nyanläggningar	13	272 344	332 356	259 957	301 683
		4 324 396	4 168 783	3 690 250	3 539 364
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17	-	-	4 600	4 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	978	1 066	978	1 066
		978	1 066	5 578	5 666
Summa anläggningstillgångar		4 325 374	4 169 849	3 695 828	3 545 030
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Förräds- och bränslelager		1 090	833	992	804
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		1 582	1 369	1 572	1 362
Fordringar Kristianstads kommun	19	158 576	100 472	181 721	92 969
Fordringar moderbolag		2 340	2 340	2 340	2 340
Fordringar dotterbolag		-	-	2 020	2 310
Aktuella skattefordringar		-	-	-	-
Övriga fordringar		14 988	2 340	13 961	174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	6 573	3 094	5 884	1 779
		184 059	109 615	207 498	100 934
Kassa och bank		7	6	7	6
Summa omsättningstillgångar		185 156	110 454	208 497	101 744
Summa tillgångar		4 510 530	4 280 303	3 904 325	3 646 774

7 127 mkr

Bedömt marknadsvärde för byggnader och mark 2018-12-31.

110 428 st

Antal hyresavier som skickats ut under 2018.

Balansräkningar

(tkr)

		Koncernen		Moderbolaget	
Eget kapital och skulder	NOT	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital					
Aktiekapital		11 700	11 700		
Övrigt tillskjutet kapital		62 005	59 665		
Annat eget kapital		556 052	530 749		
Årets resultat		41 225	25 479		
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	21			11 700	11 700
Reservfond				375 403	375 403
				387 103	387 103
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	22			212 508	179 966
Årets resultat				37 476	30 378
				249 984	210 344
Summa eget kapital		670 982	627 593	637 087	597 447
Obeskattade reserver	23	-	-	10 750	10 000
Avsättningar					
Uppskjutna skatter	24	57 696	49 156	57 619	48 849
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25, 26	3 059 000	2 859 900	3 018 600	2 817 100
Skulder till Kristianstads kommun		520 150	540 809	-	-
Summa långfristiga skulder		3 579 150	3 400 709	3 018 600	2 817 100
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	27	2 400	2 400	-	-
Leverantörsskulder		61 642	58 629	54 176	53 184
Skulder till syskonbolag		21 712	20 321	20 183	18 999
Aktuella skatteskulder		1 014	1 936	1 967	1 491
Övriga skulder		16 617	13 477	16 332	12 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	99 317	106 082	87 611	87 085
Summa kortfristiga skulder		202 702	202 845	180 269	173 378
Summa eget kapital och skulder		4 510 530	4 280 303	3 904 325	3 646 774

7,7%

Avkastning på eget kapital 2018.

2,9 år

Genomsnittlig räntebindning i låneportföljen 2018-12-31.

Kassaflödesanalys

(tkr)

		Koncernen		Moderbolaget	
Den löpande verksamheten	NOT	2018	2017	2018	2017
Rörelseresultat före finansiella poster		110 569	100 390	97 260	88 284
Avskrivningar		141 684	139 854	115 032	114 157
Övriga ej likviditetspåverkande poster		12 689	5 705	12 691	5 579
		264 942	245 949	224 983	208 020
Erhållen ränta		400	287	400	287
Erlagd ränta		-56 886	-69 403	-47 640	-58 124
Betald inkomstskatt		-2 214	7 009	476	8 898
		206 242	183 842	178 219	159 081
Förändring varulager		-257	533	-188	443
Förändring kundfordringar		-213	181	-210	150
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-14 638	-831	-17 602	2 947
Förändring leverantörsskulder		3 013	-19 780	992	-20 872
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		4 976	10 946	5 169	18 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten		199 123	174 891	166 380	160 576
Investeringsverksamheten					
Investeringar anläggningstillgångar		-310 437	-330 363	-279 058	-297 666
Sålda materiella anläggningstillgångar		12	88	12	54
Återbetalning av övriga finansiella anläggningstillgångar		525	771	525	771
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-309 900	-329 504	-278 521	-296 841
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		201 500	262 577	201 500	193 000
Amortering av lån		-23 059	-23 058	-	-
Lämnat koncernbidrag		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Erhållet aktieägartillskott		2 340	2 340	2 340	2 340
Utdelning till aktieägare		-176	-30 000	-176	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		177 605	208 859	200 664	162 340
Årets kassaflöde		66 828	54 246	88 523	26 075
Likvida medel vid årets början		119 648	65 402	95 885	69 810
Likvida medel vid årets slut	29	186 476	119 648	184 408	95 885

1,31 %

Genomsnittlig ränta i låneportföljen 2018-12-31.

2,5 år

Genomsnittlig kapitalbindning i låneportföljen 2018-12-31.



Noter

Gemensamma för moderbolag och koncern

(tkr om inget annat anges)

NOT 1

Redovisningsprinciper och övriga upplysningar

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

Koncernredovisning

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

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

Obeskattade reserver fördelas med 21,4% till uppskjuten skatteskuld och 78,6% till bundna reserver. Förändringen av uppskjuten skatteskuld bokförs som skatt på årets resultat i koncernens resultaträkning.

Intäkter

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

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader. Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skuldars redovisade respektive skattemässiga värden är olika.

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Antal år

– Byggnader	
Stomme	50 och 100
Tak	20 och 40
Fasad	40 och 50
Installationer	20 och 40
Badrum	25
Övrigt	25
Hysesgästpassning	5, 10, 15 och 20
– Markanläggningar	20
– Byggnads-/markinventarier	5, 10 och 20
– Inventarier och verktyg	5

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

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre föreligger.

Statliga stöd

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

Varulager

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

Finansiella instrument

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

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

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

Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Lånekostnader redovisas som kostnader i den period till vilken de hänförs. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som skall återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden såsom räntekostnad eller ränteintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som skall återbetalas. Upphörande av redovis-

ning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning eller att dessa efterskänkts. Alla transaktioner redovisas på likviddagen.

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

Derivatinstrument

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

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

Kassaflödesanalys

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

- den löpande verksamheten
- investeringsverksamheten
- finansieringsverksamheten

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

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

Eget kapital

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

Obeskattade reserver

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

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Förvaltningsfastigheter

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

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

Värdebedömningen baseras på bolagets verkliga hyresintäkter samt schabloniserade drifts- och underhållskostnader. Drifts- och underhållskostnader har i vissa fall justerats utifrån fastighetens ålder och skick. Bolaget har i värderingen utgått från ett långsiktigt förvaltningsperspektiv. Vid värderingen har marknadens direktavkastningskrav utifrån geografiskt läge varit basen för beräkning av såväl restvärde som nuvärdesberäkningen.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick per 2018-12-31 till 7 127 mkr (6 869 mkr). Detta värde överstiger bokfört värde med 3 731 mkr (3 663 mkr). Förändringen av marknadsvärdet påverkar inte bolagets resultat- eller balansräkning.

Förutsättningar fastighetsvärdering 2018

Värdetidpunkt	31/12
Kalkylperiod	10 år
Inflation per år	2,0 %
Hyresutveckling per år	2,0 %
Utveckling drifts- och underhållskostnader per år	2,0 %
Vakansgrad bostäder	0,5-1,5 %
Vakansgrad prima lokaler	1,5-10,0 %
Vakansgrad övriga lokaler och garage	5,0-10,0 %
Direktavkastningskrav bostäder	4,0-7,0 %
Direktavkastningskrav prima lokaler	6,5-10,0 %
Direktavkastningskrav övriga lokaler och garage	7,0-10,0 %

Marknadsvärde (mkr)	7 127
Bokfört värde (mkr)	3 396
Övervärde (mkr)	3 731

Uppskattningar och bedömningar

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

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

NOT 2

Försäljning och inköp mellan koncernföretag

Interna försäljningar till dotterbolag
Interna inköp från dotterbolag

Koncernen**Moderbolaget**

2018	2017	2018	2017
–	–	11 377	11 323
–	–	–280	–380

NOT 3

Hysesintäkter

	2018	2017	2018	2017
Bostäder	603 415	589 453	597 939	584 093
Studentbostäder	10 114	9 875	10 114	9 875
Lokaler	198 886	196 123	121 909	117 614
Garage	8 497	8 460	8 497	8 460
P-platser	1 825	1 696	1 732	1 753
	822 737	805 607	740 191	721 795

Hysesbortfall, outhyrda objekt

Bostäder	–3 151	–2 536	–3 082	–2 506
Studentbostäder	–420	–348	–420	–348
Lokaler	–5 638	–4 714	–5 604	–4 697
Garage	–303	–392	–303	–392
P-platser	–69	–118	–69	–118
Ombyggnad/renovering	–7 330	–6 445	–7 330	–6 445
Rabatter	–8 626	–6 956	–8 626	–6 956
Självförvaltning	–264	–308	–264	–308

Summa	796 936	783 790	714 493	700 025
--------------	----------------	----------------	----------------	----------------

NOT 4

Övriga förvaltningsintäkter

	2018	2017	2018	2017
Ersättningar från hyresgäster	7 667	8 448	7 246	8 223
Vinst sålda anläggningstillgångar	12	54	12	54
Återvunna hyres- och kundfordringar	611	576	611	576
Försäljningsintäkter	74	1 829	11 266	12 952
Försäkringsersättningar	552	1 653	552	1 653
Övriga ersättningar	1 759	2 421	1 750	1 772

Summa	10 675	14 981	21 437	25 230
--------------	---------------	---------------	---------------	---------------

	Koncernen		Moderbolaget		
	2018	2017	2018	2017	
Ersättning till revisorerna					NOT 5
PwC					
– Revisionsuppdraget	-241	-248	-180	-186	
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-16	-21	-16	-21	
– Skatterådgivning	-	-36	-	-36	
– Övriga tjänster	-47	-43	-47	-43	
Summa	-304	-348	-243	-286	
Ersättning till Hyresgästföreningen	2018	2017	2018	2017	NOT 6
Förhandlingsersättning och boinflytandemedel	- 1 336	-1 335	-1 336	-1 335	
Fritidsmedel och lokalkyror	-1 321	-1 579	-1 321	-1 579	
Summa	-2 657	-2 914	-2 657	-2 914	
Driftskostnader	2018	2017	2018	2017	NOT 7
Fastighetsskötsel	-18 321	-20 108	-17 109	-19 192	
El, värme, vatten	-118 786	-121 004	-107 436	-109 101	
Sophantering	-19 225	-18 973	-18 192	-17 906	
Sotning och brandtillsyn	-2 150	-2 194	-916	-920	
Försäkringskostnader	-3 454	-4 017	-3 126	-3 702	
Bevakningskostnader	-4 983	-2 385	-4 983	-2 385	
Förvaltningsomkostnader	-47 239	-40 393	-46 123	-37 949	
Hyresgästföreningen	-2 657	-2 914	-2 657	-2 914	
Erhållna rabatter och bonus	995	886	995	886	
Summa	-215 850	-211 102	-199 547	-193 183	
Underhållskostnader	2018	2017	2018	2017	NOT 8
Underhåll (inklusive försäkringsskador)	-132 783	-154 330	-120 736	-139 915	
Reparationer	-40 116	-38 689	-35 809	-35 101	
Summa	-172 899	-193 019	-156 545	-175 016	

NOT 9

Medelantal anställda, löner, ersättningar och sociala avgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Medelantal anställda				
Kvinnor	54,0	52,2	54,0	52,2
Män	169,3	164,0	169,3	164,0
Totalt	223,3	216,2	223,3	216,2
Löner och ersättningar				
Styrelsen och verkställande direktören	-1 795	-1 692	-1 795	-1 692
Övriga anställda	-80 964	-77 902	-80 964	-77 902
Totala löner och ersättningar	-82 759	-79 594	-82 759	-79 594
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-27 364	-26 137	-27 364	-26 137
Pensionskostnader				
Pensionskostnader (varav för verkställande direktören -488 (-463))	-6 188	-6 090	-6 188	-6 090
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	-116 311	-111 821	-116 311	-111 821

Utöver i ovanstående tabell redovisade kostnader ingår i moderbolagets totala personalkostnader, kostnader för avsättning till AB Kristianstadsbyggens Personalstiftelse (org nr 838200-8467), med 333 tkr (212 tkr).

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

NOT 10

Styrelse och ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	–	–	–	–
Män	21	21	5	5
Totalt	21	21	5	5
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare på balansdagen				
Kvinnor	2	2	2	2
Män	7	7	3	3
Totalt	9	9	5	5

	Koncernen		Moderbolaget		
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	NOT 11
Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärden	5 836 383	5 739 419	5 126 822	5 040 210	
Årets förändringar					
Inköp	29 576	27 191	28 379	24 289	
Omklassificeringar	337 417	75 329	290 017	67 859	
Försäljning/utrangeringar	-11 616	-5 556	-11 616	-5 536	
Investeringsstöd	-13 948	-	-13 948	-	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 177 812	5 836 383	5 419 654	5 126 822	
Ingående avskrivningar	-2 043 974	-1 921 475	-1 914 043	-1 812 461	
Årets förändringar					
Försäljning/utrangeringar	8 889	4 494	8 889	4 494	
Avskrivningar	-130 954	-126 993	-108 902	-106 076	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 165 679	-2 043 974	-2 014 056	-1 914 043	
Ingående nedskrivningar	-6 700	-2 700	-6 700	-2 700	
Årets förändringar					
Nedskrivningar	-3 000	-4 000	-3 000	-4 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 700	-6 700	-9 700	-6 700	
Utgående restvärde enligt plan	4 002 433	3 785 709	3 395 898	3 206 079	
Bokfört värde byggnader	3 548 405	3 358 224	2 976 840	2 813 460	
Bokfört värde mark	339 559	333 994	320 481	314 916	
Bokfört värde markanläggningar	114 469	93 491	98 577	77 703	
Summa	4 002 433	3 785 709	3 395 898	3 206 079	
Taxeringsvärde byggnader och mark	5 332 129	5 219 825	5 294 421	5 182 925	
Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	NOT 12
Ingående anskaffningsvärden	154 470	150 648	106 511	103 684	
Årets förändringar					
Inköp	4 086	4 258	3 245	3 263	
Omklassificeringar	5 969	408	5 742	408	
Försäljning/utrangering	-415	-844	-415	-844	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 110	154 470	115 083	106 511	
Ingående avskrivningar	-103 752	-91 710	-74 909	-67 645	
Årets förändringar					
Försäljning/utrangering	350	816	350	816	
Avskrivningar	-11 089	-12 858	-6 129	-8 080	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 491	-103 752	-80 688	-74 909	
Utgående restvärde enligt plan	49 619	50 718	34 395	31 602	

		Koncernen		Moderbolaget	
NOT 13	Pågående nyanläggningar	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående nedlagda kostnader	332 356	110 387	301 683	100 902
	Under året nedlagda kostnader	290 723	298 914	261 382	270 113
	Under året genomförda omfördelningar	-343 386	-75 737	-295 759	-68 267
	Förgävesprojektering/Utrangering	-2 349	-1 208	-2 349	-1 065
	Nedskrivningar pågående nyanläggningar	-5 000	-	-5 000	-
	Utgående nedlagda kostnader	272 344	332 356	259 957	301 683
NOT 14	Övriga rörelsekostnader	2018	2017	2018	2017
	Förlust vid utrangering av byggnadskomponenter	-2 726	-1 042	-2 726	-1 042
	Förlust vid utrangering av inventarier, verktyg och installationer	-66	-744	-66	-744
	Förgävesprojektering	-2 807	-1 285	-2 807	-1 254
	Summa	-5 599	-3 071	-5 599	-3 040
NOT 15	Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017	2018	2017
	Räntekostnader avseende fastighetslån	-45 936	-54 361	-38 639	-44 876
	Borgens-/låneavgift Kristianstads kommun	-10 837	-10 202	-8 919	-8 431
	Övriga räntekostnader	-137	-158	-106	-135
	Summa	-56 910	-64 721	-47 664	-53 442
NOT 16	Skatt på årets resultat	2018	2017	2018	2017
	Aktuell skatt	-1 292	-976	-	-
	Uppskjuten skatt temporära skillnader	-8 612	-890	-2 452	-3 219
	Uppskjuten skatt underskottsavdrag	70	-5 611	-6 318	-5 632
	Summa	-9 834	-7 477	-8 770	-8 851
	Redovisat resultat före skatt	51 059	32 956	46 246	39 229
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22,0%)	-11 233	-7 250	-10 174	-8 630
	Skatteeffekt av skattemässiga justeringar	-211	-214	-204	-211
	Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfonder	-8	-13	-5	-10
	Skatteeffekt till följd av sänkt bolagsskatt	1 618	-	1 613	-
	Redovisad skattekostnad	-9 834	-7 477	-8 770	-8 851

Andelar i koncernföretag

NOT 17

Koncernen

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

Moderbolaget

	Kapitalandel	Röstandel	Antal andelar	Bokfört värde 2018	Bokfört värde 2017
AB Allön	100 %	100 %	2 500	2 500	2 500
Specialfastigheter i Kristianstad AB	100 %	100 %	1 000	1 000	1 000
C4 Parkerings AB	100 %	100 %	1 000	1 000	1 000
C4 Kabel TV AB	100 %	100 %	1 000	100	100

Summa				4 600	4 600
-------	--	--	--	-------	-------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

Moderbolaget

	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Husbyggnadsvaror HBV Förening				
Återbäringsmedel	938	1 026	938	1 026
Insatskapital	40	40	40	40
Andelsföreningen Skånehem				
Insatskapital	–	–	–	–
Summa	978	1 066	978	1 066

NOT 18

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

Fordringar Kristianstads kommun

Koncernen

Moderbolaget

	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Koncernkonto hos bank*	186 469	119 642	184 401	95 879
Övriga kortfristiga fordringar	1 698	10 238	1 583	1 008
Övriga kortfristiga skulder	–29 591	–29 408	–4 263	–3 918
Summa	158 576	100 472	181 721	92 969

NOT 19

* Fr.o.m. räkenskapsåret 2016 finns det inom koncernen en total beviljad checkräkningskredit om 100 000 tkr. Beviljad, ej utnyttjad, checkräkningskredit uppgår per balansdagen till 92 571 tkr.

NOT 20

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 962	870	4 281	208
Förutbetalda jour-/serviceavtal	1 484	1 361	1 484	1 361
Övriga förutbetalda kostnader	72	730	72	80
Övriga upplupna intäkter	55	133	47	130
Summa	6 573	3 094	5 884	1 779

NOT 21

Aktiekapital

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

NOT 22

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst, kr	212 508 021
Årets vinst, kr	37 475 902
	249 983 923

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas, kr	173 160
att i ny räkning överförs, kr	249 810 763
	249 983 923

NOT 23

Obeskattade reserver

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	–	–	4 500	3 750
Periodiseringsfonder	–	–	6 250	6 250
Summa	–	–	10 750	10 000

	Koncernen		Moderbolaget		
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	NOT 24
Uppskjutna skatter					
Uppskjutna skattefordringar					
Outnyttjat underskottsavdrag	-17 992	-17 992	-11 457	-17 776	
Temporära skillnader avseende restvärde förvaltningsfastigheter	-3 283	-3 726	-	-	
Uppskjutna skatteskulder					
Temporära skillnader avseende restvärde förvaltningsfastigheter	74 670	66 624	69 076	66 625	
Obeskattade reserver	4 301	4 180	-	-	
Summa	57 696	49 156	57 619	48 849	

Uppskjutna skatter har beräknats med 21,4 % (22,0 %).

Finansiella skulder

NOT 25

Moderbolaget

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

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswappar. Per bokslutsdagen uppgår utestående ränteswapavtal till 1 650 mkr (1 450 mkr). Då ränteläget är fortsatt historiskt lågt har ett undervärde motsvarande 72,5 mkr (80,5 mkr) uppstått. Detta innebär att den långa vägda fasta räntan som betalas i utestående ränteswapavtal är högre än motsvarande marknadsränta vid bokslutstillfället.

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

Den genomsnittliga effektiva räntan i skuldportföljen uppgår till 1,31 % (1,29 %). Bolaget har under året räntesäkrat 300 mkr (100 mkr). Per balansdagen uppgår den genomsnittliga räntebindningen till 2,9 år (2,9 år) och kapitalbindningen till 2,5 år (2,6 år).

Under året har nyupplåning skett med 201,5 mkr (193,0 mkr) och amortering till kreditinstitut har skett med 0 tkr (0 tkr). Av bolagets totala skuldportfölj är 3018,6 mkr (2 817,1 mkr) med kommunal borgen som säkerhet. Därmed finns inga skulder mot pantbrev.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Inom 1 år	1 386 527	1 221 405	1 193 600	1 080 100
Inom 1-5 år	1 425 682	1 382 363	1 125 000	1 037 000
Inom 5-10 år	700 000	730 000	700 000	700 000
Inom 15-20 år	90 000	90 000	-	-
Summa	3 602 209	3 423 768	3 018 600	2 817 100

		Koncernen		Moderbolaget	
NOT 26	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	<i>Långfristiga skulder som omsätts inom ett år efter balansdagen</i>				
	Skulder till kreditinstitut	723 600	423 500	723 600	423 500
	Skulder till Kristianstads kommun	80 832	172 030	–	–
		804 432	595 530	723 600	423 500
	<i>Långfristiga skulder som omsätts senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</i>				
	Skulder till kreditinstitut	2 260 400	2 136 400	2 220 000	2 093 600
	Skulder till Kristianstads kommun	439 318	338 779	–	–
		2 699 718	2 475 179	2 220 000	2 093 600
	<i>Långfristiga skulder som omsätts senare än fem år efter balansdagen</i>				
	Skulder till kreditinstitut	75 000	300 000	75 000	300 000
	Skulder till Kristianstads kommun	–	30 000	–	–
		75 000	330 000	75 000	300 000
	Summa	3 579 150	3 400 709	3 018 600	2 817 100
NOT 27	Eventualförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Allmänna arvsfonden	40	40	40	40
	Summa	40	40	40	40
NOT 28	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna räntekostnader	4 363	4 339	4 363	4 339
	Upplupna semesterlöner	5 933	5 838	5 933	5 838
	Upplupna sociala avgifter	4 072	4 278	4 072	4 278
	Upplupna driftskostnader	3 346	4 256	2 857	3 573
	Förskottsbetalda hyror	74 011	79 808	63 432	62 305
	Övriga upplupna kostnader	7 592	7 563	6 954	6 752
	Summa	99 317	106 082	87 611	87 085

	Koncernen		Moderbolaget		
Likvida medel	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	NOT 29
Kassa och bank	7	6	7	6	
Fordran Kristianstads kommun, koncernkonto hos bank	186 469	119 642	184 401	95 879	
Summa	186 476	119 648	184 408	95 885	

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman den 23 april 2019 för fastställelse.

Kristianstad den 14 mars 2019



Sven-Erik Bergkvist
Styrelsens ordförande



Christer Nilsson
Vice ordförande



Börje Emilsson



Anders Lundin



Johnny Håkansson



Henrik Strand
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 mars 2019.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marie Nilsson
Auktoriserad revisor



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Kristianstadsbyggen för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen på sidorna 36–59.

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 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna sidorna 2–35 och 64–71. Den årsredovisning som kommer att inges till Bolagsverket för registrering kommer emellertid inte att omfatta denna andra information utan enbart den information som ska ingå i en årsredovisning enligt årsredovisningslagen. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

Kristianstad den 19 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marie Nilsson
Auktoriserad revisor



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 på sidorna 2–35 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Kristianstad den 19 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marie Nilsson
Auktoriserad revisor



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



Hjalmar Söderbergs väg 1 A, Österäng

Granskningsrapport

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

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har

genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Under året har vi genomfört en fördjupad granskning av representation.

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

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Kristianstad den 13 mars 2019


Göran Sevebrandt


Göran Wagenmark


Fredrik Berndt


Lisbeth Göransson


Rose-Marie Olin

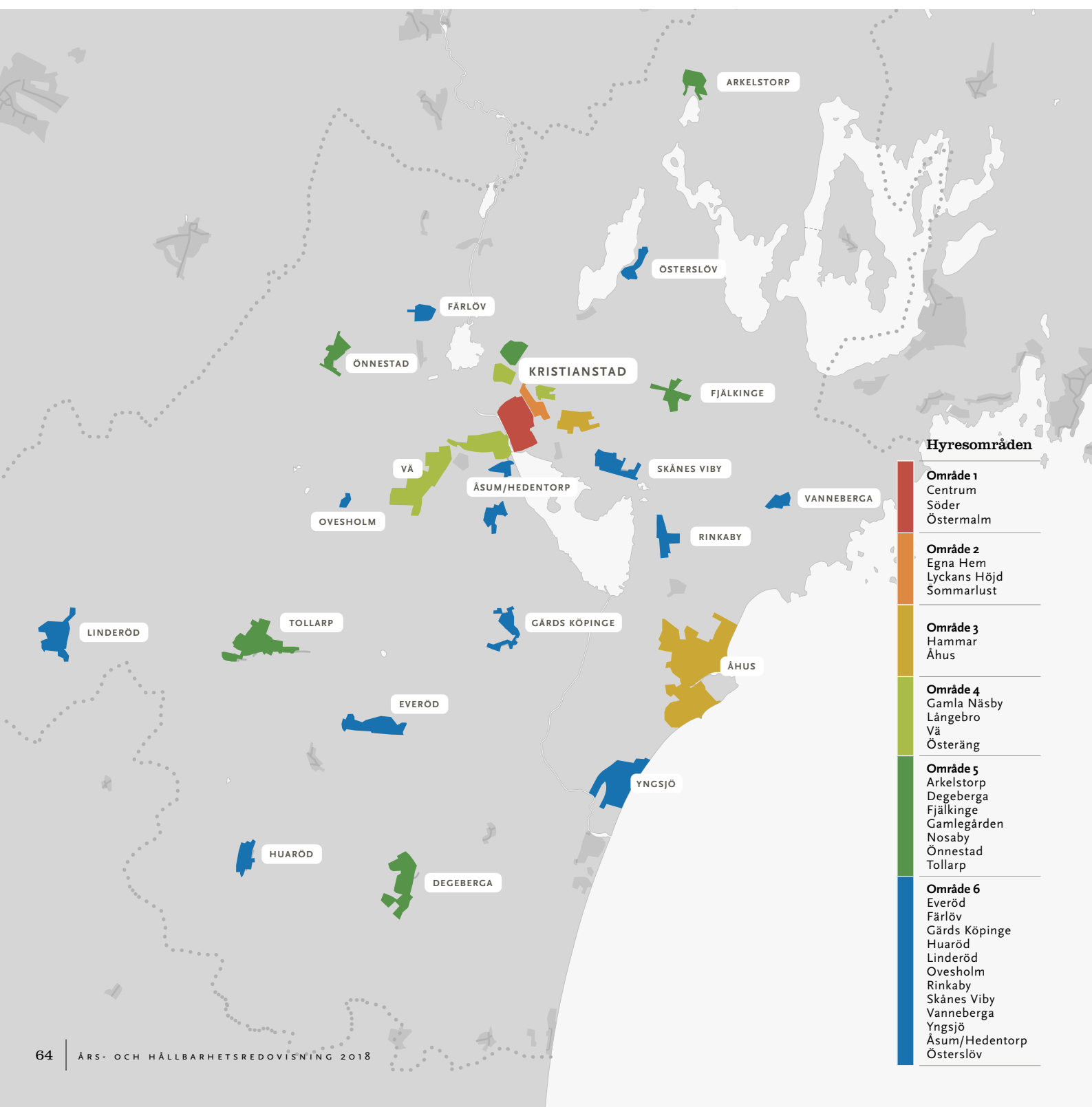

Bill Nilsson


Gunnar Svensson

Hela kommunens bostadsbolag!

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

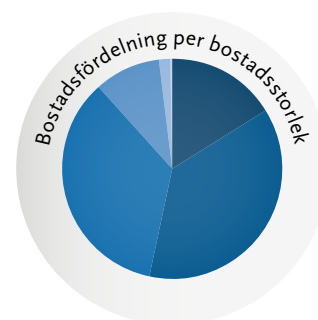
Bostadsområdena är indelade i hyresområden, där områdenas läge är klassificerade 1–6 utifrån närhet till handel och service, kommunikationer, trygghet i området och hur närmiljön ser ut. Läget är en av faktorerna som påverkar hyressättningen. Rankingen är bland annat framtagen med utgångspunkt från svaren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



Bostadsfördelning

Per hyresområde 2018-12-31.

HYRESOMRÅDE	ETTOR	TVÅOR	TREOR	FYROR	FEMMOR	STÖRRE ÄN FEMMOR	ANTAL BOSTÄDER	VARAV STUDENT- BOSTÄDER
Område 1	311	834	670	184	53	11	2 063	24
Område 2	304	532	521	155	51	1	1 564	0
Område 3	17	239	263	130	26	0	675	0
Område 4	514	813	440	183	17	0	1 967	286
Område 5	230	807	1 164	192	13	0	2 406	0
Område 6	58	174	120	7	0	0	359	0
Totalt	1 434	3 399	3 178	851	160	12	9 034	310



- 15,9% Ettor
- 37,6% Tvåor
- 35,2% Treor
- 9,4% Fyror
- 1,8% Femmor
- 0,1% Större än femmor

Fastighetsförteckning

FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGS- VÄRDE (TKR)	NOT- ERING
Område 1 - Centrum									
1014	David Nyborg 14	Ö Boulevarden 10 A-B	5	0	0	0	1 737	4 450	
1015	J Kristoffersen 5	N Kaserng 4, Teaterg 1 A-C, V Storg 2	13	8	34	1	3 640	20 253	
1018	General Ulfeldt 14	V Storg 39, Ö Storg 38	11	7	0	0	22 989	22 738	
1019	Karteschen 1	Tivolig 4 A-B, V Storg 52 A-B, V Vallg 37 B	30	6	28	0	20 824	36 262	
1021	H Kock 2, D Nyborg 15	J H Dahls 1-4, Ö Boulevarden 2, Ö Storg 1-3	96	0	80	0	43 654	84 479	
1022	General Ulfeldt 6	Ö Storg 34	6	3	0	0	4 125	9 841	
1035	Riksens Ständer 3, 5	Södra Kaserng 12, Vendsg 5 A-C, Vendsg 7, Vendsg 9 A-C, Vendsg 11	116	2	0	15	63 209	112 308	
1036	Hertig Carl 6	Teaterg 4-6	35	0	29	8	7 925	23 839	
1037	Hovrätten 4, 28	Ö Storg 4-10	53	9	21	16	13 864	39 599	
1040	Finland 4	Finlandsg 4-6, Pråmg 2-6	104	1	29	0	102 838	80 435	
1049	Otto Marsvin 8	V Boulevarden 23	14	0	0	0	5 142	12 580	
1050	Finland 4	Finlandsg 2, Pråmg 1	12	0	0	0	4 596	43 453	
1060	Kommendanten 8	Döbelnsg 3-5, V Vallg 26	6	4	0	0	10 576	8 237	
1065	Riksens Ständer 1	Vendsg 3 A-D	49	5	28	0	57 211	59 260	
1066	Riksens Ständer 8	Vendsg 1 A-D	56	6	29	0	47 139	54 782	
1070	Brandstationen 1	Ö Boulevarden 1 A-F	65	2	4	1	73 997	55 814	
1074	Rasmus Clausen 6	J H Dahls 21, Tyggårdsg 3 A-B	18	1	0	0	6 787	20 517	
1075	Jepp Buck 24	Ö Boulevarden 46, Ö Vallg 21	8	1	0	0	6 330	16 174	
1076	Jepp Buck 24	Ö Boulevarden 34-44, Ö Vallg 7-19	15	28	129	0	82 007	94 032	
1077	Jepp Buck 4	Ö Boulevarden 32, Ö Vallg 5 A-B	21	5	0	0	30 217	30 216	
1130	Bastionen 3	Magasinsg 10	0	0	0	75	800	325	
1151	Finland 4	Pråmg 3	32	0	0	0	58 580	***	1050/ 1151
1152	Finland 4	Finlandsg 7	37	0	0	0	49 199	12 000	
1153	Finland 4	Finlandsg 5	37	0	0	0	49 199	***	1152/ 1153
1154	Finland 4	Finlandsg 3	0	0	0	81	5 260	2 233	
Totalt Centrum			839	88	411	197	771 845	843 827	
Område 1 - Söder									
1012	Neuman 1	Mäster Jörgensg 6 A-C	54	1	32	0	29 900	51 081	
1026	Tuppen 6	Kvarng 3, V Storg 63	16	0	0	5	4 642	12 364	
1043	Göken 2	Kvarng 4 A-B, Milnerg 10 A-B	39	0	0	0	9 680	27 926	
1044	Göken 5	Kvarng 2 A-C	37	0	23	0	11 475	28 898	
1045	Brottaren 3	Karlav 9 A-C	28	0	1	4	10 757	22 443	

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGS- VÄRDE (TKR)	NOT- ERING
1046	Tuppen 4	Milnerg 8 A-B	18	0	0	0	4 811	13 079	
1047	Nebulosan 4	Handskmakareg 2 A-C	31	0	0	6	8 133	23 631	
1048	Tvillingen 2	Hovslagareg 3 A-C	31	2	47	0	15 145	22 242	
1051	Pontonen 2	V Storg 59 A-B, Ö Äg 5 A-B	37	4	0	0	26 076	32 280	
1055	Fyrverkaren 3	Söderg 14-16	35	1	35	0	7 329	29 888	
1058	Storken 4	Kvarng 7 A-C	31	0	0	16	9 401	21 323	
1078	Atleten 8	Karlav 7 A-B	17	0	0	0	8 765	22 877	
1079	Atleten 8	Karlav 5 A-B	23	0	0	0	10 863	***	1078/ 1079
1110	Cjf Ljunggren 14	V Storg 64 A-D	22	2	0	4	5 625	15 778	
1111	Pontonen 1	Mäster Jörgensg 2 A-B, V Storg 55-57	40	0	0	0	19 520	27 617	
1112	Pontonen 3	Milnerg 4 A-B, Mäster Jörgensg 4 A-B, Ö Äg 7	54	0	0	0	22 864	40 034	
1113	Sappören 4	Mäster Jörgensg 1, Söderg 10-12 A-B, Västra Storg 53	56	4	35	0	17 988	45 123	
1114	Tuppen 5	Helgeg 14 A-B, Helgeg 16 A-C, Milnerg 6 A-B, V Storg 61	44	0	6	11	12 242	32 201	
1115	Göken 3	Karlav 1, Västra Storg 67 A-B	24	0	0	0	13 735	22 800	
Totalt Söder			637	14	179	46	248 951	491 585	

Område 1 - Östermalm									
1011	Kina 1	Fortunav 1 A-C	40	0	0	0	29 165	19 200	
1016	Vasen 1	Kanalg 22, S Kaserng 14 A-B	13	5	0	0	17 464	18 514	
1017	Vasen 9	Kanalg 20	28	2	12	0	19 274	24 373	
1033	Hunden 6	Föreningsg 5 A-B	15	0	0	17	27 112	5 365	
1052	Hunden 9	Österlångg 10 A-B	16	2	13	0	8 966	15 416	
1053	Japan 4	Kapellg 3 E-F	12	0	0	9	2 590	5 775	
1054	Plogen 3	Kanalg 6 A-B	17	1	11	3	8 186	14 844	
1059	Vasen 11	S Kaserng 16 A-B	41	0	16	0	30 077	37 680	
1063	Japan 5	Götg 7 A-B, Lönbladsg 6	27	0	0	0	7 660	16 200	
1071	Formosa 1	Tredalag 20 A-B	20	0	0	19	13 715	15 413	
1072	Formosa 4	Fästningsg 21 A-B	19	0	0	0	12 627	12 269	
1073	Formosa 4	Fästningsg 19 A-B	13	3	0	0	12 226	11 559	
1082	Lasarettet 5	Österlångg 21 A-C	15	0	0	0	4 776	10 817	
1083	Lasarettet 5	Kapellg 28-30, Österlångg 21 D	40	0	0	22	38 769	32 000	
1084	Lasarettet 5	Kapellg 32	28	0	0	0	29 556	18 200	
1085	Lasarettet 5	Österlångg 21 D	0	0	0	0	2 383	***	1082/ 1085
1090	Lasarettet 5	Lasarettsboulevarden 2 F-G	2	6	0	0	2 674	5 197	
1091	Lasarettet 5	Österlångg 20	0	1	0	0	6 220	*	
1092	Lasarettet 5	Lasarettsboulevarden 4 A-C, S Kaserng 13, Södra Kaserng 15-21, Österlångg 23-27	57	17	0	0	130 354	118 600	
1093	Lasarettet 7	Kanalg 24	0	1	0	0	5 446	6 185	
1094	Lasarettet 5	Lasarettsboulevarden 2 J	0	4	0	0	38 063	*	
1095	Lasarettet 5	Lasarettsboulevarden	0	0	0	97	-	*	
1096	Lasarettet 5	Lasarettsboulevarden 2 A-D	22	2	0	0	13 999	*	
1097	Lasarettet 5	Lasarettsboulevarden 2 E	0	2	0	0	10 292	*	
1099	Lasarettet 5	Lasarettsboulevarden 2 H	0	2	0	0	17 441	*	
1100	Blekedammen 5	Lasarettsboulevarden 12 A-F	40	1	0	32	17 745	32 370	
1101	Blekedammen 6	Ängsv 17 A-C	46	0	0	0	15 162	33 243	
1102	Blekedammen 7	Ängsv 19 A-C	33	1	0	0	14 214	31 571	
1103	Stafvre parkering	Ambulansv 1-3	0	0	0	16	891	*	
1104	Åsen 10	S Kaserng 18, Vasag 3 A-B	21	4	26	0	13 674	21 676	
1105	Hunden 4	Föreningsg 3 A-C	22	0	0	0	10 611	15 570	
Totalt Östermalm			587	54	78	215	561 332	522 037	

Område 2 - Egna Hem									
3108	Resedan 2	Björkv 8-10 A-B, Bokv 13-15 A-B, Bokv 17, Florav 26 A-B, 28 A-C, Lyckans väg 33 A-B, Lyckans väg 35-37	20	0	0	0	9 354	30 060	
3109	Diakonissan 15	Parkv 25-27 A-B, Pilv 26	26	0	0	0	2 397	13 757	
3125	Floretten 5	Bokv 10-12 A-C	48	0	0	0	5 132	19 823	
3185	Minareten 1	Lyckans väg 12-24	54	0	0	0	9 905	16 440	
3186	Mullvaden 1-2	Skogsv 5 A-C, Skogsv 7 A-D	78	0	0	0	35 415	24 566	
3187	Pensionären 1	Florav 48-54	32	0	0	0	7 342	9 376	
Totalt Egna Hem			258	0	0	0	69 545	114 022	

FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGS- VÄRDE (TKR)	NOT- ERING
Område 2 - Lyckans Höjd									
1001	Valthornet 6	Almv 16 A-D, Almv 18 A-B, Almv 20, Kanalgr 70-90, Sommarlustv 2-4	197	2	13	65	36 017	113 736	
1002	Lyckans Höjd 18	Höjdv 2-19, Hönedalsv 2-6, Kanalgr 60-64, Prästallén 2-4 A-B, Ö Kaserng 7-21	458	11	115	150	144 934	272 940	
Totalt Lyckans Höjd			655	13	128	215	180 951	386 676	
Område 2 - Sommarlust									
2101	Hästen 1	Sommarlustv 8-14	128	0	22	0	6 377	89 514	
2102	Oxen 1 & Kalven 1	Oxhagsv 1-20, Utställningsv 6-18	204	0	50	11	18 799	116 965	
2103	Hästen 1	Sommarlustv 16	0	0	39	0	56	1 415	
2104	Geten 3-4	Grönbetesv 15-83, Oxhagsv 31-35	270	2	36	0	58 424	158 321	
2105	Geten 1	Oxhagsv 25-29	49	1	11	0	16 637	35 441	
2110	Hästen 1	Sommarlustvägen 16	0	0	0	0	0	**	
Totalt Sommarlust			651	3	158	11	100 293	401 656	
Område 3 - Hammar									
3022	Hammar 138:29	Amaryllisv 70-90, Kungsliljev 61-91	27	0	6	0	11 719	15 394	
3027	Hammar 138:27	Amaryllisv 6-68	35	1	3	0	23 295	18 138	
3067	Hammar 139:41	Gladiolv 85-219	68	0	0	4	13 982	39 766	
3071	Hammar 139:42	Gladiolv 221-345	63	0	0	12	11 567	37 263	
Totalt Hammar			193	1	9	16	60 563	110 561	
Område 3 - Åhus									
3005	Flaket 4	Järnvägsg 4 K-N	44	1	0	0	68 655	76 536	
3018	Åhus 3:119	Sandvaktareg 7-9 A-H, Sandvaktareg 11 A-M	28	0	0	0	23 863	24 000	
3025	Åhus 55:83	Spetalsv 1 A-D, Spetalsv 3 A-C, Spetalsv 5 A-D, Spetalsv 7, A-F, Spetalsv 9 A-C, Spetalsv 11 A-D	24	0	16	0	9 862	21 036	
3026	Horna 6:69	Vannebergav 35-37	5	1	0	0	1 777	*	
3035	Flaket 4	Järnvägsg 4 A-J	62	0	32	0	39 222	***	3005/ 3035
3036	Pilbågen 1	Västra Tvärg 2 A-F	30	0	0	0	5 905	15 628	
3037	Måsen 6	Hans Nilssong 2 A-I	44	0	19	0	1 652	29 827	
3038	Gärskan 10	Järnvägsg 9 A-I, Skråg 2 A-C	81	0	0	0	5 058	42 582	
3039	Måsen 6	Folkets Parkg 27 A-K	10	0	0	0	3 073	***	3037/ 3039
3057	Åhus 3:109	Kavrov 10-128	60	0	2	0	5 594	38 713	
3062	Åhus 3:110	Kavrov 130-258	65	0	0	0	9 427	43 417	
3075	Åhus 42:397	Sankt Jörgens väg 18 A-B	2	0	0	0	435	1 512	
3076	Åhus 42:402	Sankt Jörgens väg 21 A-B	2	0	0	0	452	1 504	
3077	Åhus 42:492	Sankt Jörgens väg 26 A-C	3	0	0	0	1 139	2 787	
3078	Gärdet 21	Niklasg 1-39	20	0	9	0	4 388	12 757	
3079	Åhus 42:396,491	Sankt Jörgens väg 24 A-B	2	0	0	0	618	2 696	
3091	Dammlyckan 12	Västra Järnvägsg 12 A-S	0	0	0	0	81	8 851	
Totalt Åhus			482	2	78	0	181 201	321 846	
Område 4 - Gamla Näsby									
2001	Furiren 1-2	Elmetorpsv 19-25, Fälrv 1-7	160	0	0	0	12 060	45 600	
2003	Orren 10	Kullmans Väg 14 A-D	4	0	0	0	2 708	3 532	
2004	Gåsen 8	Näsbychaussén 50 A-B	8	0	0	0	1 031	4 352	
2005	Vipan 56	Infanteriv 17, Nygårdsv 20	22	0	0	0	6 526	13 044	
2006	Furiren 3	Fälrv 9-29	52	0	0	0	39 052	38 600	
2007	Päronet 8	Näsbychaussén 6	14	0	0	0	6 198	8 619	
2008	Rapphönan 13	Infanteriv 2 A, Kullmans Väg 1	12	0	0	0	7 358	7 496	
2009	Fänriken 1	Olastorpsv 30-38	80	0	0	0	22 835	28 200	
2010	Aspen 14-15	Vångav 28-30 A-B	16	0	0	0	3 882	7 995	
2011	Orren 17	Fröknegårdsv 1 C	0	0	0	0	693	1 881	Tomt- mark
2012	Aspen 16-17	Vångav 28 C-D	2	0	0	0	75	1 904	
2027	Axel Gyllenlood 1	Kommendantsv 1-7	20	0	12	0	6 057	12 461	
2028	Tjädern 8	Infanteriv 8 A-B, Kullmans Väg 9-11	24	1	8	9	7 984	13 834	
2106	Röret 3	Industrig 12	0	1	0	0	1 183	1 945	
Totalt Gamla Näsby			414	2	20	9	117 642	189 463	
Område 4 - Långebro									
1024	Förmannen 7	Borgg 7-9, Östra Borgg 1	7	1	0	0	2 790	*	
1032	Kärnmakaren 4	Grängsv 27-31	22	1	0	0	2 207	13 970	

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGS- VÄRDE (TKR)	NOT- ERING
1034	Kärnmakaren 1	Hagtornsv 3-9	28	2	0	0	11 386	16 780	
1080	Filaren 9	Bruksg, Gamla Långebrog	0	0	0	0	245	255	Tomt- mark
1098	Svarvaren 9	Bruksg 1-3, Bryggerig 4-8, Gamla Långebrog 34 A-B, Gamla Långebrog 36-38, Lånebrog 34, Långebrog 36	128	10	34	0	40 257	63 481	
1120	Kärnmakaren 5	Borgg 28-32	30	0	16	0	7 707	13 557	
Totalt Långebro			215	14	50	0	64 592	108 043	
Område 4 - Vä									
3116	Heiberg 1	Friesiska v 19-41	12	0	0	0	5 666	5 908	
3117	Adler 1	Öllsjöv 2 A-B	16	0	0	0	23 051	11 440	
Totalt Vä			28	0	0	0	28 717	17 348	
Område 4 - Österäng									
3000	Österäng Mitt grönområde	–	0	0	0	0	4 771	0	
3002	Diktaren 1	Gustav Hellströms väg 7-11	48	0	0	0	66 906	**	
3004	Docenten 1	Sjöv 27	0	2	0	0	14 277	*	
3008	Österäng grönområde	–	0	0	0	0	2 038	0	
3009	Docenten grönområde	–	0	0	0	0	373	0	
3010	Österäng maskinförråd	–	0	0	0	0	3 578	***	3010/ 3020/ 3054
3020	Adjunkten 1	Hjalmar Söderbergs väg 1A	0	1	0	0	20 861	***	3010/ 3020/ 3054
3023	Docenten 3	Sjöv 23 C, Sjöv 31 C-B	0	4	0	0	19 788	*	
3034	Författaren 1	Albert Hennings väg 1-11	267	0	79	0	66 480	124 570	
3043	Etsaren 1	Fredrik Bööks väg 1-14	382	1	68	0	67 872	162 274	
3044	Docenten 1	Sjöv 27	0	5	0	0	15 337	10 366	
3054	Adjunkten 1	Hjalmar Söderbergs väg 1-14	349	1	69	0	168 650	189 460	
3056	Karlfeldt 1	Jöran Thomaus väg 2-86	43	0	0	0	3 747	19 906	
3059	Diktaren 1	Frans G Bengtssons väg 4-10	162	2	45	0	154 675	85 831	
3070	Diktaren 1	Frans G Bengtssons väg 11-96	59	1	0	0	16 480	30 408	
Totalt Österäng			1 310	17	261	0	625 833	622 815	
Område 5 - Gamlegården									
2000	Näsby 35:2	Gamlegårdsbadet	0	1	0	0	3 800	0	
2016	Rullebören 2	Ingelstadsg 1-41, Näsbychaussén 78-112	432	1	69	149	19 406	200 738	
2017	Grepén 2	Näsbychaussén 123 A	0	1	0	0	915	2 220	
2018	Hötjugan 1	Albog 1-43, Ingelstadsg 2-44	301	3	67	25	14 386	141 280	
2019	Hackan 1	Albog 2-42, Göingeg 1-41	283	1	67	29	12 444	133 574	
2021	Rullebören 3	Näsbychaussén 76	0	2	1	0	3 904	*	
2022	Slagan 1	Göingeg 2-44	152	0	46	35	7 444	71 963	
2023	Spaden 3	Näsbychaussén 74 B-C	0	2	0	0	16 652	41	
2024	Spaden 2	Bataljonsv 4-58	216	0	54	3	10 685	90 399	
2026	Gamlegården 4	Bataljonsv 2, Näsbychaussén 70	0	13	0	0	22 055	15 800	
2029	Lien 2	Bjäreg 1-45, Vemmenhögsg 2-46	323	3	50	18	13 620	149 251	
2030	Slipstenen 2	Vemmenhögsg 1-37	132	0	40	0	6 672	63 119	
Totalt Gamlegården			1 839	27	394	259	131 983	868 385	
Område 5 - Nosaby									
2084	Nosaby 20:23	Nosabyv 217 A	0	1	0	0	559	2 917	
Totalt Nosaby			0	1	0	0	559	2 917	
Område 5 - Arkelstorp									
2002	Oppmanna-Tollarp 1:21	Oppmannav 4 A-C, Spångerv 2 A-C	13	1	0	0	7 759	5 331	
2071	Oppmanna-Tollarp 11:8	Tollarev 13	0	1	0	0	10 044	*	
2072	Oppmanna-Tollarp 11:5	Tollarev 16 A-C, Tollarev 18-20 A-B, Tollarev 22 A-C	10	0	4	0	1 390	2 468	
2073	Oppmanna-Tollarp 9:1	Möllarev 12 A-D, Tollarev 10 A-D	8	0	0	0	1 955	2 176	
2082	Oppmanna-Tollarp 11:6-7	Ella Persson Väg 1 -14 A-B	20	0	6	0	3 296	5 128	
2095	Arkelstorp 1:88	Allarpsv 19-21 A-C	6	0	0	0	2 809	2 771	
2097	Arkelstorp 1:88	Allarpsv 23 A-D	4	0	0	0	1 761	***	2095/ 2097
Totalt Arkelstorp			61	2	10	0	29 014	17 874	
Område 5 - Degeberga									
3019	Degeberga 12:121	Stenhällv 1 A-D	4	0	0	0	4 900	1 682	
3029	Degeberga 128:8	Saxamöllev 94, Saxemöllev 94	5	1	0	0	3 092	*	
3033	Degeberga 23:34	Forsakarsv 20 A-K	13	1	0	0	6 015	4 629	

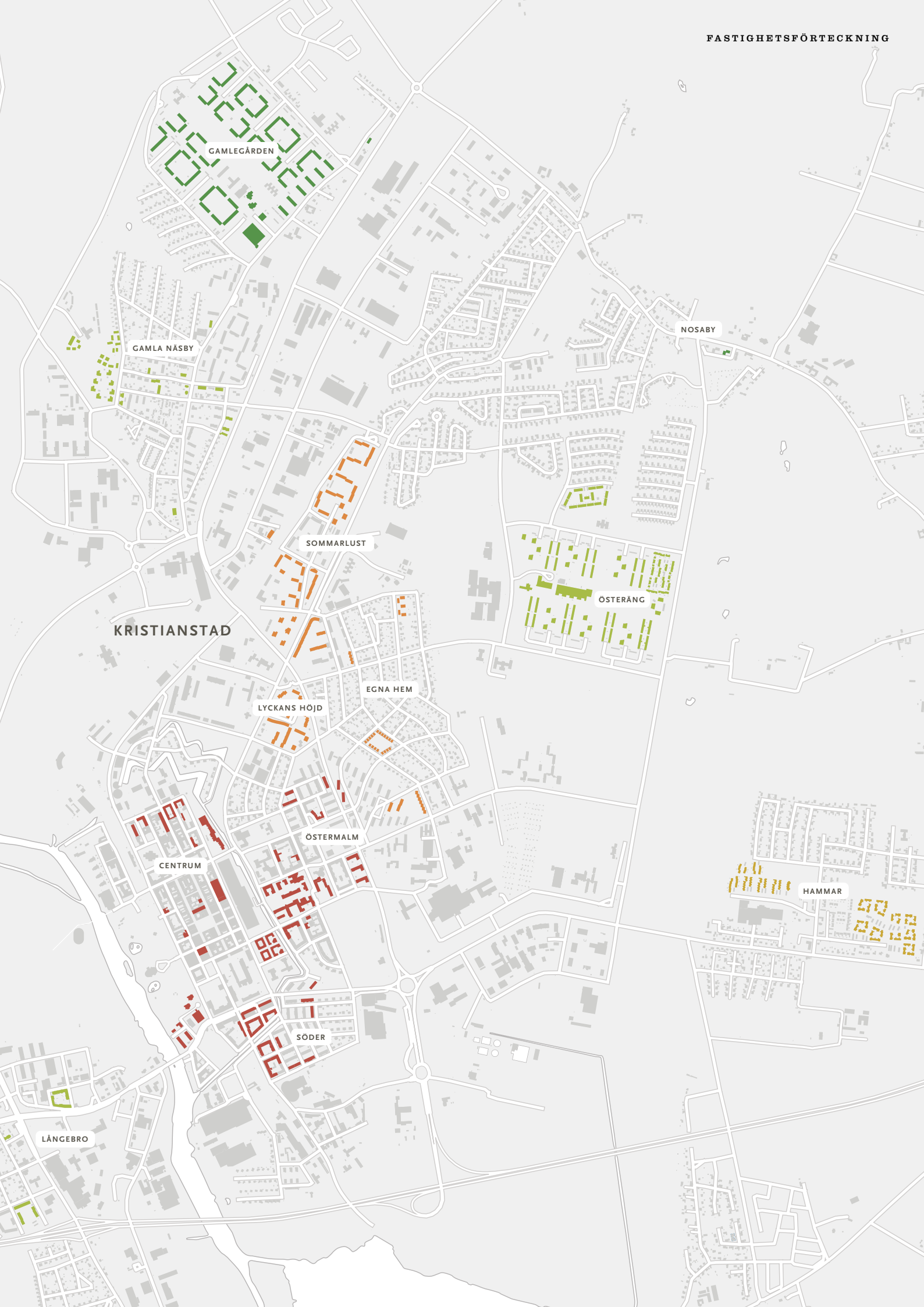
FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGS- VÄRDE (TKR)	NOT- ERING
3041	Degeberga 12:122	Stenhällev 3-21	10	0	0	0	4 414	3 248	
3049	Degeberga 109:4	Forsakarsv 18 A-Y	23	0	0	0	3 250	4 263	
3050	Degeberga 20:25	Tingsv 17 A-B	12	1	0	0	2 124	3 247	
3051	Degeberga 20:49	Tingstorget 5 A-B	14	0	2	0	5 852	2 474	
3052	Degeberga 20:50	Tingstorget 1 A-B	12	1	0	0	1 890	3 195	
3058	Degeberga 107:1	Skaddev 12 A-Å	13	0	1	0	3 637	8 054	
3065	Degeberga 109:1	Forsaliden 3 A-I	9	0	0	0	1 307	2 260	
3097	Degeberga 107:1	Skaddev 12 E-Q	13	0	0	0	34	***	3058/ 3097
Totalt Degeberga			128	4	3	0	36 515	33 052	
Område 5 - Fjälkinge									
2096	Fjälkinge 228:5	Grönängsv 5 A-C, Kulladahlsv 4 A-F	9	0	0	0	533	1 824	
2098	Fjälkinge 35:65	Rosv 21-61	21	0	0	0	9 535	8 184	
Totalt Fjälkinge			30	0	0	0	10 068	10 008	
Område 5 - Tollarp									
3024	Slöjden 8	Särlag 25	0	1	0	0	10 313	*	
3045	Slöjden 1	Feglars gata 13-17 A-B	54	0	10	0	1 984	18 101	
3046	Mården 1-3	Onkel Adams väg 2-4 A-B, Onkel Adams väg 6 A-B	44	0	4	0	3 561	10 469	
3047	Piggsvinet 8	Betaniav 20 A-F	42	0	15	0	3 503	12 012	
3048	Tapetseraren 5	Borgarg 22 A-K	16	0	0	0	2 708	3 527	
3060	Torvtäkten 1	Luev 2-16	8	0	0	0	1569	7 215	
3068	Annelundsparken 1	Akasiv 7 A-I	9	0	0	0	1 106	2 378	
3081	Torvmossen 1	Luev 5-25 A-B	20	0	0	0	3 905	10 271	
3085	Banmästaren 9	Hälsingelätt 2 A-C, Tränev 1 A-G	10	0	0	0	4 691	3 042	
3086	Torvmossen 1	Luev 27	5	1	0	0	2 580	***	3081/ 3086
3087	Snapplåset 4	Bollas Väg 1	5	1	0	0	1 405	2 617	
3090	Torvtäkten 1	Luev 30-56	14	0	0	0	4 350	4 284	
3098	Torvtäkten 1	Luev 18-28 A-B	12	0	0	0	3 564	***	3060/ 3098
Totalt Tollarp			239	3	29	0	45 239	73 916	
Område 5 - Önnestad									
2040	Önnestad 166:1	Önneg 3 A-B, Önneg 5-7, Önneg 9 A-B, Önneg 11-13 A-C, Önneg 15 A-B, Önneg 17-29 A-C	38	1	0	0	17 021	13 761	
2041	Önnestad 126:2-3	Bertev 18-20 A-C	6	0	0	0	1 981	1 737	
2042	Önnestad 132:6	Byag 16	4	0	0	0	1 795	1 023	
2043	Önnestad 119:13	Skolg 42-44	12	2	0	0	4 815	3 303	
2044	Önnestad 132:7	Byag 14	5	0	2	0	2 165	1 187	
2045	Önnestad 132:5	Byag 18	5	0	1	0	2 280	1 151	
2046	Önnestad 157:1	Storskiftesv 2-4 A-F, Storskiftesv 6 A-D, Storskiftesv 8 A-C, Storskiftesv 10 A-F	25	0	9	0	3 386	7 921	
2047	Önnestad 133:2	Byag 12 A-H	14	1	0	0	4 980	2 613	
Totalt Önnestad			109	4	12	0	38 423	32 696	
Område 6 - Everöd									
3064	Lyngby 17:62	Stockv 2 A-E, Stockv 4 A-D	9	0	0	0	1 139	1 881	
3093	Lyngby 18:29	Stockv 6 A-D, Stockv 8 A-D	8	0	0	0	115	1 162	
Totalt Everöd			17	0	0	0	1 254	3 043	
Område 6 - Färlöv									
2050	Färlöv 83:2	Almhagav 1-5	12	0	3	0	2 671	2 806	
2051	Färlöv 1:47, 1:48	Börje Trolles Väg 35-45	6	0	0	0	1 728	2 105	
2052	Färlöv 83:1	Almhagav 17-29	7	0	0	0	3 203	9 094	
2053	Färlöv 83:1	Almhagav 7-15	5	0	0	0	2 499	***	2052/ 2053/ 2056
2054	Färlöv 1:45	Börje Trolles V 31 A-D, Börje Trolles V 33 A-C	7	0	0	0	2 899	2 652	
2055	Färlöv 76:10	Grindv 2 A-B, Grindv 4-10	15	0	0	0	5 007	2 701	
2056	Färlöv 83:1	Almhagav 31-37 A-C	12	0	0	0	6 888	***	2052/ 2053/ 2056
Totalt Färlöv			64	0	3	0	24 895	19 358	
Område 6 - Gärds Köpinge									
3066	Köpinge 140:1	Gunillas väg 4-28	13	0	0	0	1 534	4 505	
3080	Köpinge 28:71	Gunillas väg 13 A-B, Gunillas väg 15-21 A-C	17	1	0	0	7 376	5 707	
Totalt Gärds Köpinge			30	1	0	0	8 910	10 212	

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGS- VÄRDE (TKR)	NOT- ERING
Område 6 - Huaröd									
3040	Huaröd 5:20	Granetorpsv 5 E-H	4	0	0	0	998	2 219	
3084	Huaröd 5:20 Etapp 1	Granetorpsv 5 A-D	4	0	0	0	871	***	3040/ 3084
Totalt Huaröd			8	0	0	0	1 869	2 219	
Område 6 - Linderöd									
3069	Linderöd 6:215	Nils Mäns väg 5 A-H	8	0	0	0	221	1 729	
3089	Linderöd 6:215	Nils Mäns väg 3 A-C	3	0	0	0	719	***	3069/ 3089
Totalt Linderöd			11	0	0	0	940	1 729	
Område 6 - Ovesholm									
3114	Ovesholm 10:1 Etapp 1	Tueängsv 7 A-D	4	0	0	0	1 199	2 481	
3115	Ovesholm 10:1	Tueängsv 3:5 A-B	4	0	0	0	1 347	***	3114/ 3115
Totalt Ovesholm			8	0	0	0	2 546	2 481	
Område 6 - Rinkaby									
3028	Rinkaby 6:101	Jöns Nils väg 1-25	13	0	0	0	4 718	5 305	
3031	Rinkaby 113:1 Etapp 3	Lycke v 42 A-H	8	0	0	0	2 116	6 386	
3072	Rinkaby 113:1	Lycke v 22-40	10	0	0	0	2 323	***	3031/ 3072
3073	Rinkaby 113:2	Lycke v 2-20	10	0	0	0	1 557	3 365	
Totalt Rinkaby			41	0	0	0	10 714	15 056	
Område 6 - Skånes Viby									
3032	Håslöv 118:4 Etapp 1	Härfågelv 1-7 A-C, Härfågelv 9-11 A-B, Härfågelv 13 A-C	20	2	0	0	8 059	14 057	
3095	Håslöv 118:4	Kvarnnäsv 70 A-C, Kvarnnäsv 72-78 A-B, Kvarnnäsv 80 A-C	14	0	0	0	8 175	***	3032/ 3095
Totalt Skånes Viby			34	2	0	0	16 234	14 057	
Område 6 - Vanneberga									
3074	Vanneberga 34:168,16	Thimsfuret 3-5 A-B	4	0	0	0	970	1 304	
Totalt Vanneberga			4	0	0	0	970	1 304	
Område 6 - Yngsjö									
3021	Yngsjö 3:361	Lillesjö gränd 3	0	0	0	0	938	382	Tomt- mark
3042	Yngsjö 3:354	Gamla Byv 31 A-L	12	0	0	0	4 364	6 400	
Totalt Yngsjö			12	0	0	0	5 302	6 782	
Område 6 - Åsum/Hedentorp									
3110	Pistolen 1	Hemvärnsv 5-20, Lottav 16-30	91	1	40	0	6 126	32 916	
3111	Oelreich 5	Sandåsv 3 A-H	8	0	0	0	2 809	3 812	
3112	Snabbvingen 1	Åstav 31 A-M	12	0	0	0	3 705	4 494	
Totalt Åsum/Hedentorp			111	1	40	0	12 640	41 222	
Område 6 - Österslöv									
2034	Österslöv 25:33	Sten Billes Väg 2-38	19	0	0	0	6 358	8 231	
Totalt Österslöv			19	0	0	0	6 358	8 231	
Totalt AB Kristianstadsbyggen			9 034	253	1 863	968	3 395 898	5 294 421	

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

GRAFISK FORM	Creative Army AB	OMSLAG	Munken Polar 300g
COPY	Helena Lundahl, Kristina Ringdahl, Per-Erik Tell, Jonas Rosenberg, Jenny Widell	INLAGA	Munken Polar 150g
ILLUSTRATION	Creative Army AB	TRYCKERI	TMG Öresund AB, Malmö
FOTO	Felix Sundbäck, Fredrik Persson, Per-Erik Tell, Jonas Rosenberg, Annika Persson	UPPLAGA	300
		TRYCKÅR	2019



GAMLEGÅRDEN

GAMLA NÄSBY

NOSABY

SOMMARLUST

ÖSTERÅNG

KRISTIANSTAD

EGNA HEM

LYCKANS HÖJD

ÖSTERMALM

CENTRUM

SÖDER

LÅNGBRO

HAMMAR



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