

Styrelsen och verkställande direktören för

AB Kristianstadsbyggen

Org nr 556054-1889

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	13
Balansräkning - koncern	14
Kassaflödesanalys - koncern	16
Resultaträkning - moderföretag	17
Balansräkning - moderföretag	18
Kassaflödesanalys - moderföretag	20
Noter	21
Underskrifter	38

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

AB Kristianstadsbyggen (ABK), org nr 556054-1889, är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag med säte i Kristianstad. 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 våra hyresgäster tryggt och trivsamt boende med god service till en rimlig hyra. Bolagets vision är "Det personliga boendet".

ABK äger och förvaltar 9 277 bostäder i alla delar av kommunen. Bolaget är den enskilt största fastighetsägaren och förvaltar cirka 59 % av hyresrätterna i kommunen. ABK är ett av Sveriges 25 största kommunala bostadsbolag. ABK förvaltar även 217 kommersiella lokaler, vilka främst är belägna i centrala Kristianstad.

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

Bolagets verksamhet är organiserad i tre verksamhetsgrenar, Förvaltning, Fastighet och Marknad. Förvaltningen är geografiskt organiserad i sju samverkansområden och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolagets bostäder. Fastighet utgörs av avdelningarna bygg, drift, teknik och miljö, måleri och snickeri. Fastighet ansvarar bland annat för att bolagets fastigheter har ett planerat långsiktigt underhåll, möter teknikutvecklingen och lever upp till myndighetskrav. Marknad ansvarar för uthyrning av bostäder och kundkontakter. Marknadsavdelningen finns i anslutning till huvudkontoret på Östra Boulevarden i centrala Kristianstad. All uthyrning av bostäder, bilplatser, förråd och lokaler sker härifrån. På bolagets huvudkontor finns bolagets vd och de administrativa stödfunktionerna juridik, inköp, lokal, ekonomi, personal, kommunikation och IT.

Styrning

Som ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag i Kristianstads kommun ska verksamheten drivas enligt affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav i ett långsiktigt perspektiv enligt de krav som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) ställer upp. Utifrån gällande ägardirektiv, företagspolicy, bolagets riskanalys och analys av väsentliga frågor arbetas en affärsplan fram med verksamhetsmål som omfattar hela bolaget. Medarbetarna är delaktiga i arbetet med att utifrån gällande affärsplan arbeta fram handlingsplaner för respektive arbetsgrupp och på individnivå. Handlingsplanerna följs upp löpande i arbetsgrupperna under året och med ledningen i samband med budget- och prognosarbetet.

Bolagets styrelse utses av årsstämman. Kommunfullmäktige i Kristianstads kommun nominerar ledamöterna till bolagets styrelse. Styrelsens ledamöter speglar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. Styrelsearbetet och rapporteringen till styrelsen sker enligt styrelsens arbetsordning. Arbetsordningen fastställs årligen på det konstituerande styrelsemötet, då även vd-instruktion fastställs. Styrelsens arbetsutskott inklusive vd förbereder ärendena inför varje styrelsemöte. Vd ansvarar för att verkställa styrelsens beslut och strategier. Vd har till sin hjälp en av vd utsedd ledningsgrupp. För att säkerställa den interna kontrollen finns det policys som är fastställda av styrelsen, dels som stöd för rapportering till styrelsen, dels som stöd för verksamheten och vårt arbete. Som ytterligare stöd för verksamheten finns det riktlinjer och rutinbeskrivningar.

Utöver de riskbedömningar och känslighetsanalyser som sker i samband med arbetet att ta fram affärsplaner och budget hanterar styrelsen risker avseende marknad, investeringar, ekonomi, finansiering och ränteutveckling på mötena under året. Genom att följa uthyrningsgraden för bostäder och lokaler får styrelsen en indikation på hur marknaden utvecklas och hur efterfrågan påverkas. Detta är en viktig aspekt som beaktas vid beslut om nyproduktion eller vid beslut om åtgärder för att öka bolagets attraktivitet. Finansiell rapportering sker tertialvis till styrelsen. Förutom utfall för perioden i förhållande till helårsbudget rapporteras även prognos för året. En långtidsprognos upprättas årligen för att bedöma bolagets ekonomiska utveckling till följd av hyres- och kostnadsutveckling, ränteutveckling, underhåll och kommande investeringar. Prognosen presenteras för styrelse och ledning och utgör grunden för diskussioner om hur det framtida fastighetsbeståndet ska utvecklas.

Styrelsen har det yttersta ansvaret för den interna kontrollen och ska tillse att organisation, regler och anvisningar för den interna kontrollen upprättas. Arbetet med intern kontroll styrs av policyn för intern kontroll och avrapportering av internkontrollarbetet sker årligen till styrelsen och ägaren.

Ägarförhållanden

Bolagets samtliga aktier ägs av Kristianstads Kommunföretag AB (org nr 556436-3801). Kristianstads Kommunföretag AB är i sin tur ett helägt dotterbolag till Kristianstads kommun (org nr 212000-0951). Övriga bolag som ingår i Kristianstads Kommunföretag AB:s koncern, d.v.s. ABK:s syskonbolag, är C4 Energi AB (org nr 556222-2223), C4 Elnät AB (org nr 556496-0044), Kristianstads Biogas AB (org nr 556792-7875), Kristianstads Renhållnings AB (org nr 556002-3136), Kristianstads Industribyggnads AB (556083-7162) och Kristianstad Airport AB (org nr 556225-5157). Gemensam koncernredovisning upprättas av Kristianstads Kommunföretag AB.

ABK är moderbolag i en koncern som omfattar fem helägda och ett delägt dotterbolag. De helägda dotterbolagen är AB Allön (org nr 556097-2365), Specialfastigheter i Kristianstad AB (org nr 556761-8128), C4 Parkerings AB (org nr 556872-9783), Boulevardfastigheter AB (org nr 559464-8395) och C4 Kabel TV AB (org nr 556370-5895). Galleria Boulevard AB (org nr 559459-3559) ägs till 99,75 % av ABK och 0,25 % av Kristianstads Kommunföretag AB.

AB Allön bedriver fastighetsförvaltning av vård- och omsorgsboende i Kristianstads kommun. Bolaget äger och förvaltar 27 fastigheter, vilka omfattas av 26 kontrakt med kommunen och 99 separata hyreskontrakt som avser enskilda bostäder. Totalt förvaltar AB Allön 70 100 kvm vård- och omsorgsboende och hyresbostäder. AB Allöns resultat efter finansiella poster uppgår till 562 tkr. Under året har vård- och omsorgsboendet Skogåsa i Everöd renoverats. Nyproduktion av ett gruppboende på fastigheten Näsby 35:69 har fortsatt under året och beräknas vara klart våren 2026. Kommunen kommer att förhyra gruppboendet. Om- och tillbyggnad av Charlottesborgshemmet pågår och beräknas vara klart våren 2026.

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. Totalt förvaltar Specialfastigheter i Kristianstad AB 22 800 kvm. Under sommaren har byte av sportgolv och teleskopläktare skett. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 2 553 tkr.

Galleria Boulevard AB har som verksamhet att förvalta fastigheter för kommersiella ändamål inom Kristianstad kommun. Bolaget ägs till 99,75 % utav ABK och 0,25 % av Kristianstads Kommunföretag AB. Bolaget förvaltar fastigheten Kristianstad Domus 2 som omfattar galleria och parkeringshus i centrala Kristianstad. Del av fastigheten Domus 2 har under året avyttrats till systerbolaget Boulevardfastigheter AB. Detta som en del av förutsättningarna för Högskolan i Kristianstads utveckling av ett nytt citycampus. Försäljningen innebar en vinst om 7,9 mkr.

Galleria Boulevard AB erhöll den 20 februari 2025 ett villkorat aktieägartillskott om 40 mkr från Kristianstad Kommunföretag AB. Ägartillskottet redovisas som balanserat resultat i balansräkningen. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -25 799 tkr. Det negativa resultatet beror på tillfälliga rabatter i samband med ombyggnationer, vakanta lokaler, kostnader för ombyggnationer samt tidigare bristande underhåll i fastigheten. Bolaget arbetar fortlöpande med att stabilisera uthyrningen, vidta åtgärder för att optimera och kostnadseffektivisera verksamheten. Resultatprognosen för 2026 innebär att bolaget fortsatt är beroende av ägartillskott.

Boulevardfastigheter AB har som verksamhet att förvärva, uppföra och förvalta fastigheter för kommersiella ändamål inom Kristianstad kommun. Boulevardfastigheter AB förvärvade under året del av fastigheten Kristianstad Domus 2 från systerbolaget Galleria Boulevard AB. Bolaget tillträdde under inledningen av 2025 även fastigheten Kristianstad Domus 4 som förvärvats från Kristianstad kommun. Fastigheterna som förvärvats finns i de centrala delarna av Kristianstad och möjliggör bolagets arbete med att uppföra högskolans nya citycampus. Rivning av fastigheterna har påbörjats under hösten.

Boulevardfastigheter AB vann under 2024 Kristianstads Högskolas hyresvärdsupphandling för flytt av högskolan till centrala Kristianstad. Boulevardfastigheter AB lämnade anbud utan att upphandla entreprenör då högskolans hyresvärdsupphandling ansågs att omfatta upphandling av entreprenör. Tillvägagångssättet ifrågasattes och bolaget valde att få saken prövad genom en självanmälan till Konkurrensverket. Konkurrensverket riktar kritik och anser att bolaget agerat i strid mot Lagen om offentlig upphandling (LOU), men inga böter har utfärdats då Konkurrensverket har förståelse för de praktiska utmaningar som bolaget mött för att kunna lämna anbud i hyresvärdsupphandlingen. Byggnationen av högskolan beräknas att påbörjas 2026 och stå klar till hösten 2029. Boulevardfastigheter AB erhöll den 1 december 2025 ett villkorat aktieägartillskott om 15 mkr från ABK. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -13 642 tkr. Resultatet omfattar en nedskrivning om -13 904 tkr, vilket avsåg kvarstående byggnadsvärde för fastigheten Kristianstad Domus 2.

C4 Parkerings AB har till föremål för sin verksamhet att förvalta fastigheter i vilken parkeringsrörelse skall bedrivas. C4 Parkerings AB förhyr sedan 2013 ABK:s parkeringsgarage beläget inom kvarteret Finland i centrala Kristianstad. Parkeringsgaraget omfattar 79 parkeringsplatser. Bolaget förhyr sedan juni 2024 ABK:s parkeringshus inom kvarteret Östermalms Park. Parkeringshuset omfattar 218 parkeringsplatser. Uthyrningen av parkeringsplatser sker främst till ABK:s hyresgäster. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 61 tkr.

C4 Kabel TV AB bedriver ingen verksamhet och är vilande sedan 2004. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -11 tkr.

AB Allön, Specialfastigheter i Kristianstad AB, C4 Parkerings AB, C4 Kabel TV AB och Boulevardfastigheter AB har inte haft någon personal anställd under räkenskapsåret. Galleria Boulevard AB övertog i samband med förvärvet av Kristianstad Domus 2 tre medarbetare som är uppsagda och arbetsbefriade under uppsägningstiden. Uppsägningstiden löpte ut i februari 2025. Bolagen köper in tjänster externt alternativt från moderbolaget ABK.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÄRL 6 kap 11 § har ABK valt att upprätta hållbarhetsredovisningen som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsredovisningen har överlämnats till revisorn inom samma tid som årsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen finns tillgänglig via bolagets hemsida, www.abk.se/hallbarhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har ABK firat 75-årsjubileum. Sedan starten 1950 har bolaget varit en del av Kristianstad, byggt och förvaltat bostäder och bidragit till att utveckla kommunen. Firandet har skett genom olika aktiviteter i kommunen genom bland annat musik och underhållning i bostadsområdena, fasadmålning och skapande av konstverket Stol & Liten.

Karl-Henrik Persson tillträdde som vd den 29 april 2025 då Henrik Strand som varit vd sedan 2010 gick i pension. Karl-Henrik har haft olika roller inom bolaget under tio år, senast som bygg- och inköpschef.

Förvandlingen av Östermalms Park i centrala Kristianstad till en levande och modern stadsdel pågår genom nyproduktionen av 131 bostäder, varav 56 bostäder är inflyttningsklara i maj 2026. Rivningen av byggnaden på fastigheten Lasarettet 8 inom Östermalms Park slutfördes under året och avyttrades till Östermalmspark Mark AB, vilka planerar att bygga bostadsrätter inom fastigheten. Avyttringen innebar en vinst om 9,3 mkr.

Bolaget har förvärvat fastigheten Kristianstad Munken 1 i november 2025 med tillträde den 1 januari 2026. Fastigheten är belägen i centrala Åhus och omfattar fyra lägenheter.

Rivningen av fastigheterna Vapenbrodern 5 och 7 i Kristianstad har fortsatt under året och beräknas att slutföras under inledningen av 2026. Arbetet med detaljplan pågår. Fastigheternas placering invid Helge å möjliggör byggnation av bostäder på ett av stans mest attraktiva lägen.

På Sommarlust har arbetet med renovering av kvarteret Geten 3-4 slutförts. Totalt har nio byggnader renoverats med takbyte, installation av ventilation med återvinning, tvättstugor, översyn av avlopp samt dagvatten och spillvatten. Även utemiljön har setts över i samband med renoveringen. Renovering på Sommarlust fortsätter under 2026 då bolaget planerar för nästa etapp, men nu inom kvarteret Oxen/Kalven som omfattar nio byggnader.

Under sommaren flyttade personalen, som har sin arbetsplats på Näsby, in i nya lokaler på Gamlegårdens centrum. De nya lokalerna ersätter nuvarande lokaler belägna i bostadsområdet som återställs till lägenheter.

Under året har ombyggnad av tidigare butikslokaler till gruppboende påbörjats i kvarteret Svarvaren. Gruppboendet kommer att hyras av Kristianstads kommun.

Arbetet med förnyelsebar energi har fortsatt under året. Totalt har solcellsproducerad el uppgått till 892 611 kWh (791 958 kWh). Bolagets uppvärmning och fordonspark är helt fossilfri sedan 2020.

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

Bolaget är aktivt i arbetet med att utveckla stadskärnan i Kristianstad för att öka dess attraktivitet. Representanter för bolaget ingår i styrelsen för Kristianstad Citysamverkan AB. Bolaget arbetar med utvecklingsarbete och investeringar i Kristianstad city, genom hållbara renoveringar och tillhandahållande av attraktiva kommersiella lokaler. Möjligheterna till delaktighet i stadskärnans utveckling har utökats genom Galleria Boulevard AB:s förvärv av gallerian i centrala Kristianstad.

Arbetet med digitalisering har fortsatt under året. Bolaget har genomfört upphandling av IT-partner för dels konsulttjänster för stöd i löpande drift av IT-miljö, dels konsulttjänster kopplat till digitalisering, automatisering, utveckling och strategi. Upphandling av IT-partner har skett för att uppnå kostnadseffektivitet vid inköp och ge organisationen de bästa förutsättningarna i arbetet kring digitalisering. För att säkerställa den fortsatta driften för system med on-prem lösning har bolaget under hösten påbörjat installation av ny hårdvara och uppdatering av säkerheten i bolagets datacenter, installationen kommer att slutföras under inledningen av 2026.

Under året har det gemensamma arbetet inom Kristianstads Kommunföretags bolagskoncern för att anpassa bolagens redovisning enligt direktivet om Hållbarhetsrapportering, CSRD, avslutats. Detta då förändringar har skett av direktivet som innebär att koncernen inte längre är rapporteringsskyldig. ABK fortsätter att arbeta strukturerat med hållbarhetsfrågorna och bevakar den fortsatta utvecklingen inom hållbarhetsrapportering och relevanta regelverk.

Kund

Uthyrningsgraden är fortsatt god även om bolaget ser en minskad efterfrågan av bostäder. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder har varit 97,6 % (98,5 %). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för kommersiella lokaler har varit 99,6 % (99,6 %). Uthyrningsgraden för lokaler är fortsatt historiskt hög. Bolagets kundenkät som genomförs löpande under året visar på ett gott resultat, vilket inneburit att bolaget nominerats till Kundkristallen 2026 för bästa inflytningsprocess bostäder och högsta serviceindex lokaler.

Personal

Personalen är bolagets viktigaste resurs och strategin är att i möjligaste mån ha egen anställd personal. Engagerade och duktiga medarbetare som trivs på sitt arbete genererar nöjda kunder som i sin tur genererar lönsamhet och säkerställer fortsatt utveckling. Bolaget arbetar för att medarbetarna ska utvecklas samt för att skapa förutsättningar för god arbetsmiljö genom förebyggande åtgärder inom både den fysiska samt psykosociala arbetsmiljön. Att vara en attraktiv arbetsgivare är en förutsättning för att säkerställa fortsatt hög kompetensnivå och för att lyckas rekrytera och behålla engagerade medarbetare. Medarbetarna är delaktiga i att förbättra arbetsmiljön och organisationen genom regelbundna träffar i Arbetsmiljörådet och i Bolagsrådet.

Under 2025 har medelantalet anställda ökat från 231 till 234. Ökningen beror på att bolaget har haft fler ungdomar anställda som sommarjobbare under 2025 jämför med 2024. Bolaget har under året haft 31 säsongsanställda från april till oktober och 47 ungdomar anställda som sommarvikarier.

Vid rekrytering strävar bolaget efter en jämnare köns- och åldersfördelning och etnisk tillhörighet. Medelåldern är 47 år och könsfördelningen är 26 % kvinnor och 74 % män. Fram till år 2028 är det cirka fyra till sex pensionsavgångar per år som behöver ersättas med ny personal.

Den totala sjukfrånvaron för 2025 uppgår till 4,3 % (3,6 %). Ökningen beror på att bolaget har haft långtidssjukskrivningar under 2025. Trots ökningen är den totala sjukfrånvaron fortsatt låg och kommer av nöjda medarbetare, aktivt förebyggande hälsoarbete, gemensamma aktiviteter och friskvårdssatsningar.

Ekonomi

Bolagets verksamhet och ekonomi påverkas av förändringar i omvärlden. Detta gäller såväl makroekonomiska som regionala faktorer och politiska förändringar. En stark och stabil ekonomi ger förutsättningar för ett långsiktigt förvaltande och möjlighet till underhåll samt nyproduktion. Följande riskområden har identifierats:

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

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

Hyresutveckling bostäder	1 % ger +/- 7,9 mkr
Vakanser bostäder	1 % ger +/- 7,9 mkr
Driftskostnadsutveckling	1 % ger +/- 1,7 mkr
Ränteutveckling	1 % ger +/- 15,6 mkr

Uthyrning av bostäder sker enligt den av styrelsen fastställda uthyrningspolicyn. Bolaget har olika typer av bostäder utifrån fastigheternas ålder, läge och standard vilket innebär att bostäder med skiftande standard och hyra kan erbjudas. Detta har en positiv påverkan på vakansgraden jämfört om man har ett homogent bostadsbestånd. Bostadshyrorna bestäms genom förhandlingar med Hyresgästföreningen. Bostadshyrorna står för cirka 86 % av de totala hyresintäkterna. Skulle hyrorna öka med 1 % innebär det ökade intäkter med 7,9 mkr. Hyrorna för kommersiella lokaler regleras genom index. Ökar vakanserna för bostäder med 1 % innebär det ett intäktsbortfall motsvarande 7,9 mkr.

Bolaget arbetar kontinuerligt med energieffektivisering och optimeringar för att möta kostnadsökningarna. Under ett flertal år har arbete med konvertering från direktverkande el och fossil uppvärmning till fjärrvärme och geoenergi skett. Arbetet med förnyelsebar energi pågår fortsatt och vid nyproduktion och renovering installeras solceller där det finns möjlighet.

Kostnaderna för värme, fastighetsel och vatten kan bolaget endast delvis påverka och risken är stor att driftkostnadsökningen tar en stor del av den årliga hyreshöjningen i anspråk. Ökade elnätavgifter, höjd energiskatt och höjd fjärrvärmeskatte påverkar. En ökning av kostnaderna för värme, fastighetsel, vatten och sophantering med 1 % innebär ökade kostnader med 1,7 mkr. Bolaget arbetar med att ha avtal med bundna priser där det finns möjlighet till det. Långsiktig prissäkring av fastighetselen sker genom att upphandla avtal med leverantör för fastighetsel där möjlighet till prissäkring ges.

Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna. Ränteutvecklingen har en stor påverkan på bolagets resultat. För att minimera påverkan arbetar bolaget med en långsiktig strategi enligt fastställd finanspolicy som säkerställer en framtida rimlig och väl avvägd räntenivå samt hur de finansiella riskerna ska hanteras. Vid nyupplåning och refinansiering beaktas låneportföljens nyckeltal. Placering sker för att optimera pris, kapitalbindning och räntebindning vid given tidpunkt. För att uppnå en flexibel och effektiv hantering av ränterisken används finansiella derivatinstrument såsom ränteswappar.

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 51 611 tkr (38 509 tkr), vilket innebär att ägarens avkastningskrav om 4 % på eget kapital uppnås. I resultatet ingår resultat från försäljning av fastigheten Kristianstad Lasarettet 8 om 9,3 mkr. Hyreshöjningarna för 2023, 2024 och 2025 har inte gett full täckning för de kostnadsökningar som bolaget haft under dessa år. Bolaget har fortsatt sin översyn av arbetssätt och effektiviseringar för att möta kostnadsökningarna.

Bolagets totala intäkter uppgår till 956 968 tkr (906 514 tkr). Ökningen beror främst på intäkter för tillkommande objekt, hyreshöjning för bostäder och lokaler och minskat bortfall i samband med renovering av lägenheter. En översyn har skett av planering och utförande av lägenheter som renoveras i samband med omflyttning, vilket har inneburit att arbetet effektiviserats och kostnaden för bortfall har minskat. Vakansgraden för bostäder har ökat något under 2025, vilket påverkar intäkterna negativt. Vakansgraden för lokaler är i nivå med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 50 843 tkr, varav 9,3 mkr avser vinst i samband med försäljning av fastigheten Lasarettet 8.

Nyupplåning har skett med 125 mkr under året för att finansiera pågående projekt. Total skuld till kreditinstitut uppgår till 3 764 mkr (3 639 mkr). Bolaget arbetar med räntesäkring via räntederivat. Per balansdagen är 66 % av låneportföljen säkrad via ränteswappar. Förändringen av ränteläget som skett innebär att full effektivitet av tidigare avtalade ränteswappar uppnås. Samtliga lån är placerade med Stibor 90 dagar som räntebas. Totalt är 91 % av lånen placerade hos Kommuninvest och 9 % är placerade hos Nordea. Ytterligare information avseende finansiella skulder framgår av not 26. Räntekostnaderna avseende skulder till kreditinstitut (exklusive borgensavgift) uppgår till 69 453 tkr (83 020 tkr), vilket är en minskning med 16 % jämfört med utfallet för 2024. Kostnaden för borgensavgift uppgår till 15 469 tkr (14 788 tkr). Avgiften för borgensavgiften varierar mellan 0,25 % till 0,45 % beroende på den underliggande kreditens löptid och vilket år krediten är upptagen. Översyn av nivån på borgensavgiften sker årligen.

ABK har under året slutit två femåriga swapavtal med Galleria Boulevard AB om 100 mkr. ABK har slutit motsvarande swapavtal med SE-Banken och Svenska Handelsbanken. Avtalet mellan ABK och Galleria Boulevard AB återspeglar villkoren som ABK har i avtalet med respektive bank. Ränteintäkt respektive räntekostnad nettoredovisas under rubriken finansiella poster.

Kostnaden för värme uppgår till 76 170 tkr (79 121 tkr). Prishöjningen för fjärrvärme 2025 var 8 %. Vädret har varit varmare 2025 än ett normalår, men lika varmt som 2024. Bolaget har vidtagit åtgärder för att optimera värmeförbrukningen. Den normalårskorrigerade värmeanvändningen uppgår till 79,0 kWh (80,7 kWh) per kvadratmeter/år. I värmeanvändningen ingår även energi för uppvärmning av varmvatten.

Utfallet för elkostnader uppgår till 33 472 tkr (32 773 tkr). Elnätskostnaderna har höjts två gånger under året med 20 % från januari och med 17 % från juli månad. Elhandelspriset var 12 % lägre under 2025 jämfört med 2024. Energiskatten har höjts med 2,6 % mellan 2024 och 2025. Elhandelspriset har varit säkrat till 67 %. Bolaget strävar efter energisnåla installationer som innebär lägre förbrukningar över tid.

Kostnaden för bevakning uppgår till 5 860 tkr (6 470 tkr). Samarbetet med kommunen som påbörjades 2022 för att stärka tryggheten för hyresgästerna genom utökad vaktrondering har fortsatt under året. Utfallet omfattar även kostnader för extern jourberedskap.

Kostnaden för reparationer, underhåll, saneringar och försäkringsskador uppgår till 173 mkr (152 mkr). Utfallet för försäkringsskador uppgår till 6,3 mkr, vilket är en ökning med 4,3 mkr jämfört med föregående år. Bolaget har dessvärre drabbats utav två större bränder under året. Den genomsnittliga kostnaden för reparationer och underhåll (inklusive försäkringsskador och sanering) uppgår till 249 kr/kvm (219 kr/kvm). Under året har fokus skiftat från nyproduktion till ökat underhåll i befintligt bestånd. Bolaget har utöver underhållet investerat 315 mkr (282 mkr) i anläggningstillgångar under året.

Personalkostnaderna uppgår till 179 810 tkr (173 926 tkr), vilket är en ökning med 3,4 % jämfört med föregående år. Medelantalet anställda har ökat från 231 till 234. Löneförhandlingarna för 2025 innebar en genomsnittlig löneökning om 3,51 %.

Årets av- och nedskrivningar uppgår till 174 924 tkr (167 281 tkr). Avskrivningsunderlaget har ökat jämfört med tidigare år till följd av tillkommande aktiveringar. Total förlust vid avyttring av anläggningstillgångar uppgår till 169 tkr (207 tkr). Bolaget har kostnad för förgävesprojektering under året om 4 718 tkr (841 tkr).

Under året har bolaget lämnat koncernbidrag om 3 000 tkr (3 000 tkr) till moderbolaget Kristianstads Kommunföretag AB. Samtidigt har ABK erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott från moderbolaget om 2 382 tkr (2 382 tkr). Bolaget har under året utbetalat 369 tkr (407 tkr) i utdelning till Kristianstads Kommunföretag AB.

Förvaltningsfastigheter

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

Bedömt marknadsvärde för bolagets totala fastighetsbestånd uppgår per balansdagen till 11 718 mkr (11 053 mkr). Motsvarande bedömda marknadsvärde för koncernens totala fastighetsbestånd uppgår till 13 739 mkr (12 868 mkr).

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget bedriver anmälningspliktig verksamhet rörande köldmedia enligt miljöbalken.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2025 antogs cybersäkerhetslagen av Sveriges riksdag för att implementera NIS2-direktivet i Sverige. Cybersäkerhetslagen syftar till att säkerställa en gemensam och hög nivå av cybersäkerhet inom EU. Regelverket innebär skärpta krav på organisationers systematiska arbete med informationssäkerhet. Bolaget uppfyller de krav för verksamhetens storlek som anges i regelverket, men då lagstiftningens omfattning inte är fullt klarlagd kommer bolaget att bevaka hur de nya kraven påverkar verksamheten.

Framtida utveckling

Bolaget budgeterar med ett resultat efter finansiella poster om 33 mkr för 2026. Det budgeterade resultatet innebär att avkastningskravet enligt gällande ägardirektiv om 4 % på eget kapital uppnås. Bolaget budgeterar med intäkter om totalt 965 mkr för 2026. Bolaget kommer att arbeta för att effektivisera arbetssätt och minska driftskostnader. Bolaget kommer de närmaste åren att fokusera på ökat underhåll och bättre boendemiljöer. Pågående nyproduktionsprojekt kommer att fortsätta liksom arbetet med de projekt för vilka projektering pågår. Vakansgraden för bostäder bedöms vara på samma nivå 2026 som 2025. Bolaget har lämnat hyresförhandlingen om hyresjusteringen för 2026 till Hyresmarknadskommittén för medling. Hyresmarknadskommittén meddelade i slutet av januari sitt beslut om en hyresjustering för 2026 om 3,5 % från och med 1 januari 2026.

ABK:s ambition är att aktivt delta i utvecklingen inom flera områden i Kristianstads kommun. Bolaget är en viktig samhällsaktör med allmännyttigt ansvar för bostadssociala frågor som trygghet, trivsel och integration, samt för bostadsförsörjning och stadsutveckling som kommer hela kommunen och dess medborgare till godo. Bolaget vill vara med och bidra till en positiv utveckling i Kristianstads kommun och värna om att kommunen ska fortsätta växa.

Bolaget kommer arbeta med att ta fram femåriga affärsplaner för att skapa en långsiktighet och lämnar därmed tidigare arbetssätt med ettåriga affärsplaner.

Arbetet fortsätter för att kunna erbjuda attraktiva och funktionella bostäder som möter framtidens krav och där människor trivs och känner trygghet. Bolaget har fortsatt fokus på energieffektivisering och omtanke om vår miljö.

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

Uppföljning verksamhetsmål

Verksamhetsmål	Utfall 2025-12-31	Utfall 2024-12-31	Kommentar
Nöjda hyresgäster			
· Serviceindex >83%	84,7 %	82,2 %	Löpande mätning (NKI 2022)
· Produktindex >80%	79,6 %	78,3 %	Löpande mätning (NKI 2022)
· Profil-/Varumärkesindex >85%	84,2 %	84,9 %	Löpande mätning (NKI 2022)
· Nyinflyttandeindex >90%	94,9 %	94,1 %	Löpande mätning
Nöjda medarbetare			
· Medarbetarindex >90%	90,1 %	90,1 %	Medarbetarundersökning 2022
· Frisknärvaro >96%	95,7 %	96,4 %	
God uthyrningsgrad			
· Uthyrningsgrad bostäder >98,0%	97,6 %	98,5 %	
· Uthyrningsgrad kommersiella lokaler >98,0%	99,6 %	99,6 %	Exklusive lokaler under åtgärd
God ekonomi			
· Resultat efter finansiella poster >25,0 mkr	51,6 mkr	38,5 mkr	Målet uppfyllt
Bygga och förvalta			
· Utifrån en affärsmässig analys ska antalet byggstarter möta den bedömda efterfrågan på marknaden	0 st	0 st	Omvandlingen av Östermalms Park är fortsatt pågående. Antal byggstarter bedöms möta efterfrågan.
· Underhållskostnad per kvm >200 kr	249 kr	219 kr	Målet uppfyllt
Hög energieffektivitet			
· Total energianvändning per kvm/år (A-temp) <97 kWh	91,2 kWh	93,1 kWh	Målet uppfyllt
· Total produktion solceller >850 MWh/år	893 MWh	792 MWh	Målet uppfyllt
Digitalisering			
· Fortsatt digitalisering och automatisering mellan verksamhetssystem genom arbetet med en integrationsplattform	-	-	Första integrationerna är i drift och arbete med fortsatt digitalisering/automatisering sker inom områdena ekonomi/fakturor, fastighetssystem och HR i dialog med verksamheten.
· Färdigställa utbyggnaden av nätverk för styr- och övervakningssystem, kameror och låssystem Aptus	-	-	Utbyggnad av nätverk för styr- och övervakningssystem, kameror och låssystem Aptus fortgår.

Flerårsöversikt

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

Moderbolaget

Belopp tkr

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning					
Hyesintäkter	906 125	866 438	811 661	776 680	765 715
Förvaltningsintäkter	50 843	40 076	50 070	39 119	28 560
Driftskostnader (inkl.personalkostnader)	-448 311	-436 945	-408 171	-369 001	-366 327
Underhållskostnader	-173 467	-152 467	-174 705	-204 666	-201 860
Fastighetsskatt	-22 135	-21 626	-20 050	-14 455	-20 626
Av- och nedskrivningar	-174 924	-167 281	-156 312	-121 012	-183 282
Finansnetto	-81 633	-88 638	-81 207	-49 559	42 312
Resultat efter finansiella poster	51 611	38 509	20 471	30 628	58 283
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	4 224 395	4 232 030	3 956 265	3 820 494	3 818 210
Övriga anläggningstillgångar	461 574	326 785	493 816	331 228	146 766
Omsättningstillgångar	202 850	164 752	112 212	269 404	424 462
Eget kapital	859 287	820 758	796 218	782 816	759 817
Obeskattade reserver	3 000	3 000	3 000	4 500	4 500
Räntebärande skulder	3 763 600	3 638 600	3 538 600	3 368 600	3 368 600
Övriga skulder	199 038	194 305	150 442	194 043	193 084
Balansomslutning	4 935 185	4 754 828	4 573 481	4 427 517	4 396 087
Lönsamhet och finansiering					
Avkastning på eget kapital, %	6,0	4,7	2,6	3,9	7,6
Avkastning på totalt kapital, %	2,8	2,9	2,3	1,9	2,4
Direktavkastning, %	7,4	7,4	6,7	5,3	7,6
Soliditet, %	17,5	17,3	17,5	17,8	17,4
Belåningsgrad, %	80,3	80,6	80,7	80,5	81,0
Skuldsättningsgrad, ggr	4,4	4,4	4,4	4,3	4,4
Räntenetto fastighetslån	-84 922	-97 808	-85 336	-51 747	-47 975
Förvaltning och miljö					
Antal bostäder, st	9 277	9 271	9 273	9 229	9 215
Antal lokaler, st	217	224	229	229	232
Bostadsyta, kvm	616 006	615 465	615 814	613 124	612 322
Lokalyta, kvm	80 617	81 159	82 361	82 673	85 273
Fastighetsinvesteringar	309 307	277 488	449 971	323 011	188 276
Driftskostnad per kvm, kr	675	658	613	551	555
Underhållskostnad per kvm, kr	249	219	248	290	289
Värmeanvändning per kvm, kWh	79,0	80,7	84,3	86,4	88,1
Fastighetsel per kvm, kWh	12,2	12,4	12,8	12,9	13,4
Vattenförbrukning per kvm, kbm	1,1	1,1	1,0	1,1	1,2
Marknad och personal					
Vakansgrad bostäder, %	2,4	1,5	0,6	0,3	0,3
Omflyttning bostäder, %	13,2	14,5	13,6	12	11,7
Medelantalet anställda, st	234,4	230,9	235,4	233,7	231,0
Sjukfrånvaro, %	4,3	3,6	3,7	4,1	4,2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Innehav utan bestämm- ande inflytande	Summa eget kapital
Koncernen						
Vid årets ingång	11 700	101 186	752 486	782	51	866 205
Utdelning till aktieägaren			-369			-369
Omföring föregående års resultat			782	-782		-
Erhållna aktieägartillskott		42 282			100	42 382
Resultateffekt finansiell leasing			127			127
Skatteeffekt finansiell leasing			-26			-26
Årets resultat				-36 024	-57	-36 081
Vid årets utgång	11 700	143 468	753 000	-36 024	94	872 238

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Moderbolaget					
Vid årets ingång	11 700	375 403	411 090	22 565	820 758
Utdelning till aktieägaren			-369		-369
Omföring föregående års resultat			22 565	-22 565	-
Erhållna aktieägartillskott			2 382		2 382
Årets resultat				36 516	36 516
Vid årets utgång	11 700	375 403	435 668	36 516	859 287

Förslag till disposition av företagets vinst

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	435 668 485
Årets resultat	<u>36 516 470</u>
Totalt	472 184 955
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att till aktieägaren utdelas	393 120
att i ny räkning överförs	<u>471 791 835</u>
Summa	472 184 955

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

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

Den föreslagna utdelningen om 393 120 kr är i sin helhet hänförlig till 3 § avseende värdeöverföring enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Resultat och ställning

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till -33 215 tkr (16 225 tkr).
Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 51 611 tkr (38 509 tkr).

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

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelsens intäkter	2		
Hysesintäkter	3	1 007 879	969 416
Aktiverat arbete för egen räkning		5 031	2 386
Övriga förvaltningsintäkter	4	30 592	19 119
Summa rörelsens intäkter		<u>1 043 502</u>	<u>990 921</u>
Rörelsens kostnader	2,5,6		
Driftskostnader	7	-300 995	-293 248
Underhållskostnader	8	-210 930	-179 263
Fastighetsskatt		-25 284	-25 807
Personalkostnader	9,10	-179 901	-175 372
Av- och nedskrivningar	11,12,13	-245 407	-186 377
Övriga rörelsekostnader	14	-7 177	-1 262
Summa rörelsens kostnader		<u>-969 694</u>	<u>-861 329</u>
Rörelseresultat		<u>73 808</u>	<u>129 592</u>
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	5 054
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15	21 250	24 595
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-128 273	-143 016
Summa finansiella poster		<u>-107 023</u>	<u>-113 367</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-33 215</u>	<u>16 225</u>
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-3 000	-3 000
Summa bokslutsdispositioner		<u>-3 000</u>	<u>-3 000</u>
Resultat före skatt		<u>-36 215</u>	<u>13 225</u>
Skatt på årets resultat	17	134	-12 505
Årets resultat		<u>-36 081</u>	<u>720</u>
Hänförligt till			
Moderbolaget		-36 024	782
Innehav utan bestämmande inflytande		-57	-62

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	5 091 373	4 966 430
Inventarier, verktyg och installationer	12	75 077	61 129
Pågående nyanläggningar	13	626 270	329 850
Summa materiella anläggningstillgångar		5 792 720	5 357 409
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	1 816	1 711
Långfristiga fordringar Kristianstads kommun	20	461 930	465 839
Summa finansiella anläggningstillgångar		463 746	467 550
Summa anläggningstillgångar		6 256 466	5 824 959
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Förrådslager		3 619	3 902
Summa varulager		3 619	3 902
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		2 102	2 168
Fordringar Kristianstads kommun	21	185 650	190 037
Fordringar moderbolag		2 382	2 382
Övriga fordringar		42 428	4 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	6 615	11 541
Summa kortfristiga fordringar		239 177	210 846
<i>Kassa och bank</i>		2 585	2 557
Summa omsättningstillgångar		245 381	217 305
SUMMA TILLGÅNGAR		6 501 847	6 042 264

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	23	11 700	11 700
Övrigt tillskjutet kapital		143 468	101 186
Annat eget kapital		753 000	752 486
Årets resultat		-36 024	782
Eget kapital hänförligt till moderbolaget		872 144	866 154
Innehav utan bestämmande inflytande		94	51
Summa eget kapital		872 238	866 205
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	25	95 458	95 584
Summa avsättningar		95 458	95 584
Långfristiga skulder			
	26,27		
Skulder kreditinstitut		4 494 350	4 126 350
Skulder Kristianstads kommun		790 321	715 146
Summa långfristiga skulder		5 284 671	4 841 496
Kortfristiga skulder			
	28		
Skulder kreditinstitut		7 000	7 000
Leverantörsskulder		56 241	61 678
Skulder syskonbolag		25 128	24 605
Aktuella skatteskulder		1 289	1 311
Övriga skulder		16 066	9 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	143 756	135 038
Summa kortfristiga skulder		249 480	238 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 501 847	6 042 264

Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i tkr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		73 808	134 646
Av- och nedskrivningar		198 241	186 377
Övriga ej likviditetspåverkande poster		38 038	-6 939
		310 087	314 084
Erhållen ränta		21 250	24 595
Erlagd ränta		-127 085	-146 949
Betald inkomstskatt		-16	860
		204 236	192 590
Förändring varulager		283	-1 348
Förändring kundfordringar		66	137
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-30 304	26 537
Förändring leverantörsskulder		-5 437	-6 018
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		5 441	-440 523
		174 285	-228 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Avyttring av dotterbolag		-	5 054
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-772 608	-874 641
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		102 445	5 252
		-670 163	-864 335
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		485 000	650 000
Amortering av lån		-39 185	-37 985
Lämnade koncernbidrag		-3 000	-3 000
Erhållna aktieägartillskott		42 282	27 319
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-369	-407
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande		100	113
		484 828	636 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		-11 050	-456 920
Årets kassaflöde			
		214 702	671 622
Likvida medel vid årets början			
		214 702	671 622
Likvida medel vid årets slut			
	30	203 652	214 702

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelsens intäkter	2		
Hysesintäkter	3	906 125	866 438
Övriga förvaltningsintäkter	4	50 843	40 076
Summa rörelsens intäkter		<u>956 968</u>	<u>906 514</u>
Rörelsens kostnader	2,5,6		
Driftskostnader	7	-268 501	-263 019
Underhållskostnader	8	-173 467	-152 467
Fastighetsskatt		-22 135	-21 626
Personalkostnader	9,10	-179 810	-173 926
Av- och nedskrivningar	11,12,13	-174 924	-167 281
Övriga rörelsekostnader	14	-4 887	-1 048
Summa rörelsens kostnader		<u>-823 724</u>	<u>-779 367</u>
Rörelseresultat		<u>133 244</u>	<u>127 147</u>
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	5 054
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15	3 323	4 147
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-84 956	-97 839
Summa finansiella poster		<u>-81 633</u>	<u>-88 638</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>51 611</u>	<u>38 509</u>
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-3 000	-3 000
Summa bokslutsdispositioner		<u>-3 000</u>	<u>-3 000</u>
Resultat före skatt		<u>48 611</u>	<u>35 509</u>
Skatt på årets resultat	17	-12 095	-12 944
Årets resultat		<u>36 516</u>	<u>22 565</u>

Balansräkning - moderföretag

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	4 224 395	4 232 030
Inventarier, verktyg och installationer	12	43 829	50 665
Pågående nyanläggningar	13	417 745	276 120
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 685 969	4 558 815
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18	44 550	29 550
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	1 816	1 711
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		46 366	31 261
Summa anläggningstillgångar		4 732 335	4 590 076
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Förrådslager		3 619	3 902
<i>Summa varulager</i>		3 619	3 902
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 927	2 045
Fordringar Kristianstads kommun	21	180 178	137 458
Fordringar moderbolag		2 382	2 382
Fordringar dotterbolag		2 069	2 820
Övriga fordringar		4 560	3 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	5 530	10 132
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		196 646	158 310
<i>Kassa och bank</i>		2 585	2 540
Summa omsättningstillgångar		202 850	164 752
SUMMA TILLGÅNGAR		4 935 185	4 754 828

Balansräkning - moderföretag

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	23	11 700	11 700
Reservfond		375 403	375 403
Summa bundet eget kapital		387 103	387 103
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	24	435 668	411 090
Årets resultat		36 516	22 565
Summa fritt eget kapital		472 184	433 655
Summa eget kapital		859 287	820 758
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		3 000	3 000
Summa obeskattade reserver		3 000	3 000
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	25	110 260	98 165
Summa avsättningar		110 260	98 165
Långfristiga skulder			
Skulder kreditinstitut	26,27	3 763 600	3 638 600
Summa långfristiga skulder		3 763 600	3 638 600
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	28	38 330	50 801
Skulder syskonbolag		23 190	22 575
Aktuella skatteskulder		537	3 508
Övriga skulder		14 489	8 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	122 492	109 210
Summa kortfristiga skulder		199 038	194 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 935 185	4 754 828

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		133 244	127 147
Av- och nedskrivningar		174 924	167 281
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-5 040	665
		<u>303 128</u>	<u>295 093</u>
Erhållen ränta		3 323	4 147
Erlagd ränta		-83 915	-102 911
Betald skatt		-2 971	950
		<u>219 565</u>	<u>197 279</u>
Förändring varulager		283	-1 348
Förändring kundfordringar		118	257
Förändring övriga kortfristiga fordringar		3 515	1 073
Förändring leverantörsskulder		-12 471	4 757
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		19 510	-459 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>230 520</u>	<u>-257 583</u>
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-15 000	-
Förvärv av dotterbolag		-	-20 025
Avyttring av dotterbolag		-	5 129
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-315 323	-282 055
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		18 180	5 252
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-312 143</u>	<u>-291 699</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		125 000	100 000
Lämnade koncernbidrag		-3 000	-3 000
Erhållna aktieägartillskott		2 382	2 382
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-369	-407
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>124 013</u>	<u>98 975</u>
Årets kassaflöde		<u>42 390</u>	<u>-450 307</u>
Likvida medel vid årets början		<u>145 885</u>	<u>596 192</u>
Likvida medel vid årets slut	30	<u>188 275</u>	<u>145 885</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och övriga upplysningar

AB Kristianstadsbyggens 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, C4 Kabel TV AB, Boulevardfastigheter AB och Galleria Boulevard 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.

I koncernredovisningen har finansiella leasingavtal beaktats. Samtliga leasingavtal som inte klassificerats som finansiella har hanterats som operationella leasingavtal. I juridisk person har samtliga leasingavtal redovisats enligt reglerna som gäller för operationella leasingavtal.

De finansiella leasingavtalen är utformade så att ekonomiska risker och fördelar med att äga tillgången, i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Den formella äganderätten är dock kvar hos leasegivaren. Vid det första redovisningstillfället redovisas en fordran i balansräkningen. Direkta utgifter som uppstår i samband med att företaget ingår finansiella leasingavtal fördelas över hela leasingperioden. Vid efterföljande redovisningstillfällen fördelas den finansiella intäkten, som är hänförlig till avtalet, över leasingperioden så att en jämn fördelning erhålls.

Per balansdagen finns det totalt 8 (8) leasingavtal som klassificerats som finansiell leasing. Två avtal avser uthyrda tillgångar i Specialfastigheter i Kristianstad AB och sex avtal avser uthyrda tillgångar i AE Allön. De båda avtalen i Specialfastigheter i Kristianstad AB har klassificerats som finansiell leasing sedan räkenskapsåret 2019 och fem av avtalen i AB Allön sedan räkenskapsåret 2023 samt ett avtal i AB Allön sedan 2024.

Obeskattade reserver fördelas med 20,6 % till uppskjuten skatteskuld och 79,4 % till bundna reserver. Förändringen av uppskjuten skatteskuld bokförs som skatt på årets resultat i koncernens resultaträkning.

Intäkter

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Byggnader	
- Stomme	50 och 100 år
- Tak	20 och 40 år
- Fasad	20, 40 och 50 år
- Installationer	20 och 40 år
- Badrum	25 år
- Hissar	25 år
- Övrigt	25 år
- Hyresgästanpassningar	3, 5, 7, 8, 9, 10, 15 och 20 år
- Byggnadskomponent p-hus	35 år
Markanläggningar	20 år
Byggnads-/markinventarier	5, 10 och 20 år
Inventarier och verktyg	5 år

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

Nedskrivningar

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

Statliga stöd

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

Varulager

Förrådslager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och återanskaffningsvärdet på balansdagen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, andra finansiella fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder 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 hänför sig. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som skall återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden såsom räntekostnad eller ränteintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som skall återbetalas. Upphörande av redovisning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning eller att dessa 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 redovisningsprinciper och övriga upplysningar

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

Eget kapital

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

Obeskattade reserver

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

Bokslutsdispositioner

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

Aktier och andelar i dotterföretag

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

Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som 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 Property Intel från MSCI.

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 år elva motsvarar ett teoretiskt marknadsvärde vid denna tidpunkt.

Värdebedömningen baseras på bolagets verkliga hyresintäkter och verkliga drifts- och underhållskostnader. Drifts- och underhållskostnader påverkas av 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 uppgår per 2025-12-31 till 11 718 mkr (11 053 mkr). Detta värde överstiger bokfört värde med 7 494 mkr (6 821 mkr). Förändringen av marknadsvärdet påverkar inte bolagets resultat- eller balansräkning.

Förutsättningar fastighetvärdering 2025

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	2,0-10,0 %
Vakansgrad övriga lokaler och garage	6,0-10,0 %
Direktavkastningskrav bostäder	3,75-6,0 %
Direktavkastningskrav prima lokaler	6,0-10,0 %
Direktavkastningskrav övriga lokaler och garage	7,0-10,0 %
Marknadsvärde (mkr)	11 718
Bokfört värde (mkr)	4 224
Övervärde (mkr)	7 494

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.

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

Fastighetsel per kvm
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 79,4 % av obeskattade reserver).

Soliditet

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

Underhållskostnad per kvm

Underhållskostnader (inklusive reparationer, underhåll, skador och hyresgäststyrtd 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 kvm

Antalet förbrukade kbm vatten i förhållande till total förvaltningsbar yta.

Värmeanvändning per kvm

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

Not 2 Försäljning och inköp mellan koncernföretag

	Moderbolaget	
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Interna försäljningar till dotterbolag	24 357	23 988
Interna inköp från dotterbolag	-356	-389

Not 3 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Bostäder	789 983	752 067	783 193	745 587
Studentbostäder	12 554	12 202	12 554	12 202
Lokaler	241 955	234 718	137 854	133 808
Garage	12 030	11 740	9 830	9 632
P-platser	8 801	5 993	8 712	5 919
Övrigt	166	119	-	-
	<u>1 065 489</u>	<u>1 016 839</u>	<u>952 143</u>	<u>907 148</u>
Hyresbortfall, outhyrda objekt:				
Bostäder	-18 518	-11 607	-18 408	-11 503
Studentbostäder	-2 017	-2 665	-2 017	-2 665
Lokaler	-15 365	-8 289	-6 524	-4 837
Garage	-977	-1 095	-977	-1 095
P-platser	-101	-107	-95	-107
Övrigt	-122	-77	-	-
Ombyggnad/renovering	-8 421	-10 377	-8 421	-10 377
Rabatter	-11 979	-13 083	-9 466	-10 003
Självförvaltning	-110	-123	-110	-123
Summa	<u>1 007 879</u>	<u>969 416</u>	<u>906 125</u>	<u>866 438</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ersättning från hyresgäster	13 408	14 782	10 120	12 192
Vinst sålda anläggningstillgångar	9 824	261	9 824	261
Återvunna hyres- och kundfordringar	2 142	1 582	2 142	1 582
Försäljningsintäkter	107	112	23 789	23 680
Försäkringsersättningar	167	-	167	-
Övriga ersättningar	4 944	2 382	4 801	2 361
Summa	30 592	19 119	50 843	40 076

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>				
- Revisionsuppdraget	-653	-633	-368	-367
- Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-12	-76	-	-59
- Övriga tjänster	-49	-37	-49	-37
Summa	-714	-746	-417	-463

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Not 6 Ersättning till Hyresgästföreningen

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förhandlingsersättning och boinflytandemedel	-2 478	-1 786	-2 478	-1 786
Fritidsmedel och lokalhyror	-652	-733	-652	-733
Summa	-3 130	-2 519	-3 130	-2 519

Not 7 Driftskostnader

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel	-21 922	-20 392	-17 311	-16 145
El, värme, vatten	-166 850	-163 373	-150 343	-146 935
Sophantering	-22 262	-22 869	-21 925	-22 561
Sotning och brandtillsyn	-3 062	-2 696	-1 229	-983
Försäkringskostnader	-6 354	-6 298	-5 416	-5 394
Bevakningskostnader	-8 282	-7 985	-5 860	-6 470
Förvaltningsomkostnader	-70 573	-68 758	-64 727	-63 654
Hyresgästföreningen	-3 130	-2 519	-3 130	-2 519
Erhållna rabatter och bonus	1 440	1 642	1 440	1 642
Summa	-300 995	-293 248	-268 501	-263 019

Not 8 Underhållskostnader

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Underhåll (inkl. försäkringsskador)	-164 287	-131 967	-133 124	-112 803
Reparationer	-46 643	-47 296	-40 343	-39 664
Summa	-210 930	-179 263	-173 467	-152 467

Not 9 Medelantalet anställda, löner, ersättningar och sociala avgifter

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medelantal anställda				
- Kvinnor	60	60	60	59
- Män	174	173	174	172
Totalt	234	233	234	231
Löner och ersättningar				
- Styrelsen och VD	-2 889	-2 018	-2 889	-2 018
- Övriga anställda	-108 475	-105 011	-108 407	-104 186
Totala löner och ersättningar	-111 364	-107 029	-111 296	-106 204
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-37 221	-36 409	-37 199	-35 967
Pensionskostnader (varav VD -692 (-742))	-9 177	-10 391	-9 176	-10 219
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	-157 762	-153 829	-157 671	-152 390

I moderbolagets totala personalkostnader ingår kostnad för avsättning till AB Kristianstadsbyggens Personalstiftelse (org nr 838200-8467) med 524 tkr (493 tkr).

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

Not 10 Styrelse och ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
- Kvinnor	12	12	2	2
- Män	19	19	3	3
Totalt	31	31	5	5
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
- Kvinnor	3	2	3	2
- Män	8	9	2	3
Totalt	11	11	5	5

Not 11 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>				
Vid årets ingång	7 882 354	6 971 133	7 009 630	6 587 761
- Nyanskaffningar	173 705	492 059	14 637	9 382
- Avyttringar och utrangeringar	-97 277	-11 617	-20 912	-11 317
- Omklassificeringar	264 271	430 779	147 776	423 804
Vid årets utgång	8 223 053	7 882 354	7 151 131	7 009 630
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>				
Vid årets ingång	-2 873 224	-2 709 707	-2 734 900	-2 588 796
- Avyttringar och utrangeringar	13 977	6 247	12 406	6 134
- Omklassificeringar	-	-2	-	-
- Årets avskrivning	-182 567	-169 762	-161 542	-152 238
Vid årets utgång	-3 041 814	-2 873 224	-2 884 036	-2 734 900
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>				
Vid årets ingång	-42 700	-42 700	-42 700	-42 700
- Årets nedskrivningar	-47 166	-	-	-
Vid årets utgång	-89 866	-42 700	-42 700	-42 700
Redovisat värde vid årets utgång	5 091 373	4 966 430	4 224 395	4 232 030
Bokfört värde				
- Byggnader	4 346 951	4 293 640	3 740 909	3 745 927
- Mark	582 641	521 273	337 446	339 151
- Markanläggningar	161 781	151 517	146 040	146 952
Summa	5 091 373	4 966 430	4 224 395	4 232 030
Taxeringsvärde byggnader och mark	8 469 463	7 685 129	8 120 998	7 329 835

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>				
Vid årets ingång	206 667	186 872	185 870	173 977
- Nyanskaffningar	17 662	12 906	6 016	4 567
- Avyttringar och utrangeringar	-9 948	-610	-5 255	-329
- Omklassificeringar	15 832	7 499	551	7 655
Vid årets utgång	230 213	206 667	187 182	185 870
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>				
Vid årets ingång	-145 538	-129 523	-135 205	-120 475
- Avyttringar och utrangeringar	6 077	595	5 235	314
- Omklassificeringar	-	6	-	-
- Årets avskrivning	-15 675	-16 616	-13 383	-15 044
Vid årets utgång	-155 136	-145 538	-143 353	-135 205
Redovisat värde vid årets utgång	75 077	61 129	43 829	50 665

Not 13 Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående nedlagda kostnader	329 850	555 532	276 120	440 314
Under året nedlagda kostnader	588 241	369 689	294 670	268 106
Under året genomförda omfördelningar	-280 103	-593 719	-148 327	-431 459
Under året genomförda omfördelningar moms	-7 000	-783	-	-
Förgävesprojektering/Utrangering	-4 718	-869	-4 718	-841
Utgående nedlagda kostnader	626 270	329 850	417 745	276 120

Not 14 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förlust vid utrangering av byggnadskomponenter	-573	-393	-169	-207
Förlust vid utrangering av inventarier, verktyg och installationer	-1 886	-	-	-
Förgävesprojektering	-4 718	-869	-4 718	-841
Summa	-7 177	-1 262	-4 887	-1 048

Not 15 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	6 027	7 321	3 323	4 147
Ränteintäkter finansiell leasing	15 223	17 274	-	-
Summa	21 250	24 595	3 323	4 147

Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader avseende fastighetslån	-107 067	-123 705	-69 453	-83 020
Borgens-/låneavgift Kristianstads kommun	-21 171	-19 235	-15 469	-14 788
Övriga räntekostnader	-35	-76	-34	-31
Summa	-128 273	-143 016	-84 956	-97 839

Not 17 Skatt på årets resultat

	Koncern		Moderbolaget	
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Aktuell skatt	6	-142		
Uppskjuten skatt	128	-12 363	-12 095	-12 944
Summa	134	-12 505	-12 095	-12 944
Redovisat resultat före skatt	-36 215	13 225	48 611	35 509
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6 %)	7 460	-2 724	-10 014	-7 315
Ej avdragsgilla kostnader	-10 226	-334	-283	-294
Ej skattepliktiga intäkter	14	1 053	6	1 044
Skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-5 372	-4 521	-4 699	-4 204
Övriga skattemässiga justeringar	-1 911	-	-	-
Temporär skillnad försäljning fastighet	67	-	67	-
Ej bokförda underhållskostnader	12 397	17 552	10 802	17 274
Ej avdragsgillt räntenetto	-5 439	-10 476	-1 835	-6 387
Förändring underskottsavdrag	3 020	-344	5 955	-118
Uppskjuten skatt temporära skillnader	124	-12 693	-12 094	-12 944
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfonder	-	-18	-	-
Redovisad effektiv skatt	134	-12 505	-12 095	-12 944

Not 18 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets ingång	29 550	9 600
- Förvärv	-	5 000
- Nyemission	-	15 000
- Avyttring	-	-50
- Villkorat aktieägartillskott	15 000	-
Redovisat värde vid årets utgång	44 550	29 550

AB Kristianstadsbyggen har under året tillskjutit ett villkorat aktieägartillskott om 15 mkr till dotterbolaget Boulevardfastigheter AB, org.nr 559464-8395.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	2025-12-31	2024-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
AB Allön, 556097-2365, Kristianstad		100%	2 500	2 500
Specialfastigheter i Kristianstad AB, 556761-8128, Kristianstad		100%	1 000	1 000
C4 Parkerings AB, 556872-9783, Kristianstad		100%	1 000	1 000
C4 Kabel-TV AB, 556370-5895, Kristianstad		100%	100	100
Boulevardfastigheter AB, 559464-8395, Kristianstad		100%	20 000	5 000
Galleria Boulevard AB, 559459-3559, Kristianstad		99,75%	19 950	19 950
			44 550	29 550

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Husbyggnadsvaror HBV Förening				
- Återbäringsmedel	1 776	1 671	1 776	1 671
- Insatskapital	40	40	40	40
Andelsföreningen Skånehem				
- Insatskapital	-	-	-	-
Summa	1 816	1 711	1 816	1 711

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

Not 20 Långfristiga fordringar Kristianstads kommun

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	465 839	329 473	-	-
Årets förändringar				
- Tillkommande fordringar	21 314	156 207	-	-
- Avgående fordringar	-22 743	-19 119	-	-
- Omklassificeringar	-2 480	-722	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	461 930	465 839	-	-
Utgående redovisat värde	461 930	465 839	-	-

Koncernens finansiella leasingavtal, redovisade som finansiella anläggningstillgångar enligt ovan, avser 2 (2) uthyrda tillgångar i Specialfastigheter i Kristianstad AB och 6 (6) uthyrda tillgångar i AB Allön. Leasetagare i samtliga avtal är Kristianstads kommun.

Not 21 Fordringar Kristianstads kommun

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Koncernkonto hos bank *	201 067	212 145	185 690	143 345
Övriga kortfristiga fordringar	26 723	22 933	663	202
Övriga kortfristiga skulder	-42 140	-45 041	-6 175	-6 089
Summa	185 650	190 037	180 178	137 458

*Beviljad, ej utnyttjad, checkräkningskredit inom koncernen uppgår per balansdagen till 87 640 tkr (98 170 tkr).

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 351	7 961	1 341	7 518
Förutbetalda jour-/serviceavtal	3 864	2 399	3 864	2 399
Övriga förutbetalda kostnader	499	367	160	120
Övriga upplupna intäkter	901	814	165	95
Summa	6 615	11 541	5 530	10 132

Not 23 Antal aktier och kvotvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Antal aktier	11 700	11 700
Kvotvärde, kr	1 000	1 000

Not 24 Förslag till disposition av vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 472 184 955 kr, disponeras enligt följande:

	2025-12-31
Utdelas till aktieägaren, kr	393 120
Balanseras i ny räkning, kr	471 791 835
Summa	472 184 955

Not 25 Uppskjutna skatter

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Outnyttjat underskottsavdrag	-39 520	-42 540	-31 198	-37 154
Temporära skillnader avseende restvärde förvaltningsfastigheter	-12 808	-3 864	-	-
Uppskjutna skatteskulder				
Temporära skillnader avseende restvärde förvaltningsfastigheter	146 550	140 752	141 458	135 319
Obeskattade reserver	1 236	1 236	-	-
Summa	95 458	95 584	110 260	98 165

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder har beräknats med 20,6 % (20,6 %).

Not 26 Finansiella skulder

Moderbolaget

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

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswappar. Per bokslutsdagen uppgår externa utestående ränteswapavtal till 2 500 mkr (2 650 mkr). Den högre räntenivån har inneburit att swapavtalen per bokslutsdagen motsvarar ett övervärde om totalt 90 mkr (114 mkr). Den långa vägda fasta räntan som betalas i utestående ränteswapavtal är lägre 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.

Bolaget har slutit swapavtal med Galleria Boulevard AB om totalt 150 mkr (50 mkr). Bolaget har slutit motsvarande swap med SE-Banken eller Svenska Handelsbanken. Avtalet mellan bolaget och Galleria Boulevard AB återspeglar villkoren som bolaget har i avtalet med SE-Banken/Svenska Handelsbanken. Ränteintäkt respektive räntekostnad nettoredovisas under rubriken finansiella poster.

Den genomsnittliga effektiva räntan i skuldportföljen uppgår till 1,80 % (1,88 %). Bolaget har under året räntesäkrat 0 mkr (450 mkr). Per balansdagen uppgår den genomsnittliga räntebindningen till 3,0 år (3,9 år) och kapitalbindningen till 2,4 år (2,5 år).

Nyupplåning har skett under året med 125 mkr (100 mkr). Av bolagets totala skuldportfölj är 3 763,6 mkr (3 638,6 mkr) med kommunal borgen som säkerhet. Därmed finns inga skulder mot pantbrev.

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

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Inom 1 år	2 403 421	1 835 346	1 563 600	1 088 600
Inom 1-5 år	1 731 875	1 654 135	1 100 000	1 250 000
Inom 5-10 år	1 190 000	1 300 000	1 100 000	1 300 000
Inom 15-20 år	-	90 000	-	-
Summa	5 325 296	4 879 481	3 763 600	3 638 600

Not 27 Långfristiga skulder

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder som omsätts inom ett år efter balansdagen				
- Skulder till kreditinstitut	1 271 100	811 600	1 026 600	811 600
- Skulder till Kristianstads kommun	156 756	54 000	-	-
	<u>1 427 856</u>	<u>865 600</u>	<u>1 026 600</u>	<u>811 600</u>
Långfristiga skulder som omsätts senare än ett år men inom fem år efter balansdagen				
- Skulder till kreditinstitut	2 973 250	3 114 750	2 487 000	2 627 000
- Skulder till Kristianstads kommun	583 940	653 446	-	-
	<u>3 557 190</u>	<u>3 768 196</u>	<u>2 487 000</u>	<u>2 627 000</u>
Långfristiga skulder som omsätts senare än fem år efter balansdagen				
- Skulder till kreditinstitut	250 000	200 000	250 000	200 000
- Skulder till Kristianstads kommun	49 625	7 700	-	-
	<u>299 625</u>	<u>207 700</u>	<u>250 000</u>	<u>200 000</u>
Summa	5 284 671	4 841 496	3 763 600	3 638 600

Not 28 Eventualförpliktelser

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Allmänna arvsfonden	40	40	40	40
Summa	40	40	40	40

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	9 400	8 212	8 114	7 073
Upplupna semesterlöner	9 167	9 157	9 167	9 060
Upplupna sociala avgifter	5 794	5 705	5 794	5 658
Upplupna driftskostnader	7 035	6 670	6 478	6 016
Övriga upplupna kostnader	19 543	7 510	15 150	7 166
Förskottsbetalda hyror	92 817	97 784	77 789	74 237
Summa	143 756	135 038	122 492	109 210

Not 30 Likvida medel

	<i>Koncernen</i> 2025-12-31	2024-12-31	<i>Moderbolaget</i> 2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	2 585	2 557	2 585	2 540
Fordran Kristianstads kommun, koncernkonto hos bank	201 067	212 145	185 690	143 345
Summa	203 652	214 702	188 275	145 885

Underskrifter

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman den 23 april 2026 för fastställelse.

Årsredovisningen har beslutats av styrelsen den 5 mars 2026.

Kristianstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Signeras digitalt
Christer Nilsson
Ordförande

Signeras digitalt
Catarina Palmblad
Vice ordförande

Signeras digitalt
Ulrika Tågström

Signeras digitalt
Magnus Forsberg

Signeras digitalt
Carl Henrik Nilsson

Signeras digitalt
Karl-Henrik Persson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Signeras digitalt
Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

ABK - Års- och koncernredovisning 2025-12-31

Unikt dokument-id:

8ded6fbd-f3fa-47ee-867c-9eedde6ea44d

Dokumentets fingeravtryck:

a43dd292f4ee088157628a789ec04badacd49c4edf02c16e1738330f5f46516232c68caa1880bbd74
19af66d430fedf3e10a75cb1dc49b26f3a081654e546c0e


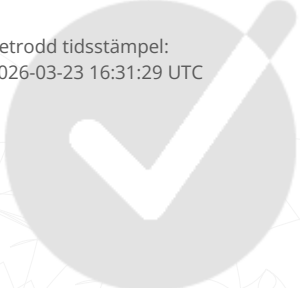

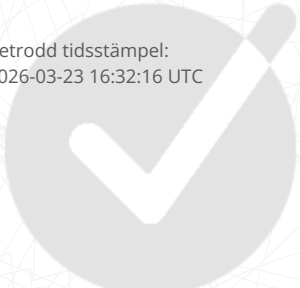

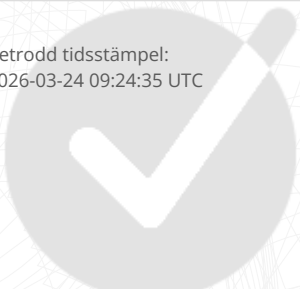
Undertecknare

 <p>Christer Nilsson Styrelseordförande E-post: christer.balsvik@hotmail.com Enhet: Safari 26.3 on iPhone iOS 18.7 (smartphone) IP nummer: 172.225.233.154</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-03-23 14:41:03 UTC</p>
 <p>Catarina Palmblad Vice styrelseordförande E-post: catarina.palmblad@ifmetall.se Enhet: Edge 146.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 194.22.220.115</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-03-23 14:44:27 UTC</p>
 <p>Ulrika Tågström E-post: ulrika.tagstrom@hotmail.com Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartphone) IP nummer: 104.28.31.63</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-03-23 15:35:31 UTC</p>
 <p>Magnus Forsberg E-post: magnusforsberg51@gmail.com Enhet: Edge 145.0.3800.99 on iPhone iOS 26.3.1 (smartphone) IP nummer: 90.229.205.216</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-03-23 16:10:04 UTC</p>



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

<p> Carl Henrik Nilsson E-post: carlhenrik.nilsson@kristianstad.se Enhet: Edge 146.0.3856.59 on iPhone iOS 18.7.1 (smartphone) IP nummer: 193.17.67.92</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2026-03-23 16:31:29 UTC</p> 
<p> Karl-Henrik Persson VD AB Kristianstadsbyggen (559464-8395) E-post: karl-henrik.persson@abk.se Enhet: Safari 26.3.1 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 194.103.210.141</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2026-03-23 16:32:16 UTC</p> 
<p> Mattias Johansson E-post: mattias.johansson@pwc.com Enhet: Safari 26.3 on iPhone iOS 18.7 (smartphone) IP nummer: 212.181.169.159</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2026-03-24 09:24:35 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-03-24 09:24:35 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.