20250507135315

Styrelsen och verkställande direktören för

AB Kristianstadsbyggen

Org nr 556054-1889

får härmed avge

Årsredovisning
och koncernredovisning

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.

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	10
Balansräkning - koncern	11
Kassaflödesanalys - koncern	13
Resultaträkning - moderföretag	14
Balansräkning - moderföretag	15
Kassaflödesanalys - moderföretag	17
Noter	18
Underskrifter	35

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i AB Kristianstadsbyggen intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämman den 29 april 2025. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Kristianstad den 29 april 2025

Henrik Strand
Verkställande direktör

20250507135316

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.

ABK äger och förvaltar 9 271 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 224 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.

ABK:s förvaltning är organiserad i åtta samverkansområden. Till förvaltningens hjälp finns måleri- och snickeri.

ABK:s kundcenter 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 avdelningarna uthyrning, juridik, bygg, inköp, lokal, drift, teknik/miljö, ekonomi, personal, kommunikation, bosocialt och IT.

Ägarförhållanden

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

ABK är moderbolag i en koncern som omfattar fem helägda dotterbolag och ett delägt dotterbolag. I december 2023 bildades dotterbolagen Galleria Boulevard AB (org nr 559459-3559) och Boulevardfastigheter AB (org nr 559464-8395) på uppdrag av Kommunfullmäktige i Kristianstads kommun. Båda bolagen har förlängt räkenskapsår och första årsbokslutet upprättas per 31 december 2024. 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 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 26 fastigheter, vilka omfattas av 26 kontrakt med kommunen och 99 separata hyreskontrakt som avser enskilda bostäder. Totalt förvaltar AB Allön 69 500 kvm vård- och omsorgsboende och hyresbostäder.

AB Allöns resultat efter finansiella poster uppgår till 1 331 tkr. AB Allön har under året färdigställt nyproduktionen av ett vård- och omsorgsboende i Tollarp på fastigheten Almen 1, där Almgården tidigare låg. Inflyttning var i augusti och boendet förhyrs av Kristianstads kommun. Renovering och ombyggnad har skett under året avseende del av vård- och omsorgsboendet Skogåsa i Everöd. Nyproduktion av ett gruppboende på fastigheten Näsby 35:69 pågår och beräknas vara klart våren 2026. Kommunen kommer att förhyra gruppboendet. Om- och tillbyggnad av Charlottesborgshemmet pågår och beräknas vara klart sommaren 2026.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135517

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. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 1 628 tkr

Efter beslut om godkännande i kommunfullmäktige i Kristianstad kommun har ABK i december 2023 bildat ett nytt dotterbolag, Galleria Boulevard AB. Bolaget har som verksamhet att förvalta fastigheter för kommersiella ändamål. Bolaget ägs till 99,75 % utav ABK och 0,25 % av Kristianstads Kommunföretag AB. Bolaget tillträdde fastigheten Kristianstad Domus 2 den 2 januari 2024. Fastigheten omfattar galleria och parkeringshus i centrala Kristianstad. Vid extra bolagsstämma den 7 februari 2024 i Galleria Boulevard AB har beslut fattats om att öka aktiekapitalet med 15 mkr genom en nyemission. Samtliga nya aktier har tecknats utav ABK. Efter genomförd nyemission uppgår det totala aktiekapitalet i Galleria Boulevard AB till 20 mkr.

Bolagets minoritetsägare, Kristianstads Kommunföretag AB, har den 26 april tillskjutit ett villkorat aktieägartillskott om 25 mkr. Ägartillskottet redovisas som balanserat resultat i balansräkningen. Resultatprognosen för 2025 innebär att bolaget fortsatt är beroende av ägartillskott. Kristianstad kommunföretag AB beslutade den 20 december 2024 att tillskjuta ytterligare villkorat aktieägartillskott om 40 mkr. Utbetalning till Galleria Boulevard AB har skett den 20 februari 2025. Resultat efter finansiella poster uppgår till - 25 847 tkr. Det negativa resultatet beror på vakanta lokaler och tidigare bristande underhåll i fastigheten. Bolaget arbetar fortlöpande med att stabilisera uthyrningen, vidta åtgärder för att optimera och kostnadseffektivisera verksamheten.

Efter beslut om godkännande i kommunfullmäktige i Kristianstad kommun har ABK i december 2023 bildat ett nytt dotterbolag, Boulevardfastigheter AB. Aktiekapitalet avseende Boulevardfastigheter AB är inbetalat i januari 2024. Bolaget är ett helägt dotterbolag till ABK. Boulevardfastigheter AB har bildats med syfte att förvärva fastigheten Kristianstad Domus 4 från Kristianstad kommun. Kommunens utfästelse om försäljning möjliggjorde att Boulevardfastigheter AB kunde lämna anbud i hyresvärdsupphandlingen för nya lokaler till Högskolan i Kristianstad (HKR). Den 15 februari 2024 meddelades att Boulevardfastigheter AB, vunnit HKR:s hyresvärdsupphandling för flytt av högskolan til Kristianstad city. Byggnationen av högskolan beräknas att påbörjas 2026 och stå klar hösten 2029. Resultat efter finansiella poster uppgår till - 86 tkr.

Dotterbolaget Galleria Boulevard AB kommer i februari 2025 sälja del av Kristianstad Domus 2 till Boulevardfastigheter AB för att möjliggöra bolagets utveckling av citycampus för Högskolan i Kristianstad. Dotterbolaget Boulevardfastigheter AB kommer även i januari 2025 förvärva Kristianstad Domus 4 från Kristianstad kommun för att möjliggöra bolagets utveckling av citycampus för Högskolan i Kristianstad. Boulevardfastigheter AB har anmält sig själva till Konkurrensverket med anledning av den påstådda överträdelsen av Lagen om offentlig upphandling (LOU) vid avtalstecknande med entreprenör för att kunna lämna anbud vid upphandlingen av citycampus. Anmälan har skett eftersom det saknas vägledning i praxis varmed en prövning av Konkurrensverket kan bringa klarhet i frågan.

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 parkeringshus beläget inom kvarteret Finland i centrala Kristianstad. Parkeringshuset omfattar 79 parkeringsplatser. Bolaget förhyr sedan 1 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 69 tkr.

C4 Kabel TV AB bedriver ingen verksamhet och är vilande sedan 2004. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till - 393 kr.

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. Bolagen köper in tjänster externt alternativt från moderbolaget ABK.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135119

Hållbarhetsrapport

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvandlingen av Östermalms Park i centrala Kristianstad till en levande och modern stadsdel pågår och under året har 20 bostäder och ett parkeringshus med 218 parkeringsplatser färdigställts. Inflyttning var i juni. Nyproduktionen av 137 bostäder pågår i nästa etapp varav 56 bostäder beräknas vara inflyttningsklara i början av 2026. Rivningen av byggnaden med utbildningslokaler i norra delen av området har påbörjats under 2024, rivningen slutförs i början av 2025. Rivningen möjliggör ytterligare bostäder inom området.

Bolaget har beviljats rivningslov för fastigheterna Vapenbrodern 5 och 7 i Kristianstad, rivningen har påbörjats under slutet av 2024 och kommer att slutföras under första halvåret 2025. 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 fortsatt. Renoveringen pågår under en fyraårsperiod med start 2022 och berör nio byggnader och omfattar takbyte, installation av ventilation med återvinning, tvättstugor, översyn av avlopp samt dagvatten och spillvatten. Översyn av utemiljön sker i samband med renoveringen.

I kvarteret Karlfeldt på Österäng har projektet avseende renovering av badrum och konvertering till fjärrvärme avslutats under året. Renovering av tak, fasad och fönster har skett i fastigheten Jepp Buck 24 i centrala Kristianstad.

I februari flyttade snickeri- och måleriavdelningarna in i de nybyggda gemensamma lokalerna på Näsby industriområde. Flytten innebär bättre möjligheter till rationell hantering och samordning. Byggnaden är klimatsmart och på taket finns bolagets största solcellsanläggning med 660 paneler (280 kW).

Under hösten påbörjades arbetet med anpassning av lokaler till personalen som arbetar på Näsby. De nya lokalerna kommer att finnas på Gamlegårdens centrum och ersätter nuvarande lokaler belägna i lägenheter på bostadsområdet.

I november invigdes den multifunktionella fritidsgården på Gamlegården med lek- och idrottsytor både inom- och utomhus. Fritidsgården har flyttat från affärscentret till den före detta panncentralen på Gamlegården.

Bolagets resultat påverkas av ökade kostnader för elabonnemang och fjärrvärme. Riksbankens sänkning av styrräntan under året har inneburit att utfallet för räntekostnaderna understiger budget med 15 mkr. Hyreshöjningarna för 2023 och 2024 har inte gett full täckning för de kostnadsökningar som bolaget drabbats av. Bolaget arbetar med översyn av arbetssätt och effektiviseringar för att möta kostnadsökningarna.

Arbetet med förnyelsebar energi har fortsatt under året. Totalt har solcellsproducerad el uppgått till 791 958 kWh (575 300 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 utökas genom Galleria Boulevard AB:s förvärv av gallerian i centrala Kristianstad.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135319

Fastigheten Kristianstad CJF Ljunggren 14 i centrala Kristianstad, med 22 lägenheter och två lokaler, såldes med tillträde den 1 juli 2024. Bolaget har inte förvärvat någon fastighet under året.

Bolaget har under våren 2024 bytt fastighetssystem, en investering för att förbättra det administrativa stödet för verksamheten och ge bättre förutsättningar till utveckling och möta framtida behov.

Bolaget har under året inlett arbetet för att anpassa bolagets redovisning och utbilda styrelsen och berörd personal för att uppfylla direktivet om Hållbarhetsrapportering, CSRD, som gäller från och med 2025. Arbetet sker gemensamt med kommunen och kommer att vidareutvecklas under 2025.

Kund

Uthyrningsgraden är fortsatt god även om bolaget ser en minskad efterfrågan av bostäder. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder har varit 98,5 % (99,4 %). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för kommersiella lokaler har varit 99,6 % (99,7 %). Uthyrningsgraden för lokaler är historiskt hög. Bolaget planerar att genomföra kundenkät löpande under året med start under 2025.

Personal

Under 2024 har medelantalet anställda minskat från 235 till 231. Minskningen beror på att bolaget har haft färre ungdomar anställda som sommarjobbare samt att tjänster där medarbetare gått i pension, inte har ersatts. Bolaget har under året haft 22 säsongsanställda från april till oktober och 31 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 2027 är det ca sex till nio pensionsavgångar per år som behöver ersättas med ny personal. Den totala sjukfrånvaron för 2024 uppgår till 3,6 % (3,7%). Den goda frisknärvaron kommer av nöjda medarbetare, aktivt förebyggande hälsoarbete, gemensamma aktiviteter och friskvårdssatsningar.

Ekonomi

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 38 509 tkr (20 471 tkr) vilket innebär att ägarens avkastningskrav om 4 % på eget kapital uppnås. I resultatet ingår resultat från andelar i koncernföretag om 5 mkr som avser vinst i samband med försäljningen av fastigheten Kristianstad CJF Ljunggren 14. Försäljningen skedde som en bolagsaffär.

Bolagets totala intäkter uppgår till 906 514 tkr (861 731 tkr). Ökningen beror 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 2024 från en låg nivå, vilket påverkar intäkterna negativt. Vakansgraden för lokaler är i nivå med föregående år. Övriga intäkter uppgick 2023 till 50 mkr varav 11 mkr avsåg statligt elstöd, motsvarande stöd finns ej för 2024.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135320

Nyupplåning har skett med 100 mkr under året för att finansiera pågående projekt. Total skuld till kreditinstitut uppgår till 3 639 mkr (3 539 mkr). Bolaget arbetar med räntesäkring via räntederivat. Totalt per årsskiftet är 73 % 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 98 % av lånen placerade hos Kommuninvest och 2 % är placerade hos Nordea. Ytterligare information avseende finansiella skulder framgår av not 26. Räntekostnaderna avseende skulder till kreditinstitut (exklusive borgensavgift) uppgår till 83 020 tkr (71 430 tkr), vilket är en ökning med 16 % jämfört med utfallet för 2023. Kostnaden för borgensavgift uppgår till 14 788 tkr (13 906 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 perioden slutit ett femårigt swapavtal med Galleria Boulevard AB om 50 mkr. ABK har slutit motsvarande swapavtal med SE-Banken. Avtalet mellan ABK och Galleria Boulevard AB återspeglar villkoren som ABK har i avtalet med SE-Banken. Ränteintäkt respektive räntekostnad nettoredovisas under rubriken finansiella poster.

Kostnaden för värme uppgår till 79 121 tkr (67 742 tkr). Prishöjningen för fjärrvärme 2024 var 15 %. Vädret har varit 4 % varmare under 2024 jämfört med 2023, vilket påverkat kostnaderna positivt. Bolaget har vidtagit åtgärder för optimera värmeförbrukningen. Den normalårskorrigerade värmeanvändningen uppgår till 80,7 kWh (84,3 kWh) per kvadratmeter/år. I värmeanvändningen ingår även energi för uppvärmning av varmvatten.

Utfallet för elkostnader uppgår till 32 773 tkr (29 283 tkr). Ökningen om 3 490 tkr mellan 2023 och 2024 års utfall motsvarar 12 %. Elnätskostnaderna har ökat under året och elhandelspriset har varit 22 % högre under 2024 jämfört med 2023. Energiskatten har höjts med 9 % mellan 2023 och 2024. Elhandelspriset har varit säkrat till 68 %. Bolaget strävar efter energisnåla installationer som innebär lägre förbrukningar över tid.

Kostnaden för bevakning uppgår till 6 470 tkr (7 351 tkr). Samarbetet med kommunen för att stärka tryggheten för hyresgästerna genom utökad vaktrondering som påbörjades under 2022 har fortsatt under året. Utfallet omfattar även kostnader för extern jourberedskap.

Kostnaden för reparationer, underhåll, saneringar och försäkringsskador uppgår totalt till 152 mkr. Utfallet för försäkringsskador uppgår till 1,9 mkr, vilket är en minskning med 2,8 mkr jämfört med föregående år. Bolaget har inte drabbats av några större skador under året. Den genomsnittliga kostnaden för reparationer och underhåll (inklusive försäkringsskador och sanering) uppgår till 219 kr/kvm (248 kr/kvm). Bolaget har utöver underhållet investerat 282 mkr (456 mkr) i anläggningstillgångar under året.

Personalkostnaderna uppgår till 173 926 tkr (168 528 tkr), vilket är en ökning med 3,2 % jämfört med föregående år. Medelantalet anställda har minskat från 235 st till 231 st. Löneförhandlingarna för 2024 innebar en genomsnittlig löneökning om 3,47 %.

Årets av- och nedskrivningar uppgår till 167 281 tkr (156 312 tkr). Avskrivningsunderlaget har ökat jämfört med tidigare år till följd av tillkommande aktiveringar. Total förlust vid avyttring av anläggningstillgångar uppgår till 207 tkr (307 tkr). Bolaget har kostnad för förgävesprojektering under året om 841 tkr (508 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 407 tkr (288 tkr) i utdelning till Kristianstads Kommunföretag AB.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20230507135521

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 11 053 mkr (10 346 mkr). Motsvarande bedömda marknadsvärde för koncernens totala fastighetsbestånd uppgår till 12 868 mkr (11 420 mkr).

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget bedriver anmälningspliktig verksamhet rörande köldmedia enligt miljöbalken.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolaget bedömer att det inte föreligger några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

När det gäller väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång för dotterbolagen hänvisas till tidigare stycke- Ägarförhållanden.

Framtida utveckling

Bolaget budgeterar med ett resultat efter finansiella poster om 25 mkr för 2025. Det budgeterade resultatet innebär att avkastningskravet enligt gällande ägardirektiv om 4 % på eget kapital inte uppnås. Bolaget budgeterar med intäkter om totalt 933 mkr för 2025. Bolaget kommer att arbeta för att effektivisera arbetssätt och minska driftskostnader. Pågående nyproduktionsprojekt kommer att fortsätta liksom arbetet med de projekt för vilka projektering pågår. Vakansgraden för bostäder bedöms vara på samma nivå 2025 som 2024. Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen har bolaget nått en överenskommelse om justering av hyran för bostäder med 4,6 % för 2025.

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.

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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135522

Flerårsöversikt

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

Moderbolaget

Belopp tkr	*2024-12-31*	*2023-12-31*	*2022-12-31*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Resultaträkning					
Hyresintäkter	866 438	811 661	776 680	765 715	757 364
Förvaltningsintäkter	40 076	50 070	39 119	28 560	23 645
Driftskostnader (inkl.personalkostnader)	-436 945	-408 171	-369 001	-366 327	-353 551
Underhållskostnader	-152 467	-174 705	-204 666	-201 860	-175 312
Fastighetsskatt	-21 626	-20 050	-14 455	-20 626	-19 396
Av- och nedskrivningar	-167 281	-156 312	-121 012	-183 282	-144 706
Finansnetto	-88 836	-81 207	-49 559	42 312	-49 807
Resultat efter finansiella poster	38 509	20 471	30 628	58 283	35 366
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	4 232 030	3 956 265	3 820 494	3 818 210	3 811 206
Övriga anläggningstillgångar	326 785	493 816	331 228	146 766	166 837
Omsättningstillgångar	164 752	112 212	269 404	424 462	324 468
Eget kapital	820 758	796 218	782 816	759 817	696 140
Obeskattade reserver	3 000	3 000	4 500	4 500	4 500
Räntebärande skulder	3 638 600	3 538 600	3 368 600	3 368 600	3 368 600
Övriga skulder	194 305	150 442	194 043	193 084	163 790
Balansomslutning	4 754 828	4 573 481	4 427 517	4 396 087	4 309 237
Lönsamhet och finansiering					
Avkastning på eget kapital, %	4,7	2,6	3,9	7,6	5,1
Avkastning på totalt kapital, %	2,9	2,3	1,9	2,4	2,0
Direktavkastning, %	7,4	6,7	5,3	7,6	6,2
Soliditet, %	17,3	17,5	17,8	17,4	16,2
Belåningsgrad, %	80,6	80,7	80,5	81,0	82,0
Skuldsättningsgrad, ggr	4,4	4,4	4,3	4,4	4,8
Räntenetto fastighetslån	-97 808	-85 336	-51 747	-47 975	-50 312
Förvaltning och miljö					
Antal bostäder, st	9 271	9 273	9 229	9 215	9 236
Antal lokaler, st	224	229	229	232	237
Bostadsyta, kvm	615 465	615 814	613 124	612 322	614 298
Lokalyta, kvm	81 159	82 361	82 673	85 273	85 570
Fastighetsinvesteringar	277 488	449 971	323 011	188 276	212 669
Driftskostnad per kvm, kr	658	613	551	555	533
Underhållskostnad per kvm, kr	219	248	290	289	250
Värmeanvändning per kvm, kWh	80,7	84,3	86,4	88,1	91,0
Fastighetsel per kvm, kWh	12,4	12,8	12,9	13,4	13,8
Vattenförbrukning per kvm, kbm	1,1	1,0	1,1	1,2	1,2
Marknad och personal					
Vakansgrad bostäder, %	1,5	0,6	0,3	0,3	0,3
Omflyttning bostäder, %	14,5	13,6	12,0	11,7	13,9
Medelantalet anställda, st	230,9	235,4	233,7	231,0	230,1
Sjukfrånvaro, %	3,6	3,7	4,1	4,2	4,2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135523

Förändring av eget kapital

Koncernen	*Aktie-kapital*	*Övrigt tillskjutet kapital*	*Annat eget kapital*	*Årets resultat*	*Innehav utan bestämm-ande inflytande*	*Summa eget kapital*
Vid årets ingång	**11 700**	**73 867**	**740 165**	**13 221**	**-**	**838 953**
Förändring ägande i dotterbolag					50	50
Utdelning till aktieägaren			-407			-407
Omföring föregående års resultat			13 221	-13 221		-
Erhållna aktieägartillskott		27 319			63	27 382
Resultateffekt finansiell leasing			-621			-621
Skatteeffekt finansiell leasing			128			128
Årets resultat				782	-62	720
Vid årets utgång	**11 700**	**101 186**	**752 486**	**782**	**51**	**866 205**

Moderbolaget	*Aktie-kapital*	*Reserv-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa eget kapital*
Vid årets ingång	**11 700**	**375 403**	**397 807**	**11 308**	**796 218**
Utdelning till aktieägaren			-407		-407
Omföring föregående års resultat			11 308	-11 308	-
Erhållna aktieägartillskott			2 382		2 382
Årets resultat				22 565	22 565
Vid årets utgång	**11 700**	**375 403**	**411 090**	**22 565**	**820 758**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135524

Förslag till disposition av företagets vinst

	Belopp i kr
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	411 090 127
Årets resultat	22 564 908
Totalt	433 655 035
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att till aktieägaren utdelas	368 550
att i ny räkning överförs	433 286 485
Summa	433 655 035

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 bedrives 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 368 550 kr är i sin helhet hänförbar till 3 § avseende värdeöverföring enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Resultat och ställning

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 16 225 tkr (24 636 tkr).
Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 38 509 tkr (20 471 tkr).

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135325

Resultaträkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Rörelsens intäkter	*2*		
Hyresintäkter	*3*	969 416	876 583
Aktiverat arbete för egen räkning		2 386	600
Övriga förvaltningsintäkter	*4*	19 119	37 749
Summa rörelsens intäkter		990 921	914 932
Rörelsens kostnader	*2,5,6*		
Driftskostnader	*7*	-293 248	-254 015
Underhållskostnader	*8*	-179 263	-193 158
Fastighetsskatt		-25 807	-20 248
Personalkostnader	*9,10*	-175 372	-168 528
Av- och nedskrivningar	*11,12,13*	-186 377	-167 583
Övriga rörelsekostnader	*14*	-1 262	-1 566
Summa rörelsens kostnader		-861 329	-805 098
Rörelseresultat		129 592	109 834
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		5 054	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*15*	24 595	15 843
Räntekostnader och liknande resultatposter	*16*	-143 016	-101 041
Summa finansiella poster		-113 367	-85 198
Resultat efter finansiella poster		16 225	24 636
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-3 000	-3 000
Summa bokslutsdispositioner		-3 000	-3 000
Resultat före skatt		13 225	21 636
Skatt på årets resultat	*17*	-12 505	-8 415
Årets resultat		720	13 221
Hänförligt till			
Moderbolaget		782	13 221
Innehav utan bestämmande inflytande		-62	-

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135226

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*11*	4 966 430	4 218 726
Inventarier, verktyg och installationer	*12*	61 129	57 349
Pågående nyanläggningar	*13*	329 850	555 532
Summa materiella anläggningstillgångar		5 357 409	4 831 607
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*19*	1 711	1 588
Långfristiga fordringar Kristianstads kommun	*20*	465 839	329 473
Summa finansiella anläggningstillgångar		467 550	331 061
Summa anläggningstillgångar		5 824 959	5 162 668
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Förrådslager		3 902	2 554
Summa varulager		3 902	2 554
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		2 168	2 305
Fordringar Kristianstads kommun	*21*	190 037	145 141
Fordringar moderbolag		2 382	2 382
Övriga fordringar		4 718	9 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*22*	11 541	10 935
Summa kortfristiga fordringar		210 846	170 510
Kassa och bank		2 557	10 914
Summa omsättningstillgångar		217 305	183 978
SUMMA TILLGÅNGAR		6 042 264	5 346 646

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135527

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	23	11 700	11 700
Övrigt tillskjutet kapital		101 186	73 867
Annat eget kapital		752 486	740 165
Årets resultat		782	13 221
Eget kapital hänförligt till moderbolaget		866 154	838 953
Innehav utan bestämmande inflytande		51	-
Summa eget kapital		866 205	838 953
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	25	95 584	83 220
Summa avsättningar		95 584	83 220
Långfristiga skulder	26,27		
Skulder kreditinstitut		4 126 350	3 538 600
Skulder Kristianstads kommun		715 146	696 981
Summa långfristiga skulder		4 841 496	4 235 581
Kortfristiga skulder	28		
Skulder kreditinstitut		7 000	-
Leverantörsskulder		61 678	67 696
Skulder syskonbolag		24 605	25 100
Aktuella skatteskulder		1 311	309
Övriga skulder		9 347	7 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	135 038	87 928
Summa kortfristiga skulder		238 979	188 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 042 264	5 346 646

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135228

Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i tkr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		134 646	109 834
Av- och nedskrivningar		186 377	165 583
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-6 939	8 976
		314 084	284 393
Erhållen ränta		24 595	15 843
Erlagd ränta		-146 949	-96 952
Betald inkomstskatt		860	1 596
		192 590	**204 880**
Förändring varulager		-1 348	-31
Förändring kundfordringar		137	551
Förändring övriga kortfristiga fordringar		26 537	20 156
Förändring leverantörsskulder		-6 018	-1 719
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		-440 523	451 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-228 625**	**675 264**
Investeringsverksamheten			
Avyttring av dotterbolag		5 054	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-874 641	-573 431
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		5 252	3 114
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-864 335**	**-570 317**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		650 000	320 000
Amortering av lån		-37 985	-23 289
Lämnade koncernbidrag		-3 000	-3 000
Erhållna aktieägartillskott		27 319	2 382
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-407	-288
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande		113	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**636 040**	**295 805**
Årets kassaflöde		**-456 920**	**400 752**
Likvida medel vid årets början		**671 622**	**270 870**
Likvida medel vid årets slut	*30*	**214 702**	**671 622**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135329

Resultaträkning - moderföretag

Belopp i tkr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Rörelsens intäkter	*2*		
Hyresintäkter	*3*	866 438	811 661
Övriga förvaltningsintäkter	*4*	40 076	50 070
Summa rörelsens intäkter		906 514	861 731
Rörelsens kostnader	*2,5,6*		
Driftskostnader	*7*	-263 019	-239 643
Underhållskostnader	*8*	-152 467	-174 705
Fastighetsskatt		-21 626	-20 050
Personalkostnader	*9,10*	-173 926	-168 528
Av- och nedskrivningar	*11,12,13*	-167 281	-156 312
Övriga rörelsekostnader	*14*	-1 048	-815
Summa rörelsens kostnader		-779 367	-760 053
Rörelseresultat		127 147	101 678
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		5 054	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*15*	4 147	4 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	*16*	-97 839	-85 347
Summa finansiella poster		-88 638	-81 207
Resultat efter finansiella poster		38 509	20 471
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-3 000	-3 000
Förändring av överavskrivningar		-	1 500
Summa bokslutsdispositioner		-3 000	-1 500
Resultat före skatt		35 509	18 971
Skatt på årets resultat	*17*	-12 944	-7 663
Årets resultat		22 565	11 308

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507133330

Balansräkning - moderföretag

Belopp i tkr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*11*	4 232 030	3 956 265
Inventarier, verktyg och installationer	*12*	50 665	53 502
Pågående nyanläggningar	*13*	276 120	440 314
Summa materiella anläggningstillgångar		4 558 815	4 450 081
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*18*	29 550	9 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*19*	1 711	1 588
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 261	11 188
Summa anläggningstillgångar		4 590 076	4 461 269
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Förrådslager		3 902	2 554
Summa varulager		3 902	2 554
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		2 045	2 302
Fordringar Kristianstads kommun	*21*	137 458	83 182
Fordringar moderbolag		2 382	2 382
Fordringar dotterbolag		2 820	1 200
Övriga fordringar		3 473	3 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*22*	10 132	10 923
Summa kortfristiga fordringar		158 310	103 744
Kassa och bank		2 540	5 914
Summa omsättningstillgångar		164 752	112 212
SUMMA TILLGÅNGAR		4 754 828	4 573 481

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250505071353 1

Balansräkning - moderföretag

Belopp i tkr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	23	11 700	11 700
Reservfond		375 403	375 403
Summa bundet eget kapital		387 103	387 103
Fritt eget kapital	24		
Balanserat resultat		411 090	397 807
Årets resultat		22 565	11 308
Summa fritt eget kapital		433 655	409 115
Summa eget kapital		820 758	796 218
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		3 000	3 000
Summa obeskattade reserver		3 000	3 000
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	25	98 165	85 221
Summa avsättningar		98 165	85 221
Långfristiga skulder	26,27		
Skulder kreditinstitut		3 638 600	3 538 600
Summa långfristiga skuder		3 638 600	3 538 600
Kortfristiga skulder	28		
Leverantörsskulder		50 801	46 044
Skulder syskonbolag		22 575	23 905
Aktuella skatteskulder		3 508	2 558
Övriga skulder		8 211	7 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	109 210	70 085
Summa kortfristiga skulder		194 305	150 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 754 828	4 573 481

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135332

Kassaflödesanalys - moderföretag

Belopp i tkr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		127 147	101 678
Av- och nedskrivningar		167 281	154 312
Övriga ej likviditetspåverkande poster		665	693
		295 093	256 683
Erhållen ränta		4 147	4 140
Erlagd ränta		-102 911	-81 258
Betald skatt		950	2 037
		197 279	**181 602**
Förändring varulager		-1 348	-31
Förändring kundfordringar		257	550
Förändring övriga kortfristiga fordringar		1 073	-1 148
Förändring leverantörsskulder		4 757	-16 727
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		-459 601	468 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-257 583**	**633 064**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-20 025	-5 000
Avyttring av dotterbolag		5 129	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-282 055	-456 186
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		5 252	3 025
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-291 699**	**-458 161**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		100 000	170 000
Lämnade koncernbidrag		-3 000	-3 000
Erhållna aktieägartillskott		2 382	2 382
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-407	-288
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**98 975**	**169 094**
Årets kassaflöde		**-450 307**	**343 997**
Likvida medel vid årets början		**596 192**	**252 195**
Likvida medel vid årets slut	*30*	**145 885**	**596 192**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135333

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 överförts 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 (7) leasingavtal som klassificerats som finansiell leasing. Två avtal avser uthyrda tillgångar i Specialfastigheter i Kristianstad AB och sex avtal avser uthyrda tillgångar i AB 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, medan ett avtal i AB Allön tillkommit 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

Hyresintäkter 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 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507133534

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, 10, 15 och 20 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507133535

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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135336

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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135337

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 VD Pro från VärderingsData.

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

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår per 2024-12-31 till 11 053 mkr (10 346 mkr). Detta värde överstiger bokfört värde med 6 821 mkr (6 390 mkr). Förändringen av marknadsvärdet påverkar inte bolagets resultat- eller balansräkning.

Förutsättningar fastighetvärdering 2024

Värdetidpunkt	31/12
Kalkylperiod	10 år
Inflation per år	2,0 %
Hyresutveckling per år	2,0 %
Utveckling drifts- och underhållskostnader per år	2,0 %
Vakansgrad bostäder	0,5-1,25 %
Vakansgrad prima lokaler	1,5-9,0 %
Vakansgrad övriga lokaler och garage	5,0-10,0 %
Direktavkastningskrav bostäder	3,9-6,0 %
Direktavkastningskrav prima lokaler	6,0-10,0 %
Direktavkastningskrav övriga lokaler och garage	7,0-10,0 %

Marknadsvärde (mkr)	11 053
Bokfört värde (mkr)	4 232
Övervärde (mkr)	6 821

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135338

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 uthymingsbar 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 hänförbara till fastighetslån.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital (eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver).

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135339

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

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

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

Vattenförbrukning per 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 *2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Interna försäljningar till dotterbolag	23 988	13 978
Interna inköp från dotterbolag	-389	-303

Not 3 Hyresintäkter

	Koncernen *2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*	*Moderbolaget* *2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Bostäder	752 067	709 794	745 587	703 647
Studentbostäder	12 202	11 531	12 202	11 531
Lokaler	234 718	184 367	133 808	125 578
Garage	11 740	9 572	9 632	9 572
P-platser	5 993	2 212	5 919	2 126
Övrigt	119	-	-	-
	1 016 839	917 476	907 148	852 454
Hyresbortfall, outhyrda objekt:				
Bostäder	-11 607	-5 236	-11 503	-5 136
Studentbostäder	-2 665	-1 248	-2 665	-1 248
Lokaler	-8 289	-3 615	-4 837	-3 615
Garage	-1 095	-1 063	-1 095	-1 063
P-platser	-107	-81	-107	-81
Övrigt	-77	-	-	-
Ombyggnad/renovering	-10 377	-20 092	-10 377	-20 092
Rabatter	-13 083	-9 423	-10 003	-9 423
Självförvaltning	-123	-135	-123	-135
Summa	**969 416**	**876 583**	**866 438**	**811 661**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507133340

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Ersättning från hyresgäster	14 782	18 686	12 192	17 993
Vinst sålda anläggningstillgångar	261	2 405	261	2 327
Återvunna hyres- och kundfordringar	1 582	1 386	1 582	1 386
Försäljningsintäkter	112	161	23 680	13 839
Försäkringsersättningar	-	1 420	-	1 420
Statligt elstöd	-	11 843	-	11 258
Övriga ersättningar	2 382	1 848	2 361	1 847
Summa	**19 119**	**37 749**	**40 076**	**50 070**

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB				
- Revisionsuppdraget	-633	-395	-367	-318
- Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-76	-	-59	-
- Skatterådgivning	-	-4	-	-4
- Övriga tjänster	-37	-98	-37	-98
Summa	**-746**	**-497**	**-463**	**-420**

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

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Förhandlingsersättning och boinflytandemedel	-1 786	-1 779	-1 786	-1 779
Fritidsmedel och lokalhyror	-733	-741	-733	-741
Summa	**-2 519**	**-2 520**	**-2 519**	**-2 520**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135411

Not 7 Driftskostnader

	Koncernen *2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*	*Moderbolaget* *2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Fastighetsskötsel	-20 392	-19 755	-16 145	-17 116
El, värme, vatten	-163 373	-134 819	-146 935	-126 934
Sophantering	-22 869	-23 170	-22 561	-23 064
Sotning och brandtillsyn	-2 696	-2 918	-983	-1 222
Försäkringskostnader	-6 298	-5 512	-5 394	-5 060
Bevakningskostnader	-7 985	-7 351	-6 470	-7 351
Förvaltningsomkostnader	-68 758	-59 373	-63 654	-57 779
Hyresgästföreningen	-2 519	-2 520	-2 519	-2 520
Erhållna rabatter och bonus	1 642	1 403	1 642	1 403
Summa	**-293 248**	**-254 015**	**-263 019**	**-239 643**

Not 8 Underhållskostnader

	Koncernen *2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*	*Moderbolaget* *2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Underhåll (inkl. försäkringsskador)	-131 967	-147 958	-112 803	-133 325
Reparationer	-47 296	-45 200	-39 664	-41 380
Summa	**-179 263**	**-193 158**	**-152 467**	**-174 705**

Not 9 Medelantalet anställda, löner, ersättningar och sociala avgifter

	Koncernen *2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*	*Moderbolaget* *2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Medelantal anställda				
- Kvinnor	60	59	59	59
- Män	173	176	172	176
Totalt	233	235	231	235
Löner och ersättningar				
- Styrelsen och VD	-2 018	-1 897	-2 018	-1 897
- Övriga anställda	-107 029	-101 262	-106 204	-101 262
Totala löner och ersättningar	-109 047	-103 159	-108 222	-103 159
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-36 409	-34 403	-35 967	-34 403
Pensionskostnader (varav VD -742 (-555))	-10 391	-10 131	-10 219	-10 131
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	-155 847	-147 693	-154 408	-147 693

I moderbolagets totala personalkostnader ingår kostnad för avsättning till AB Kristianstadsbyggens Personalstiftelse (org nr 838200-8467) med 493 tkr (535 tkr).

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135542

Not 10 Styrelse och ledande befattningshavare

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
- Kvinnor	12	8	2	2
- Män	19	13	3	3
Totalt	31	21	5	5
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
- Kvinnor	2	2	2	2
- Män	9	7	3	3
Totalt	11	9	5	5

Not 11 Byggnader och mark

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	2024-12-31	*2023-12-31*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:				
Vid årets ingång	6 971 133	6 867 089	6 587 761	6 312 528
- Nyanskaffningar	492 059	44 160	9 382	31 800
- Avyttringar och utrangeringar	-11 617	-5 522	-11 317	-4 274
- Omklassificeringar	430 779	65 406	423 804	247 707
Vid årets utgång	7 882 354	6 971 133	7 009 630	6 587 761
Ackumulerade avskrivningar:				
Vid årets ingång	-2 709 707	-2 599 245	-2 588 796	-2 453 334
- Avyttringar och utrangeringar	6 247	3 757	6 134	3 269
- Omklassificeringar	-2	34 529	-	-
- Årets avskrivning	-169 762	-148 748	-152 238	-138 731
Vid årets utgång	-2 873 224	-2 709 707	-2 734 900	-2 588 796
Ackumulerade nedskrivningar:				
Vid årets ingång	-42 700	-38 700	-42 700	-38 700
- Omklassificeringar	-	-2 000	-	-2 000
- Årets nedskrivningar	-	-2 000	-	-2 000
Vid årets utgång	-42 700	-42 700	-42 700	-42 700
Redovisat värde vid årets utgång	**4 966 430**	**4 218 726**	**4 232 030**	**3 956 265**
Bokfört värde				
- Byggnader	4 293 640	3 721 207	3 745 927	3 486 389
- Mark	521 273	355 539	339 151	332 921
- Markanläggningar	151 517	141 980	146 952	136 955
Summa	4 966 430	4 218 726	4 232 030	3 956 265
Taxeringsvärde byggnader och mark	7 685 129	7 234 556	7 329 835	7 185 886

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135543

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	2024-12-31	*2023-12-31*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:				
Vid årets ingång	186 872	177 696	173 977	163 136
- Nyanskaffningar	12 906	7 502	4 567	6 215
- Avyttringar och utrangeringar	-610	-4 843	-329	-4 675
- Omklassificeringar	7 499	6 517	7 655	9 301
Vid årets utgång	206 667	186 872	185 870	173 977
Ackumulerade avskrivningar:				
Vid årets ingång	-129 523	-120 535	-120 475	-109 568
- Avyttringar och utrangeringar	595	4 838	314	4 674
- Omklassificeringar	6	3 009	-	-
- Årets avskrivning	-16 616	-16 835	-15 044	-15 581
Vid årets utgång	-145 538	-129 523	-135 205	-120 475
Redovisat värde vid årets utgång	**61 129**	**57 349**	**50 665**	**53 502**

Not 13 Pågående nyanläggningar

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	2024-12-31	*2023-12-31*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Ingående nedlagda kostnader	555 532	327 397	440 314	277 660
Under året nedlagda kostnader	369 689	524 274	268 106	418 171
Under året genomförda omfördelningar	-593 719	-293 125	-431 459	-255 008
Under året genomförda omfördelningar moms	-783	-2 505	-	-
Förgävesprojektering/Utrangering	-869	-509	-841	-509
Utgående nedlagda kostnader	**329 850**	**555 532**	**276 120**	**440 314**

Not 14 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Förlust vid utrangering av byggnadskomponenter	-393	-1 055	-207	-307
Förlust vid utrangering av inventarier, verktyg och installationer	-	-3	-	-
Förgävesprojektering	-869	-508	-841	-508
Summa	**-1 262**	**-1 566**	**-1 048**	**-815**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135544

Not 15 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Ränteintäkter	7 321	5 385	4 147	4 140
Ränteintäkter finansiell leasing	17 274	10 458	-	-
Summa	**24 595**	**15 843**	**4 147**	**4 140**

Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Räntekostnader avseende fastighetslån	-123 705	-84 400	-83 020	-71 430
Borgens-/låneavgift Kristianstads kommun	-19 235	-16 630	-14 788	-13 906
Övriga räntekostnader	-76	-11	-31	-11
Summa	**-143 016**	**-101 041**	**-97 839**	**-85 347**

Not 17 Skatt på årets resultat

	Koncern		*Moderbolaget*	
	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Aktuell skatt	-142	136	-	-
Uppskjuten skatt	-12 363	-8 551	-12 944	-7 663
Summa	**-12 505**	**-8 415**	**-12 944**	**-7 663**
Redovisat resultat före skatt	13 225	21 636	35 509	18 971
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6 %)	-2 724	-4 457	-7 315	-3 908
Ej avdragsgilla kostnader	-334	-833	-294	-678
Ej skattepliktiga intäkter	1 053	12	1 044	7
Skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-4 521	-4 876	-4 204	-3 465
Skatteeffekt till följd av ändrad skattesats	-	-7	-	-
Ej bokförda underhållskostnader	17 552	20 445	17 274	17 362
Ej avdragsgillt räntenetto	-10 476	-6 194	-6 387	-6 013
Förändring underskottsavdrag	-344	-3 359	-118	-3 305
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-12 693	-9 127	-12 944	-7 663
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfonder	-18	-19	-	-
Redovisad effektiv skatt	**-12 505**	**-8 415**	**-12 944**	**-7 663**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135345

Not 18 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets ingång	9 600	4 600
- Förvärv	5 000	5 000
- Nyemisson	15 000	-
- Avyttring	-50	-
Redovisat värde vid årets utgång	**29 550**	**9 600**

Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*i %*	*2024-12-31 Redovisat värde*	*2023-12-31 Redovisat värde*
AB Allön, 556097-2365, Kristianstad	2 500	100%	2 500	2 500
Specialfastigheter i Kristianstad AB, 556761-8128, Kristianstad	1 000	100%	1 000	1 000
C4 Parkerings AB, 556872-9783, Kristianstad	1 000	100%	1 000	1 000
C4 Kabel-TV AB, 556370-5895, Kristianstad	1 000	100%	100	100
Boulevardfastigheter AB, 559464-8395, Kristianstad	1 000	100%	5 000	-
Galleria Boulevard AB, 559459-3559, Kristianstad	3 990	99,75%	19 950	5 000
			29 550	**9 600**

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

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	2024-12-31	*2023-12-31*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Husbyggnadsvaror HBV Förening				
- Återbäringsmedel	1 671	1 548	1 671	1 548
- Insatskapital	40	40	40	40
Andelsföreningen Skånehem				
- Insatskapital	-	-	-	-
Summa	**1 711**	**1 588**	**1 711**	**1 588**

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507133345

Not 20 Långfristiga fordringar Kristianstads kommun

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	2024-12-31	*2023-12-31*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Ingående anskaffningsvärde	329 473	172 230	-	-
Årets förändringar				
- Tillkommande fordringar	156 207	166 706	-	-
- Avgående fordringar	-19 119	-9 463	-	-
- Omklassificeringar	-722	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	465 839	329 473	-	-
Utgående redovisat värde	**465 839**	**329 473**	**-**	**-**

Koncernens finansiella leasingavtal, redovisade som finansiella anläggningstillgångar enligt ovan, avser 2 (2) uthyrda tillgångar i Specialfastigheter i Kristianstad AB och 6 (5) uthyrda tillgångar i AB Allön. Leasetagare i samtliga avtal är Kristianstads kommun.

Not 21 Fordringar Kristianstads kommun

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	2024-12-31	*2023-12-31*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Koncernkonto hos bank *	212 145	660 708	143 345	590 278
Övriga kortfristiga fordringar	22 933	26 558	202	187
Övriga kortfristiga skulder	-45 041	-542 125	-6 089	-507 283
Summa	**190 037**	**145 141**	**137 458**	**83 182**

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

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	2024-12-31	*2023-12-31*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Förutbetalda försäkringspremier	7 961	7 334	7 518	7 324
Förutbetalda jour-/serviceavtal	2 399	3 313	2 399	3 313
Övriga förutbetalda kostnader	367	211	120	211
Övriga upplupna intäkter	814	77	95	75
Summa	**11 541**	**10 935**	**10 132**	**10 923**

Not 23 Antal aktier och kvotvärde

	2024-12-31	*2023-12-31*
Antal aktier	11 700	11 700
Kvotvärde, kr	1 000	1 000

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135347

Not 24 Förslag till disposition av vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 433 655 035 kr, disponeras enligt följande:

	2024-12-31
Utdelas till aktieägaren, kr	368 550
Balanseras i ny räkning, kr	433 286 485
Summa	433 655 035

Not 25 Uppskjutna skatter

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	2024-12-31	*2023-12-31*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Uppskjutna skattefordringar				
Outnyttjat underskottsavdrag	-42 540	-42 248	-37 154	-37 036
Temporära skillnader avseende restvärde förvaltningsfastigheter	-3 864	-3 816	-	-
Uppskjutna skatteskulder				
Temporära skillnader avseende restvärde förvaltningsfastigheter	140 752	127 718	135 319	122 257
Obeskattade reserver	1 236	1 566	-	-
Summa	**95 584**	**83 220**	**98 165**	**85 221**

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135459

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 långivare. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i koncernens finanspolicy.

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswappar. Per bokslutsdagen uppgår externa utestående ränteswapavtal till 2 650 mkr (2 300 mkr). Den höga räntenivån under året har inneburit att swapavtalen per bokslutsdagen motsvarar ett övervärde om totalt 114 mkr (117 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 under perioden slutit ett femårigt swapavtal med Galleria Boulevard AB om 50 mkr. Bolaget har slutit motsvarande swap med SE-Banken. Avtalet mellan bolaget och Galleria Boulevard AB återspeglar villkoren som bolaget har i avtalet med SE-Banken. Ränteintäkt respektive räntekostnad nettoredovisas under rubriken finansiella poster.

Den genomsnittliga effektiva räntan i skuldportföljen uppgår till 1,88 % (2,40 %). Bolaget har under året räntesäkrat 450 mkr (400 mkr). Per balansdagen uppgår den genomsnittliga räntebindningen till 3,9 år (3,5 år) och kapitalbindningen till 2,5 år (2,6 år).

Nyupplåning har skett under året med 100 mkr. Av bolagets totala skuldportfölj är 3 638,6 mkr (3538,6 mkr) med kommunal borgen som säkerhet. Därmed finns inga skulder mot pantbrev.

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

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	2024-12-31	*2023-12-31*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Inom 1 år	1 835 346	1 603 880	1 088 600	1 338 600
Inom 1-5 år	1 654 135	1 273 585	1 250 000	900 000
Inom 5-10 år	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000
Inom 15-20 år	90 000	90 000	-	-
Summa	**4 879 481**	**4 267 465**	**3 638 600**	**3 538 600**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135349

Not 27 Långfristiga skulder

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	2024-12-31	*2023-12-31*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Långfristiga skulder som omsätts inom ett år efter balansdagen				
- Skulder till kreditinstitut	811 600	793 600	811 600	793 600
- Skulder till Kristianstads kommun	54 000	116 321	-	-
	865 600	909 921	811 600	793 600
Långfristiga skulder som omsätts senare än ett år men inom fem år efter balansdagen				
- Skulder till kreditinstitut	3 114 750	2 500 000	2 627 000	2 500 000
- Skulder till Kristianstads kommun	653 446	580 660	-	-
	3 768 196	3 080 660	2 627 000	2 500 000
Långfristiga skulder som omsätts senare än fem år efter balansdagen				
- Skulder till kreditinstitut	200 000	245 000	200 000	245 000
- Skulder till Kristianstads kommun	7 700	-	-	-
	207 700	245 000	200 000	245 000
Summa	**4 841 496**	**4 235 581**	**3 638 600**	**3 538 600**

Not 28 Eventualförpliktelser

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	2024-12-31	*2023-12-31*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Allmänna arvsfonden	40	40	40	40
Summa	**40**	**40**	**40**	**40**

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	2024-12-31	*2023-12-31*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Upplupna räntekostnader	8 212	12 145	7 073	12 145
Upplupna semesterlöner	9 157	8 365	9 060	8 365
Upplupna sociala avgifter	5 705	5 327	5 658	5 327
Upplupna driftskostnader	6 670	6 087	6 016	5 714
Övriga upplupna kostnader	7 510	8 269	7 166	7 464
Förskottsbetalda hyror	97 784	47 735	74 237	31 070
Summa	**135 038**	**87 928**	**109 210**	**70 085**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

20250507135550

Not 30 Likvida medel

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	2024-12-31	*2023-12-31*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Kassa och bank	2 557	10 914	2 540	5 914
Fordran Kristianstads kommun, koncernkonto hos bank	212 145	660 708	143 345	590 278
Summa	**214 702**	**671 622**	**145 885**	**596 192**

Underskrifter

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman den 29 april 2025 för fastställelse.

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
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

Signeras digitalt
Robin Persson
Auktoriserad revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

202505071355I

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
ABK - Årsredovisning 2024-12-31

Unikt dokument-id:
cd36abe4-a924-41d6-99bc-2a4e7f575f39

Dokumentets fingeravtryck:
edeeb82ceb594a697ccea89861930a802fdbc819d47bc58c93b0772810cd93efb40324298ffaa928b
8c9b830dd6e77c0e1cfa25806dbe92a6c9b97f433f4234a

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 12:24:24 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 12:25:13 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 12:29:53 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 12:31:45 UTC

GetAccept

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

20250507135552

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 12:32:51 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 12:56:05 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 15:07:25 UTC

Robin Persson

E-post: robin.persson@pwc.com
Enhet: Chrome 134.0.6998.33 on iPhone iOS 18.3.1 (smartphone)
IP nummer: 213.0.23.112

Betrodd tidsstämpel:
2025-03-03 15:24:31 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-03-03 15:24:31 UTC

GetAccept

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

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med insamlade uppgifter
2025-03-03 15:24:31 UTC	Dokumentet signerades av Robin Persson (robin.persson@pwc.com) Enhet: Chrome 134.0.6998.33 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil) IP nummer: 213.0.23.112 - IP Plats: Callosa d'En Sarrià, Spain
2025-03-03 15:23:51 UTC	Dokumentet lästes igenom av Robin Persson (robin.persson@pwc.com) Enhet: Chrome 134.0.6998.33 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil) IP nummer: 213.0.23.112 - IP Plats: Callosa d'En Sarrià, Spain
2025-03-03 15:21:38 UTC	Dokumentet öppnades av Robin Persson (robin.persson@pwc.com) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 34.192.74.195 - IP Plats: Ashburn, United States
2025-03-03 15:07:27 UTC	Dokumentet skickades till Robin Persson (robin.persson@pwc.com) Enhet: ()
2025-03-03 15:07:25 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 14:55:29 UTC	Dokumentet öppnades av Mattias Johansson (mattias.johansson@pwc.com) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 44.193.236.193 - IP Plats: Ashburn, United States
2025-03-03 12:56:07 UTC	Dokumentet skickades till Mattias Johansson (mattias.johansson@pwc.com) Enhet: ()
2025-03-03 12:56:05 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 12:55:57 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 12:54:49 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 12:32:53 UTC	Dokumentet skickades till Henrik Strand (henrik.strand@abk.se) Enhet: ()
2025-03-03 12:32:51 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

20250507135553

GetAccept

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

20250507135554

2025-03-03 12:32:44 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 12:31:46 UTC	Dokumentet skickades till Magnus Forsberg (magnusforsberg51@gmail.com) Enhet: ()
2025-03-03 12:31:45 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 12:31:39 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
2025-03-03 12:29:55 UTC	Dokumentet skickades till Ulrika Tågström (ulrika.tagstrom@hotmail.com) Enhet: ()
2025-03-03 12:29:53 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 12:29:49 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 12:25:15 UTC	Dokumentet skickades till Carl Henrik Nilsson (carlhenrik.nilsson@kristianstad.se) Enhet: ()
2025-03-03 12:25:13 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 12:24:47 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 12:24:25 UTC	Dokumentet skickades till Catarina Palmblad (catarina.palmblad@ifmetall.se) Enhet: ()
2025-03-03 12:24:24 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 12:24:12 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

GetAccept

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

2025-03-03 12:23:15 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 12:23:13 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 10:27:58 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

20250507135555

GetAccept

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

20250307133356

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Kristianstadsbyggen, org.nr 556054-1889

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Kristianstadsbyggen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Kristianstadsbyggen 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:

20250507135357

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Robin Persson
Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250507135

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-03 15:04:12 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS JOHANSSON

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-03 15:20:40 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBIN MIKAEL PERSSON

Robin Persson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Kopians överensstämmelse med originalet intygas: