

Årsredovisning för  
**Specialfastigheter i Kristianstad AB**  
556761-8128

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	14

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Specialfastigheter i Kristianstad AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 28 april 2025. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kristianstad den 28 april 2025

  
Henrik Strand  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Specialfastigheter i Kristianstad AB, org nr 556761-8128, med säte i Kristianstad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att uppföra och förvalta fastigheter för kommunal verksamhet inom Kristianstads kommun.

Specialfastigheter i Kristianstad AB äger och förvaltar Kristianstad Arena och Kristianstad Idrottshall sedan den 1 oktober 2010. Arenan och Idrottshallen hyrs sedan dess ut till Kristianstads kommun. Båda hyresavtalen löper på 25 år. Marken, Kristianstad Arenan 1, upplåts av Kristianstads kommun mot tomträtt till Specialfastigheter i Kristianstad AB.

Kristianstad Arena är en modern anläggning för skol- och föreningsidrott, konserter och mässor.

Specialfastigheter i Kristianstad AB har ingen egen anställd personal utan köper in tjänster externt eller från moderbolaget AB Kristianstadsbyggen.

## Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till AB Kristianstadsbyggen (org nr 556054-1889). Övriga bolag som ingår i AB Kristianstadsbyggens koncern, dvs systerbolag till Specialfastigheter i Kristianstad AB, är AE Allön (org nr 556097-2365), C4 Parkerings Aktiebolag (org nr 556872-9783), C4 Kabel-TV AB (org nr 556370-5895), Galleria Boulevard AB (org nr 559459-3559) och Boulevardfastigheter AB (org nr 559464-8395). Koncernredovisning upprättas av moderbolaget AB Kristianstadsbyggen.

AB Kristianstadsbyggen är i sin tur ett helägt dotterbolag till Kristianstads Kommunföretag AB (org nr 556436-3801). Övriga bolag som ingår i Kristianstads Kommunföretag AB:s koncern, dvs närstående bolag till Specialfastigheter i Kristianstad AB, är C4 Energi AB (org nr 556222-2223), C4 Elnät AB (556496-0044), Kristianstads Biogas AB (org nr 556792-7875), Kristianstads Renhållnings AB (org nr 556002-3136), Kristianstads Industribyggnads AB (org nr 556083-7162) och Kristianstad Airport AB (org nr 556225-5157). Gemensam koncernredovisning upprättas av Kristianstads Kommunföretag AB.

## Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget bedriver anmälningspliktig verksamhet rörande köldmedia enligt miljöbalken. I övrigt bedrivs ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet.

## Flerårsjämförelse

Belopp i Tkr

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Hysesintäkter	24 188	23 337	20 514	20 209	23 220
Övriga förvaltningsintäkter	42	95	113	70	156
Resultat efter finansiella poster	1 628	3 036	2 437	2 492	1 141
Balansomslutning	164 468	173 035	182 703	190 576	200 396
Soliditet, %	9,4 %	8,2 %	6,4 %	5,2%	3,9%
Avkastning på totalt kapital, %	5,5 %	5,8 %	4,0 %	3,7%	3,2%
Avkastning på eget kapital, %	10,5 %	21,4 %	20,7 %	25,4%	14,6%
Belåningsgrad, %	89,1 %	90,5 %	92,7 %	94,3%	95,6%
Uthyrningsbar yta, kvm	22 813	22 813	22 813	22 813	22 813
Driftskostnad, kr/kvm	141	132	116	114	124
Underhållskostnad, kr/kvm	133	55	56	54	106

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

## Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets ingång	1 000	7 580	2 727	11 307
Omföring av föreg års resultat		2 727	-2 727	-
Årets resultat			1 768	1 768
Vid årets utgång	1 000	10 307	1 768	13 075

## Förslag till disposition av företagets vinst

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	10 307 408
Årets resultat	1 768 102
Totalt	12 075 510
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	12 075 510
Summa	12 075 510

## Resultat och ställning

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Hyresintäkter		24 188	23 337
Övriga förvaltningsintäkter	3	42	95
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		24 230	23 432
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Driftskostnader	4,5	-3 221	-3 020
Underhållskostnader	6	-3 024	-1 251
Avskrivningar	7,8	-9 476	-9 463
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-15 721	-13 734
<b>Rörelseresultat</b>		8 509	9 698
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		600	402
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 481	-7 064
<b>Summa finansiella poster</b>		-6 881	-6 662
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 628	3 036
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av överavskrivningar		600	400
<b>Resultat före skatt</b>		2 228	3 436
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	10	-460	-709
<b>Årets resultat</b>		1 768	2 727

2025050718206

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	160 533	168 683
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 114	3 670
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		163 647	172 353
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		163 647	172 353
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		342	342
Övriga fordringar		469	330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10	10
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		821	682
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		821	682
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		164 468	173 035

2025050718207

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	11	1 000	1 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	12	10 307	7 580
Årets resultat		1 768	2 727
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>12 075</b>	<b>10 307</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 075</b>	<b>11 307</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		3 000	3 600
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>3 000</b>	<b>3 600</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder	13	1 930	1 470
		1 930	1 470
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder Kristianstads kommun	14,15	141 600	152 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>141 600</b>	<b>152 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		800	614
Skulder Kristianstads kommun	16	3 586	3 321
Skulder moderbolag		420	201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	57	22
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 863</b>	<b>4 158</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>164 468</b>	<b>173 035</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och övriga upplysningar

Specialfastigheter i Kristianstad AB:s årsredovisning 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.

#### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning. Försäljning redovisas i den period som avgifter avser, den redovisas efter avdrag för eventuell moms och rabatter.

#### Bokslutsdispositioner

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

#### Inkomstskatter

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

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder nettoredovisas 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.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, låneskulder och leverantörsskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### 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.

Då bolagets ingångna swapavtal är tecknade innan BFNAR 2012:1 (K3) trädde i kraft 2013-01-01, innebär det att bolaget inte retroaktivt behöver upprätta denna dokumentation.

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.

### 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. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Byggnadskomponenter	10, 20 och 35 år
Byggnads-/markinventarier	10 och 20 år
Markanläggningar	20 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.

### Obeskattade reserver

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

### Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastighet innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastighet. Bolaget har under året genomfört en intern marknadsvärdering. Värderingen har skett med stöd av den modell som finns i analysverktyget VD Pro från VärderingsData. Värderingsmodellen är allmänt vedertagen på fastighetsmarknaden. Det förväntade kassaflödet för fastigheten 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, drift och underhåll. Restvärdet är elva motsvarar ett teoretiskt marknadsvärde vid denna tidpunkt.

Värdebedömningen baseras på bolagets verkliga hyresintäkter samt verkliga drifts- och underhållskostnader. Drifts- och underhållskostnader påverkas av fastighetens ålder och skick. Bolaget har i värderingen utgått från ett långsiktigt förvaltningsperspektiv.

Fastighetens bedömda marknadsvärde uppgår per 2024-12-31 till 272 mkr (280 mkr). Detta värde överstiger bokfört värde med 111 mkr (111 mkr). Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss angiven tidpunkt.

#### *Förutsättningar fastighetsvärdering 2024*

Värdetidpunkt	31/12
Kalkylperiod	10 år
Inflation per år	2,0 %
Hyesutveckling per år	2,0 %
Utveckling drifts- och underhållskostnader per år	2,0 %
Vakansgrad	0,0 %
Direktavkastningskrav	7,0 %
Marknadsvärde (mkr)	272
Bokfört värde (mkr)	161
Övervärde (mkr)	111

### 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.

Enligt ledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Soliditet

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

#### Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.

#### Avkastning på eget kapital

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

#### Belåningsgrad

Kortfristiga och långfristiga skulder i förhållande till balansomslutningen.

#### Uthyrningsbar yta

Avser uthyrningsbar yta per balansdagen.

#### Driftskostnad per kvm

Driftskostnader i förhållande till årets genomsnittliga uthyrningsbara yta.

#### Underhållskostnad per kvm

Underhållskostnader (inkl. reparationer) reducerat med eventuellt erhållen försäkringsersättning i förhållande till årets genomsnittliga uthyrningsbara yta.

### Not 2 Försäljning och inköp mellan koncernföretag

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Interna försäljningar till moderbolag	-	-
Interna inköp från moderbolag	-2 958	-2 402

Av årets inköp från moderbolag har 0 tkr (0 tkr) aktiverats som byggnader och mark.

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ersättningar från hyresgäster	42	95
<b>Summa</b>	<b>42</b>	<b>95</b>

#### Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
- Revisionsuppdrag	-28	-26

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 5 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel	-1 386	-1 220
Brandtillsyn	-121	-204
Förvaltningsomkostnader	-1 714	-1 596
<b>Summa</b>	<b>-3 221</b>	<b>-3 020</b>

#### Not 6 Underhållskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Underhåll (inkl. försäkringsskador)	-2 967	-1 208
Reparationer	-57	-43
<b>Summa</b>	<b>-3 024</b>	<b>-1 251</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	274 182	274 182
- Nyanskaffningar	770	-
Vid årets utgång	274 952	274 182
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets ingång	-105 499	-96 592
- Årets avskrivning	-8 920	-8 907
Vid årets utgång	-114 419	-105 499
<b>Redovisat värde vid årets utgång</b>	<b>160 533</b>	<b>168 683</b>
Bokfört värde byggnader	160 533	168 683

Bolagets byggnader är belägna på fastigheten Kristianstad Arenan 1, vilken upplåts mot tomträtt av Kristianstads kommun.

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	40 336	40 336
- Nyanskaffningar	-	-
Vid årets utgång	40 336	40 336
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets ingång	-36 666	-36 110
- Årets avskrivning	-556	-556
Vid årets utgång	-37 222	-36 666
<b>Redovisat värde vid årets utgång</b>	<b>3 114</b>	<b>3 670</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader avseende fastighetslån	-6 741	-6 391
Låneavgift Kristianstads kommun	-740	-673
<b>Summa</b>	<b>-7 481</b>	<b>-7 064</b>

## Not 10 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-460	-709
<b>Summa</b>	<b>-460</b>	<b>-709</b>
Redovisat resultat före skatt	2 228	3 436
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6 %)	-459	-708
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-2
Ej skattepliktiga intäkter	1	1
Skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-387	-385
Ej bokförda underhållskostnader	117	-
Förändring underskottsavdrag	730	1 094
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-460	-709
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-460</b>	<b>-709</b>

### Not 11 Antal aktier och kvotvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Antal aktier	1 000	1 000
Kvotvärde, kr	1 000	1 000

### Not 12 Förslag till disposition av vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 12 075 510 kr, disponeras enligt följande:

	2024-12-31
Balanseras i ny räkning, kr	12 075 510
	<b>12 075 510</b>

### Not 13 Uppskjutna skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Outnyttjat underskottsavdrag	-3 261	-3 991
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Temporära skillnader avseende restvärde förvaltningsfastigheter	5 191	5 461
<b>Summa</b>	<b>1 930</b>	<b>1 470</b>

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

2025050718215

## Not 14 Finansiella skulder

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. 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.

Under året har nyupplåning skett med 0 mkr (0 mkr) och amortering skett med 13,3 mkr (10,8 mkr).

Den genomsnittliga räntan i skuldportföljen är 3,72 % (4,21 %). Räntebindningen uppgår till 6,06 år (6,13 år) och kapitalbindningen uppgår till 3,39 år (3,79 år).

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswappar. Per bokslutsdagen uppgår utestående ränteswapavtal till 90 mkr (90 mkr). Marknadsvärdet, dvs skillnaden mellan det pris marknaden är villig att betala för swapparna på balansdagen jämfört med anskaffningspriset, uppgår till mkr -8,5 mkr (-12,3 mkr). Negativt belopp visar undervärden, det vill säga orealiserade förluster på swapparna. Om swapkontrakten kvarstår till slutförfallodagen elimineras respektive under-/övervärde, utan någon resultateffekt i redovisningen.

Kristianstads kommun är motpart till samtliga befintliga lån och swapavtal. Erlagd låneavgift till Kristianstads kommun uppgår till 740 tkr (673 tkr).

Nedan framgår förfalloprofil för total skuldportfölj avseende räntebindningen:

	2024-12-31	2023-12-31
Inom 1 år	62 400	75 700
Inom 1-5 år	-	-
Inom 10-15 år	90 000	90 000
<b>Summa</b>	<b>152 400</b>	<b>165 700</b>

## Not 15 Långfristiga skulder Kristianstads kommun

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder som omsätts inom ett år efter balansdagen		
- Skulder till Kristianstads kommun	-	8 200
Långfristiga skulder som omsätts senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
- Skulder till Kristianstads kommun	133 900	144 300
Långfristiga skulder som omsätts senare än fem år efter balansdagen		
- Skulder till Kristianstads kommun	7 700	-
<b>Summa</b>	<b>141 600</b>	<b>152 500</b>

## Not 16 Kortfristiga skulder Kristianstads kommun

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernkonto hos bank*	-7 348	-10 767
Övriga kortfristiga fordringar	-357	-242
Kortfristig del av långfristiga skulder	10 800	13 200
Övriga kortfristiga skulder	491	1 130
<b>Summa</b>	<b>3 586</b>	<b>3 321</b>

\* Beviljad, ej utnyttjad, checkräkningskredit inom koncernen uppgår per balansdagen till 98 170 tkr (100 000 tkr).

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	27	-
Övriga upplupna kostnader	30	22
<b>Summa</b>	<b>57</b>	<b>22</b>

## Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman den 28 april 2025 för fastställelse.

Kristianstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

*Signeras digitalt*  
Christer Nilsson  
Styrelseordförande

*Signeras digitalt*  
Catarina Palmblad  
Vice ordförande

*Signeras digitalt*  
Ulrika Tågström

*Signeras digitalt*  
Magnus Forsberg

*Signeras digitalt*  
Carl Henrik Nilsson

*Signeras digitalt*  
Henrik Strand  
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:  
SIKAB - Årsredovisning 2024-12-31

Unikt dokument-id:  
2bf1c6ad-0662-4df0-a10c-6ec44413a0aa

Dokumentets fingeravtryck:  
691a76e92ffb9c4d2832cad0bb7a247efad526e001b8f17770f7dd47e86c13fed0aa9610fc96d7a3a5  
d11daccad406c7eeb290d8efd568d2c18f349f54ce2c41

2025050718218

## Undertecknare



**Christer Nilsson**

Styrelseordförande  
AB Kristianstadsbyggen

E-post: christer.balsvik@hotmail.com  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartphone)  
IP nummer: 94.234.92.103

Betrodd tidsstämpel:  
2025-03-03 12:26:04 UTC

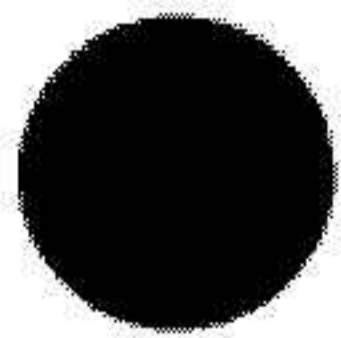


**Catarina Palmblad**

Vice styrelseordförande  
AB Kristianstadsbyggen

E-post: catarina.palmblad@ifmetall.se  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartphone)  
IP nummer: 90.233.194.158

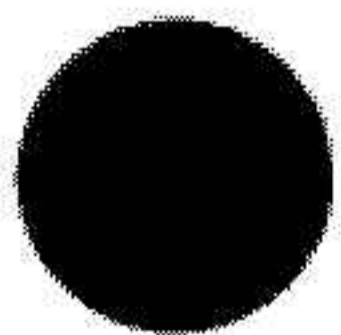
Betrodd tidsstämpel:  
2025-03-03 12:27:37 UTC



**Carl Henrik Nilsson**

E-post: carlhenrik.nilsson@kristianstad.se  
Enhet: Edge 133.0.3065.92 on iPad iOS 18.3.1 (tablet)  
IP nummer: 94.234.68.116

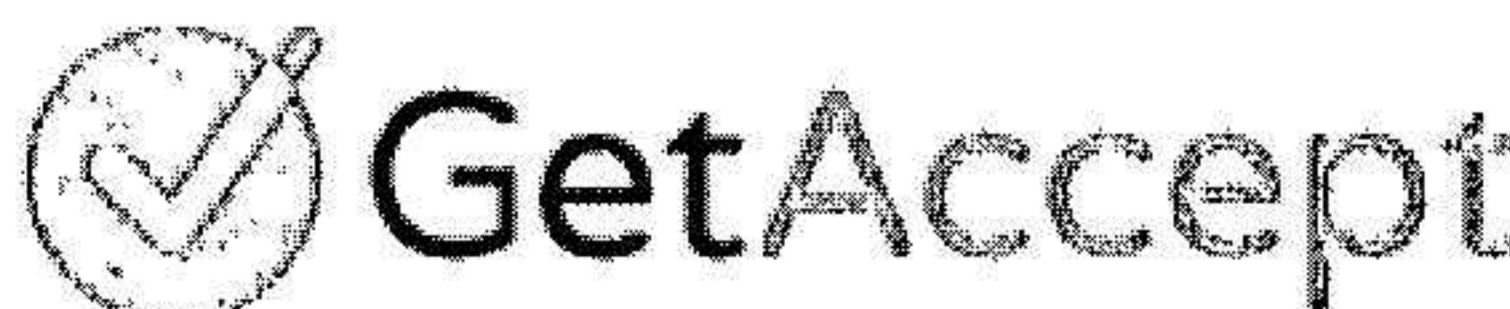
Betrodd tidsstämpel:  
2025-03-03 12:28:24 UTC



**Ulrika Tågström**

E-post: ulrika.tagstrom@hotmail.com  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartphone)  
IP nummer: 94.191.139.139

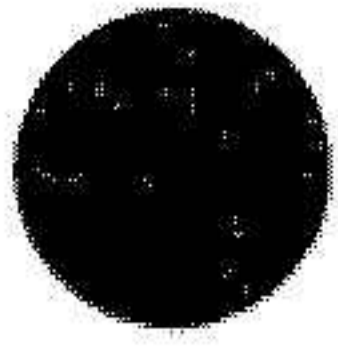
Betrodd tidsstämpel:  
2025-03-03 12:30:45 UTC



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

2025050718219

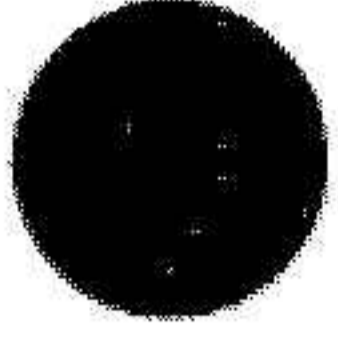
Undertecknare



Magnus Forsberg

E-post: magnusforsberg51@gmail.com  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartphone)  
IP nummer: 94.191.138.73

Betrodd tidsstämpel:  
2025-03-03 12:31:28 UTC

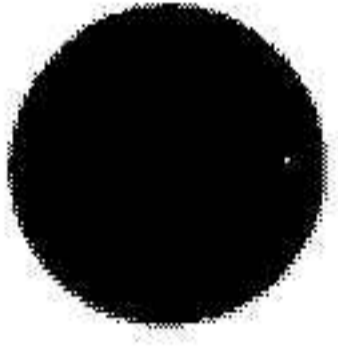


Henrik Strand

VD  
AB Kristianstadsbyggen

E-post: henrik.strand@abk.se  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 194.103.210.160

Betrodd tidsstämpel:  
2025-03-03 12:58:01 UTC



Mattias Johansson

E-post: mattias.johansson@pwc.com  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartphone)  
IP nummer: 94.234.66.20

Betrodd tidsstämpel:  
2025-03-03 15:09:18 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:  
2025-03-03 15:09:18 UTC



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

# Aktivitetslogg

2025050718220

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med insamlade uppgifter
2025-03-03 15:09:18 UTC	Dokumentet signerades av Mattias Johansson (mattias.johansson@pwc.com) Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil) IP nummer: 94.234.66.20 - IP Plats: Kalmar, Sweden
2025-03-03 12:58:49 UTC	Dokumentet öppnades av Mattias Johansson (mattias.johansson@pwc.com) Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Linux x86_64 (dator) IP nummer: 54.208.52.87 - IP Plats: Ashburn, United States
2025-03-03 12:58:02 UTC	Dokumentet skickades till Mattias Johansson (mattias.johansson@pwc.com) Enhet: ()
2025-03-03 12:58:01 UTC	Dokumentet signerades av Henrik Strand (henrik.strand@abk.se) Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 194.103.210.160
2025-03-03 12:57:57 UTC	Dokumentet lästes igenom av Henrik Strand (henrik.strand@abk.se) Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 194.103.210.160
2025-03-03 12:57:36 UTC	Dokumentet öppnades av Henrik Strand (henrik.strand@abk.se) Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 194.103.210.160
2025-03-03 12:31:30 UTC	Dokumentet skickades till Henrik Strand (henrik.strand@abk.se) Enhet: ()
2025-03-03 12:31:28 UTC	Dokumentet signerades av Magnus Forsberg (magnusforsberg51@gmail.com) Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil) IP nummer: 94.191.138.73 - IP Plats: Gothenburg, Sweden
2025-03-03 12:31:23 UTC	Dokumentet öppnades av Magnus Forsberg (magnusforsberg51@gmail.com) Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil) IP nummer: 94.191.138.73 - IP Plats: Gothenburg, Sweden
2025-03-03 12:30:46 UTC	Dokumentet skickades till Magnus Forsberg (magnusforsberg51@gmail.com) Enhet: ()
2025-03-03 12:30:45 UTC	Dokumentet signerades av Ulrika Tågström (ulrika.tagstrom@hotmail.com) Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil) IP nummer: 94.191.139.139 - IP Plats: Gothenburg, Sweden
2025-03-03 12:30:38 UTC	Dokumentet öppnades av Ulrika Tågström (ulrika.tagstrom@hotmail.com) Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil) IP nummer: 94.191.139.139 - IP Plats: Gothenburg, Sweden



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

2025050718221

2025-03-03 12:28:25 UTC Dokumentet skickades till Ulrika Tågström (ulrika.tagstrom@hotmail.com)  
Enhet: ()

2025-03-03 12:28:24 UTC Dokumentet signerades av Carl Henrik Nilsson (carlhenrik.nilsson@kristianstad.se)  
Enhet: Edge 133.0.3065.92 on iPad iOS 18.3.1 (surfplatta)  
IP nummer: 94.234.68.116 - IP Plats: Kalmar, Sweden

2025-03-03 12:28:18 UTC Dokumentet öppnades av Carl Henrik Nilsson (carlhenrik.nilsson@kristianstad.se)  
Enhet: Edge 133.0.3065.92 on iPad iOS 18.3.1 (surfplatta)  
IP nummer: 94.234.68.116 - IP Plats: Kalmar, Sweden

2025-03-03 12:27:39 UTC Dokumentet skickades till Carl Henrik Nilsson (carlhenrik.nilsson@kristianstad.se)  
Enhet: ()

2025-03-03 12:27:37 UTC Dokumentet signerades av Catarina Palmblad (catarina.palmblad@ifmetall.se)  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 90.233.194.158 - IP Plats: Malmo, Sweden

2025-03-03 12:27:32 UTC Dokumentet öppnades av Catarina Palmblad (catarina.palmblad@ifmetall.se)  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 90.233.194.158 - IP Plats: Malmo, Sweden

2025-03-03 12:26:05 UTC Dokumentet skickades till Catarina Palmblad (catarina.palmblad@ifmetall.se)  
Enhet: ()

2025-03-03 12:26:04 UTC Dokumentet signerades av Christer Nilsson (christer.balsvik@hotmail.com)  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 94.234.92.103 - IP Plats: Malmo, Sweden

2025-03-03 12:25:59 UTC Dokumentet öppnades av Christer Nilsson (christer.balsvik@hotmail.com)  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 94.234.92.103 - IP Plats: Malmo, Sweden

2025-03-03 12:25:45 UTC Dokumentet skickades till Christer Nilsson (christer.balsvik@hotmail.com)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 194.103.210.160

2025-03-03 12:25:44 UTC Dokumentet förseglades av Torbjörn Ingvarsson (Torbjorn.Ingvarsson@ABK.SE)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 194.103.210.160

2025-03-01 10:59:18 UTC Dokumentet skapades av Torbjörn Ingvarsson (Torbjorn.Ingvarsson@ABK.SE)  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 194.103.210.160



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

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Specialfastigheter i Kristianstad AB, org.nr 556761-8128

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Specialfastigheter i Kristianstad AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Specialfastigheter i Kristianstad ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Specialfastigheter i Kristianstad AB.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Specialfastigheter i Kristianstad AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Kopians överensstämmelse med originalet intygas:



## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

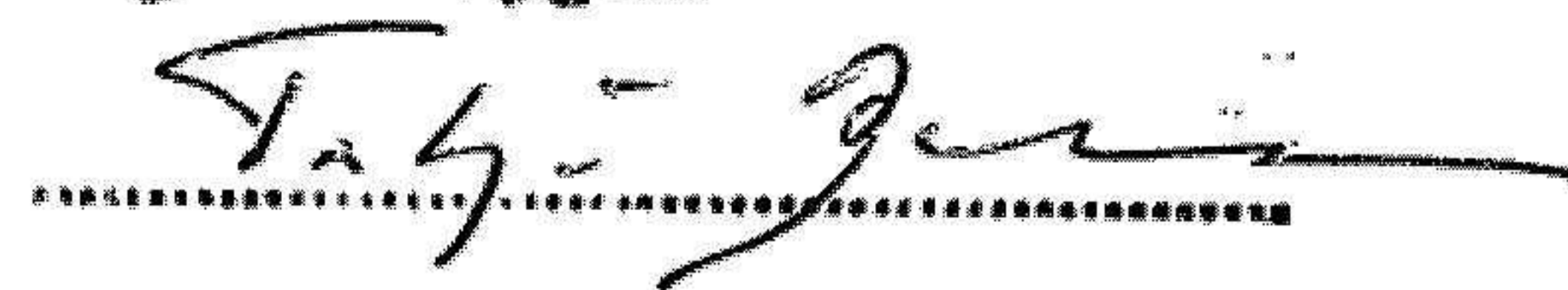
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse med  
originalet intygas:



# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-03 15:03:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS JOHANSSON

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Kopierna överensstämmer med  
originalen intygas:

