



Årsredovisning 2015
AB Kristianstadsbyggen

VD har ordet	4
Framtidens boende	6
ABK renoverar	9
ABK bygger	10
Medarbetare	14
Nöjda hyresgäster	16
ABK i siffror	18
Händelser under året	20
Styrelsen	23
Miljöredovisning	24
Förvaltningsberättelse	26
Resultaträkningar	37
Balansräkningar	38
Kassaflödesanalyser	40
Noter	42
Revisionsberättelse	54
Granskningsrapport	55
Fastighetsförteckning	56

AB Kristianstadsbyggen (ABK), 556054–1889, ägs av Kristianstads Kommunföretag AB. Vi är kommunens största fastighetsägare och ett av Sveriges 25 största kommunala bostadsbolag. Totalt förvaltar vi cirka 8 900 lägenheter och 300 kommersiella lokaler. Vårt bostadsbyggande vägleds av höga krav på funktion och estetik.

Vi väger in både korta och långa miljöperspektiv i såväl byggande som förvaltning. ABK finns till för kommunens invånare och vår ambition är att alltid sätta människan i centrum.





ABK:s Kulturdag i Gamlegårdsparken den 29 augusti 2015. Vi bjöd hyresgäster och besökare på musik- och dansunderhållning, mat från hela världen och massor av barn- och familjeaktiviteter – mitt på gröna Gamlegården.

Vi bygger för framtiden

ABK bygger bostäder för alla

Sedan flera år har vi långsiktiga byggplaner för att ligga i framkant när det gäller att utveckla Kristianstads kommun. I vår bostadsförjningsplan planerar vi tio år framåt och bara de närmaste fem åren har vi planer på 1 000 nya bostäder runt om i kommunen. En utmaning ABK har är att få fram byggbar mark till nya bostäder. Här jobbar vi tätt och intensivt med kommunen för att säkerställa att det finns detaljplaner och byggbar mark för att förverkliga ABK:s planer.

En möjlighet när det gäller nyproduktion är också att utnyttja redan befintliga bostadsområden där det går att förtäta. Många bostadsområden har idag stora ytor som inte bara är möjliga att bygga på, utan där nya hus till och med kan bidra till en ännu mer harmonisk gårdsmiljö.

Under året har vi haft byggstart på tre nyproduktionsprojekt, kvarteren Valthornet, Adler och Hunden 6.

- *I Valthornet på Almvägen färdigställer vi under våren 2016 markbostäder med generösa uteplatser i det som tidigare var lokaler och förråd. Här skapar vi både nya bostäder som kan möjliggöra kvarboende för hyresgästerna i huset och nytt liv åt ABK:s första gård.*
- *Kvarteret Adler ligger på Öllsjövägen i Vä. Efterfrågan på hyresrätter är stor i Vä, och det möter vi med nya bostäder med stora uteplatser eller balkonger, med inflyttning i juni 2016.*
- *Kvarteret Hunden 6 ligger centralt vid stadsbiblioteket, där bygger vi om lokaler till bostäder med unika planlösningar, och sätter in hiss för ökad tillgänglighet.*
- *I vårt dotterbolag AB Allön är vi långt komna med ett nytt vård- och omsorgsboende med 36 bostäder och gemensamhetslokaler i Åhus.*

Två riksdagsbeslut kan komma att påverka vår nyproduktion, dels att man beslutat om investeringsstöd för hyres- och studentbostäder, och dels att regeringen under 2016 ska utreda åtgärder som kan förkorta plan- och bygglovsprocessen med upp till ett år.

ABK renoverar

Det är inte bara nyproduktionstakten som ökat. Vi har även ökat nivån på underhåll och renoveringar av våra fastigheter. I slutet av 2015 hade vi över 40 renoveringsprojekt igång samtidigt, för sammanlagt nästan 300 miljoner kronor.

Några av de stora projekten under året:

- *Färdigställandet av de sista två loftgångshusen på Österäng, med 39 bostäder som totalrenoverats.*
- *Förnyelsearbetet på Lyckans Höjd, där nu tio hus hittills renoverats.*
- *Stambyten och fönsterbyten på många platser i beståndet. Att ta hand om våra befintliga fastigheter handlar både om en investering och om trivsel för våra boende.*

Ett ännu mer miljö- och klimatvänligt företag

Vi fortsätter att energieffektivisera våra fastigheter. Under 2015 har vi installerat geovärme i 86 lägenheter i Tollarp och under 2016 ska ytterligare fastigheter i Tollarp, Träne och Arkelstorp få mer miljövänlig uppvärmning med geovärme. Detta tar oss ytterligare närmare målet om en helt fossilfri uppvärmning 2018. Förutom att byte till geoenergi är miljövänligt innebär det kraftiga energibesparingar.

Målet för Kristianstads kommuns klimatstrategi var att ABK skulle minska energiförbrukningen mellan 2009 och 2016 med 10 000 megawattimmar. Redan efter 2015 års utgång har vi minskat med mer än det dubbla, 20 800 megawattimmar! Det är lika mycket som går åt till att förse 930 medelstora villor med värme och varmvatten under ett helt år. Och arbetet med att minska förbrukningen fortsätter.

Allmännyttigt ansvar – även för jämställdhet

Precis som tidigare år har vi under 2015 tagit ett stort ansvar för social hållbarhet, integration och trivsel på våra bostadsområden. Det är viktigt för oss att vi har ett socialt hjärta med i vår verksamhet. ABK:s Kulturdag, Gamlegårdsbadet och sommaröppna fritidsgårdar är några exempel. Nytt för i år är en satsning tillsammans med Boverket och Kristianstads kommun, där Gamlegårdens centrum byggs om för ökad jämställdhet och tillgänglighet för alla. Vi skapar en mer inbjudande miljö i centret, men också en innovativ lösning för digital kommunikation via stora interaktiva skärmar. Arbetet sker i dialog med boende, föreningar och näringsidkare på området, och det ombyggda centret kommer att invigas i slutet av sommaren 2016.

Mycket nöjda hyresgäster

Under året fick alla våra hyresgäster svara på en oberoende enkätundersökning om hur nöjda de är med sitt boende och med oss som hyresvärd. I de senaste årens undersökningar har vi hamnat i topp bland landets kommunala bostadsbolag när det gäller nöjda kunder, och under 2015 blev resultatet det bästa hittills. Det är ett kvitto på det arbete som all vår personal gör för att våra hyresgäster ska trivas. Vi lägger stor kraft på att hålla våra områden rena, snygga och trygga, vilket också återspeglas i resultatet av enkätundersökningen. Vi arbetar mycket med bemötande och service, för vi vet hur mycket det betyder för upplevelsen för våra boende.

Gott bemötande med egen personal

Sedan länge är vår vision det personliga boendet. Ett sätt att förverkliga visionen är att de flesta som kunderna möter är vår egen personal, även om vi ibland köper in tjänster från olika entreprenörer. Med stor andel egen personal är det lättare att

skapa en kultur och en anda bland medarbetarna, en anda där den enskilde anställde känner ansvar för bemötande, service och informationsspridning.

Med tydliga och enkla handlingsplaner, där varje avdelning sätter sina egna mål som bidrar till företagets övergripande målsättning, har medarbetarna stor frihet och arbetar under eget ansvar. Våra anställda är duktiga på att se till att idéer och mål inte bara resulterar i ord, utan också i handling.

Nöjda medarbetare skapar nöjda kunder som i sin tur gör att medarbetarna känner ännu mer stolthet och trivsel. Det blir en positiv spiral som vi är måna om att upprätthålla. Alla yrkesgrupper som våra kunder möter får mycket höga betyg när det gäller bemötande vilket är väldigt glädjande.

På personalsidan har vi vuxit under året och vi fortsätter att växa. Dels har vi nyanställt för att möta pensionsavgångar, men den ökade takten på nyproduktion och renoveringar har också gjort att flera nya tjänster har tillsatts.

Framtidens boende

För att kunna bygga de bostäder som våra presumtiva kunder vill ha har vi under 2015 inlett ett arbete kring framtidens boende, som du kan läsa mer om på nästa uppslag. Det handlar om att lägga örat mot marken och lyssna av både nationella trender och synpunkter från våra hyresgäster och sökande. Exempelvis att köket får ännu större betydelse för hyresgästerna, att intresset ökar för smarta hem med teknik som underlättar vardagen, eller att framtidens hyresgäster än mer kommer att efterfråga funktionella och lättstädade bostäder, med effektiva ytor och bra förvaringsmöjligheter.

Ett gott resultat

För 2015 kan vi återigen glädja oss åt ett gott resultat. Precis som de senaste åren uppfyller vi med god marginal avkastningsmålet i vårt ägardirektiv. Anledningen till det mycket goda resultatet är bland annat hög uthyrningsgrad för både bostäder och kommersiella lokaler, låga värmekostnader, omfattande energieffektiviseringsåtgärder, gynnsamt ränteläge samt goda insatser från medarbetarna. Resultatet underlättar våra möjligheter att genomföra alla de byggplaner vi har de kommande åren.

Under 2015 fick ABK en ny styrelse, och jag vill därför tacka de avgående ledamöterna. Speciellt styrelsens ordförande Göran Sevebrant, som slutade vid årsskiftet 2014/2015, och som verkat för ABK:s bästa under sina år i styrelsen.

2015 var ett år med ett gott resultat, med många steg mot ett ännu mer miljövänligt och hållbart ABK, och ett år med både ökad renoveringstakt och ökad takt på byggnation av nya bostäder. Det var också ett år då vi fick ännu ett kvitto på att våra hyresgäster i allra högsta grad uppskattar allt det arbete våra duktiga medarbetare lägger ner på att utveckla företaget.



Henrik Strand
Verkställande direktör



Framtidens boende

Hur är framtidens bostäder, och vilka behov har våra framtida hyresgäster? Detta är frågor som är lika intressanta som de är svåra att svara på. Vi vet att framtidens bostäder är de vi bygger idag. Med gedigna, hållbara och underhållsfria material i nyproduktion skapar vi idag hus som har en förväntad livslängd på över 100 år.

Om bostadsplanerarna i början av förra seklet skulle försöka gissa hur behovet skulle se ut idag så hade de nog hamnat rätt så långt bort från sanningen. Detsamma gäller för oss. Vi kan omöjligt förutspå hur samhället ser ut om ens 50 år, vi ska vara glada om de trender vi kan se sträcker sig fem eller tio år fram i tiden.

Så varför ens försöka se in i kristallkulan, om nu trenderna är så föränderliga och osäkra? Därför att vi måste göra något. Om vi inte kan se in i framtiden så kan vi åtminstone försöka ligga i framkant för att möta våra kunders behov.

Framtidens bostäder

För framtidens bostäder handlar det om hur planlösningar ska vara för att möta de framtida hyresgästernas behov, vilken teknik som bör finnas tillgänglig som stöd för de boende, smarta energilösningar, miljövänliga och hållbara material, och på vilken plats i kommunen dessa hus ska byggas för att vara konkurrenskraftiga på bostadsmarknaden.

Det har gjorts en hel del studier av framtiden på bostadsmarknaden, framför allt av SABO, men även Fastighetsägarna, Tyréns och av oss själva (den undersökning om hyresmodell och värdering av boendemiljöer som vi genomförde tillsammans med Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen 2012(?)). Med stöd i dessa undersökningar får man ingen fullödlig bild, men man kan få en fingervisning av hur vi skulle

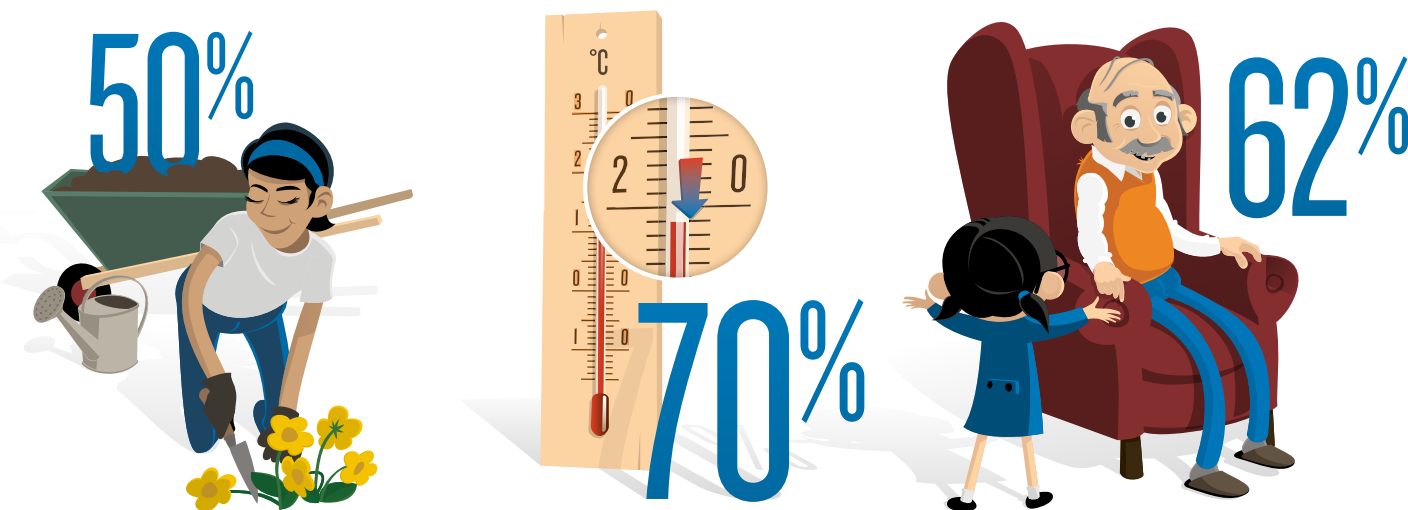
kunna förbereda oss för framtiden. Alla studier är inte helt nya, men kan ändå ge en bild av dagens samhälle och den snabba utvecklingstakt som det har.

Här är några av de trender som kan påverka vårt sätt att bygga bostäder:

Hyresgäster ställer högre – och lägre – krav på boendet

Samhället blir mer och mer ekonomiskt segregerat. Befolkningsgruppen som har fått mer pengar att spendera har vuxit, man kan säga att hushållen generellt aldrig haft så mycket marginaler i sin ekonomi som idag. Detta, i kombination med det allmänt stora heminredningsintresset i Sverige idag, gör att många skulle kunna tänka sig att lägga mer pengar på sitt boende, vilket skulle kunna innebära att de blir en målgrupp för lite mer exklusiva bostäder med lite dyrare materialval i inredning, vitvaror och liknande. De kan också tänkas ställa mer krav på sitt boende, exempelvis på kvalitet, arkitektur och miljö.

Man spår också att gruppen som bara ser bostaden som en förvaringsplats också kommer att växa. Kunder som vill lägga pengarna på annat än sin bostad, och där enkelhet blir ledordet. Trenden är alltså att det behövs bostäder som möter båda dessa grupper, att man kan bygga både unika hus med mer exklusiva materialval, och enklare hus.



Drygt hälften av 19–30-åringar kan tänka sig att självförvalta, att mot ersättning sköta om exempelvis grönytor och städning av trapphus.

UNGAS ATTITYD TILL HYRESRÄTTEN, FASTIGHETSÄGARNAS, 2010

70% kan tänka sig att sänka innetemperaturen till 19 grader för att spara energi och miljö.

AV 3 000 BESÖKARE I KOMMUNALA BOSTADSBOLAGET MIMERS FRAMTIDSLÄGENHET

62% skulle kunna tänka sig att ha sina föräldrar boende hos sig när föräldrarna blir gamla eller att bo hos sina barn när man själv blir gammal.

AV 3 000 BESÖKARE I KOMMUNALA BOSTADSBOLAGET MIMERS FRAMTIDSLÄGENHET



BoTrender

I Tyréns stora undersökning BoTrender 2012 presenteras ett antal tydliga trender:

- Köket får en ännu mer central roll, och ännu mer som ett multifunktionellt rum. Man efterfrågar stora ytor och plats för olika användningsområden utöver att laga och äta mat, som exempelvis sällskapsrum, arbetsrum eller lekrum.
- Intresset för smarta hem växer, både när det gäller teknik och när det gäller klimatsmart boende. Man vill gärna kunna påverka kostnaden för värme- och vattenförbrukning.
- Efterfrågan på öppna planlösningar är fortsatt hög, och man vill att bostaden ska vara lättstädad, praktisk och funktionell, med bra förvaringsmöjligheter.
- Önskelistan för en bostad toppas av Välplanerat, Praktiskt och Funktionellt. Den perfekta bostaden identifieras som Hemtrevlig.

Framtidens hyresgäster

Den andra aspekten av framtidens boende är den personliga kontakten med våra kunder. Vilka krav kommer våra framtida hyresgäster – och presumtiva hyresgäster – att ställa på service, bemötande, extratjänster i boendet och på kommunikation med oss och med andra hyresgäster?

En självklar trend kopplat till utvecklingen av sociala medier är våra kunders benägenhet att kräva snabbare återkoppling. Idag förväntar sig många att få svar nästan direkt på sina ärenden och man förväntar sig en hög nivå av återkoppling och information från oss som hyresvärd. Det ställer höga krav på oss, både på företagsnivå – att se till att vi är rustade att möta kommunikationskravet, och för varje enskild anställd – som behöver prioritera att kommunicera med kunderna. Självklart kan man inte lösa alla ärenden i en handvändning, men vi kan bli ännu bättre på att hålla kunden informerad längs vägen. Vi är duktiga på kommunikation, vilket de oberoende kundundersökningarna vi genomfört de senaste åren har visat. Men vi kan alltid bli bättre.

Vi har idag ett gynnsamt uthyrningsläge med ytterst få

”Tekniken, medier och folks sätt att leva och bo förändras i allt snabbare takt, och den takten kommer bara att öka. Det är viktigt att vi både är lyhörda för trender och öppna för förändring.”

vakanta bostäder och lokaler, vilket i sin tur bidrar till att vi har en gott ekonomiskt resultat. Vi är ett känt varumärke med god renommé i kommunen och vi tillhör de bostadsföretag i landet som har nöjdast hyresgäster. Men vi kan inte vila på våra lagrar, vi måste planera för en framtid med både förändrade krav och behov från hyresgästerna och med eventuell ökad konkurrens om kunderna.

Vara framåt men inte alltid först

Att försöka skaffa sig koll på framtidens boende är ingenting man gör en gång och sedan kan luta sig lugnt tillbaka. Det här är något som vi och alla kommunala bostadsbolag kommer att behöva jobba mycket mer med. Tekniken, medier och folks sätt att leva och bo förändras i allt snabbare takt, och den takten kommer bara att öka. Det är viktigt att vi både är lyhörda för trender och öppna för förändring. Att vi skapar en organisation och arbetssätt som är rustade för att kunna förändras allt eftersom samhället förändras.

Samtidigt som vi bör vara i framkant med utvecklingen är det viktigt att vi inte hoppar på första bästa nyhet inom bostadsbyggande, teknik, energi eller kommunikation. Det finns inget självändamål för våra hyresgäster, vårt företag och våra ägare, i att vi är först ut med nya innovationer. Ofta kan det istället finnas en vinst i att lära av andras erfarenheter och därefter införa något som man kan anpassa för den egna verksamheten utifrån de lärdomar andra företag har gjort. På så sätt fortsätter vi att vara ett företag som står på en stabil och trygg ekonomisk grund, samtidigt som vi följer med i utvecklingen.

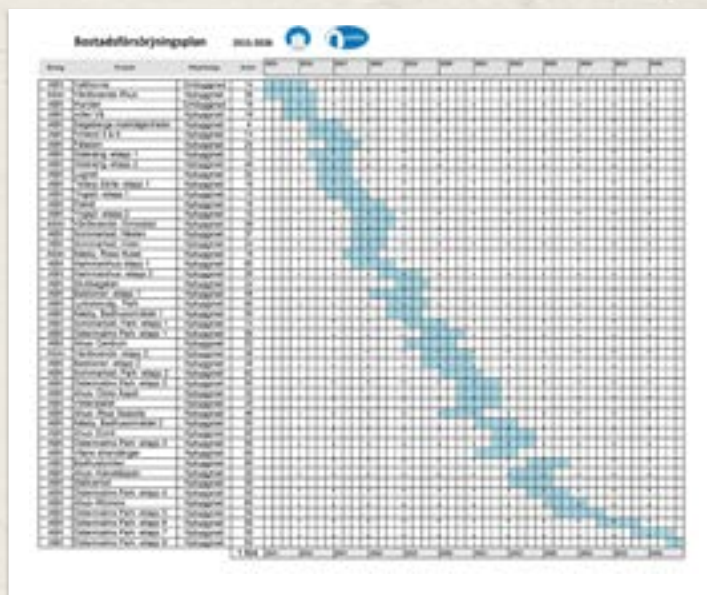
BOEMILJÖ OCH STADSUTVECKLING

UR STRATEGISK FÄRDPLAN FÖR KRISTIANSTADS KOMMUN,
ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2015-09-15

Det strategiska målet för Kristianstads kommun är långsiktigt hållbara boendemiljöer, ökat bostadsbyggande och pulserande stad.

Till 2020 ska detta uppnås:

- Bostadsproduktionen möter Kristianstadsbornas behov, tar hänsyn till kommunens demografiska utveckling och främjar befolkningstillväxt.
- Nya bostadsprojekt och befintliga bostadsområden uppfyller framtagna hållbarhetskriterier.
- Klimatanpassade boendemiljöer och infrastruktur
- Tätortsnära natur för boende och säkerställd tillgång till natur/park för förskola/skola.
- Välbesökta mötesplatser för kultur, evenemang och idrott.
- Tydligt kulturperspektiv i fysisk planering och övrig stadsplanering.



Långsiktig framförhållning är avgörande för att kunna möta efterfrågan på bostäder, både idag och i framtiden. ABK bedriver ett aktivt planeringsarbete med bostadsförsörjningsplan för många år framöver. Vi tittar också på nya sätt att bygga, hållbara byggmaterial och nya lösningar för teknik, energi, miljö och klimat.



Vi vårdar våra fastigheter

Att underhålla och renovera våra fastigheter är både en investering för framtiden och något som ökar trivseln för våra hyresgäster. Under 2015 hade ABK ett 40-tal olika renoveringsprojekt, för totalt cirka 300 miljoner kronor.

När flyttlassen började rulla mot Frans G Bengtssons väg 4 och 5, på Österäng, i början av februari 2016 var det slutet på en lång och omsorgsfull förvandling.

ABK:s största renoveringsprojekt någonsin är fört i hamn och Österäng som var ett slitet miljonprogramsområde har blivit ett av Kristianstads mest attraktiva bostadsområden, lugnt grönskande och tryggt inbjudande.

Totalt handlar det om 1 350 bostäder som renoverats och fräschats upp under en tidsperiod av tjugo år. Den bosociala situationen har förbättrats märkbart på Österäng under områdets förändring, omflyttningen minskat och vandaliseringen praktiskt taget upphört.

Österäng stort renoveringsprojekt

Företaget har totalt ett 40-tal renoveringsprojekt igång. Vd Henrik Strand är mån om att framhålla värdet av att vårda och ta hand om de fastigheter man förvaltar.

– Genom att vårda, underhålla och förbättra i våra fastigheter får vi större trygghet och bättre social trivsel, men också rent ekonomiska fördelar som minskad energiförbrukning. Vi tar ansvar för miljön och satsar på hållbarhet.

Förutom Österäng har ett omfattande renoveringsarbete pågått på Lyckans Höjd där den sista etappen inleds efter sommaren 2016.

Här byts fönster, tak och fasad. Balkongerna helrenoveras och inre allmänna utrymmen får nya golv och väggar. Inglasade balkonger rustas upp och alla balkonger får nya eluttag. Även den fysiska utemiljön fräschas upp på Lyckans Höjd.

Under många år har ABK genomfört stambyten i fastigheter. Under våren 2016 pågår det i Önnestad, Åhus och på Näsby.

Att byta ut gamla fönster är ett sätt att både sänka energiåtgången och förbättra säkerheten för hyresgästerna. I slutet av 2015 drog ABK igång sitt största fönsterbytarprojekt någonsin när 320 bostäder på Sommarlustområdet, Näsby och i Arkelstorp ska få nya fönster.

Stora fönster byts ut, liksom balkong- och altandörrar som tidigare inte haft nyckellås på insidan. Det får de nu, med ökad säkerhet som följd.

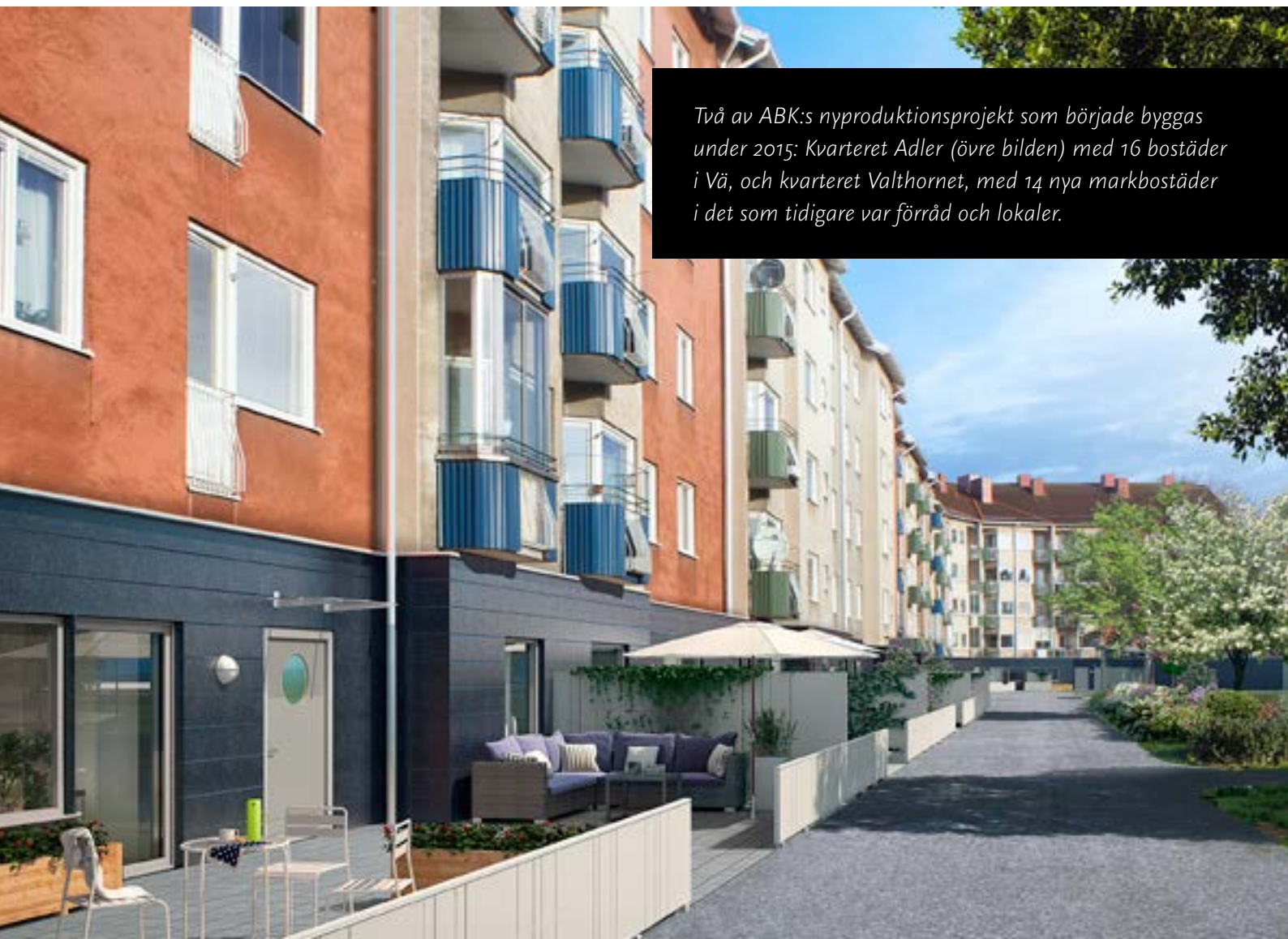
– Bostäderna blir också tystare med nya treglasfönster och vi räknar med att spara tio procent i energiåtgång, säger ABK:s projektledare Lars Sjölander.

Modernisering av hissar

Det finns ständigt en rad mindre renoveringsprojekt som pågår i ett företag av ABK:s storlek. Till exempel sker det hela tiden en modernisering av hissar på Gamlegården och Österäng. Såväl utebelysning som trapphus- och källarbelysning byts successivt ut och uppdateras till moderna system. Porttelefoner installeras för ökad säkerhet och det pågår fortlöpande ett arbete med att ersätta gamla köksluckor, spisfläktar och vitvaror.

– Också de små förbättringarna är viktiga för att våra hyresgäster ska kunna känna stolthet och trygghet i sitt boende, säger vd Henrik Strand.





Två av ABK:s nyproduktionsprojekt som började byggas under 2015: Kvarteret Adler (övre bilden) med 16 bostäder i Vä, och kvarteret Valthornet, med 14 nya markbostäder i det som tidigare var förråd och lokaler.



Nu ökar vi byggtakten

Det behövs fler bostäder i Kristianstads kommun, framför allt hyresrätter. Vi är en ledande aktör vad gäller hyresbostäder och vi arbetar för att möta det ökade intresset att bo och leva i Kristianstad, säger ABK:s vd, Henrik Strand.

Under flera år har kommunen haft en positiv inflyttningstrend och lockat många nya invånare. Många faktorer har inverkat, som en förnämlig handelsstad, en framåtblickande högskola och en integration med naturvärden som få städer kan konkurrera med. Även på idrottsarenan har Kristianstad blivit ett aktat och respekterat namn i hela landet.

Tusen nya bostäder planeras

ABK planerar att till 2021 bygga mer än 1 000 nya bostäder i kommunen. Framför allt projekteras nya bostäder i Kristianstad tätort, men också i Åhus, Vä, Tollarp och Degeberga.

Nybyggnation är inte av godo enbart för att Kristianstad kan få nya invånare utan betyder också en ökad valfrihet för nuvarande Kristianstadsbor som får möjlighet att flytta till ett annat boende. Kanske vill man ha större eller mindre plats. Med mer än 1 000 nya bostäder öppnas många nya möjligheter.

Att bygga nytt är en kombination av att arbeta med såväl pågående och inplanerade projekt som att arbeta fram nya visioner.

Det måste finnas en infrastruktur med vägar, kollektivtrafik och service, som följer med, eller ännu hellre ligger före, när nya bostadsområden utvecklas.

Viktigt med byggbar mark och förenklad bygglovsprocess

En av de viktigaste förutsättningarna för nyproduktion är också att det finns byggbar mark.

– Utan byggbar mark hjälper det inte att vi har en långsiktig bostadsförsörjningsplan. Får vi inte mark så att vi kan bygga så stannar tyvärr många av planerna på skissbordet, säger Henrik Strand.

Här är det viktigt att ABK tillsammans med kommunen och andra markägare arbetar aktivt och långsiktigt för att det ska finnas mark klar för byggnation.

Plan- och bygglovsprocessen är en annan faktor som påverkar möjligheten att bygga. Här har riksdagen gett regeringen i uppdrag att under 2016 utreda åtgärder som kan förkorta processen med upp till ett år.

Förtäta där det finns möjlighet

En möjlighet är också att utnyttja redan befintliga bostadsområden där det finns möjligheter till förtätning.

– En fördel är att vi inte behöver köpa mark och att vi redan har strukturen för förvaltning och service, säger Henrik Strand.

Österäng är ett exempel på ett mycket väl fungerande bostadsområde, med möjligheter till förtätning. På Sjövägen, snett emot Österängsgymnasiet, bygger ABK tolv nya bostäder åt kommunen med beräknad inflyttning under 2017. Innan dess ska fyra tvårummare stå klara i det som tidigare var Österängsbadet, mitt i bostadsområdet. Slutligen projekteras ytterligare 48 nya bostäder på Gustaf Hellströms väg.

Lokaler blir attraktiva bostäder

Ytterligare en möjlighet till att skapa nya bostäder är genom att bygga om kommersiella lokaler till bostäder.

Under våren 2016 blir 14 nya bostäder klara i ABK:s allra äldsta kvarter, Valthornet, vid Kanalgatan. Det hus som i folkmun döptes till Kinesiska Muren på grund av sin längd.

De nya bostäderna blev en utmaning för företagets byggavdelning då det handlar om att bygga om tidigare garage och kommersiella lokaler till bostäder. Det blev tolv tvåor och två trerummare. Ingen är den andra lik.

Ännu mer centralt ligger kvarteret Hunden 6, mitt emot kulturkvarterets bibliotek och konserthus, där ABK bygger om kontorslokaler till 15 nya bostäder. Det blir tio tvårummare, fyra ettor och en trea, med högt i tak. Även här har byggavdelningen fått söka udda lösningar, så till exempel har två nästan runda rum gjorts i tidigare trapphus. Dessa bostäder är inflyttningsklara vid årsskiftet 2016/17.

Bostäder för alla

Andra exempel där befintliga bostadsområden växer är kvarteret Lugnet som får 32 nya bostäder och Finlandshuset där vi planerar bygga två nya huskroppar med totalt 74 nya bostäder, centralt, lummigt och in på knuten på vattenriket.

På Stenhällevägen i Degeberga bygger ABK fyra nya markbostäder och håller dörren öppen för ytterligare bostäder, om efterfrågan finns.

Parallellt arbetar ABK vidare med visionen om nya stadsdelar, som Östermalms Park med i första hand 100 nya bostäder och Hammarshuset med 130 bostäder i två etapper. I Yngsjö ska det byggas totalt 23 nya bostäder framöver.

ABK BYGGER

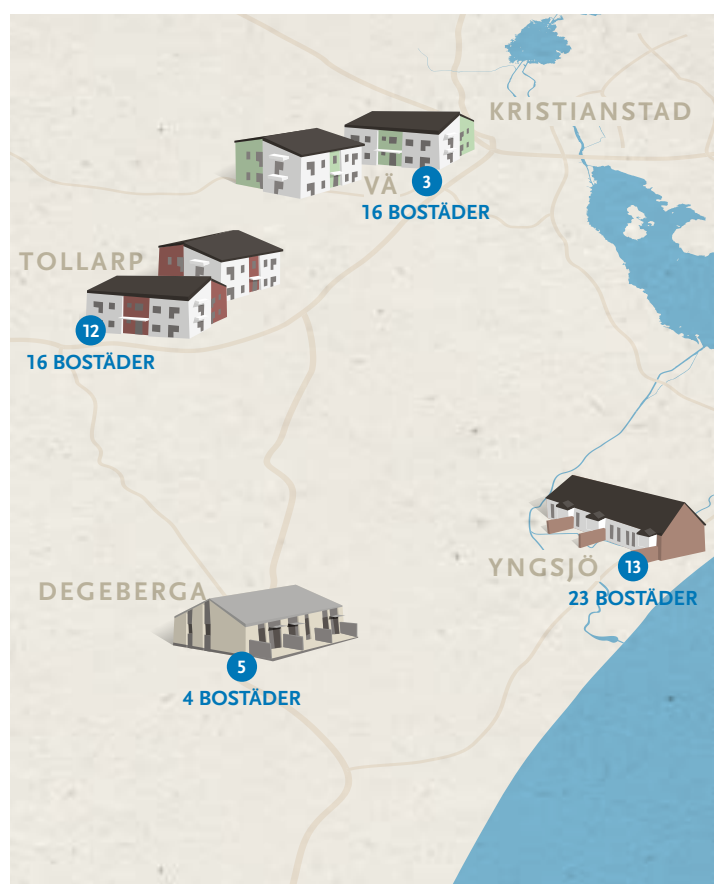
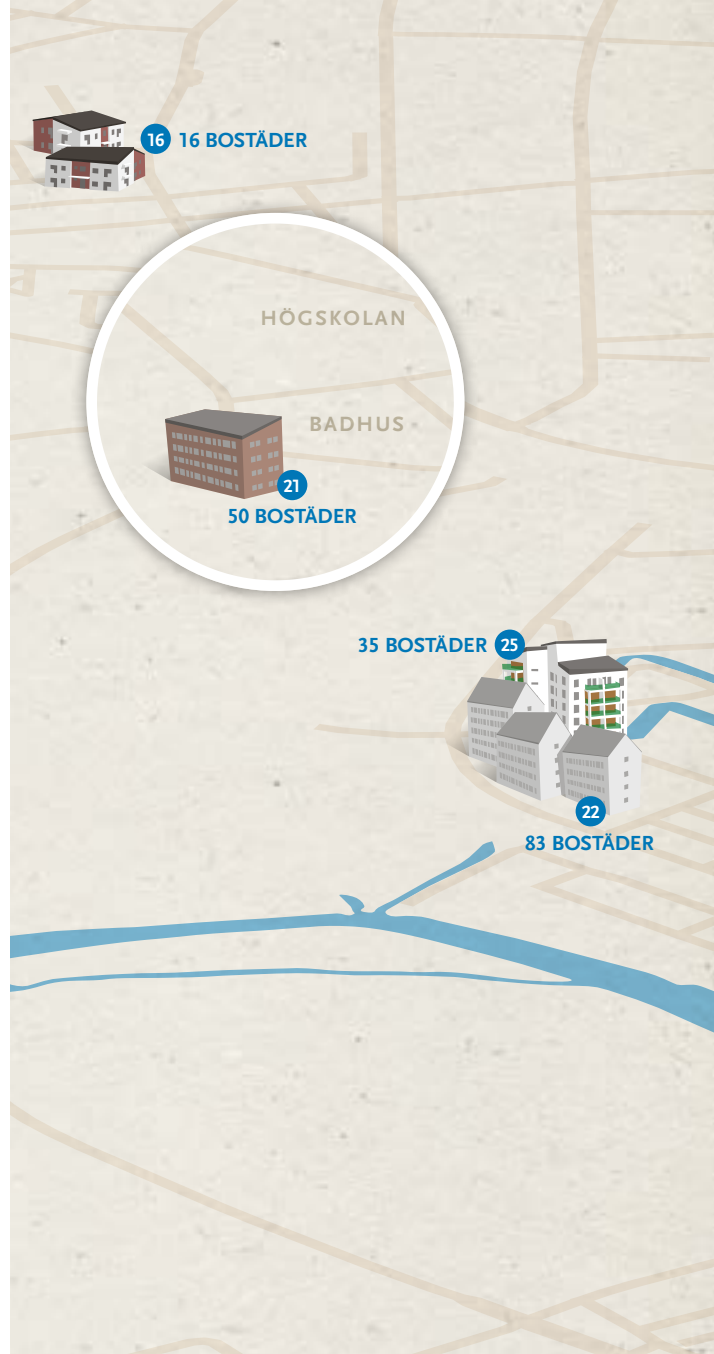
ABK är med och bidrar till en positiv utveckling av Kristianstad och planerar för över 1 000 nya hyresbostäder i Kristianstad kommun fram till 2021, framför allt i Kristianstad men även i Åhus, Vä, Yngsjö, Tollarp och Degeberga.

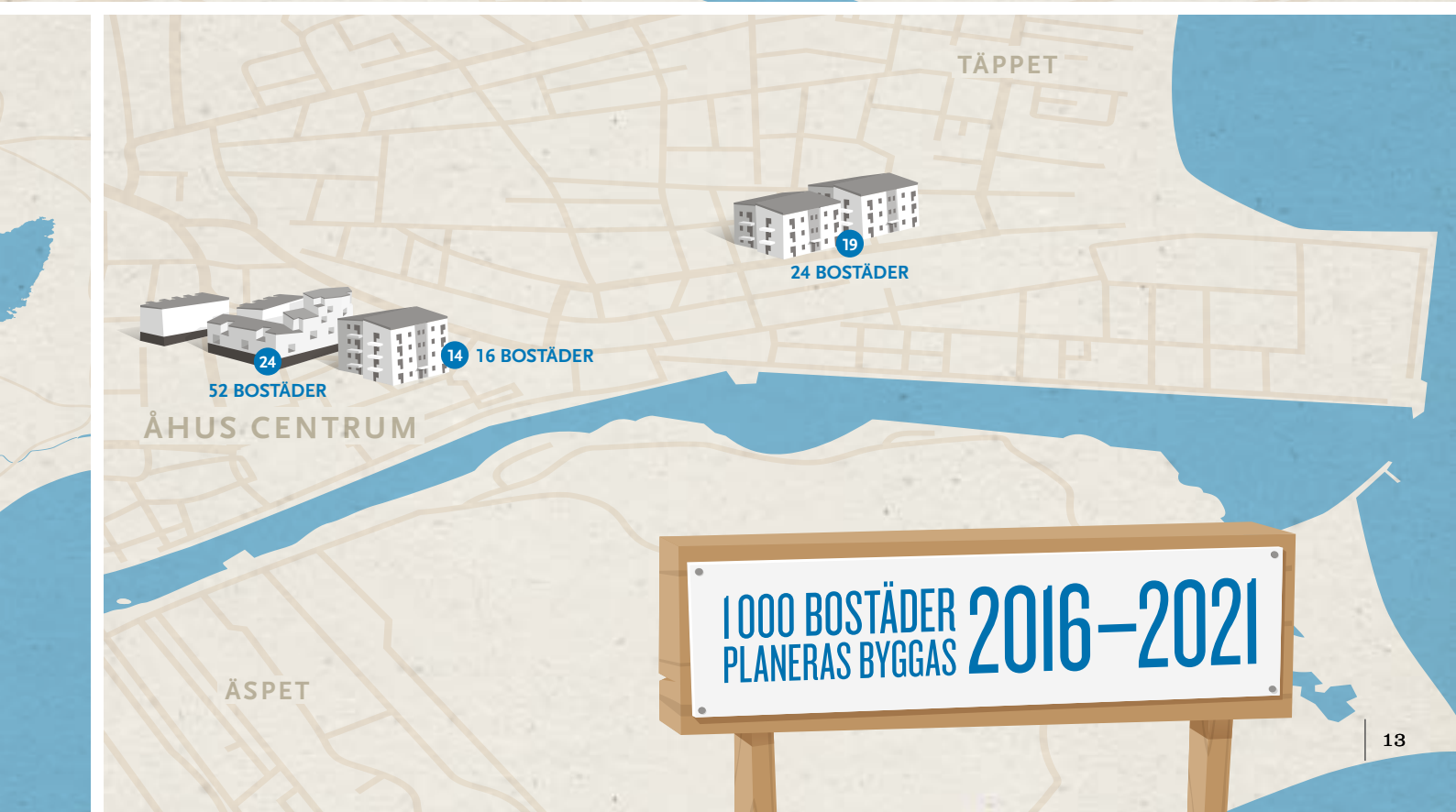
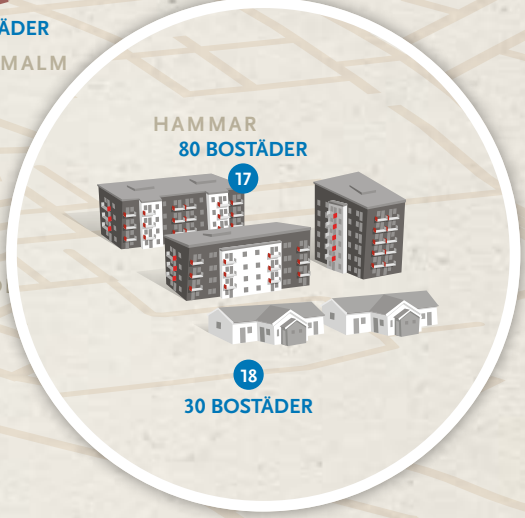
Dessutom planerar vi bygga 120 vård- och omsorgsbostäder samt gruppbo- och omsorgsbostäder genom vårt dotterbolag AB Allön, och vi för diskussioner med Kristianstads kommun om att bygga ett nytt badhus i dotterbolaget Sikab.

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

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

1. Docenten, Sjövägen	Vintern 2016
2. Valthornet, Kanalgatan	April 2016
3. Vä, Öllsjövägen	Juni 2016
4. Hunden 6, Föreningsgatan	Vintern 2016
5. Degeberga, Stenhällevägen	2017
6. Geten, Grönbetesvägen	2017
7. Adjunkten 1, Sjövägen	2017
8. Oxen 1, Oxhagsvägen	2018
9. Lugnet 4, Österlånggatan	2018
10. Finlandshuset 5-6, Finlandsgatan	2018
11. Diktaren 1, Gustaf Hellströms väg	2018
12. Tollarp, Särлагatan	2018
13. Yngsjö, Lillesjö Gränd	2018
14. Åhus, Järnvägsgatan	2018
15. Hästen, Sommarlustvägen	2018
16. Rosa huset, Näsbychaussén	2019
17. Hammarshuset, etapp 1	2019
18. Hammarshuset, etapp 2	2019
19. Åhus, Stubbagatan	2019
20. Skogsvägen, Egna Hem	2019
21. Näsby, Stridsvagnsvägen	2019
22. Bastionen, Vattentornsvägen	2019-2021
23. Sommarlust, Pilvägen	2020
24. Åhus centrum, Järnvägsgatan	2020
25. Vinterstallet, Norretullsvägen	2021
26. Östermalms Park	2021-2022





1000 BOSTÄDER PLANERAS BYGGAS 2016-2021



Nöjda medarbetare ger nöjda kunder

ABK har genom åren i hög grad satsat på egen anställd personal, även om vi ibland köper in tjänster från olika entreprenörer. Till exempel egna snickare, målare och elektriker har gett en betydande kompetens inom en mångfald av områden. Personalen har alltid varit – och är – en viktig resurs för bolaget.

Det är en tydlig personalfilosofi från ABK:s sida med yrkesmän och -kvinor som vet hur det ser ut i våra bostäder och som delar företagets värderingar.

Våra medarbetare är viktiga ambassadörer för företaget. Engagerade medarbetare som trivs och känner sig trygga får bättre självkänsla och genererar nöjda kunder. Detta i sin tur ger ökad lönsamhet vilket säkerställer bolagets fortsatta utveckling.

Ett aktivt personalarbete under många år har gett företaget nöjda medarbetare som känner sig delaktiga i företagets utveckling och vet att de har möjlighet att påverka sin arbets-situation. Starkast är det företag vars personal arbetar mot samma mål.

ABK är en av de stora arbetsgivarna i Kristianstads kommun med över 200 anställda och har under en rad år haft nöjda eller till och med mycket nöjda medarbetare, med låg sjuk-frånvaro.

En god arbetsmiljö och en vidareutveckling av personalen, med stora möjligheter till avancemang inom företaget, eller chans till arbetsrotation, är ett sätt att stärka både den enskilde anställde och företaget. Det ger också en djupare för-ståelse mellan bolagets olika avdelningar och ökar därmed sammanhållningen. Samtidigt är det viktigt att rekrytera personal utifrån. I vårt personalarbete arbetar vi aktivt med frågor kring jämställdhet, likabehandling och mångfald, och har vi möjlighet att anställa hyresgäster ser vi det som mycket positivt. Under 2015 arbetade exempelvis två av våra sommar-vikarier/säsongsanställda på det område där de själva bor.

ABK har under senare år ökat sitt antal anställda, både för att i god tid möta och förbereda sig för kommande pensions-avgångar, men också för att möta ökade behov av bland annat nyproduktion, underhåll, service och bosocialt arbete.

Lena stannade 41 år hos ABK



Lena Isacson jobbade hos ABK i 41 år. Hon gav företaget inte bara ett ansikte, utan kanske framförallt en röst, i sitt arbete i reception och telefonväxel.

Det är ingen händelse att det blev totalt 41 år. Lena har trivts hela tiden, från det att hon började som fastighets-skötare på Vemmenhögs-gatan på Gamlegården, tills det att hon blev synonym med ABK:s växel.

– Det har alltid varit roligt att jobba. Att få sitta som spindeln i nätet och möta alla dessa trevliga människor, säger hon.

I mitten av 1970-talet valde frisören Lena att lämna sin yrkesbana och istället börja jobba hos ABK på Gamlegården. Hon blev fastighetsskötare, men det handlade mycket om lokalvård.

När hon efter en tid fick en förfrågan om att flytta in till huvudkontoret tvekade hon inte. Hon fick alla möjliga kontors-uppgifter och trivdes bra, men hade sett till att hon skulle kunna återvända till det fria jobbet på Gamlegården om hon ville.

Ändå blev hon kvar på huvudkontoret, hon trivdes ju, och i mitten av 1980-talet blev telefonväxeln hennes revir.

– Det var inte bara arbete i växeln. Jag har varit med och skrivit kontrakt med hyresgäster och att ta hand om receptionen också, berättar hon.

För tio år sedan tog ABK ett viktigt steg då man lade ned den tonvalsväxel som företaget hade investerat i. Teknik är bra, men människor är bättre, resonerade företagsledningen.

– Det var mycket bra. Den personliga växeln med den personliga kontakten är det bästa, säger Lena, och hon vet vad hon talar om.

– Ja, jag har genom åren fått många positiva kommentarer över hur bra det fungerar och till och med haft andra företag som ringt och frågat om vårt personliga tilltal, tillägger hon.

Människor är klart mycket mer kvalificerade än en maskin att sköta en så viktig tjänst som telefonväxeln. Det är också ett sätt att bemöta den som ringer med respekt.

ABK:s företagspolicy att tänka nytt och att låta de anställda utvecklas har tilltalat Lena och varit en bidragande orsak till att det blev så många år hos samma arbetsgivare. Hon har fått möjligheter till vidareutbildning och gått flera kurser för att lära den senaste tekniken.

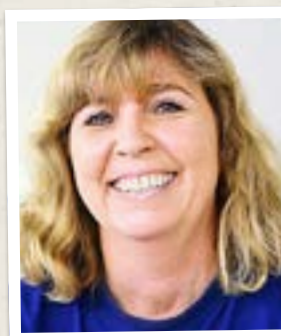
– Glöm inte nämna kamratandan, påpekar hon. Här har aldrig funnits något vi och dem, bara gemenskap.

Lena Isacson valde att sluta något år före pensionen. Hennes make gick i pension och tillsammans vill de utnyttja den tid som de kommer att ha. Så istället för att kalla sig pensionär väljer hon att "ta längledigt".

– Nu ska vi städa upp husvagnen och sen blir det turer till barnbarnen i Stockholm, passa på att komma ut i naturen eller göra andra resor, säger hon.

Utgångspunkten för det nya livet är bostaden på Järnvägsgatan i Åhus. Hos ABK. Så klart.

Siv blev extramorsa i studentkvarteren



För två år sedan blev Siv Lilja-Olsson ABK:are. Hon fick ett vikariat som fastighets- och skötselansvarig och när Mikael Jönsson som hon vikarierade för blev fast anställd på ABK:s uthyrnings-avdelning, sökte hon tjänsten efter honom. Hon blev fast anställd.

– Det kan kännas lite splittrat att vara både fastighets-

och skötselansvarig, men jag gillar ju att vara utomhus. Det är egentligen min grej, säger hon.

Fastighetsansvaret som hon har bland annat i studenthusen på Näsby vill hon absolut inte heller byta bort.

– Nej, jag älskar det. Jag känner att jag är behövd av ungdomarna, ibland nästan som en extramorsa. Det är avslappnat och familjärt. Det är toppen, säger hon.

Att vara anställd i ABK tycker hon är väldigt bra. Hon känner sig delaktig i företaget, får den information hon behöver och känner att hon har förtroende från sina chefer.

– Skulle jag vilja byta arbetsuppgifter eller söka mig uppåt i karriären, så vet jag att möjligheterna finns inom företaget. Det känns bra, säger hon.

Niclas siktar uppåt och ser möjligheterna

Den 7 januari 2015 blev Niclas Sahlberg anställd som servicesnickare inom ABK. Han visste definitivt vad han gav sig in på.

– Javisst. Jag hade jobbat för Peab och varit inhyrd hos ABK en tid, kände till företaget och hade redan arbetskamrater, säger han.

– Jag trivdes hos ABK och jag visste att de jag kände där också trivdes.

Som servicesnickare är Niclas arbetsuppgifter mycket varierande. Den ena dagen kanske han renoverar en lägenhet, nästa dag sätter han upp ett staket.

Arbetet är mycket fritt och han lägger själv upp sin arbetsdag. Det är frihet under ansvar.

– Jag känner ett stort förtroende från min chef, säger han.

Även om Niclas Sahlberg stortrivs som servicesnickare just nu så vet han att han inte kommer att fortsätta med det hela sitt arbetsliv. Han döljer inte att han siktar uppåt.

– Också där såg jag möjligheterna inom ABK. Jag vet att det är ett företag som tar hand om sina anställda och tror att det finns stora chanser för mig att avancera inom företaget, säger han.





Hyresgästerna allt nöjdare men ABK vill bli ännu bättre

*Alla hyresgäster har fått tycka till i oberoende undersökning under 2015.
Och de är mer än nöjda med ABK och sitt boende.*

Regelbundet har alla ABK:s 8 900 hyresgäster möjlighet att säga vad de tycker om sitt boende och om ABK. Tidigare år har ABK varit med i toppen bland landets kommunala bostadsbolag, när det gäller nöjda kunder.

– Årets undersökning visar att ABK:s hyresgäster har blivit ännu nöjdare, säger Johannes Angeldorff, vd på oberoende Wikner QM, som genomfört undersökningen. Det här är toppklass, det är sällan vi ser så här bra resultat.

– Hyresgästerna har visat oss ett stort förtroende och det betyder mycket för oss, men samtidigt får vi bra information om på vad vi kan göra ännu bättre, säger ABK:s vd Henrik Strand.

Boendet upplevs ännu tryggare

Jämfört med senaste mätningen 2011 anser hyresgästerna överlag att tryggheten har blivit ännu bättre.

– Det handlar om bättre belysning och andra åtgärder som vi har vidtagit för med utemiljön, men också om att störningar grannar emellan har minskat, säger Henrik Strand.

Trygghet, tillgänglighet, underhåll och reparationer är viktigt för hyresgästernas trivsel med boendet och med bolaget.

Nöjda med bemötande

Bland det som Henrik Strand gärna poängterar är att hyresgästerna ser bemötandet från ABK:s personal som mycket bra. Det är mycket höga siffror för bemötandet. Om det så gäller telefonväxeln, den personliga kontakten på BoService eller vid kontraktsskrivning.

– Alla våra anställda är ambassadörer för företaget och det är mycket viktigt att vi möter våra hyresgäster på rätt sätt, säger han och tillägger:

– Hyresgästernas uppskattning är vår drivkraft.

Ett axplock av sådant som upplevs ha blivit bättre är bland annat maskinerna i tvättstugan, belysningen i bostadsområdet, den hänsyn ABK tar till hyresgästernas önskemål och störningar grannar emellan.

Mindre nöjda med städning i tvättstugan

Hyresgästerna är självklart inte nöjda med allt. Det finns saker som kan bli bättre. I enkäten är hyresgästerna mindre nöjda med städning i tvättstugan och hur ABK hanterat eventuella klagomål. Dessutom ser det olika ut i olika fastigheter.

– Vi ska ta lärdom av det vi fått höra och försöka förbättra oss på de punkter där hyresgästerna har varit mindre nöjda, säger Henrik Strand.

ABK har fått resultatet uppdelat fastighet för fastighet vilket ger ett bra underlag för var det krävs ännu större insatser för att förbättra för de hyresgäster som inte är lika nöjda.

– Viktigt är också, säger han, återkoppling av resultatet av undersökningen till hyresgästerna.

Under december 2015 sattes resultaten för varje enskild fastighet upp i respektive trapphus, så att de boende kunde se vad de varit nöjda eller missnöjda med. Resultatet per fastighet ligger nu till grund för ett långsiktigt förbättringsarbete för respektive område i ABK:s förvaltning.



Undersökningen genomförs anonymt av oberoende Wikner QM på uppdrag av ABK, och resultatet presenteras i NBI (NöjdBoendeIndex) i en skala på 0–100.

UNDERSÖKNINGEN

ABK har tidigare genomfört NBI-undersökningar 2006 (73), 2009 (74) och 2011 (73). Då har resultatet ansetts som bland de bästa i Sverige. I år 2015 nådde ABK ännu högre, till NBI-betyget 75. Svarefrekvensen 2015 var 53%.

BÄST OCH SÄMST MED ABK



Filip Åkesson
GRÖNBETESVÄGEN,
SOMMARLUST

- Det bästa är att ABK har så trevlig personal och snabb service. Det är aldrig några problem.
- Sämst är att jag skulle vilja ha det varmare inomhus på vintern.



Ingegerd Wiberg
ROSVÄGEN, FJÄLKINGE

- Bäst är vårt område. Jag trivs jättebra, grönt och lugnt och fint.
- Sämst är att jag inte får gjort de renoveringar i min lägenhet som jag vill ha gjort.



Ulf Lagerblad
ROSVÄGEN, FJÄLKINGE

- Bäst? Ja, det mesta är väl i alla fall halvbra. Här är lugnt och skönt.
- Sämst är hissen vid vårt hus. Den måste vara från 1800-talet...



Abed Mahmoud
BJÄREGATAN, NÄSBY

- Bäst är att ABK:s personal är väldigt trevliga, tålmodiga och pålitliga och har förståelse för de problem som kan uppstå.
- Sämst? Jag vet inte. Jag får alltid hjälp om det är något.



Renée Damsberg
FRANS G BENGTSSENS VÄG,
ÖSTERÅNG

- Bäst är att ABK är så bra på sociala aktiviteter, som till exempel Österängsfestivalen.
- Sämst... jag kan faktiskt inte komma på något.



Milada Skopalova
GLADIOLVÄGEN, HAMMAR

- Bäst är att servicen är så fin. Går något sönder är det bara att ringa så fixar dom det.
- Sämst? Jag tycker att dom skulle skriva mer om vårt bostadsområde i Månadsbladet. Här är så mycket fint som inte uppmärksammas.



Markus Bustan
FREDRIK BÖÖKS VÄG,
ÖSTERÅNG

- Bäst är att hjälpen kommer snabbt när man ringer om något problem.
- Sämst är att ABK:s personal börjar jobba så tidigt och jag vill sova på morgonen.



Linda Hörberg
GLADIOLVÄGEN, HAMMAR

- Bäst är den fina servicen. Felanmäler man är dom där dagen efter. Dessutom är det ett väldigt fint och lugnt område.
- Sämst är det med ordningen i tvättstugan. Folk har svårt att följa reglerna som gäller.

ABK i siffror 2015

ERSÄTTNING TILL HYRESGÄSTFÖRENINGEN

År 2015 fick Hyresgästföreningen 3,3 miljoner kronor i ersättning från ABK, varav drygt 1,3 miljoner kronor till förhandlingsersättning. Resterande ersättning går bland annat till utbildning av förtroendevalda, lokaler och aktiviteter som exempelvis simskola på Gamlegårdsbadet.



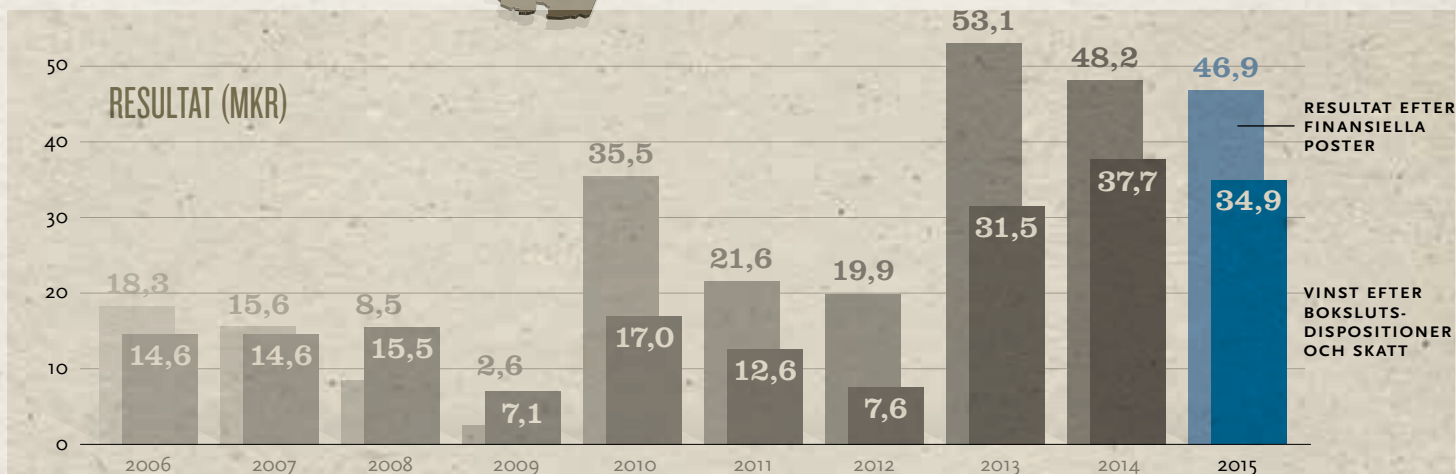
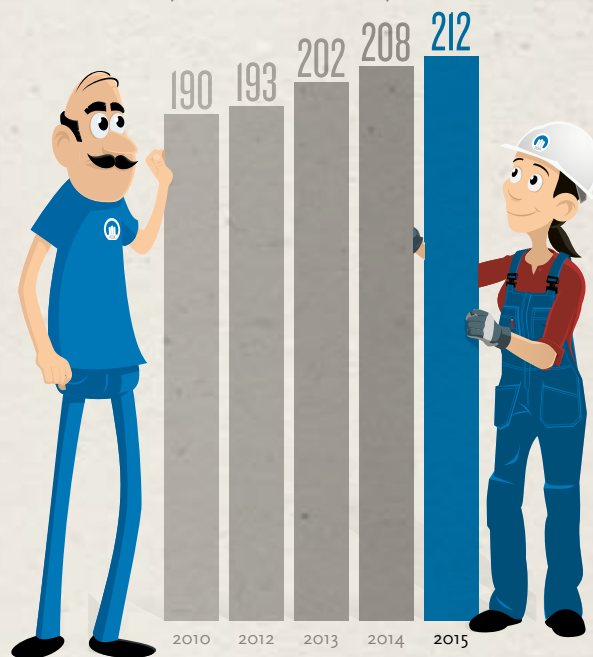
ABK ÄR KOMMUNENS FJÄRDE STÖRSTA FÖRETAG

År 2015 omsatte företaget 677 miljoner kronor.



ABK BLIR FLER OCH FLER

Genomsnittligt antal heltids-tjänster under räkenskapsåret.

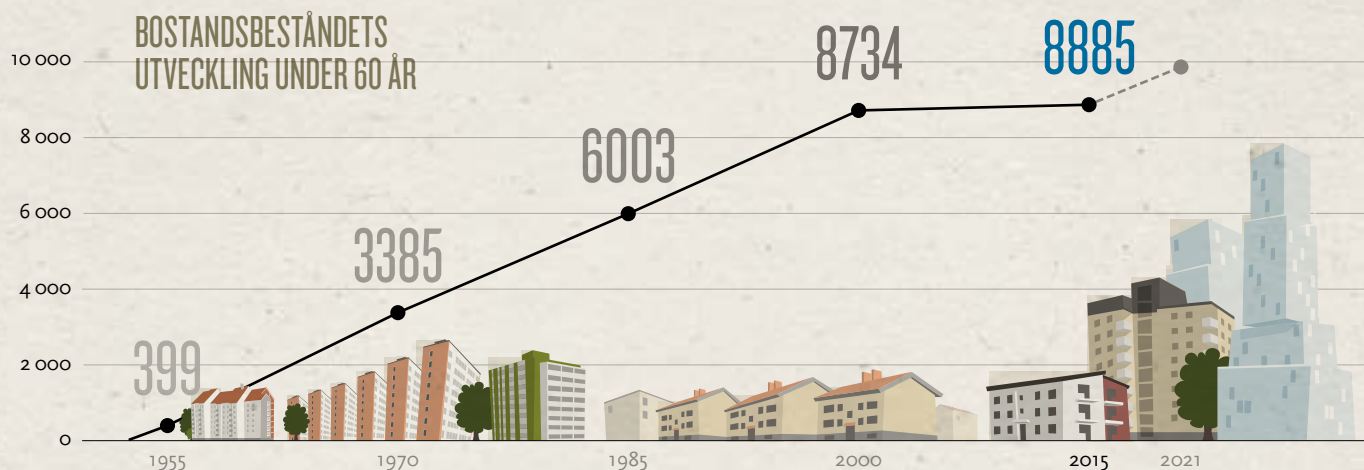


I januari 2016 hade ABK 40-tal renoveringsprojekt igång för sammanlagt nästan 300 miljoner kronor.



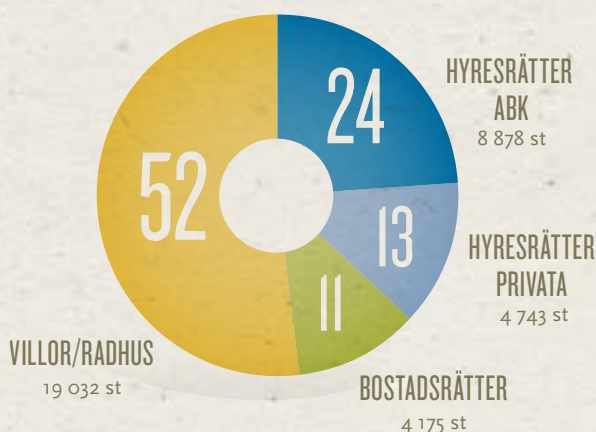
ABK:S MARKNADSVÄRDE

2015 var marknadsvärdet 5,9 miljarder, ungefär 3 miljarder i bokfört värde.



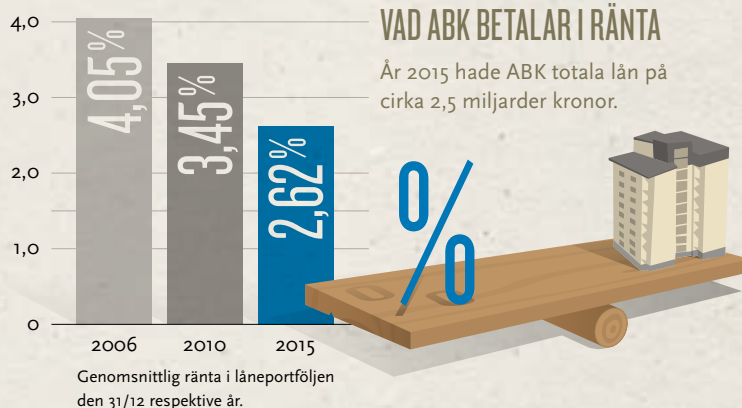
MARKNADSANDEL BOSTÄDER I KRISTIANSTADS KOMMUN

ABK har 24% av bostäderna och 65% av hyresrätterna i kommunen.

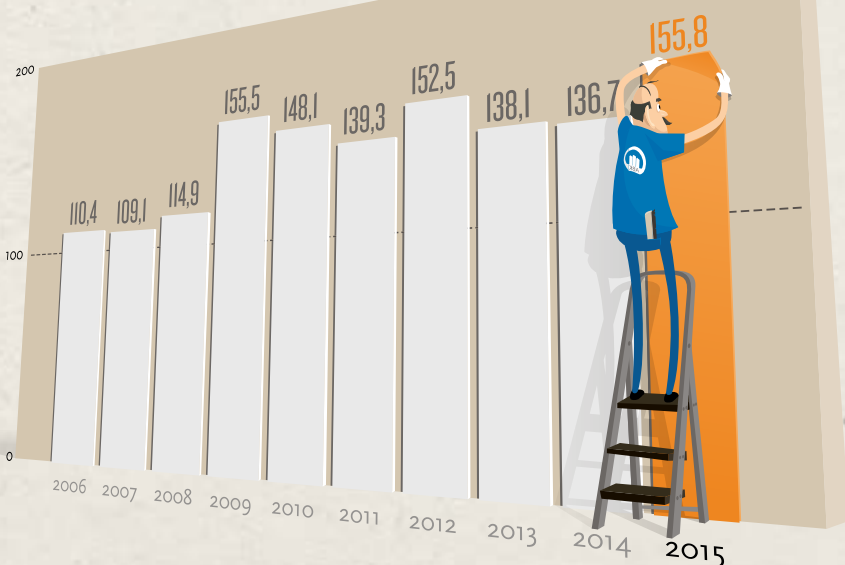


VAD ABK BETALAR I RÄNTA

År 2015 hade ABK totala lån på cirka 2,5 miljarder kronor.



UNDERHÅLL OCH REPARATIONER (MKR)



ÅTERBÄRING TILL HYRESGÄSTERNA

År 2015 fick 348 hyresgäster som bott jämna tiotal år i sin bostad varsin gratis månadshyra. Tillsammans delade jubilarerna på 1 959 453 kr.

År 1961 fick 14 personer dela på 2 679 kr.

Årets händelser 2015



Ett mer jämställt Gamlegårdens centrum

Under våren drog ABK igång ett projekt för att Gamlegårdens centrum ska bli mer välkomnande och jämställt för alla. I projekt har särskild vikt lagts vid kvinnors och flickors upplevelser och deras tankar kring hur centret skulle kunna förändras. Under 2016 kommer centret att förändras och bland annat få fler mötesplatser, en bättre ljudmiljö, ny färg på väggarna, en lektyta för barn, bättre belysning och digitala skärmar med information. Projektet finansieras av ABK tillsammans med Kristianstads kommun och Boverket och invigningen är planerad till augusti 2016.



Ny mötesplats på Riksens Ständer

I februari öppnade Kristianstads 17:e Mötesplats i kvarteret Riksens Ständer.

Renoveringen av Österäng stod färdig

Den senaste etappen av renoveringen av Österäng stod färdig. Österäng har blivit ett tilltalande bostadsområde med nya dammar, stenläggningar, buskar, träd och mötesplatser, bland annat en spontanidrottplats.



Festival på Österäng

23 maj var ABK en av arrangörerna av Österängsfestivalen, med underhållning för hela familjen. Det var en riktig folkfest för hyresgästerna på Österäng som bjöds på musik, fika, korvgrillning och ponnyridning.



Odlingslotter

Utomhusmiljön är viktig för hyresgästerna. På Vilan anlades tio nya odlingslotter och i slutet av sommaren var det dags för skördefest.





Sommarro fyllde 30 år

Den 26-28 maj firades att äldreboendet Sommarro fyllde 30 år. ABK bjöd på orange tårta, några dagar efter att IFK blivit svenska handbollsmästare, och elever vid Österängsgymnasiet restaurangprogram lagade Jubileumsmiddag. ABK förvaltar Sommarro sedan starten för 30 år sedan.



Världens mat på Kulturnatten

Den 22 maj anordnades Kulturnatten i centrala Kristianstad under jubileumskalaset. ABK fanns på plats på Stora Torg med Världens mat. För tjugo kronor kunde besökarna köpa smakportioner av maträtter och bakverk från hela världen.



Fest för jubilerande hyresgäster

357 hyresgäster bjöds in till årets jubileumsfest. Tillsammans fick de dela på en summa på motsvarande två miljoner kronor och bjöds på en tre-rätters middag. Sex av de som firade 40-årsjubileum fanns på plats; de fick blommor och extra uppmärksamhet. En av dem som bott 40 år i samma lägenhet var Birgit Skoogh, som dessutom en gång i tiden var den första kvinnan i ABK:s styrelse.

Kulturdagen lockade över 5 000 besökare

Lördagen den 29 augusti var det återigen dags för ABK:s kulturdag i parken på Gamlegården. Över 5000 besökare fick ta del av musik, dans, eldshow, mat och Kristianstad/Åhus jazzfestival. Det bjöds på aktiviteter som ponnyridning och ansiktsmålning. På scenen fanns flera av Gamlegårdens kulturföreningar men även artister som Simone Moreno, Panetoz och barnens favorit – Pidde Pannkaka.





Grillning med grannarna och ABK

Runtom i ABK:s områden träffas varje år hyresgästerna och grillar. En solig dag i början september grillade ABK med hyresgästerna på Skaddevägen, Stenhällvägen och Tingstorget i Degeberga.

Fler studentrum fick egen kyl och frys

För två år sedan utrustade ABK på försök alla studentrummen för de korridorboende på Fältvägen 1 med egen kyl och frys. Dessutom ingick städning i hyran. ABK har nu genomfört detsamma i alla studentrummen i området, som ligger alldeles vid högskolan på Näsby.



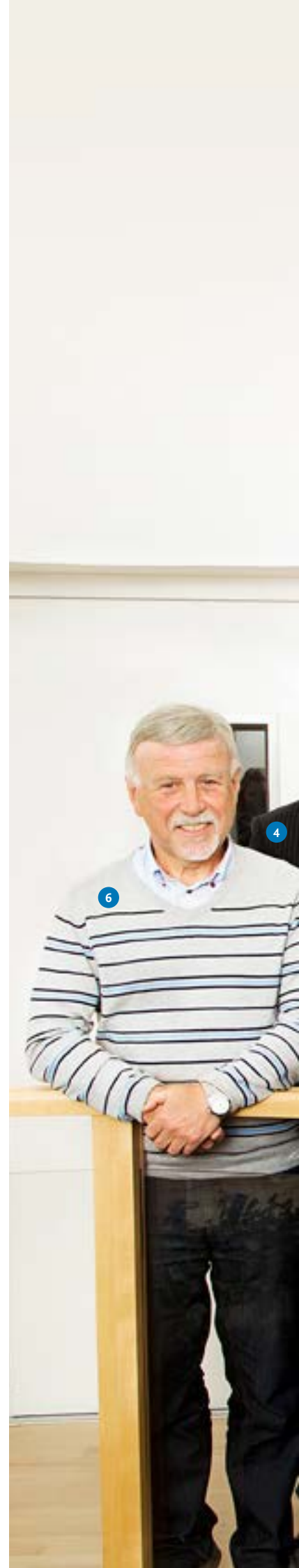
ABK-dagen på Kristianstads IP

Barnen tog tillfället i akt att pröva på amerikansk fotboll när det var dags för ABK-dagen på Kristianstad IP i början av augusti.



Många ville prova på ridning

I början av oktober provade ABK:s hyresgäster på att rida när det var dags för ABK-dagen hos Kristianstads Ridklubb.



Ny styrelse i ABK

På styrelsesammanträdet i maj 2015 tillträdde ABK:s nya styrelse. Kvar från tidigare styrelse var **8** Sven-Erik Bergkvist (s), som blev nygammal ordförande, och **6** Börje Emilsson (c).

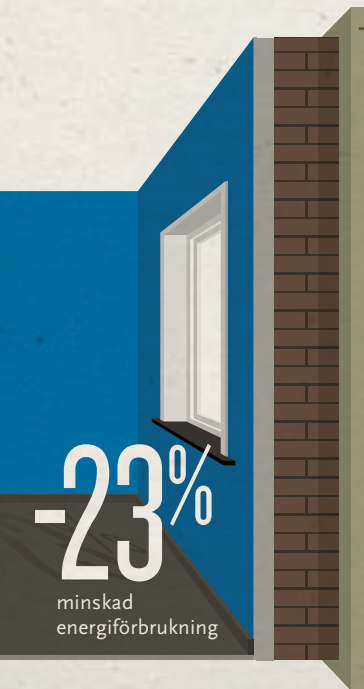
Nya i styrelsen var vice ordförande **3** Christer Nilsson (m), **2** Anders Lundin (fp) och **10** Johnny Håkansson (sd) samt suppleanterna **9** Emma Bruce (s) och **11** Ruzica Stanojevic (v).

Med på bilden även vd **1** Henrik Strand, sekreterare **4** Torbjörn Ingvarsson samt **7** Lisbeth Elofsson (Vision), **5** Mikael Tingström (Fastighets) och **12** Thomas Mårtensson (Mälareförbundet).



Miljöredovisning 2015

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

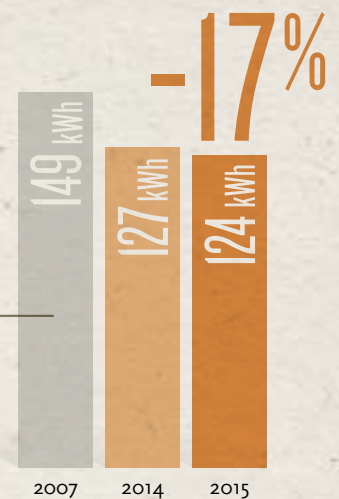


REJÄL ENERGIBESPARING PÅ LYCKANS HÖJD

På Lyckans Höjd i Kristianstad, med 460 bostäder, genomför ABK sedan ett par år en omfattande renovering och energieffektivisering. I de tio hus som är färdiga har tilläggsisolering, fönsterbyte och optimering av värmesystemen gett minskad energiförbrukning med drygt 23%.

ENERGIFÖRBRUKNING

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



CO₂-UTSLÄPP VID UPPVÄRMNING

ABK överträffar Klimatalliansens* mål att minska koldioxidutsläppen med 20% mellan 2007 och 2016. Våra utsläpp har redan minskat med 56%, vilket innebär att vi under 2015 släppte ut 897 ton mindre CO₂ än vi gjorde 2007.

2007

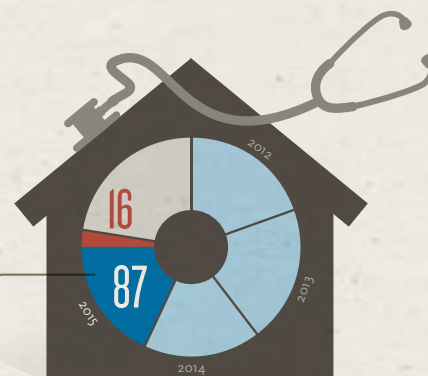
2015

-56%
vilket motsvarar
-897 ton CO₂

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

GEOVÄRME

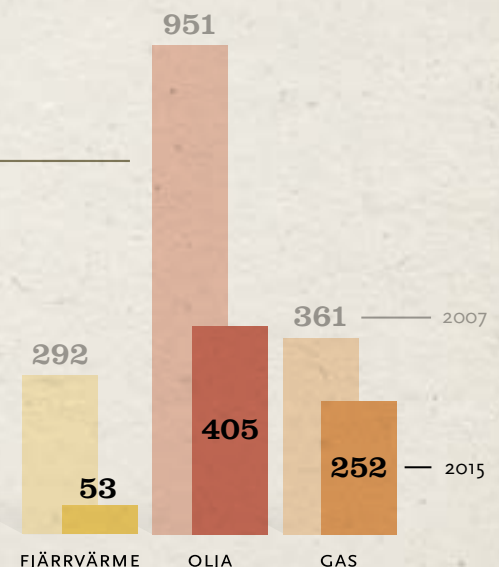
Utbyggnaden av värmesystem med geoenergi har fortsatt under året, med nya anläggningar i Tollarp. Förutom att det är mer miljövänligt har också andelen köpt energi minskat med 40–70%. Detta är ett led i målsättningen att ABK ska ha helt fossilfri uppvärmning till 2018.



RADONMÄTNING AV BYGGNADER

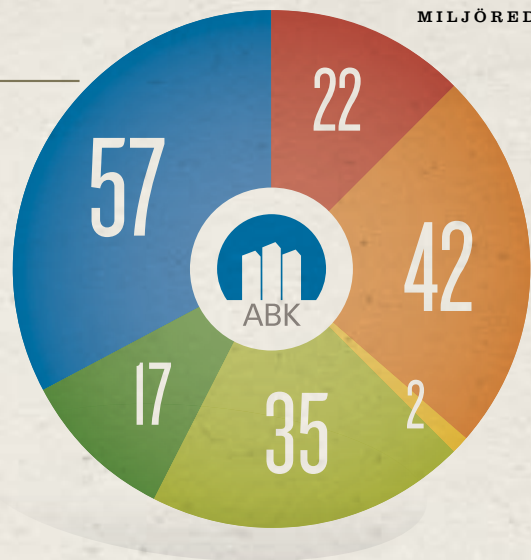
2012 påbörjade vi radonmätning av alla våra byggnader och hittills är ca 80% avklarade. Under 2015 har vi mätt radon i 124 av våra byggnader, varav 16 åtgärdats/ska åtgärdas för något förhöjda värden. Genomföringar har tätats och tilluften ökat. Hela beståndet skall vara undersökt under 2016.

ANTAL TON CO₂-UTSLÄPP PER ENERGISLAG



ANTAL FORDON INOM ABK

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

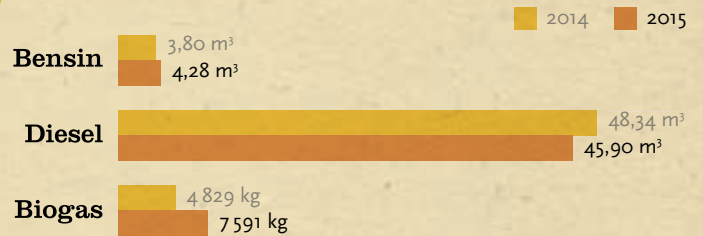


ELBIL NYTILLSKOTT I FÖRVALTNINGEN

ABK arbetar ständigt för att minska koldioxidutsläppen, bland annat med företagets fordon. Många fordon går på biogas eller el. Nu har också ett antal nya elbilar med lastflak köpts in för användning ute i förvaltningen, med hög lastkapacitet, lång drifttid – och minimal klimatpåverkan.

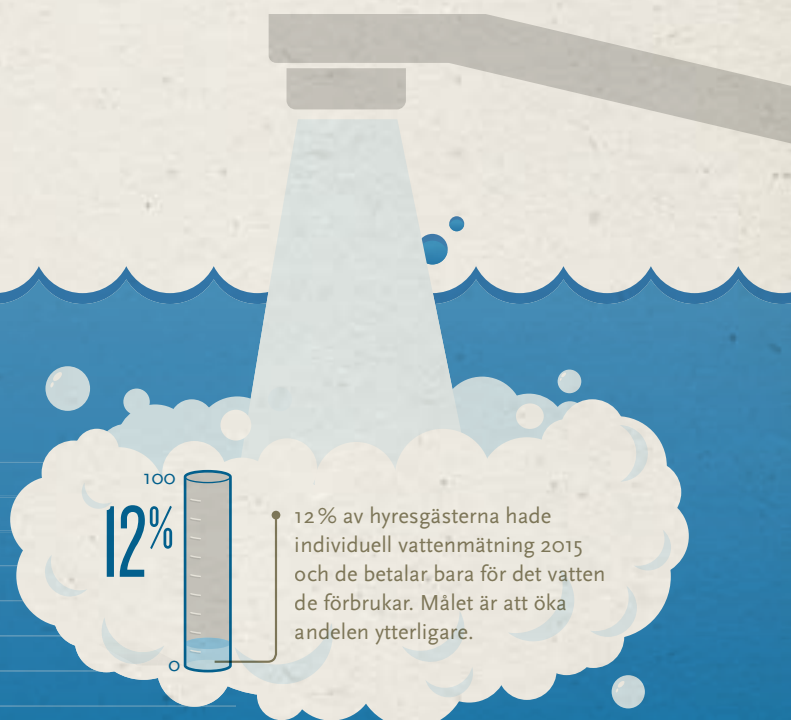
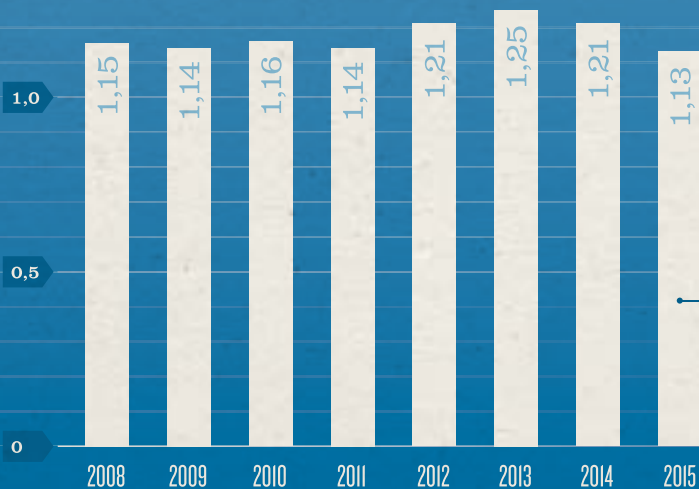


DETALJERAD FÖRBRUKNING



VATTENFÖRBRUKNING

Miljarder liter vatten konsumerat av ABK:s hyresgäster



Förbrukningen för 2015 motsvarar ungefär 12 badkar i minuten, året runt





Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

AB Kristianstadsbyggen äger och förvaltar ca 8 900 bostäder i alla delar av kommunen. Bolaget är den största fastighetsägaren i kommunen och förvaltar cirka 65 % av hyresrätterna i kommunen. AB Kristianstadsbyggen är ett av Sveriges 25 största kommunala bostadsbolag. AB Kristianstadsbyggen förvaltar även kommersiella lokaler, vilka främst är belägna i centrala Kristianstad.

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

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

På huvudkontoret vid Norra Kasern finns bolagets VD och dess administrativa avdelningar såsom juridik, inköp, kommunikation, ekonomi, personal, bygg, energi och it. BoButiken och lokalavdelningen är också placerade på huvudkontoret, varifrån alla uthyrning sker.

Ägarförhållanden

Bolagets samtliga aktier ägs av Kristianstads Kommunföretag AB (org.nr. 556436-3801). Kristianstads Kommunföretag AB är i sin tur ett helägt dotterbolag till Kristianstads kommun (org.nr. 212000-0951). Övriga bolag som ingår i Kristianstads Kommunföretag AB:s koncern, d.v.s. AB Kristianstadsbyggens syskonbolag, är C4 Energi AB, Kristianstads Renhållnings AB och Kristianstads Industribyggnads AB. Gemensam koncernredovisning upprättas av Kristianstads Kommunföretag AB. AB Kristianstadsbyggen är moderbolag i en koncern som omfattar fyra helägda dotterbolag, AB Allön (org.nr. 556097-2365), Specialfastigheter i Kristianstad AB (org.nr. 556761-8128), C4 Parkerings AB (org.nr. 556872-9783) och C4 Kabel TV AB (org.nr. 556370-5895).

AB Allön bedriver fastighetsförvaltning av vård- och omsorgsboende i Kristianstad kommun. Bolaget äger och förvaltar 23 fastigheter, vilka blockuthyrs till kommunen. Förutom 25 kontrakt med kommunen finns 98 separata kontrakt som avser enskilda bostäder. Totalt förvaltar bolaget 62 500 kvm vård- och omsorgsboende och hyresbostäder. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 4 998 tkr.

Under året har AB Allön fortsatt arbetet med nyproduktion av vård- och omsorgsboende på fastigheten Jerneken 1 i Åhus. Vård- och omsorgsboendet, med 36 boenderum, kommer att blockuthyras

till kommunen och inflyttning är planerad till hösten 2016. Arbetet med att energieffektivisera fastigheter har fortsatt. Under året har konverteringen av uppvärmningen på Almgården i Tollarp slutförts. Arbetet med att konvertera uppvärmningen på Särлагården i Tollarp och Tollaregården i Arkelstorp har påbörjats och beräknas att slutföras under 2016.

AB Allön har under året erhållit preliminärt rivningslov för del av fastigheten Näsby 35:29. Fastighetens bokförda värde har utrangrats i bokslutet och rivning beräknas att ske under hösten 2016.

Specialfastigheter i Kristianstad AB har som verksamhet att uppföra och förvalta fastigheter för kommunal verksamhet. Bolaget äger och förvaltar Kristianstad Arena och Kristianstad Idrottshall. Arenan och Idrottshallen hyrs ut till Kristianstads kommun. Kristianstad Arena är en modern anläggning för skol- och föreningsidrott, konserter och mässor. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 724 tkr.

C4 Parkerings AB har till föremål för sin verksamhet att förvalta fastigheter i vilken parkeringsrörelse skall bedrivas. C4 Parkerings AB tecknade i början av 2013 avtal med AB Kristianstadsbyggen om att förhyra ett parkeringshus beläget inom kvarteret Finland i centrala Kristianstad. Bolaget hyr ut p-platser till främst AB Kristianstadsbyggens hyresgäster. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -82 tkr.

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

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

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft sju styrelsesammanträden under räkenskapsåret. I samband med årsstämman som hölls den 28 april 2015 tillsattes en ny styrelse enligt kommunfullmäktiges beslut. Styrelsen har under året bestått av fem ledamöter jämte två suppleanter.

Styrelseledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Emma Bruce (s)	Ruzica Stanojevic (v)
----------------	-----------------------

Revisorer

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

Lekmannarevisorer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

AB Kristianstadsbyggen har arbetat fram planer för att under de fem kommande åren starta upp produktion av 200 nya bostäder per år i Kristianstad kommun. Alternativ till förtätning på Österäng och på Sommarlust har arbetats fram. Arbetet har fortsatt med att ta fram planer för byggnation av trygghetsbostäder i kommunens basorter och projektering pågår för nyproduktion av fyra lägenheter i centrala Degeberga.

Under året har nyproduktion av 16 bostäder enligt SABO:s koncepthus Kombohus påbörjats i kvarteret Adler, beläget centralt i Västrax utanför Kristianstad. Inflyttning sker i juni 2016.

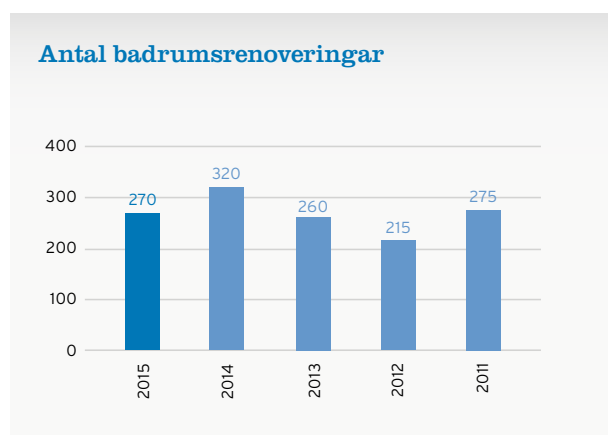
I kvarteret Valthornet i centrala Kristianstad förvandlas det som tidigare varit lokaler till 14 bostäder i markplan. Inflyttning sker i april 2016, alla 14 bostäder är uthyrda.

I kvarteret Hunden 6 i centrala Kristianstad förvandlas tidigare kontorslokaler till 15 unika bostäder. Beräknad inflyttning under slutet av 2016. Uthyrning av bostäderna kommer att påbörjas under våren 2016.

Renovering och ombyggnation av två loftgångshus med totalt 39 bostäder på Österäng har slutförts under året. Arbetet påbörjades under våren 2015 och inflyttning skedde i februari 2016. Byggnaderna konverteras från direktverkande el till fjärrvärme och stam- och badrumsrenovering genomförs liksom komplettering med två nya hissar. Även fönster och fasad byts ut och taken förses med sadeltak och den yttre miljön ses över. Renoveringen är så omfattande att hyresgästerna evakueras under renoveringstiden.

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

Arbetet med stam- och badrumsrenoveringar har fortsatt och totalt har renovering skett i 270 bostäder under året.



Renovering av tak, fasader och fönster har fortsatt i kvarteret Lyckans Höjd. Renoveringen av kvarteret beräknas pågå till 2018. Åtgärderna som vidtas i samband med renoveringen innebär att energiförbrukningen i byggnaderna beräknas att minska. Lekplatsen i området har renoverats under året och blivit ett uppskattat utflyktsmål för barnen i närområdet.

Renovering av kvarteret Pontonen på Söder i Kristianstad har påbörjats under året. Det underjordiska garaget rivs och stängs och innergården byggs upp igen med utemiljö, nya förråd och tvättstugor. Renoveringsarbetet kommer även att omfatta renovering av badrum, fasad och fönster och projektet beräknas att pågå till och med 2018.

I kvarteret Flaket i Åhus pågår renovering av tak, fasad, fönster och mekanisk frånluft med återvinning installeras. Renoveringen som kommer att vara klar under hösten 2016, omfattar tre byggnader med totalt 63 bostäder.

I kvarteret Formosa har 52 bostäder fått mekanisk frånluft installerad. Projektering för att renovera fasad, fönster och badrum i kvarteret Kina på Östermalm i Kristianstad har påbörjats.

Bolagets arbete med systematiskt brandskyddsarbete har fortsatt, dels genom utbildning av berörd personal, dels genom fortsatta åtgärder i fastigheterna.

De boende ska engageras för att vara med och utveckla Gamlegården, som är bolagets största enskilda bostadsområde med 1850 bostäder. Under året har arbetet fortsatt för att göra utemiljön på området mer attraktiv och ett arbete för ett mer välkommande och jämställt Gamlegårdens centrum har startats upp. Projektet finansieras av AB Kristianstadsbyggen tillsammans med Kristianstads kommun och Boverket och beräknas stå klart under sommaren 2016.

Kulturdagen är ett årligt återkommande evenemang som bolaget arrangerar i slutet av augusti i Gamlegårdsparken. Det finns då möjlighet att smaka på rätter från olika länder, få ansiktet målat eller bara lyssna på artister som uppträder. I år utökades Kulturdagen till att även bli en Kulturnatt i maj månad med Världens mat vilket gav besökarna möjlighet att smaka på rätter från olika länder. Kulturnatten är ett arrangemang i centrala Kristianstad i samarbete med Kristianstads kommun.

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

Kund

Under våren skickades en oberoende enkätundersökning NBI – Nöjd Boende Index, till alla hyresgäster. Enkätens syfte är att mäta hyresgästens upplevelse av sitt boende ur ett helhetsperspektiv. Resultatet av enkäten visar att AB Kristianstadsbyggen

fortsatt tillhör de kommunala bostadsbolag i landet som har mest nöjda hyresgäster. Enkäten visar att hyresgästerna anser att tryggheten blivit bättre jämfört med föregående enkät. Parametrar som trygghet, tillgänglighet, underhåll och reparationer är viktiga för att hyresgästerna ska trivas i sitt boende. Föregående NBI-enkät genomfördes under hösten 2011.

Bolagets uthyrningsgrad är fortsatt mycket god. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder har varit 99,9% (99,8%). Vakansgraden är fortsatt låg även för studentbostäder. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för kommersiella lokaler har varit 98,2% (98,0%).

Personal

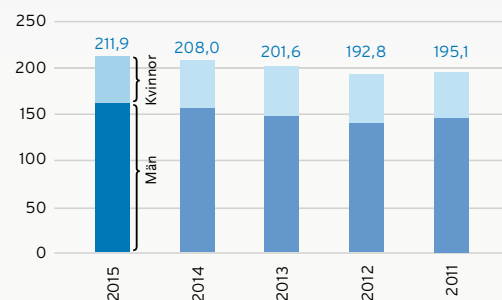
Personalen är en viktig resurs för bolaget. AB Kristianstadsbyggen har som strategi att i möjligaste mån ha egen anställd personal istället för att köpa in tjänster. Engagerade och duktiga medarbetare som trivs på sitt arbete genererar nöjda kunder som i sin tur genererar ökad lönsamhet och säkerställer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

AB Kristianstadsbyggen arbetar aktivt med förebyggande åtgärder inom både den fysiska och psykosociala arbetsmiljön. Personalen är delaktig i att förbättra arbetsmiljön samt organisationen genom representanter i Arbetsmiljörådet som sammanträder fyra gånger per år och i Bolagsrådet som sammanträder ca sex gånger per år.

För att främja personalens välbefinnande har bolaget en hälso-grupp som består av sex hälsoinspiratörer samt personalchefen som varje år arrangerar olika aktiviteter för kropp och själ på fritiden. Aktiviteterna har en stor personalsocial betydelse utöver att det även ger kunskap om en sund och hälsosam livsstil.

Under 2015 har medelantalet anställda ökat från 208,0 till 211,9. Ökningen beror på anställning av personal med specialistkompetens, kommande pensionsavgångar, samt att koncernens totala fastighetsbestånd har utökats. Vid rekrytering strävar bolaget efter en jämnare köns- och åldersfördelning och etnisk tillhörighet.

Medelantal anställda



Medelåldern är 48,3 år och könsfördelningen är 24 % kvinnor och 76 % män. Fram till 2020 är det ca tre till fem pensionsavgångar per år som behöver ersättas av ny personal. Den totala sjukfrånvaron för 2015 uppgår till 4,9 % (5,2 %).

Bolaget har under året haft 53 personer anställda under sommarhalvåret för att arbeta med den yttre miljön. Dessutom har bolaget haft 41 feriearbetare från Kristianstads kommun.

Ekonomi

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

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

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

– Hyresutveckling bostäder	1 % ger +/- 5,7 mkr
– Vakanser bostäder	1 % ger +/- 5,7 mkr
– Driftskostnadsutveckling	1 % ger +/- 1,4 mkr
– Ränteutveckling	1 % ger +/- 10,0 mkr

Bostadshyrorna bestäms genom förhandlingar med hyresgästföreningen. Bostadshyrorna står för ca 85 % av de totala hyresintäkterna. Skulle hyrorna öka med 1 % innebär det ökade intäkter med 5,7 mkr. Hyrorna för kommersiella lokaler regleras genom index. Vakansgraden är låg både vad gäller bostäder och lokaler. Ökar vakanserna för bostäder med 1 % innebär det ett intäktsbortfall motsvarande 5,7 mkr.

Kostnaderna för värme, fastighetsel, vatten och sophantering kan bolaget endast delvis påverka och risken är stor att driftskostnadsökningen tar en stor del av den årliga hyreshöjningen i anspråk. En ökning av kostnaderna för värme, fastighetsel, vatten och sophantering med 1 % innebär ökade kostnader med 1,4 mkr. Bolaget arbetar med att långsiktigt prissäkra fastighetselen. Fastighetselen är prissäkrad till och med december 2019.

Bolaget arbetar med en långsiktig strategi enligt fastställd finanspolicy för att säkerställa en framtida rimlig och väl avvägd räntenivå. För att uppnå en flexibel och effektiv hantering av ränterisken används finansiella derivatinstrument såsom ränteswappar. Detta ger bolaget möjlighet att bättre möta förändringar på räntemarknaden. Skulle bolagets genomsnittliga ränta under året öka med 1 % innebär det ökade räntekostnader med 10,0 mkr då bolagets övriga räntor är bundna längre än ett år.

Bolagets totala intäkter uppgår till 700 560 tkr (683 838 tkr). Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 46 947 tkr (48 206 tkr). Det goda resultatet beror på ett bra uthyrningsläge, det gynnsamma ränteläget och det milda vädret som varit under hösten 2015 vilket påverkat uppvärmningskostnaderna positivt.

Årets resultat uppfyller ägardirektivet som kommunfullmäktige fastställt.

Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna. Ränteutvecklingen har en stark påverkan på bolagets resultat. Bolaget har en finanspolicy som anger hur de finansiella riskerna ska hanteras. Per balansdagen uppgår räntebindningstiden till 2,9 år (3,6 år). Finanspolicyn anger att räntebindningen ska variera inom 2-5 år. Nivån på de långa räntorna har fortsatt varit låga under året. För att finansiera nyproduktionen av kvarteret Adler har nyupplåning skett med 50 mkr (50 mkr) under året. Bolagets finansiering är nästan uteslutande med Stibor 90 dagar som räntebas. Det finansiella läget som råder idag med negativ reporänta och tillika negativ Stibor 90 dagar innebär att effektiviteten av ränteswapparna i portföljen inte är densamma som när det inte är negativa räntor.

Kostnaden för borgensavgift till kommunen uppgår till 8 113 tkr (8 179 tkr). Översyn av nivån på borgensavgiften sker årligen. Bolagets checkräkningskredit är inte utnyttjad vid årsskiftet.

Utfallet för driftkostnaderna är lägre än föregående år. Kostnaden för värme uppgår till 65 769 tkr vilket understiger budget med 10,8 mkr. Den verkliga energiförbrukningen uppgår till 110 kwh per kvadratmeter vilket motsvarar 87 % av ett normalår. Kostnaden för el är lägre än föregående års utfall, vilket beror på att bolaget prissäkrat leveransen av fysisk el på en lägre nivå 2015 än 2014 samt effekten av energisnåla installationer.

Bolaget har medvetet satsat på ökat underhåll. Kostnaden för reparationer och underhåll (inklusive försäkringsskador och reparationer) uppgår till 156 mkr, vilket är en ökning med 8 mkr jämfört med budget. Den genomsnittliga kostnaden för reparationer och underhåll (inklusive försäkringsskador) uppgår till 222 kr/kvm (200 kr/kvm). Bolaget har utöver underhållet investerat 227 mkr (192 mkr) i anläggningstillgångar under året.

Personalkostnaderna uppgår till 118 854 tkr (113 217 tkr), vilket är en ökning med 5,0 % jämfört med föregående år. Ökningen beror delvis på att bolaget har fler anställda under året jämfört med föregående år.

Årets avskrivningar uppgår till 103 970 tkr (99 555 tkr). Ökningen beror på aktivering av tillkommande projekt. Utrangeringar har under året skett med 107 tkr (0 tkr). Liksom föregående år har bolaget inte haft någon kostnad för förgävesprojektering.

Under året har bolaget lämnat koncernbidrag om 3 000 tkr (4 500 tkr) till moderbolaget Kristianstads Kommunföretag AB. Samtidigt har AB Kristianstadsbyggen erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott från moderbolaget om 2 340 tkr (3 510 tkr).

Förvaltningsfastigheter

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

Bedömt marknadsvärde för bolagets totala fastighetsbestånd uppgår per balansdagen till 5 926 mkr (5 267 mkr). Motsvarande bedömda marknadsvärde för koncernens totala fastighetsbestånd uppgår till 6 632 mkr (5 977 mkr).

Bolaget har inte förvärvat eller avyttrat några fastigheter under räkenskapsåret.

Miljö

Bolaget har en kvalitets- och miljöpolicy som bygger på en långsiktig hållbar inriktning.

Bolagets mål inom energiområdet är att minska energiförbrukningen till 120 kwh per kvm/A-temp och år (inklusive normalårs-korrigerig) fram till år 2018 jämfört med 2007 års nivå. I nyproduktion är bolagets krav att energiförbrukningen inte ska överstiga 65 kwh per kvm/A-temp och år.

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

Bolaget har som målsättning att 2018 ha en fossilfri uppvärmning av alla sina byggnader. Under 2015 har geoenergiprojekt i Degeberga slutförts vilket innebär att fyra oljeanläggningar har ersatts med värmepumpar. I Tollarp har två ombyggnadsprojekt avseende geoenergi slutförts. Projektering pågår för ytterligare geoenergiprojekt i Tollarp, vilka beräknas att starta under 2016.

Under 2015 har radonmätningar fortsatt i bolagets byggnader. Radonmätningarna beräknas vara genomförda i alla byggnader 2016. Generellt visar de genomförda mätningarna inte på några förhöjda värden av radon. Åtgärder vidtas i de byggnader där mätningarna inte visat tillfredsställande resultat.

I de fastigheter där individuell mätning av varm- och kallvatten införts minskar vattenförbrukningen med i genomsnitt 22%. För hyresgästen är individuell vattenmätning det mest rättvisa sättet att betala för sin vattenförbrukning.

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

Bolaget arbetar med att utveckla solenergi som alternativ energikälla och planerar att starta upp pilotprojekt för att installera solenergi på två fastigheter under 2016. Solcellerna kommer primärt att producera el för belysning i gemensamma utrymmen och för att driva ventilation och ge värme i byggnaderna.

Arbetet med att energieffektivisera pågår fortlöpande med bland annat injusteringar av värme, ventilation och kylsystem utan att försämra komforten för hyresgästerna. Den egna väderstationen och utbyggnaden av digitala styrsystem i fastigheterna påverkar

också energiförbrukningen i positiv riktning. Styrsystemen kommunicerar med de tekniska anläggningarna via bolagets digitala fastighetsnät.

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

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

Bolaget bedriver anmälningspliktig verksamhet rörande köldmedia enligt miljöbalken.

Framtida utveckling

AB Kristianstadsbyggen har under det senaste året arbetat 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 Kristianstad kommun och till att Kristianstad kommun ska fortsätta växa och planerar därför att bygga 1 000 bostäder den kommande femårsperioden. För att bidra kommer bolaget att arbeta för nyproduktion av bostäder, vilket kan ske genom förtätning samt genom marktilldelning. Bolaget ser även löpande över fastighetsbeståndet och bygger t.ex. om vakanta affärslokaler till bostäder.

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.

Allmännyttans ansvar sker bl.a. genom fortsatt satsning på bosocialt arbete genom att t.ex. arbeta med olika integrationsprojekt såsom Mosaik som är ett samarbete med Kristianstadsbladet, Sparbanksstiftelsen, Arbetsförmedlingen och Kristianstads kommun.

Bolaget budgeterar med intäkter om totalt 693 mkr för 2016. Satsningen på underhåll, fasad-, fönster-, stam- och badrumsrenoveringar kommer att fortsätta under de kommande åren. Vakansgraden bedöms att bli oförändrad under 2016 jämfört med 2015 års nivå.

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



Ett tryggt och trivsamt boende handlar inte bara om en bra lägenhet. Lika viktigt är det att skapa utemiljöer som är inbjudande både dag-och kvällstid. Som här på Öllsjövägen i Vä, där ABK bygger 16 bostäder med inflyttning i juni 2016.



Flerårsöversikt

Moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

(tkr om inget annat anges)

	2015	2014	2013	2012*	2011*
Resultaträkning					
Hysesintäkter	676 506	663 350	652 297	626 982	608 079
Förvaltningsintäkter	24 054	20 488	21 645	22 894	22 204
Driftskostnader (inklusive personalkostnader)	-299 219	-294 529	-293 430	-286 467	-277 389
Underhållskostnader	-155 832	-136 676	-138 066	-152 479	-139 269
Fastighetskatt	-15 845	-15 649	-15 485	-12 495	-17 278
Av- och nedskrivningar	-103 970	-99 555	-95 420	-84 919	-84 010
Finansnetto	-78 640	-89 207	-74 137	-93 229	-88 792
Resultat efter finansiella poster	46 947	48 206	49 503	19 937	21 621
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	3 027 439	2 928 797	2 866 825	2 735 784	2 701 823
Övriga anläggningstillgångar	205 716	181 441	155 635	220 234	126 081
Omsättningstillgångar	40 214	20 874	21 036	45 189	56 457
Eget kapital	562 467	525 524	494 307	459 640	452 498
Obeskattade reserver	30 350	30 350	30 850	21 240	13 250
Räntebärande skulder	2 474 100	2 424 100	2 374 100	2 374 100	2 274 975
Övriga skulder	181 114	168 309	157 318	157 961	155 031
Balansomslutning	3 279 404	3 148 283	3 056 575	3 012 941	2 895 754
Lönsamhet och finansiering					
Avkastning på eget kapital, %	8,0	8,8	9,5	4,2	4,7
Avkastning på totalt kapital, %	3,8	4,4	4,7	3,8	3,9
Direktavkastning, %	7,7	8,2	8,5	7,3	7,3
Soliditet, %	17,9	17,4	17,0	15,8	16,0
Belåningsgrad, %	81,0	82,3	82,7	84,0	83,9
Skuldsättningsgrad, ggr	4,4	4,6	4,8	5,2	5,0
Räntebidrag	-	-	-	-	66
Räntenetto fastighetslån	-78 926	-89 540	-93 810	-94 019	-91 733
Förvaltning och miljö					
Antal bostäder, st	8 885	8 882	8 876	8 779	8 798
Antal lokaler, st	264	268	296	312	311
Bostadsyta, kvm	592 956	592 825	592 310	586 407	585 599
Lokalyta, kvm	89 952	91 311	95 707	100 017	96 173
Fastighetsinvesteringar	221 161	188 851	189 329	210 860	124 872
Driftskostnad per kvm, kr	461	453	449	436	432
Underhållskostnad per kvm, kr	222	200	198	219	201
Värmeanvändning per kvm, kWh	107,7	111,4	114,4	115,0	123,7
Fastighetsel per kvm, kWh	17,3	17,9	16,9	18,5	19,8
Vattenförbrukning per kvm, kbm	1,3	1,4	1,4	1,4	1,3
Marknad och personal					
Vakansgrad bostäder, %	0,1	0,2	0,3	0,2	0,3
Omflyttning bostäder, %	15,7	18,3	19,4	20,2	17,7
Medelantal anställda, st	211,9	208,0	201,6	192,8	195,1
Sjukfrånvaro, %	4,9	5,2	4,1	3,8	3,3

* Jämförelsetal för 2012 och 2011 har inte anpassats efter BFNAR 2012:1 (K3).

Nyckeltalsdefinitioner

Antal bostäder och lokaler

Avser uthyrningsbara bostäder och lokaler per balansdagen.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad

Kortfristiga och långfristiga skulder i förhållande till balansomslutningen.

Bostads- och lokalyta

Avser uthyrningsbar yta per balansdagen.

Direktavkastning

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

Driftskostnad per kvadratmeter

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

Fastighetsel per kvadratmeter

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

Fastighetsinvesteringar

Likviditetspåverkande investeringar i fastighetsbeståndet.

Finansnetto

Finansiella intäkter minus finansiella kostnader.

Medelantal anställda

Genomsnittligt antal heltidstjänster under räkenskapsåret.

Omflyttning bostäder

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

Räntenetto fastighetslån

Räntekostnader (inklusive borgensavgift) direkt hänförliga till fastighetslån.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital (eget kapital plus 78,0 % av obeskattade reserver).

Soliditet

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

Underhållskostnad per kvadratmeter

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

Vakansgrad bostäder

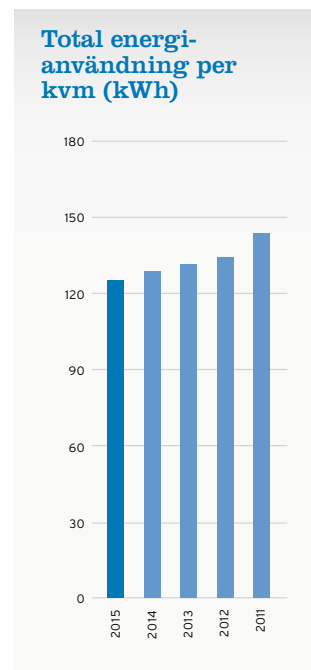
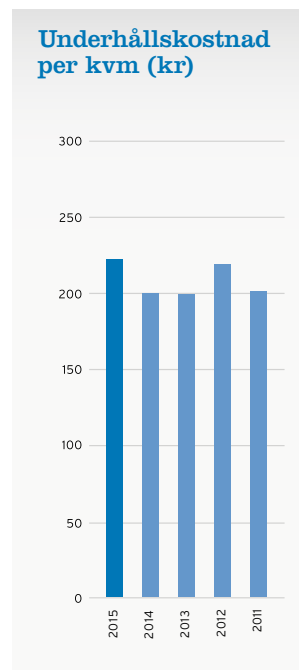
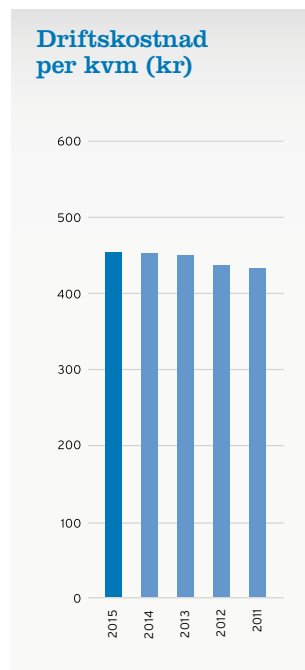
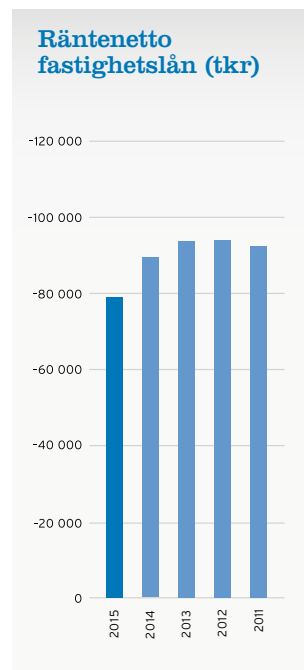
Genomsnittligt antal vakanta bostäder i förhållande till det genomsnittliga antalet bostäder (exklusive studentbostäder).

Vattenförbrukning per kvadratmeter

Antalet förbrukade kbm vatten i förhållande till total förvaltningsbar yta.

Värmeanvändning per kvadratmeter

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



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst, kr	140 454 600
Årets vinst, kr	34 909 653
	175 364 253

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas, kr	184 860
att i ny räkning överförs, kr	175 179 393
	175 364 253

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

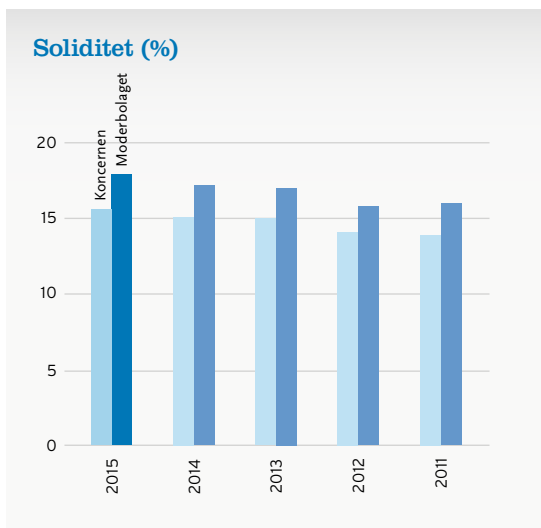
Den föreslagna utdelningen till aktieägaren reducerar så väl bolagets som koncernens soliditet marginellt. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes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

Resultat och ställning

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 52 566 tkr (48 890 tkr). Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 46 947 tkr (48 206 tkr).

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



Resultaträkningar

(tkr)

99,9%

Genomsnittlig uthyringsgrad för bostäder 2015.

222 kr

Underhållskostnad per kvm 2015.

		Koncernen		Moderbolaget	
	NOT	2015	2014	2015	2014
Rörelsens intäkter					
	2				
Hysesintäkter	3	758 112	744 423	676 506	663 350
Aktiverat arbete för egen räkning		-	511	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	4	16 218	11 947	24 054	20 488
Summa intäkter		774 330	756 881	700 560	683 838
Rörelsens kostnader					
	2, 5, 6				
Driftskostnader	7	-196 540	-198 826	-180 365	-181 312
Underhållskostnader	8	-167 803	-153 118	-155 832	-136 676
Fastighetsskatt		-16 001	-15 806	-15 845	-15 649
Personalkostnader	9, 10	-118 854	-113 217	-118 854	-113 217
Avskrivningar	11, 12	-126 528	-119 817	-103 970	-99 555
Övriga rörelsekostnader	13	-885	-447	-107	-16
Summa rörelsens kostnader		-626 611	-601 231	-574 973	-546 425
Rörelseresultat		147 719	155 650	125 587	137 413
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter		398	694	377	463
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-95 551	-107 454	-79 017	-89 670
Summa resultat från finansiella poster		-95 153	-106 760	-78 640	-89 207
Resultat efter finansiella poster		52 566	48 890	46 947	48 206
Bokslutsdispositioner	15	-3 000	-4 500	-3 000	-4 000
Skatt på årets resultat	16	-10 214	-6 598	-9 037	-6 547
Årets resultat		39 352	37 792	34 910	37 659

Balansräkningar

(tkr)

	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	11	3 559 941	3 475 729	3 027 439	2 928 797
Inventarier, verktyg och installationer	12	65 138	69 077	39 976	40 606
Pågående nyanläggningar	17	200 008	149 157	165 740	140 835
		3 825 087	3 693 963	3 233 155	3 110 238
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	18			4 600	4 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	1 435	2 623	1 435	2 623
Uppskjutna skattefordringar	20	-	3 503	-	9 948
		1 435	6 126	6 035	17 171
Summa anläggningstillgångar		3 826 522	3 700 089	3 239 190	3 127 409
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Förräds- och bränslelager		1 704	1 601	1 586	1 502
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		1 325	1 321	1 317	1 320
Fordringar Kristianstads kommun	21	4 485	-	-	8 241
Fordringar moderbolag		2 340	3 510	2 340	3 510
Fordringar dotterbolag		-	-	1 060	2 339
Aktuella skattefordringar		31 054	-	31 469	-
Övriga fordringar		1 037	6 158	116	810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 240	2 868	2 163	2 231
		42 481	13 857	38 465	18 451
Kassa och bank		987	1 746	163	921
Summa omsättningstillgångar		45 172	17 204	40 214	20 874
Summa tillgångar		3 871 694	3 717 293	3 279 404	3 148 283

5 926 mkr

Bedömt marknadsvärde för byggnader och mark 2015-12-31.

123 921 st

Antal hyresavier som skickats ut under 2015.

Balansräkningar

(tkr)

		Koncernen		Moderbolaget	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder	NOT				
Eget kapital	23				
Aktiekapital		11 700	11 700		
Övrigt tillskjutet kapital		54 985	52 645		
Annat eget kapital		498 346	460 861		
Årets resultat		39 352	37 792		
Bundet eget kapital					
Aktiekapital				11 700	11 700
Reservfond				375 403	375 403
				387 103	387 103
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat				140 454	100 762
Årets resultat				34 910	37 659
				175 364	138 421
Summa eget kapital		604 383	562 998	562 467	525 524
Obeskattade reserver	24	-	-	30 350	30 350
Avsättningar					
Uppskjutna skatteskulder	25	38 049	-	31 373	-
Långfristiga skulder	26, 27				
Skulder till kreditinstitut		2 521 700	2 424 100	2 474 100	2 424 100
Skulder till Kristianstads kommun		512 306	531 821	-	-
Summa långfristiga skulder		3 034 006	2 955 921	2 474 100	2 424 100
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		2 400	-		
Leverantörsskulder		67 531	44 836	63 432	38 808
Skulder till Kristianstads kommun	28	-	7 642	2 211	-
Skulder till syskonbolag		18 951	18 972	17 337	17 851
Aktuella skatteskulder		-	3 495	-	3 642
Övriga skulder		13 049	16 096	12 104	13 735
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	29	93 325	107 333	86 030	94 273
Summa kortfristiga skulder		195 256	198 374	181 114	168 309
Summa eget kapital och skulder		3 871 694	3 717 293	3 279 404	3 148 283
Ställda säkerheter		Inga	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	30	40	40	40	40

8,0%

Avkastning på eget kapital 2015.

2,9 år

Genomsnittlig räntebindning i låneportföljen 2015-12-31.

Kassaflödesanalys

(tkr)

	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2015	2014	2015	2014
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat före finansiella poster		147 719	155 650	125 587	137 413
Avskrivningar		126 528	119 817	103 970	99 555
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-252	4 043	-772	3 612
		273 995	279 510	228 785	240 580
Erhållen ränta		398	738	377	501
Erlagd ränta		-98 586	-108 177	-82 052	-90 393
Betald inkomstskatt		-3 213	-3 896	-2 827	-3 533
		172 594	168 175	144 283	147 155
Förändring varulager		-103	578	-84	405
Förändring kundfordringar		-4	384	3	379
Förändring övriga kortfristiga fordringar		6 919	-4 285	3 211	2 092
Förändring leverantörsskulder		22 695	-4 125	24 624	-2 682
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		-25 020	44 494	-6 974	13 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten		177 081	205 221	165 063	161 254
Investeringsverksamheten					
Investeringar anläggningstillgångar		-258 278	-269 321	-226 995	-191 721
Sålda materiella anläggningstillgångar		229	-	229	-
Återbetalning av övriga finansiella anläggningstillgångar		1 839	15	1 839	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-256 210	-269 306	-224 927	-191 721
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		100 000	130 000	50 000	50 000
Amortering av lån		-19 515	-18 255	-	-
Lämnat koncernbidrag		-3 000	-4 500	-3 000	-4 500
Erhållet aktieägartillskott		2 340	3 510	2 340	3 510
Utdelning till aktieägare		-307	-9 952	-307	-9 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		79 518	100 803	49 033	39 058
Årets kassaflöde		389	36 718	-10 831	8 591
Likvida medel vid årets början		39 518	2 800	12 587	3 996
Likvida medel vid årets slut	31	39 907	39 518	1 756	12 587

2,62%

Genomsnittlig ränta i låneportföljen 2015-12-31.

2,0 år

Genomsnittlig kapitalbindning i låneportföljen 2015-12-31.



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

Noter

Gemensamma för moderbolag och koncern

(tkr om inget annat anges)

NOT 1 Redovisningsprinciper och övriga upplysningar

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

Koncernredovisning

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

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

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

Intäkter

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en

anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

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

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

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

Nedskrivningar

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

Statliga stöd

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

Varulager

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, andra finansiella fordringar, kundfordringar, leverantörskulder och låneskulder. För övriga finansiella instrument, i huvudsak kortfristiga lån och placeringar där marknadsvärden ej finns noterade, bedöms marknadsvärdet 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 sig. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som skall återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellan skillnaden såsom räntekostnad eller ränteutäkt över lånets löptid.

Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som skall återbetalas. Upphörande av redovisning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning eller att dessa efterskänkts. Alla transaktioner redovisas på likviddagen.

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

Derivatinstrument

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

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

Kassaflödesanalys

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

- den löpande verksamheten
- investeringsverksamheten
- finansieringsverksamheten

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

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

Eget kapital

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

Obeskattade reserver

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

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. 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. Koncernbidrag till dotterföretag redovisas som bokslutsdispositioner och utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick per 2015-12-31 till 5 926 mkr (5 267 mkr). Detta värde överstiger bokfört värde med 2 899 mkr (2 338 mkr). Förändringen av marknadsvärdet påverkar inte bolagets resultat- eller balansräkning.

Förutsättningar fastighetsvärdering 2015

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	0,75-1,5%
Vakansgrad prima lokaler	1,0-10,0%
Vakansgrad övriga lokaler och garage	5,0-10,0%
Direktavkastningskrav bostäder	4,0-7,25%
Direktavkastningskrav prima lokaler	6,5-10,0%
Direktavkastningskrav övriga lokaler och garage	7,0-10,0%

Marknadsvärde (mkr)	5 926
Bokfört värde (mkr)	3 027
Övervärde (mkr)	2 899

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**

2015	2014	2015	2014
-	-	10 146	9 979
-	-	-407	-439

NOT 3

Hyresintäkter

	2015	2014	2015	2014
Bostäder	575 931	565 178	570 629	559 930
Studentbostäder	9 558	9 124	9 558	9 124
Lokaler	188 473	186 290	112 096	110 290
Garage	8 532	8 314	8 532	8 314
P-platser	1 565	1 610	1 631	1 748

784 059 **770 516** **702 446** **689 406**

Hyresbortfall, outhyrda objekt

Bostäder	-2 639	-3 229	-2 632	-3 192
Studentbostäder	-429	-277	-429	-277
Lokaler	-4 144	-4 149	-4 144	-4 149
Garage	-512	-574	-512	-574
P-platser	-71	-81	-71	-81
Intern uthyrning	-6 227	-6 198	-6 227	-6 198
Ombyggnad/renovering	-5 455	-5 146	-5 455	-4 070
Rabatter	-6 086	-6 043	-6 086	-5 315
Självförvaltning	-384	-396	-384	-396

Summa **758 112** **744 423** **676 506** **663 350**

NOT 4

Övriga förvaltningsintäkter

	2015	2014	2015	2014
Ersättningar från hyresgäster	8 225	8 119	7 685	7 744
Vinst sålda anläggningstillgångar	229	3	229	3
Återvunna hyres- och kundfordringar	1 023	541	1 023	541
Försäljningsintäkter	27	1 630	9 871	11 262
Försäkringsersättningar	5 689	807	4 254	108
Övriga ersättningar	1 025	847	992	830

Summa **16 218** **11 947** **24 054** **20 488**

	Koncernen		Moderbolaget		
	2015	2014	2015	2014	
Ersättning till revisorerna					NOT 5
PwC					
– Revisionsuppdraget	-242	-246	-179	-182	
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-55	-28	-44	-25	
– Skatterådgivning	-	-33	-	-33	
– Övriga tjänster	-71	-142	-71	-142	
Summa	-368	-449	-294	-382	
Ersättning till Hyresgästföreningen					NOT 6
Förhandlingsersättning och boinflytandemedel	-1 940	-2 409	-1 940	-2 409	
Fritidsmedel och lokalhyror	-1 401	-1 485	-1 401	-1 485	
Summa	-3 341	-3 894	-3 341	-3 894	
Driftkostnader					NOT 7
Fastighetsskötsel	-21 908	-22 263	-19 624	-19 363	
El, värme, vatten	-117 206	-117 395	-106 731	-106 399	
Sophantering	-18 429	-18 436	-17 465	-17 432	
Sotning och brandtillsyn	-2 199	-2 284	-996	-1 180	
Försäkringskostnader	-2 993	-2 594	-2 746	-2 406	
Bevakningskostnader	-1 824	-1 916	-1 824	-1 916	
Förvaltningsomkostnader	-29 670	-31 256	-28 668	-29 934	
Hyresgästföreningen	-3 341	-3 894	-3 341	-3 894	
Erhållna rabatter och bonus	1 030	1 212	1 030	1 212	
Summa	-196 540	-198 826	-180 365	-181 312	
Underhållskostnader					NOT 8
Underhåll (inklusive försäkringsskador)	-131 894	-118 897	-123 918	-105 923	
Reparationer	-35 909	-34 221	-31 914	-30 753	
Summa	-167 803	-153 118	-155 832	-136 676	

NOT 9

Medelantal anställda, löner, ersättningar och sociala avgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Medelantal anställda				
Kvinnor	50,1	51,4	50,1	51,4
Män	161,8	156,6	161,8	156,6
Totalt	211,9	208,0	211,9	208,0
Löner och ersättningar				
Styrelsen och verkställande direktören	-1 604	-1 366	-1 604	-1 366
Övriga anställda	-71 536	-68 876	-71 536	-68 876
Totala löner och ersättningar	-73 140	-70 242	-73 140	-70 242
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-23 516	-22 234	-23 516	-22 234
Pensionskostnader				
Pensionskostnader (varav för verkställande direktören -380 (-291))	-5 354	-4 243	-5 354	-4 243
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	-102 010	-96 719	-102 010	-96 719

Utöver i ovanstående tabell redovisade kostnader ingår i moderbolagets totala personalkostnader, kostnader för avsättning till AB Kristianstadsbyggens Personalstiftelse (org.nr. 838200-8467), med 255 tkr (786 tkr).

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

NOT 10

Styrelse och ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	-	3	-	1
Män	21	14	5	4
Totalt	21	17	5	5
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare på balansdagen				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	10	10	6	6
Totalt	13	13	9	9

	Koncernen		Moderbolaget		
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	NOT 11
Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärden	5 170 120	4 942 670	4 551 371	4 397 517	
Årets förändringar					
Inköp	8 250	10 564	7 111	8 773	
Omklassificeringar	190 991	217 366	187 712	145 081	
Försäljning/utrangeringar	-738	-480	-109	-	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 368 623	5 170 120	4 746 085	4 551 371	
Ingående avskrivningar	-1 694 391	-1 586 145	-1 622 574	-1 530 692	
Årets förändringar					
Försäljning/utrangeringar	115	49	4	-	
Avskrivningar	-114 406	-108 295	-96 076	-91 882	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 808 682	-1 694 391	-1 718 646	-1 622 574	
Utgående restvärde enligt plan	3 559 941	3 475 729	3 027 439	2 928 797	
Bokfört värde byggnader	3 172 145	3 093 449	2 667 569	2 575 013	
Bokfört värde mark	327 109	327 013	311 101	311 101	
Bokfört värde markanläggningar	60 687	55 267	48 769	42 683	
Summa	3 559 941	3 475 729	3 027 439	2 928 797	
Taxeringsvärde byggnader och mark	4 710 148	4 713 677	4 674 504	4 677 757	

	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	NOT 12
Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärden	138 505	133 193	94 615	91 870	
Årets förändringar					
Inköp	6 753	3 735	5 834	2 870	
Omklassificeringar	1 433	1 702	1 433	-	
Försäljning/utrangering	-1 368	-125	-1 368	-125	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 323	138 505	100 514	94 615	
Ingående avskrivningar	-69 428	-58 015	-54 009	-46 445	
Årets förändringar					
Försäljning/utrangering	1 365	109	1 365	109	
Avskrivningar	-12 122	-11 522	-7 894	-7 673	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 185	-69 428	-60 538	-54 009	
Utgående restvärde enligt plan	65 138	69 077	39 976	40 606	

	2015	2014	2015	2014	NOT 13
Övriga rörelsekostnader					
Förlust vid utrangering av byggnadskomponenter	-518	-431	-	-	
Övriga rörelsekostnader	-367	-16	-107	-16	
Summa	-885	-447	-107	-16	

Koncernen

Moderbolaget

NOT 14

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader avseende fastighetslån	-85 430	-97 274	-70 813	-81 361
Borgens-/låneavgift Kristianstads kommun	-10 018	-10 035	-8 113	-8 179
Övriga räntekostnader	-103	-145	-91	-130
Summa	-95 551	-107 454	-79 017	-89 670

NOT 15

Bokslutsdispositioner

	2015	2014	2015	2014
Lämnade koncernbidrag	-3 000	-4 500	-3 000	-4 500
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-	-	-	500
Summa	-3 000	-4 500	-3 000	-4 000

NOT 16

Skatt på årets resultat

	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt	31 336	-10 805	32 283	-9 863
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-58 780	4 207	-58 527	3 316
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	17 230	-	17 207	-
Summa	-10 214	-6 598	-9 037	-6 547

Redovisat resultat före skatt	49 566	44 390	43 947	44 206
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22,0%)	-10 531	-9 911	-9 668	-9 725
Skatteeffekt av skattemässiga justeringar	19 803	-3 196	20 448	-2 450
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfonder	-42	-98	-38	-88
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	32 871	2 400	32 283	2 400
Uppskjuten skattefordran hänförlig till tidigare års redovisade resultat	6 465	-	6 465	-
Uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader	-58 780	4 207	-58 527	3 316
Redovisad skattekostnad	-10 214	-6 598	-9 037	-6 547

NOT 17

Pågående nyanläggningar

	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående nedlagda kostnader	149 157	117 576	140 835	110 210
Under året nedlagda kostnader	243 275	255 022	214 050	180 078
Under året genomförda omfördelningar	-192 424	-223 441	-189 145	-149 453
Utgående nedlagda kostnader	200 008	149 157	165 740	140 835

Andelar i koncernföretag

NOT 18

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

Moderbolaget	Kapitalandel	Röstandel	Antal andelar	Bokfört värde 2015	Bokfört värde 2014
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	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Husbyggnadsvaror HBV Förening				
Återbäringsmedel	1 395	2 583	1 395	2 583
Insatskapital	40	40	40	40
Andelsföreningen Skånehem				
Insatskapital	–	–	–	–
Summa	1 435	2 623	1 435	2 623

NOT 19

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

Uppskjutna skattefordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjutna skattefordringar	–	11 853	–	9 948
Uppskjutna skatteskulder	–	–8 350	–	–
Summa	–	3 503	–	9 948

NOT 20

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

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

Koncernen

Moderbolaget

NOT 21

Fordringar Kristianstads kommun

	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Koncernkonto hos bank	38 920	-	-	11 666
Övriga kortfristiga fordringar	235	-	-	372
Övriga kortfristiga skulder	-34 670	-	-	-3 797
Summa	4 485	-	-	8 241

NOT 22

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	251	307	225	283
Förutbetalda jour-/serviceavtal	879	713	879	713
Övriga förutbetalda kostnader	1 006	1 195	959	1 195
Upplupna kostnadsersättningar	-	380	-	-
Övriga upplupna intäkter	104	273	100	40
Summa	2 240	2 868	2 163	2 231

NOT 23

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	11 700	52 645	460 861	37 792	562 998
Beslut av årsstämman					
– Utdelning till aktieägaren	-	-	-	-307	-307
– Överförs i ny räkning	-	-	37 485	-37 485	-
Erhållet aktieägartillskott	-	2 340	-	-	2 340
Årets resultat	-	-	-	39 352	39 352
Eget kapital 2015-12-31	11 700	54 985	498 346	39 352	604 383

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	11 700	375 403	100 762	37 659	525 524
Beslut av årsstämman					
– Utdelning till aktieägaren	-	-	-	-307	-307
– Överförs i ny räkning	-	-	37 352	-37 352	-
Erhållet aktieägartillskott	-	-	2 340	-	2 340
Årets resultat	-	-	-	34 910	34 910
Eget kapital 2015-12-31	11 700	375 403	140 454	34 910	562 467

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

Obeskattade reserver	Koncernen		Moderbolaget		NOT 24
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-	-	3 800	3 800	
Periodiseringsfonder	-	-	26 550	26 550	
Summa	-	-	30 350	30 350	

Uppskjutna skatteskulder	Koncernen		Moderbolaget		NOT 25
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	
Uppskjutna skattefordringar	-19 277	-	-17 207	-	
Uppskjutna skatteskulder	57 326	-	48 580	-	
Summa	38 049	-	31 373	-	

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

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

Finansiella skulder

NOT 26

Moderbolaget

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

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswappar. Per bokslutsdagen uppgår utestående ränteswapavtal till 1 550 mkr (1 715 mkr). Då ränteläget är fortsatt historiskt lågt har ett undervärde motsvarande 114,9 mkr (154,9 mkr) uppstått. Detta innebär att den långa vägda fasta räntan som betalas i utestående ränteswapavtal är högre än motsvarande marknadsränta vid bokslutstillfället.

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

Den genomsnittliga effektiva räntan i skuldportföljen uppgår till 2,62% (3,11%). Bolaget har inte räntesäkrat något under året (200 mkr). Per balansdagen uppgår den genomsnittliga räntebindningen till 2,9 år (3,6 år) och kapitalbindningen till 2,0 år (2,4 år).

Under året har nyupplåning skett med 50 mkr (50 mkr) och amortering till kreditinstitut har skett med 0 tkr (0 tkr). Av bolagets totala skuldportfölj är 2 474,1 mkr (2 424,1 mkr) med kommunal borgen som säkerhet. Därmed finns inga skulder mot pantbrev.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Inom 1 år	1 112 650	851 826	992 100	754 100
Inom 1-5 år	1 243 271	1 122 810	782 000	820 000
Inom 5-10 år	700 000	1 000 800	700 000	850 000
Summa	3 055 921	2 975 436	2 474 100	2 424 100

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
NOT 27				
Långfristiga skulder				
<i>Långfristiga skulder som omsätts inom ett år</i>				
Skulder till kreditinstitut	785 000	380 500	785 000	380 500
Skulder till Kristianstads kommun	42 794	50 400	-	-
	827 794	430 900	785 000	380 500
<i>Långfristiga skulder som omsätts senare än ett år men inom fem år</i>				
Skulder till kreditinstitut	1 736 700	2 043 600	1 689 100	2 043 600
Skulder till Kristianstads kommun	469 512	481 421	-	-
	2 206 212	2 525 021	1 689 100	2 043 600
Summa	3 034 006	2 955 921	2 474 100	2 424 100

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
NOT 28				
Skulder till Kristianstads kommun				
Koncernkonto hos bank	-	-37 772	-1 593	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	-4 692	-173	-
Övriga kortfristiga skulder	-	50 106	3 977	-
Summa	-	7 642	2 211	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
NOT 29				
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader	12 956	15 991	12 956	15 991
Upplupna semesterlöner	5 606	5 508	5 606	5 508
Upplupna sociala avgifter	3 732	3 605	3 732	3 605
Upplupna driftskostnader	3 862	8 599	3 257	7 175
Förskottsbetalda hyror	64 735	69 687	58 607	58 608
Övriga upplupna kostnader	2 434	3 943	1 872	3 386
Summa	93 325	107 333	86 030	94 273

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
NOT 30				
Ansvarsförbindelser				
Allmänna arvsfonden	40	40	40	40
Summa	40	40	40	40

Likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kassa och bank	987	1 746	163	921
Fordran/skuld Kristianstads kommun, koncernkonto hos bank *	38 920	37 772	1 593	11 666
Summa	39 907	39 518	1 756	12 587
* Beviljad, ej utnyttjad, checkräkningskredit	100 000	100 000	80 000	80 000

NOT 31

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman den 19 april 2016 för fastställelse.

Kristianstad den 17 mars 2016


Sven-Erik Bergkvist
Styrelsens ordförande


Christer Nilsson
Vice ordförande


Börje Emilsson


Anders Lundin


Johnny Håkansson


Henrik Strand
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 mars 2016.

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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Kristianstadsbyggen för år 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den här tryckta versionen på sidorna 27–51.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Kristianstadsbyggen och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Kristianstadsbyggen för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Kristianstad den 22 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marie Nilsson
Auktoriserad revisor



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

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

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

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och 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, kommunalagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som

behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Under räkenskapsåret har vi gjort en fördjupad granskning i bolaget gällande bolagets registrering av personuppgifter vilken överlämnats till bolaget.

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

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Kristianstad den 17 mars 2016



Göran Sevebrandt



Göran Wagenmark



Fredrik Berndt



Lisbeth Göransson



Rose-Marie Olin



Christian Pettersson

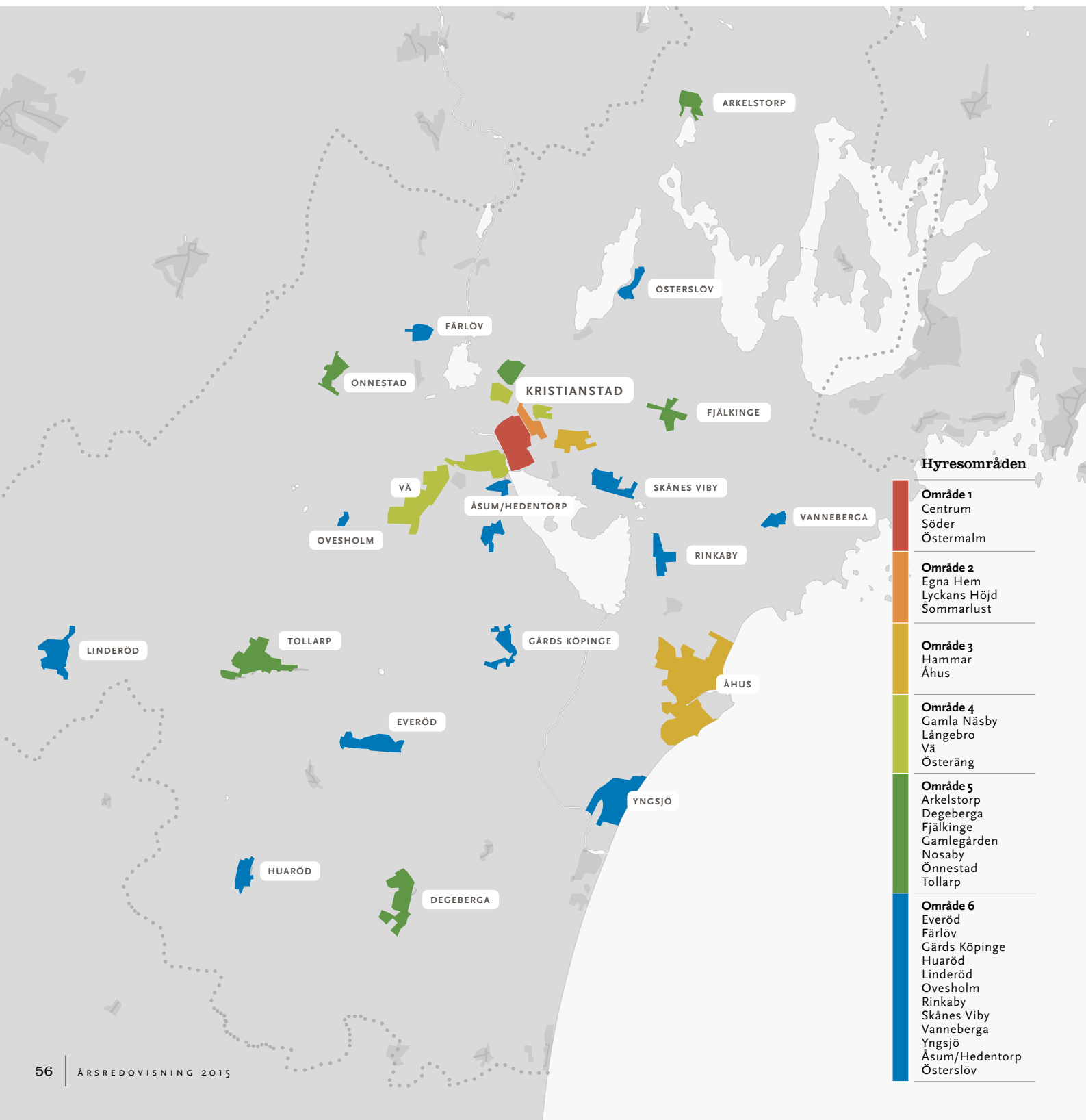


Gunnar Svensson

Hela kommunens bostadsbolag!

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

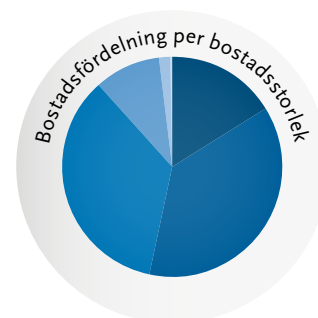
Bostadsområdena är indelade i hyresområden, där områdenas läge är rankade 1–6 utifrån närhet till handel och service, kommunikationer, trygghet i området och hur närmiljön ser ut. Läget är en av faktorerna som påverkar hyres-sättningen. Rankingen är bland annat framtagen med utgångspunkt från svaren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



Bostadsfördelning

Per hyresområde 2015-12-31.

HYRESOMRÅDE	ETTOR	TVÅOR	TREOR	FYROR	FEMMOR	STÖRRE ÄN FEMMOR	ANTAL BOSTÄDER	VARAV STUDENT- BOSTÄDER
Område 1	294	789	642	181	55	9	1 970	24
Område 2	307	517	517	157	49	1	1 548	3
Område 3	45	241	265	130	25	0	706	0
Område 4	514	781	404	183	17	1	1 900	286
Område 5	230	805	1 162	192	12	1	2 402	0
Område 6	58	174	120	7	0	0	359	0
Totalt	1 448	3 307	3 110	850	158	12	8 885	313



- 16% Ettor
- 37% Tvåor
- 35% Treor
- 9,5% Fyror
- 2% Femmor
- <0,5% 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	555	3 876	
1015	J Kristoffersen 5	N Kaserng 4, Teaterg 1 A-C, V Storg 2	13	8	34	0	4 020	17 917	
1018	General Ulfeldt 14	V Storg 39, Ö Storg 38	11	8	0	0	25 492	20 769	
1019	Karteschen 1	Tivolig 4 A-B, V Storg 52 A-B, V Vallg 37 B	30	6	22	0	22 814	32 689	
1021	H Kock 2, D Nyborg 15	J H Dahls 1-4, JH Dahls 1-4, Ö Boulevarden 2, Ö Storg 1-3	96	0	81	0	47 286	77 431	
1022	General Ulfeldt 6	Ö Storg 34	6	3	0	0	4 395	8 954	
1035	Riksens Ständer 3, 5	Södra Kaserng 12, Vendesg 5 A-C, Vendesg 7, Vendesg 9, A-C, Vendesg 11	115	4	0	15	68 400	100 732	
1036	Hertig Carl 6	Teaterg 4-6	35	0	29	10	7 933	20 669	
1037	Hovrätten 4, 28	Ö Storg 4-10	53	9	21	19	15 184	35 463	
1040	Finland 3	Finlandsg 4-6, Prång 2-6	104	1	29	0	110 836	73 495	
1049	Otto Marsvin 8	V Boulevarden 23	14	0	0	0	3 445	11 262	
1050	Åland 2	Finlandsg 2, Finlandsg/Prång 2, Prång 1	12	0	0	0	4 575	42 370	
1060	Kommendanten 8	Döbelnsg 3-5, V Vallg 26	6	4	0	0	14 718	7 645	
1065	Riksens Ständer 1	Vendesg 3 A-D	49	5	24	0	62 242	51 208	
1066	Riksens Ständer 8	Vendesg 1 A-D	56	6	27	0	51 375	49 216	
1070	Brandstationen 1	Ö Boulevarden 1 A-F, Ö Boulevarden, 1	65	2	4	1	81 270	51 477	
1074	Rasmus Clausen 6	J H Dahls 21, Tyggårdsg 3 A-B	18	1	0	0	7 407	18 946	
1075	Jepp Buck 24	Ö Boulevarden 46, Ö Vallg 21	8	1	0	0	6 803	14 212	
1076	Jepp Buck 24	Ö Boulevarden 34-44, Ö Vallg 7-19	15	27	130	0	63 999	81 652	
1077	Jepp Buck 4	Ö Boulevarden 32, Ö Vallg 5 A-B	21	9	0	0	26 821	28 486	
1151	Åland 2 / Nya Finland	Prång 3	32	0	0	0	63 076	***	1050/ 1151
1154	Del av Kristianstad 4:4	Parkeringshus Nya Finland	0	0	0	81	4 075	1 641	
5803	Bastionen	Magasinsg 10	0	0	0	75	870	325	
Totalt Centrum			764	94	401	201	697 591	750 435	
Område 1 - Söder									
1012	Neuman 1	Mäster Jörgensg 6 A-C	54	1	32	0	32 185	47 220	
1026	Tuppen 6	Kvarng 3, V Storg 63	16	0	0	5	5 056	11 318	
1043	Göken 2	Kvarng 4 A-B, Milnerg 10 A-B	39	0	0	0	10 010	24 717	
1044	Göken 5	Kvarng 2 A-C	37	0	23	0	12 444	25 935	
1045	Brottaren 3	Karlav 9 A-C	28	0	2	4	11 796	20 446	
1046	Tuppen 4	Milnerg 8 A-B	18	0	0	0	5 030	11 784	
1047	Nebulosan 4	Handskmakareg 2 A-C, Handskmakareg 2 A	31	0	0	6	8 826	21 032	
1048	Tvillingen 2	Hovslagareg 3 A-C	31	2	47	0	16 396	20 305	

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGS-VÄRDE (TKR)	NOT-ERING
1051	Pontonen 2	V Storg 59 A-B, Ö Äg 5 A-B	37	4	0	0	13 120	28 712	
1055	Fyrverkaren 3	Söderg 14-16	35	1	0	0	7 264	26 499	
1058	Storken 4	Kvarng 7 A-C	31	0	0	16	10 460	19 444	
1078	Atleten 8	Karlav 7 A-B	17	0	0	0	6 036	20 481	
1079	Atleten 8	Karlav 5 A-B	23	0	0	0	7 027	***	1078/ 1079
1110	Cjf Ljunggren 14	V Storg 64 A-D	22	2	0	4	6 050	14 398	
1111	Pontonen 1	Mäster Jörgensg 2 A-B, V Storg 55-57	39	1	0	0	7 754	25 488	
1112	Pontonen 3	Milnerg 4 A-B, Mäster Jörgensg 4 A-B, Ö Äg 7	54	0	0	0	16 098	36 235	
1113	Sappören 4	Mäster Jörgensg 1, Söderg 10-12 A-B, Västra Storg 53	56	4	35	0	19 533	40 403	
1114	Tuppen 5	Helgeg 14 A-B, Helgeg 16 A-C, Milnerg 6 A-B, V Storg 61	44	0	6	8	13 251	27 231	
1115	Göken 3	Karlav 1, Västra Storg 67 A-B	24	0	0	0	7 280	20 400	
Totalt Söder			636	15	145	43	215 616	442 048	
Område 1 - Östermalm									
1011	Kina 1	Fortunav 1 A-C	40	0	0	0	1 996	17 290	
1016	Vasen 1	Kanalg 22, S Kaserng 14 A-B	13	5	0	0	18 903	16 749	
1017	Vasen 9	Kanalg 20	28	2	12	0	12 539	21 772	
1033	Hunden 6	Föreningsg 5 B	0	0	0	3	1 213	4 798	
1052	Hunden 9	Österlångg 10 A-B	16	2	13	0	6 757	14 279	
1053	Japan 4	Kapellg 3 E-F	12	0	0	9	2 881	4 987	
1054	Ploggen 3	Kanalg 6 A-B	17	1	11	3	5 740	13 275	
1059	Vasen 11	S Kaserng 16 A-B	41	0	16	0	32 590	32 625	
1063	Japan 5	Götg 7 A-B, Lönbladsg 6	27	0	0	0	8 557	14 358	
1071	Formosa 1	Tredalag 20 A-B	20	0	0	19	11 903	14 096	
1072	Formosa 4	Fästningsg 21 A-B	19	0	0	0	10 645	10 970	
1073	Formosa 4	Fästningsg 19 A-B	13	3	0	0	9 943	10 368	
1082	Lasarettet 5, B10	Österlångg 21 A-C	15	0	0	0	4 889	9 690	
1083	Lasarettet 5, B11	Kapellg 28-30, Österlångg 21 D	40	0	0	22	41 946	29 600	
1084	Lasarettet 5, B1	Kapellg 32	28	0	0	0	32 135	16 576	
1085	Lasarettet 5, utemiljö	Österlångg 21 D	0	0	0	15	2 383	***	1082/ 1085
1090	Lasarettet 5, B6	Lasarettboulevarden 2 F-G	2	5	0	0	2 774	4 830	
1091	Lasarettet 5, B3	Österlångg 20	0	0	0	0	4 373	*	
1092	Lasarettet 5, B2	Lasarettboulevarden 4 A-C, S Kaserng 13, Södra Kaserng 15-21, Österlångg 23-27	57	18	0	0	143 025	105 200	
1093	Lasarettet 7	Kanalg 24	0	1	0	0	5 832	5 493	
1094	Lasarettet 5, B4	Lasarettboulevarden 2 J	0	4	0	0	44 191	*	
1095	Lasarettet 5, utemiljö	-	0	0	0	93	-	*	
1096	Lasarettet 5, B8	Lasarettboulev. 2 A, Lasarettboulevarden 2 A-D	22	1	0	0	14 948	*	
1097	Lasarettet 5, B7	Lasarettboulevarden 2 E	0	1	0	0	11 227	*	
1099	Lasarettet 5, B5	Lasarettboulevarden 2 H	0	2	0	0	14 825	*	
1100	Blekedammen 5	Lasarettboulevarden 12 A-F	40	1	0	32	19 473	30 841	
1101	Blekedammen 6	Ångsv 17 A-C	46	0	0	0	16 205	29 846	
1102	Blekedammen 7	Ångsv 19 A-C	33	1	0	0	15 523	28 319	
1103	Stafvre parkering	Ambulansv 1-3	0	0	0	16	1 225	*	
1104	Åsen 10	S Kaserng 18, Vasag 3 A-B	20	6	26	0	12 890	20 493	
1105	Hunden 4	Föreningsg 3 A-C	21	0	0	0	6 310	14 097	
Totalt Östermalm			570	53	78	212	517 841	470 552	
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	9 967	23 540	
3109	Diakonissan 15	Parkv 25-27 A-B, Pilv 26	26	0	0	0	1 894	12 590	
3125	Floretten 5	Bokv 10-12 A-C	48	0	0	0	6 327	17 603	
3185	Minareten 1	Lyckans väg 12-24	54	0	0	0	3 313	14 416	
3186	Mullvaden 1-2	Skogsv 5 A-C, Skogsv 7 A-D	78	0	0	0	16 632	20 212	
3187	Pensionären 1	Florav 48-54	32	0	0	0	7 836	8 344	
Totalt Egna Hem			258	0	0	0	45 969	96 705	
Område 2 - Lyckans Höjd									
1001	Valthornet 6	Almv 16 A-D, Almv 18 A-B, Almv 20, Kanalg 70-90, Sommarlustv 2-4	181	3	13	70	5 950	97 982	
1002	Lyckans Höjd 18	Höjdv 2-19, Hönedalsv 2-6, Kanalg 60-64, Prästallén 2-4 A-B, Ö Kaserng 7-21, Östra Kaserng 17	458	11	115	156	130 235	240 254	
Totalt Lyckans Höjd			639	14	128	226	136 185	338 236	

FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGS- VÄRDE (TKR)	NOT- ERING
Område 2 - Sommarlust									
2101	Hästen 1	Sommarlustv 8-14	128	0	22	0	5 468	81 842	
2102	Oxen 1 & Kalven 1	Oxhagsv 1-20, Utställningsv 6-18	204	0	50	26	21 282	106 687	
2103	Kristianstad 3:20	Sommarlustv 16	0	0	39	0	57	1 205	
2104	Geten 3-4	Grönbetesv 15-83, Oxhagsv 31-35	270	2	36	0	52 207	140 067	
2105	Geten 1	Oxhagsv 25-29	49	1	11	0	17 734	32 371	
Totalt Sommarlust			651	3	158	26	96 748	362 172	
Område 3 - Hammar									
3022	Hammar 138:29	Amaryllisv 70-90, Kungsliljev 61-91 Kungsliljev	27	0	6	0	12 980	13 566	
3027	Hammar 138:27	Amaryllisv 6-68	35	1	3	0	25 511	15 945	
3067	Hammar 139:41	Gladiolv 85-219	68	0	0	4	12 650	31 868	
3071	Hammar 139:42	Gladiolv 221-345	63	0	0	12	10 879	29 849	
Totalt Hammar			193	1	9	16	62 020	91 228	
Område 3 - Åhus									
3005	Flaket 4	Järnvägsg 4 K-N	44	1	0	0	74 822	69 895	
3018	Åhus 3:119	Sandvaktareg 7-9 A-H, Sandvaktareg 11 A-M	28	0	0	0	25 849	20 400	
3025	Åhus 55:83	Spetalsv 1 A-D, Spetalsv 3 A-C, Spetalsv 5 A-D, Spetalsv 7, A-F, Spetalsv 9 A-C, Spetalsv 11 A-Spetalsv	24	0	16	0	10 469	18 112	
3026	Horna 6:69	Vannebergav 35-37	5	1	0	0	1 962	*	
3035	Flaket 4	Järnvägsg 4 A-J	63	0	32	0	13 511	***	3005/ 3035
3036	Pilbågen 1	Västra Tvärg 2 A-F	30	0	0	0	837	13 433	
3037	Måsen 6	Hans Nilssong 2 A-I	44	0	19	0	1 734	25 297	
3038	Gärskan 10	Järnvägsg 9 A-I, Skråg 2 A-C	81	0	0	0	5 227	36 219	
3039	Måsen 6	Folkets Parkg 27 A-K	10	0	0	0	3 355	***	3037/ 3039
3057	Åhus 3:109	Kavröv 10-128	60	0	2	0	6 302	32 899	
3062	Åhus 3:110	Kavröv 130-258	65	0	0	0	10 525	37 573	
3075	Åhus 42:397	Sankt Jörgens väg 18 A-B	2	0	0	0	448	1 253	
3076	Åhus 42:402	Sankt Jörgens väg 21 A-B	2	0	0	0	465	1 245	
3077	Åhus 42:492	Sankt Jörgens väg 26 A-C	3	0	0	0	1 229	2 355	
3078	Gärdet 21	Niklasg 1-39	20	0	0	0	4 738	11 294	
3079	Åhus 42:396,491	Sankt Jörgens väg 24 A-B	2	0	0	0	637	2 257	
3091	Dammlyckan 12	Västra Järnvägsg 12 A-S	30	0	0	0	955	7 768	
Totalt Åhus			513	2	69	0	163 065	280 000	
Område 4 - Gamla Näsby									
2001	Furiren 1-2	Elmetorpsv 19-25, Fältv 1-7	160	0	0	0	13 212	41 200	
2003	Orren 10	Kullmans Väg 14 A-D, Kullmansväg 14 A	4	0	0	0	2 966	2 832	
2004	Gåsen 8	Näsbychaussén 50 A-B	8	0	0	0	1 150	3 912	
2005	Vipan 56	Infanteriv 17, Nygårdsv 20, Nygårdsv 2017 Infanteriv	22	0	0	0	7 233	12 091	
2006	Furiren 3	Fältv 9-29	52	0	0	0	41 029	35 800	
2007	Päronet 8	Näsbychaussén 6	14	0	0	0	6 896	8 052	
2008	Rapphönan 13	Infanteriv 2 A, 21 A-A Kullmansv, Kullmans Väg 1	12	0	0	0	8 109	6 987	
2009	Fänriken	Olastorpsv 30-38	76	0	0	0	23 625	24 600	
2010	Aspen 14-15	Vångav 28-30 A-B	16	0	0	0	4 315	7 133	
2012	Aspen 16-17	Vångav 28 C-D	2	0	0	0	77	1 494	
2027	Axel Gyllenlood 1	Kommandantsv 1-7	20	1	12	0	762	11 357	
2028	Tjädern 8	Infanteriv 8 A-B, Kullmans Väg 9-11	24	2	8	9	1 686	12 241	
2106	Röret 3	Industrig 12	0	1	0	0	1 259	1 945	
Totalt Gamla Näsby			410	4	20	9	112 319	169 644	
Område 4 - Långebro									
1024	Förmannen 7	Borgg 7-9, Östra Borgg 1	7	1	0	0	3 072	*	
1032	Kärnmakaren 4	Gränsg 27-31	22	1	0	0	2 416	12 180	
1034	Kärnmakaren 1	Hagtornsv 3-9	28	2	0	0	11 841	14 512	
1080	Filaren 9	Bruksg, Gamla Långebrog	0	0	0	0	292	197	Tomt- mark
1098	Svarvaren 9	Bruksg 1-3, Bryggerig 4-8, Gamla Långebrog 34 A-B, Gamla Långebrog 36-38, Långebrog 34, Långebrog 36	132	10	34	0	43 565	56 884	
1120	Kärnmakaren 5	Borgg 28-32	30	0	16	0	8 162	11 855	
Totalt Långebro			219	14	50	0	69 348	95 628	

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGS- VÄRDE (TKR)	NOT- ERING
Område 4 - Vä									
3116	Heiberg 1	Friesiska v 19-41	12	0	0	0	6 329	4 936	
	Totalt Vä		12	0	0	0	6 329	4 936	
Område 4 - Österäng									
3000	Österäng Mitt grönområde	-	0	0	0	0	7 180	0	
3004	Docenten 1	Sjöv 27	0	2	0	0	3 684	*	
3008	Österäng grönområde	-	0	0	0	0	2 038	0	
3009	Docenten grönområde	-	0	0	0	0	127	0	
3010	Österäng maskinförråd	-	0	0	0	0	4 181	***	3010/ 3054
3023	Docenten 3	Sjöv 23 C, Sjöv 31 C-B	0	4	0	0	23 530	*	
3034	Författaren 1	Albert Hennings väg 1-11	265	0	79	0	75 508	113 244	
3043	Etsaren 1	Fredrik Bööks väg 1-14	381	2	68	0	78 201	145 861	
3044	Docenten 1	Sjöv 27	0	4	0	0	15 964	9 932	
3054	Adjunkten 1	Hjalmar Söderbergs väg 1-14	349	1	69	0	182 135	163 484	
3056	Karlfeldt 1	Jöran Thomaeus väg 2-86	43	0	0	0	4 107	17 858	
3059	Diktaren 1	Frans G Bengtssons väg 4-10	162	2	45	0	116 043	64 177	
3070	Diktaren 1	Frans G Bengtssons väg 11-96	59	1	0	0	18 094	24 473	
	Totalt Österäng		1 259	16	261	0	530 792	539 029	
Område 5 - Gamlegården									
2000	Näsby 35:2	Gamlegårdsbadet	0	2	0	0	4 777	32	
2016	Rullebören 2	Ingelstadsg 1-41, Näsbychaussén 78-112	432	1	69	149	20 410	177 316	
2017	Grepén 2	Näsbychaussén 123 A	0	1	0	0	1 005	1 982	
2018	Hötjugan 1	Albog 1-43, Ingelstadsg 2-44	301	3	67	25	13 562	125 014	
2019	Hackan 1	Albog 2-42, Göingeg 1-41	283	1	67	29	13 796	117 340	
2021	Rullebören 3	Näsbychaussén 76	0	2	1	0	4 120	*	
2022	Slagan 1	Göingeg 2-44	152	0	46	35	7 430	62 590	
2023	Spaden 3	Näsbychaussén 74 B-b	0	2	0	0	19 991	*	
2024	Spaden 2	Bataljonsv 4-58	216	0	54	3	12 254	80 447	
2026	Gamlegården 4	Bataljonsv 2, Näsbychaussén 70	0	15	0	0	11 285	14 958	
2029	Lien 2	Bjäreg 1-45, Vemmenhögs g 2-46	323	3	50	18	15 154	133 914	
2030	Slipstenen 2	Vemmenhögs g 1-37	132	0	40	0	7 416	56 184	
	Totalt Gamlegården		1 839	30	394	259	131 200	769 777	
Område 5 - Nosaby									
2084	Nosaby 20:23	Nosabyv 217 A	0	1	0	0	125	2 602	
	Totalt Nosaby		0	1	0	0	125	2 602	
Område 5 - Arkelstorp									
2002	Oppmanna-Tollarp 1:21	Oppmannav 4 A-C, Spängerv 2 A-C	13	1	0	0	6 854	4 920	
2071	Oppmanna-Tollarp 11:8	Tollarev 13	0	1	0	0	9 672	*	
2072	Oppmanna-Tollarp 11:5	Tollarev 16 A-C, Tollarev 18-20 A-B, Tollarev 22 A-C	10	0	3	0	1 515	2 136	
2073	Oppmanna-Tollarp 9:1	Möllarev 12 A-D, Tollarev 10 A-D	8	0	0	0	2 112	1 896	
2082	Oppmanna-Tollarp 11:6:7	Ella Persson Väg 2 -14 A-B, Ella Perssons väg 1-5 A-B	20	0	6	0	3 567	4 436	
2095	Arkelstorp 1:88	Allarpsv 19-21 A-C	6	0	0	0	89	2 302	
2097	Arkelstorp 1:88	Allarpsv 23 A-D	4	0	0	0	1 914	***	2095/ 2097
	Totalt Arkelstorp		61	2	9	0	25 723	15 690	
Område 5 - Degeberga									
3029	Degeberga 128:8	Saxemöllev 94, Saxemöllev 94	5	1	0	0	3 354	*	
3033	Degeberga 23:34	Forsakarsv 20 A-K	13	1	0	0	6 525	4 168	
3041	Degeberga 12:122	Stenhällev 3-21	10	0	0	0	4 648	2 818	
3049	Degeberga 109:4	Forsakarsv 18 A-Y	23	0	0	0	3 511	3 747	
3050	Degeberga 20:25	Tingsv 17 A-B	12	1	0	0	1 293	3 024	
3051	Degeberga 20:49	Tingstorget 5 A-B	14	0	2	0	6 435	2 516	
3052	Degeberga 20:50	Tingstorget 1 A-B	12	0	0	0	2 048	2 909	
3058	Degeberga 107:1	Skaddev 12 A-Å	13	0	1	0	4 006	6 930	
3065	Degeberga 109:1	Forsaliden 3 A-I	9	0	0	0	1 436	2 028	
3097	Degeberga 107:1	Skaddev 12 E-Q	13	0	0	0	35	***	3058/ 3097
	Totalt Degeberga		124	3	3	0	33 291	28 140	

FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGS- VÄRDE (TKR)	NOT- ERING
Område 5 - Fjälkinge									
2096	Fjälkinge 228:5	Grönängsv 5 A-C, Kulladahsv 4 A-F	9	0	0	0	587	1 657	
2098	Fjälkinge 35:65	Rosv 21-61 Rosv	21	0	0	0	10 171	7 357	
Totalt Fjälkinge			30	0	0	0	10 758	9 014	
Område 5 - Tollarp									
3024	Slöjden 8	Särlag 25	0	1	0	0	12 501	*	
3045	Slöjden 1	Feglars gata 13-17 A-B	54	0	10	0	2 179	17 117	
3046	Mården 1-3	Onkel Adams väg 2-4 A-B, Onkel Adams väg 6 A-B	44	0	4	0	3 843	9 853	
3047	Piggsvinet 8	Betaniav 20 A-F	42	0	15	0	3 787	11 231	
3048	Tapetseraren 5	Borgarg 22 A-K	16	0	0	0	300	3 271	
3060	Torvtäkten 1	Luev 2-16	8	0	0	0	243	6 893	
3068	Annelundsparken 1	Akasiav 7 A-I	9	0	0	0	1 219	2 105	
3081	Torvmossen 1	Luev 5-25 A-B	20	0	0	0	2 812	9 704	
3085	Banmästaren 9	Hälsingelätt 2 A-C, Träneväg 1 A-G	10	0	0	0	2 836	2 681	
3086	Torvmossen 1	Luev 27	5	1	0	0	2 759	***	3081/ 3086
3087	Snapplåset 4	Bollas Väg 1	5	1	0	0	1 516	2 561	
3090	Torvtäkten 1	Luev 30-56	14	0	0	0	4 716	3 636	
3098	Torvtäkten 1	Luev 18-28 A-B	12	0	0	0	2 592	***	3060/ 3098
Totalt Tollarp			239	3	29	0	41 303	69 052	
Område 5 - Önnestad									
2040	Önnestad 166:1	Önneg 3 A-B, Önneg 5-7, Önneg 9 A-B, Önneg 11-13 A-C, Önneg 15 A-B, Önneg 17-29 A-C	38	1	0	0	18 854	12 339	
2041	Önnestad 126:2-3	Bertev 18-20 A-C	6	0	0	0	143	1 313	
2042	Önnestad 132:6	Byag 16	4	0	0	0	1 208	932	
2043	Önnestad 119:13	Skolg 42-44	12	3	0	0	1 676	3 017	
2044	Önnestad 132:5	Byag 14	5	0	2	0	1 710	1 068	
2045	Önnestad 132:7	Byag 18	5	0	1	0	1 694	1 046	
2046	Önnestad 157:1	Storskiftesv 2-4 A-F, Storskiftesv 6 A-D, Storskiftesv 8 A-C, Storskiftesv 10 A-F	25	0	9	0	3 727	7 018	
2047	Önnestad 133:2	Byag 12 A-H	14	1	0	0	4 824	2 175	
Totalt Önnestad			109	5	12	0	33 836	28 908	
Område 6 - Everöd									
3064	Lyngby 17:62	Stockv 2 A-E, Stockv 4 A-D	9	0	0	0	1 255	1 586	
3093	Lyngby 18:29	Stockv 6 A-D, Stockv 8 A-D	8	0	0	0	125	976	
Totalt Everöd			17	0	0	0	1 380	2 562	
Område 6 - Färlöv									
2050	Färlöv 83:2	Almhagav 1-5	12	0	3	0	1 542	2 541	
2051	Färlöv 1:47, 1:48	Börje Trolles Väg 35-45	6	0	0	0	1 028	1 518	
2052	Färlöv 83:1	Almhagav 17-29	7	0	0	0	3 485	7 796	
2053	Färlöv 83:1	Almhagav 7-15	5	0	0	0	2 718	***	2052/ 2053/ 2056
2054	Färlöv 1:45	Börje Trolles V 31 A-D, Börje Trolles V 33 A-C	7	0	0	0	3 160	2 279	
2055	Färlöv 76:10	Grindv 2 A-B, Grindv 4-10	15	0	0	0	5 514	2 212	
2056	Färlöv 83:1	Almhagav 31-37 A-C	12	0	0	0	7 454	***	2052/ 2053/ 2056
Totalt Färlöv			64	0	3	0	24 901	16 346	
Område 6 - Gårds Köpinge									
3066	Köpinge 140:1	Gunillas väg 4-28	13	0	0	0	1 689	4 033	
3080	Köpinge 28:71	Gunillas väg 13 A-B, Gunillas väg 15-21 A-C	17	1	0	0	7 318	5 121	
Totalt Gårds Köpinge			30	1	0	0	9 007	9 154	
Område 6 - Huaröd									
3040	Huaröd 5:20	Granetorpsv 5 E-H	4	0	0	0	1 090	1 935	
3084	Huaröd 5:20 Etapp 1	Granetorpsv 5 A-D	4	0	0	0	947	***	3040/ 3084
Totalt Huaröd			8	0	0	0	2 037	1 935	
Område 6 - Linderöd									
3069	Linderöd 6:215	Nils Mäns väg 5 A-H	8	0	0	0	229	1 487	
3089	Linderöd 6:215	Nils Mäns väg 3 A-C	3	0	0	0	788	***	3069/ 3089
Totalt Linderöd			11	0	0	0	1 017	1 487	

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHET	BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	BOKFÖRT VÄRDE (TKR)	TAXERINGSVÄRDE (TKR)	NOTERING
Område 6 - Ovesholm									
3114	Ovesholm 10:1 Etapp 1	Tueängsv 7 A-D	4	0	0	0	1 295	2 107	
3115	Ovesholm 10:1	Tueängsv 3-5 A-B	4	0	0	0	1 464	***	3114/ 3115
Totalt Ovesholm			8	0	0	0	2 759	2 107	
Område 6 - Rinkaby									
3028	Rinkaby 6:101	Jöns Nils väg 1-25	13	0	0	0	5 159	4 491	
3031	Rinkaby 113:1 Etapp 3	Lyckevej 42 A-H	8	0	0	0	2 296	5 435	
3072	Rinkaby 113:1	Lyckevej 22-40	10	0	0	0	2 533	***	3031/ 3072
3073	Rinkaby 113:2	Lyckevej 2-20	10	0	0	0	1 719	2 885	
Totalt Rinkaby			41	0	0	0	11 707	12 811	
Område 6 - Skånes Viby									
3032	Håslöv 118:4 Etapp 1	Härfågelv 1-7 A-C, Härfågelv 9-11 A-B, Härfågelv 13 A-C	20	2	0	0	8 713	11 908	
3095	Håslöv 118:4	Kvarnnäsv 70 A-C, Kvarnnäsv 72-78 A-B, Kvarnnäsv 80 A-C	14	0	0	0	8 863	***	3032/ 3095
Totalt Skånes Viby			34	2	0	0	17 576	11 908	
Område 6 - Vanneberga									
3074	Vanneberga 34:168, 16	Thimsfuret 3-5 A-B	4	0	0	0	1 061	1 192	
Totalt Vanneberga			4	0	0	0	1 061	1 192	
Område 6 - Yngsjö									
3021	Yngsjö 3:361	Lillesjö gränd 3	0	0	0	0	938	452	Tomt- mark
3042	Yngsjö 3:354	Gamla Byv 31 A-L	12	0	0	0	4 721	5 344	
Totalt Yngsjö			12	0	0	0	5 659	5 796	
Område 6 - Åsum/Hedentorp									
3110	Pistolen 1	Hemvärnsv 5-20, Lottav 16-30	91	1	40	0	6 446	31 017	
3111	Oelreich 5	Sandåsv 3 A-H	8	0	0	0	3 064	3 233	
3112	Snabbvingen 1	Åstav 31 A-M	12	0	0	0	4 005	4 010	
Totalt Åsum/Hedentorp			111	1	40	0	13 515	38 260	
Område 6 - Österslöv									
2034	Österslöv 25:33	Sten Billes Väg 2-38, Sten Billes väg 2	19	0	0	0	6 857	7 150	
Totalt Österslöv			19	0	0	0	6 857	7 150	
Totalt AB Kristianstadsbyggen			8 885	264	1 809	992	3 027 439	4 674 504	

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

GRAFISK FORM Creative Army AB

COPY Per-Erik Tell, Katrin Kuniholm,
Jonas Rosenberg

ILLUSTRATION Creative Army AB

FOTO Creative Army AB,
Jonas Rosenberg, Fredrik Persson

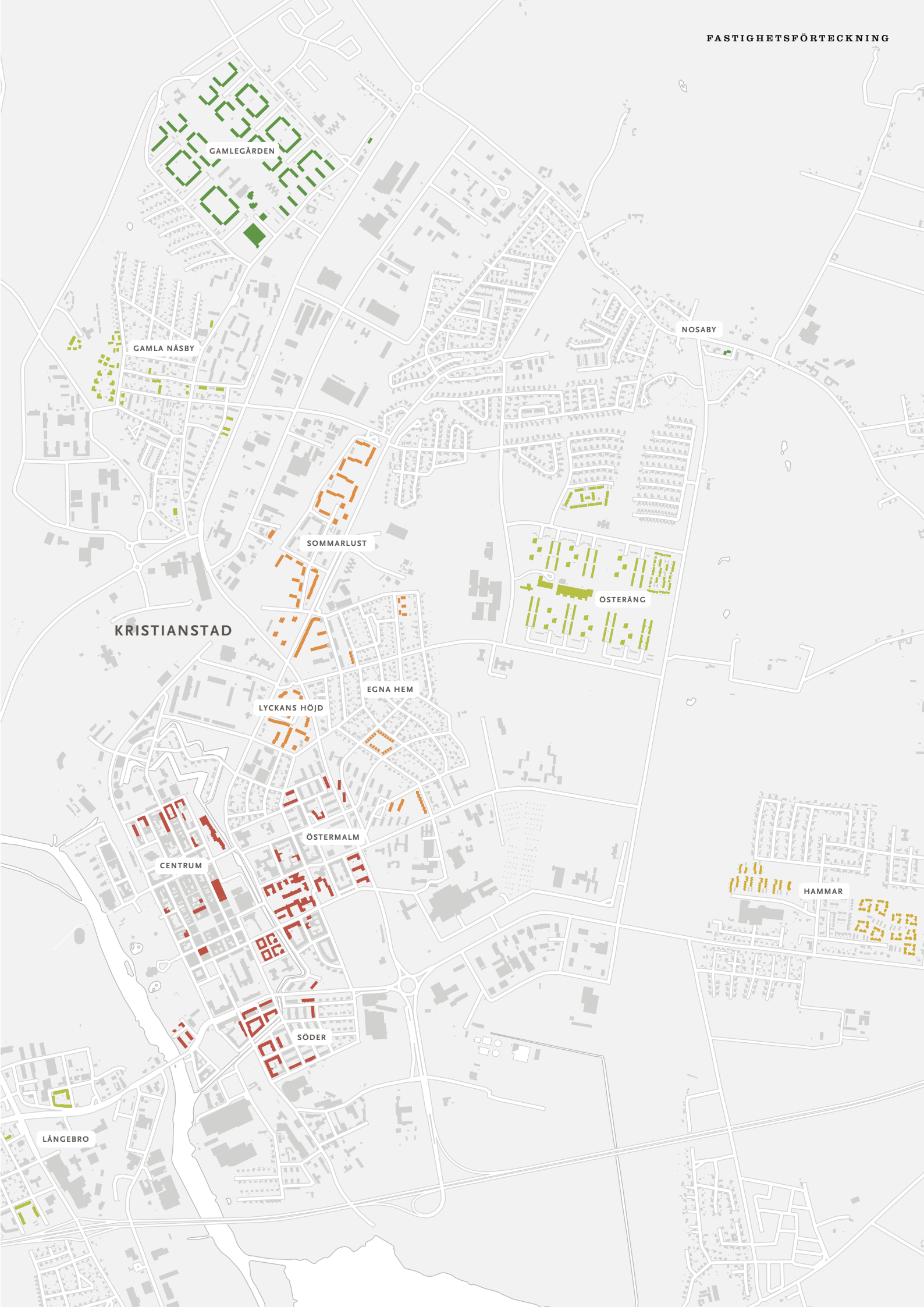
OMSLAG Munken Polar 300g

INLAGA Munken Polar 150g

TRYCKERI Bohlins Grafiska, Kristianstad

UPPLAGA 300

TRYCKÅR 2016



GAMLEGÅRDEN

GAMLA NÄSBY

NOSABY

SOMMARLUST

ÖSTERÅNG

KRISTIANSTAD

EGNA HEM

LYCKANS HÖJD

ÖSTERMALM

CENTRUM

SÖDER

HAMMAR

LÅNGBRO



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