

Styrelsen och verkställande direktören för

# AB Kristianstadsbyggen

Org nr 556054-1889

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	9
Balansräkning - koncern	10
Kassaflödesanalys - koncern	12
Resultaträkning - moderföretag	13
Balansräkning - moderföretag	14
Kassaflödesanalys - moderföretag	16
Noter	17
Underskrifter	34

### 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 18 april 2024. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Kristianstad den 18 april 2024

  
Henrik Strand  
Verkställande direktör

## 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 9 273 bostäder i alla delar av kommunen. Bolaget är den enskilt största fastighetsägaren och förvaltar cirka 60 % av hyresrätterna i kommunen. ABK är ett av Sveriges 20 största kommunala bostadsbolag. ABK förvaltar även 229 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 en fristående måleriavdelning och en fristående snickeriavdelning.

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 sex helägda dotterbolag, AB Allön (org nr 556097-2365), Specialfastigheter i Kristianstad AB (org nr 556761-8128), C4 Parkerings AB (org nr 556872-9783) och C4 Kabel TV AB (org nr 556370-5895). 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 31 december 2024.

AB Allön bedriver fastighetsförvaltning av vård- och omsorgsboende i Kristianstads kommun. Bolaget äger och förvaltar 26 fastigheter, vilka omfattas av 25 kontrakt med kommunen och 99 separata hyreskontrakt som avser enskilda bostäder. Totalt förvaltar AB Allön 65 500 kvm vård- och omsorgsboende och hyresbostäder.

AB Allöns resultat efter finansiella poster uppgår till 1 831 tkr. Under året har nyproduktionen av gruppboendet Hagtornen 2 i Åhus färdigstälts och Kristianstads kommun som är hyresgäst flyttade in i april 2023. Nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende i Tollarp pågår. Byggnationen i Tollarp sker på tomten där Almgården tidigare låg och inflyttning sker under andra halvåret 2024. Boendet kommer att förhyras av Kristianstads kommun.

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 3 036 tkr. Bolaget har i december tecknat avtal om att förvärva fastigheten Kristianstad Domus 2. Fastigheten har därefter, innan årskiftet, överlåtits till det nybildade dotterbolaget Galleria Boulevard AB.

C4 Parkerings AB har till föremål för sin verksamhet att förvalta fastigheter i vilken parkeringsrörelse skall bedrivas. C4 Parkerings AB tecknade 2013 avtal med ABK om att förhyra ett parkeringshus beläget inom kvarteret Finland i centrala Kristianstad. Under december 2022 tecknade bolaget avtal med ABK om att förhyra parkeringshuset i kvarteret Östermalms Park. Bolaget hyr ut bilplatser till främst ABK:s hyresgäster. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 40 tkr.

C4 Kabel TV AB bedriver ingen verksamhet och är vilande sedan 2004. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -9 tkr.

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

Efter beslut om godkännande i kommunfullmäktige i Kristianstad kommun har ABK i december 2023 bildat två nya dotterbolag, Galleria Boulevard AB samt Boulevardfastigheter AB. Galleria Boulevard AB bildas med syfte att förvärva fastigheten Kristianstad Domus 2 som omfattar galleria och parkeringshus i centrala Kristianstad. Köpekontraktet för Kristianstad Domus 2 tecknades av Specialfastigheter i Kristianstad AB. Fastigheten har därefter, innan årsskiftet, överlåtits till det nybildade bolaget Galleria Boulevard AB. Galleria Boulevard AB tillträdde fastigheten den 2 januari 2024. Boulevardfastigheter AB bildas med syfte att förvärva fastigheten Kristianstad Domus 4 från Kristianstad kommun. Det har hittills inte bedrivits någon verksamhet i fastigheten Kristianstad Domus 4. Transaktionen genomförs för att ge Boulevardfastigheter AB möjlighet att lämna anbud i hyresvärdsupphandlingen för nya lokaler till Högskolan i Kristianstad. Aktiekapitalet avseende Boulevardfastigheter AB är inbetalat i januari 2024.

## 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](http://www.abk.se/hallbarhet).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets verksamhet har påverkats av effekterna av hög inflation, höjda räntor och energikris. Ökade kostnader för el, värme, vatten och räntor har inneburit att bolaget inte uppnår avkastningskravet om 4 % på eget kapital enligt gällande ägardirektiv. Hyreshöjningen för bostäder om 4,92 % från den 1 januari 2023 ger inte full täckning för de kostnadsökningar som bolaget drabbas av. Översyn av arbetssätt och effektiviseringar har genomförts för att möta kostnadsökningarna.

Arbetet med att omvandla Östermalms Park i centrala Kristianstad till ett modernt bostadsområde med 300 nya bostäder pågår. Under året har byggnationen av ett bostadshus med 20 bostäder och ett parkeringshus med 210 bilplatser fortsatt, inflyttning kommer att ske i juni 2024. Byggnationen av etapp 2 med totalt 137 bostäder har påbörjats.

Inflyttning har skett i de tolv nyproducerade bostäderna i kvarteret Träskon 7 i Tollarp i april 2023. Nyproduktion av 32 nya bostäder i kvarteret Dammyckan i Åhus har slutförts under året med inflyttning från och med augusti 2023.

Arbetet med översyn av detaljplanen för fastigheterna Vapenbrodern 5 och 7 i Kristianstad 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 som kommer att pågå under en fyraårsperiod med start 2022, berör nio byggnader och omfattar takbyte, installation av ventilation med återvinning, översyn av avlopp samt dagvatten och spillvatten.

Bolaget har fortsatt arbetet med stam- och badrumsrenoveringar och renovering har skett i 130 bostäder under året. Arbetet med att öka tryggheten i fastigheterna fortsätter genom installation av elektronisk låsning och porttelefon.

I kvarteret Karlfeldt på Österäng har renovering av badrum och konvertering till fjärrvärme skett under året. Renoveringsprojektet avslutas 2024.

Under året har arbetet med översyn, renovering och ombyggnad i och runt Gamlegårdens centrum fortsatt. Under hösten påbörjades projekteringen av en ny multifunktionell fritidsgård i den gamla panncentralen vid Gamlegårdens centrum.

Arbetet med förnyelsebar energi har fortsatt under året. Totalt har solcellsproducerad el uppgått till 575 300 kWh (567 000 kWh). Bolagets uppvärmning och fordonspark är helt fossilfri sedan 2020.

Bolaget är aktivt i arbetet med att utveckla stadskärnan i Kristianstad för att öka dess attraktivitet. Genom utvecklingsarbete och investeringar i Kristianstad city, genom hållbara renoveringar och tillhandahållande av attraktiva kommersiella lokaler. I juli månad återöppnades restaurang Bar-B-Ko i nyrenoverade och utökade lokaler i kvarteret Karteschen 1. Renovering av lokaler i kvarteret Jepp Buck har skett till de nya hyresgästerna restaurang Grisen & Draken, Röda Korset och Sesam Arkitekter AB. Möjligheterna till delaktighet i stadskärnans utveckling intensifieras genom Galleria Boulevard AB:s förvärv av gallerian i centrala Kristianstad.

## Kund

Bolagets uthyrningsgrad är fortsatt mycket god. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder har varit 99,4 % (99,7 %). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för kommersiella lokaler har varit 99,7 % (98,1 %). Uthyrningsgraden för lokaler är historiskt hög. En kundenkät för bostäder genomfördes under hösten 2022 med gott resultat. Uppföljning utav resultatet har skett under 2023.

## Personal

Under 2023 har medelantalet anställda ökat från 234 till 235. Ökningen beror på att bolaget har haft fler ungdomar anställda som feriearbetare och sommarvikarier. Bolaget har under året haft 86 personer anställda som feriearbetare och sommarvikarier för kollektivanställda och tjänstemän. Dessutom har bolaget haft 22 säsongsanställda från april till oktober. Vid rekrytering strävar bolaget efter en jämnare köns- och åldersfördelning och etnisk tillhörighet. Medelåldern är 47 år och könsfördelningen är 25 % kvinnor och 75 % män. Fram till 2026 är det cirka fyra till sju pensionsavgångar per år som behöver ersättas av ny personal. Den totala sjukfrånvaron för 2023 uppgår till 3,7 % (4,1 %). Den goda frisknärvaron kommer av nöjda medarbetare, aktivt förebyggande hälsoarbete, gemensamma aktiviteter och friskvårdssatsningar. En medarbetarenkät genomfördes under hösten 2022 med gott resultat. Uppföljning utav resultatet har skett under 2023.

## Ekonomi

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 20 471 tkr (30 628 tkr). Bolagets totala intäkter uppgår till 861 731 tkr (815 799 tkr). Intäktsökningen beror på det goda uthyrningsläget för både bostäder och kommersiella lokaler, statligt elstöd om 11 mkr, ökad fakturering, tillkommande intäkter för objekt i samband med nyproduktion, den årliga hyreshöjningen och hyreshöjningar i samband med genomförda renoveringar vid omflyttningar.

Bortfallet för lägenheter som renoveras i samband med omflyttning har ökat markant jämfört med föregående år, vilket beror på förändrat arbetssätt där lägenheter i större utsträckning renoveras innan den nya hyresgästen flyttar in i lägenheten. Utfallet för försäkringsersättningen är lägre jämfört med utfallet för 2022, vilket beror på att bolaget inte drabbats av några större skador under 2023.

Riksbankens höjning av styrräntan under senare delen av 2022 samt 2023, bankernas höjda marginaler och ökad upplåning har inneburit att bolagets räntekostnader har ökat. Bolaget arbetar med räntesäkring via räntederivat. Totalt per årsskiftet är 65 % av låneportföljen säkrad via ränteswappar. Förändringen av ränteläget som skett innebär att full effektivitet av tidigare avtalade ränteswappar uppnås. Samtliga lån är placerade hos Kommuninvest med Stibor 90 dagar som räntebas. Total skuldportfölj uppgår till 3 539 mkr (3 369 mkr). Ytterligare information avseende finansiella skulder framgår av not 26. Räntekostnaderna avseende skulder till kreditinstitut (exklusive borgensavgift) uppgår till 71 430 tkr (38 336 tkr), vilket är en ökning med mer än 86 %. Kostnaden för borgensavgift uppgår till 13 906 tkr (13 411 tkr). Avgiften 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.

I elkrisens spår har åtgärder vidtagits för att minska el- och värmeförbrukningen. Kostnaden för värme uppgår till 67 742 tkr (60 783 tkr). Prishöjningen för fjärrvärme 2023 var 6 %. Vädret har varit något kallare under 2023 jämfört med 2022 vilket bidragit till ökade kostnader. Bolaget har vidtagit åtgärder för optimera värmeförbrukningen. Den normalårskorrigerade värmeanvändningen uppgår till 84,3 kWh (86,4 kWh) per kvadratmeter/år. I värmeanvändningen ingår även energi för uppvärmning av varmvatten.

Utfallet för elkostnader uppgår till 29 283 tkr, vilket är 8 125 tkr högre än utfallet för 2022. En ökning motsvarande 38 %. Elnätskostnaderna har ökat under året samtidigt som elpriset varit säkrat till 40 % på en låg nivå. Energisnåla installationer innebär lägre förbrukningar, vilket över tid innebär lägre elförbrukning.

Kostnaden för bevakning uppgår till 7 351 tkr, vilket är 794 tkr högre än föregående års utfall. Samarbetet med kommunen för att stärka tryggheten för hyresgästerna genom utökad vaktrondering som påbörjades under 2022 har fortsatt under året. I ovanstående utfall ingår även kostnader för extern jourberedskap.

Kostnaden för reparationer, underhåll, saneringar och försäkringsskador uppgår totalt till 175 mkr. Utfallet för försäkringsskador uppgår till 4,7 mkr vilket är en minskning med 11,8 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 248 kr/kvm (290 kr/kvm). Bolaget har utöver underhållet investerat 456 mkr (334 mkr) i anläggningstillgångar under året.

Personalkostnaderna uppgår till 168 528 tkr (153 697 tkr), vilket är en ökning med 9,6 % jämfört med föregående år. Medelantalet anställda har ökat från 234 år 2022 till 235 år 2023. Löneförhandlingarna för 2023 innebar en genomsnittlig löneökning om 4,18 %. Pensionskostnaderna enligt avtal har ökat med 4 mkr jämfört med utfallet för 2022.

Årets av- och nedskrivningar uppgår till 156 312 tkr (121 012 tkr). Avskrivningsunderlaget har ökat jämfört med tidigare år till följd av aktiveringar av tillkommande projekt. I samband med bokslutet har nedskrivning skett om 2 mkr avseende nyproduktionsprojektet i kvarteret Träskon 7 i Tollarp. Utfallet för av- och nedskrivningar enligt resultaträkningen 2022 reducerades med 27 mkr till följd av återföring av tidigare gjord nedskrivning avseende byggnad på Östermalms Park. Total förlust vid avyttring av anläggningstillgångar uppgår till 307 tkr (26 478 tkr) under 2023. Bolaget har kostnad för förgävesprojektering under året om 508 tkr (0 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 288 tkr (136 tkr) i utdelning till Kristianstads Kommunföretag AB.

## Förvaltningsfastigheter

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

Bedömt marknadsvärde för bolagets totala fastighetsbestånd uppgår per balansdagen till 10 346 mkr (9 761 mkr). Motsvarande bedömda marknadsvärde för koncernens totala fastighetsbestånd uppgår till 11 420 mkr (10 789 mkr).

## Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget bedriver anmälningspliktig verksamhet rörande köldmedia enligt miljöbalken.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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 AB Kristianstadsbyggen. Efter genomförd nyemission uppgår det totala aktiekapitalet i Galleria Boulevard AB till 20 mkr.

Den 15 februari 2024 fick AB Kristianstadsbyggen besked om att man, genom dotterbolaget Boulevardfastigheter AB, vunnit Högskolan Kristianstads (HKR) hyresvärdsupphandling för flytt av högskolan in till Kristianstad city. Byggnationen av högskolan beräknas att påbörjas 2026 och stå klar 2029. Beräknad kostnad för de nya lokalerna till HKR uppgår till 800 - 1 000 mkr.

## Framtida utveckling

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.

Bolaget budgeterar med intäkter om totalt 887 mkr för 2024. Med ett budgeterat resultat om 10 mkr efter finansiella poster uppfylls inte avkastningskravet enligt gällande ägardirektiv om 4 % på eget kapital. Det budgeterade resultatet för 2024 innebär att bolaget kommer att vara mer restriktiva avseende underhåll och reparationer. Arbetet med nyproduktionsprojekten som pågår kommer att fortsätta liksom arbetet med de projekt för vilka projektering pågår. Vakansgraden för bostäder bedöms öka något under 2024 jämfört med utfallet för 2023. Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen har bolaget nått en överenskommelse om justering av hyran för bostäder med 4,99 % för 2024 och 4,6 % för 2025.

## Flerårsöversikt

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

### Moderbolaget

Belopp tkr

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter	811 661	776 680	765 715	757 364	738 199
Förvaltningsintäkter	50 070	39 119	28 560	23 645	23 375
Driftskostnader (inkl.personalkostnader)	-408 171	-369 001	-366 327	-353 551	-340 550
Underhållskostnader	-174 705	-204 666	-201 860	-175 312	-184 967
Fastighetsskatt	-20 050	-14 455	-20 626	-19 396	-19 281
Av- och nedskrivningar	-156 312	-121 012	-183 282	-144 706	-125 444
Finansnetto	-81 207	-49 559	42 312	-49 807	-52 086
Resultat efter finansiella poster	20 471	30 628	58 283	35 366	37 604
<b>Balansräkning</b>					
Förvaltningsfastigheter	3 956 265	3 820 494	3 818 210	3 811 206	3 590 993
Övriga anläggningstillgångar	493 816	331 228	146 766	166 837	310 961
Omsättningstillgångar	112 212	269 404	424 462	324 468	155 050
Eget kapital	796 218	782 816	759 817	696 140	669 383
Obeskattade reserver	3 000	4 500	4 500	4 500	4 500
Räntebärande skulder	3 538 600	3 368 600	3 368 600	3 368 600	3 118 600
Övriga skulder	150 442	194 043	193 084	163 790	202 245
Balansomslutning	4 573 481	4 427 517	4 396 087	4 309 237	4 063 089
<b>Lönsamhet och finansiering</b>					
Avkastning på eget kapital, %	2,6	3,9	7,6	5,1	5,6
Avkastning på totalt kapital, %	2,3	1,9	2,4	2,0	2,2
Direktavkastning, %	6,7	5,3	7,6	6,2	6,2
Soliditet, %	17,5	17,8	17,4	16,2	16,6
Belåningsgrad, %	80,7	80,5	81,0	82,0	81,7
Skuldsättningsgrad, ggr	4,4	4,3	4,4	4,8	4,6
Räntenetto fastighetslån	-85 336	-51 747	-47 975	-50 312	-52 386
<b>Förvaltning och miljö</b>					
Antal bostäder, st	9 273	9 229	9 215	9 236	9 137
Antal lokaler, st	229	229	232	237	249
Bostadsyta, kvm	615 814	613 124	612 322	614 298	608 453
Lokalyta, kvm	82 361	82 673	85 273	85 570	90 386
Fastighetsinvesteringar	449 971	323 011	188 276	212 669	328 248
Driftskostnad per kvm, kr	613	551	555	533	515
Underhållskostnad per kvm, kr	248	290	289	250	262
Värmeanvändning per kvm, kWh	84,3	86,4	88,1	91,0	93,8
Fastighetsel per kvm, kWh	12,8	12,9	13,4	13,8	14,4
Vattenförbrukning per kvm, kbm	1,0	1,1	1,2	1,2	1,2
<b>Marknad och personal</b>					
Vakansgrad bostäder, %	0,6	0,3	0,3	0,3	0,2
Omflyttning bostäder, %	13,6	12,0	11,7	13,9	13,4
Medelantalet anställda, st	235,4	233,7	231,0	230,1	224,8
Sjukfrånvaro, %	3,7	4,1	4,2	4,2	4,2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

**Förändring av eget kapital**

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Annat eget kapital</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
<b>Koncernen</b>					
<b>Vid årets ingång</b>	<b>11 700</b>	<b>71 485</b>	<b>716 641</b>	<b>23 229</b>	<b>823 055</b>
Utdelning till aktieägaren			-288		-288
Omföring föregående års resultat			23 229	-23 229	-
Erhållna aktieägartillskott		2 382			2 382
Resultateffekt finansiell leasing			733		733
Skatteeffekt finansiell leasing			-150		-150
Årets resultat				13 221	13 221
<b>Vid årets utgång</b>	<b>11 700</b>	<b>73 867</b>	<b>740 165</b>	<b>13 221</b>	<b>838 953</b>
	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
<b>Moderbolaget</b>					
<b>Vid årets ingång</b>	<b>11 700</b>	<b>375 403</b>	<b>374 960</b>	<b>20 753</b>	<b>782 816</b>
Utdelning till aktieägaren			-288		-288
Omföring föregående års resultat			20 753	-20 753	-
Erhållna aktieägartillskott			2 382		2 382
Årets resultat				11 308	11 308
<b>Vid årets utgång</b>	<b>11 700</b>	<b>375 403</b>	<b>397 807</b>	<b>11 308</b>	<b>796 218</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	397 807 254
Årets resultat	11 308 033
Totalt	<u>409 115 287</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att till aktieägaren utdelas	407 160
att i ny räkning överförs	<u>408 708 127</u>
Summa	409 115 287

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

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

Den föreslagna utdelningen om 407 160 kr är i sin helhet hänförlig till 3 § avseende värdeöverföring enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

### Resultat och ställning

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 24 636 tkr (33 728 tkr).  
Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 20 471 tkr (30 628 tkr).

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

## Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Hysesintäkter	3	876 583	842 469
Aktiverat arbete för egen räkning		600	339
Övriga förvaltningsintäkter	4	37 749	29 001
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>914 932</b>	<b>871 809</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2,5,6		
Driftskostnader	7	-254 015	-227 821
Underhållskostnader	8	-193 158	-223 489
Fastighetsskatt		-20 248	-14 649
Personalkostnader	9,10	-168 528	-153 697
Av- och nedskrivningar	11,12,13	-167 583	-138 248
Övriga rörelsekostnader	14	-1 566	-26 478
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-805 098</b>	<b>-784 382</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>109 834</b>	<b>87 427</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15	15 843	7 240
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-101 041	-60 939
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85 198</b>	<b>-53 699</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>24 636</b>	<b>33 728</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-3 000	-3 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-3 000</b>	<b>-3 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>21 636</b>	<b>30 728</b>
Skatt på årets resultat	17	-8 415	-7 499
<b>Årets resultat</b>		<b>13 221</b>	<b>23 229</b>

## Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	4 218 726	4 229 144
Inventarier, verktyg och installationer	12	57 349	57 161
Pågående nyanläggningar	13	555 532	327 397
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 831 607	4 613 702
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	1 588	1 791
Långfristiga fordringar Kristianstads kommun	20	329 473	172 230
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		331 061	174 021
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 162 668</b>	<b>4 787 723</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager</i>			
Förrådslager		2 554	2 523
<i>Summa varulager</i>		2 554	2 523
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		2 305	2 856
Fordringar Kristianstads kommun	21	145 141	246 782
Fordringar moderbolag		2 382	2 382
Aktuella skattefordringar		-	1 151
Övriga fordringar		9 747	4 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	10 935	9 556
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		170 510	267 249
<i>Kassa och bank</i>		10 914	2 089
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>183 978</b>	<b>271 861</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 346 646</b>	<b>5 059 584</b>

## Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	23	11 700	11 700
Övrigt tillskjutet kapital		73 867	71 485
Annat eget kapital		740 165	716 641
Årets resultat		13 221	23 229
<b>Summa eget kapital</b>		<b>838 953</b>	<b>823 055</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjutna skatter	25	83 220	74 673
<b>Summa avsättningar</b>		<b>83 220</b>	<b>74 673</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	26,27		
Skulder kreditinstitut		3 538 600	3 368 600
Skulder Kristianstads kommun		696 981	577 170
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 235 581</b>	<b>3 945 770</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	28		
Leverantörsskulder		67 696	69 415
Skulder syskonbolag		25 100	22 460
Aktuella skatteskulder		309	-
Övriga skulder		7 859	8 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	87 928	116 189
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>188 892</b>	<b>216 086</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 346 646</b>	<b>5 059 584</b>

2024042502414

## Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		109 834	87 427
Av- och nedskrivningar		165 583	163 210
Övriga ej likviditetspåverkande poster		8 976	-89
		<u>284 393</u>	<u>250 548</u>
Erhållen ränta		15 843	7 240
Erlagd ränta		-96 952	-56 346
Betald inkomstskatt		1 596	-1 916
		<u>204 880</u>	<u>199 526</u>
Förändring varulager		-31	-987
Förändring kundfordringar		551	-131
Förändring övriga kortfristiga fordringar		20 156	5 773
Förändring leverantörsskulder		-1 719	-11 010
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		451 427	15 873
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>675 264</u>	<u>209 044</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-573 431	-379 536
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		3 114	814
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-570 317</u>	<u>-378 722</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		320 000	35 000
Amortering av lån		-23 289	-26 064
Lämnade koncernbidrag		-3 000	-3 000
Erhållna aktieägartillskott		2 382	2 382
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-288	-136
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>295 805</u>	<u>8 182</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		<u>400 752</u>	<u>-161 496</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<u>270 870</u>	<u>432 366</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	30	<u>671 622</u>	<u>270 870</u>

## Resultaträkning - moderföretag

Belopp i tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Hysesintäkter	3	811 661	776 680
Övriga förvaltningsintäkter	4	50 070	39 119
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<u>861 731</u>	<u>815 799</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2,5,6		
Driftskostnader	7	-239 643	-215 304
Underhållskostnader	8	-174 705	-204 666
Fastighetsskatt		-20 050	-14 455
Personalkostnader	9,10	-168 528	-153 697
Av- och nedskrivningar	11,12,13	-156 312	-121 012
Övriga rörelsekostnader	14	-815	-26 478
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-760 053</u>	<u>-735 612</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>101 678</u>	<u>80 187</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15	4 140	2 211
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-85 347	-51 770
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-81 207</u>	<u>-49 559</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>20 471</u>	<u>30 628</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-3 000	-3 000
Förändring av överavskrivningar		1 500	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>-1 500</u>	<u>-3 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>18 971</u>	<u>27 628</u>
Skatt på årets resultat	17	-7 663	-6 875
<b>Årets resultat</b>		<u>11 308</u>	<u>20 753</u>

2024042502416

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	3 956 265	3 820 494
Inventarier, verktyg och installationer	12	53 502	53 568
Pågående nyanläggningar	13	440 314	277 660
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 450 081	4 151 722
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18	9 600	4 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	1 588	1 791
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		11 188	6 391
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 461 269	4 158 113
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager</i>			
Förrådslager		2 554	2 523
<i>Summa varulager</i>		2 554	2 523
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		2 302	2 852
Fordringar Kristianstads kommun	21	83 182	244 755
Fordringar moderbolag		2 382	2 382
Fordringar dotterbolag		1 200	1 273
Övriga fordringar		3 755	3 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	10 923	9 545
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		103 744	264 792
<i>Kassa och bank</i>		5 914	2 089
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		112 212	269 404
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		4 573 481	4 427 517

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	23	11 700	11 700
Reservfond		375 403	375 403
<i>Summa bundet eget kapital</i>		387 103	387 103
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	24	397 807	374 960
Årets resultat		11 308	20 753
<i>Summa fritt eget kapital</i>		409 115	395 713
<b>Summa eget kapital</b>		796 218	782 816
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar		3 000	4 500
<b>Summa obeskattade reserver</b>		3 000	4 500
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjutna skatter	25	85 221	77 558
<b>Summa avsättningar</b>		85 221	77 558
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder kreditinstitut	26,27	3 538 600	3 368 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		3 538 600	3 368 600
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	28	46 044	62 771
Skulder syskonbolag		23 905	21 220
Aktuella skatteskulder		2 558	521
Övriga skulder		7 850	7 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	70 085	101 625
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		150 442	194 043
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		4 573 481	4 427 517

2024042502418

## Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		101 678	80 187
Av- och nedskrivningar		154 312	145 974
Övriga ej likviditetspåverkande poster		693	960
		<u>256 683</u>	<u>227 121</u>
Erhållen ränta		4 140	2 211
Erlagd ränta		-81 258	-47 177
Betald skatt		2 037	-442
		<u>181 602</u>	<u>181 713</u>
Förändring varulager		-31	-987
Förändring kundfordringar		550	-143
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-1 148	-1 565
Förändring leverantörsskulder		-16 727	-8 306
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		468 818	6 378
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>633 064</u>	<u>177 090</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag		-5 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-456 186	-334 236
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		3 025	815
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-458 161</u>	<u>-333 421</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		170 000	-
Lämnade koncernbidrag		-3 000	-3 000
Erhållna aktieägartillskott		2 382	2 382
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-288	-136
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>169 094</u>	<u>-754</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		<u>343 997</u>	<u>-157 085</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<u>252 195</u>	<u>409 280</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	30	<u>596 192</u>	<u>252 195</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och övriga upplysningar

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

#### Koncernredovisning

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

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

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

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

Per balansdagen finns det totalt 7 (2) leasingavtal som klassificerats som finansiell leasing. Två avtal avser uthyrda tillgångar i Specialfastigheter i Kristianstad AB och fem avtal avser uthyrda tillgångar i AB Allön. De båda avtalen i Specialfastigheter i Kristianstad AB har klassificerats som finansiell leasing sedan räkenskapsåret 2019 medan de fem avtalen i AB Allön tillkommit 2023.

Utifrån 10 kapitlet i BFNAR 2012:1 bedömer moderbolaget att tillämpningen av den nya redovisningsprincipen för AB Allön leder till en mer rättvisande hantering av hyresavtalen utifrån det aktuella hyresförhållandet. Samtidigt görs bedömningen att omräkning av jämförelseåret 2022 inte är nödvändigt då aktuellt justeringsbelopp i koncernens resultaträkning endast uppgår till 357 tkr. Dvs bedömningen är att ingen väsentlig skillnad har uppkommit mellan nu tillämpad redovisningsprincip och tidigare tillämpad redovisningsprincip. Även om aktuellt justeringsbelopp om 152 991 tkr i koncernens balansräkning skulle kunna anses vara av väsentlig karaktär, så har ingen omklassificering skett i koncernbalansräkningen mellan materiella anläggningstillgångar och finansiella anläggningstillgångar. Summan av koncernens totala anläggningstillgångar är allt jämt oförändrad.

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.

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	40 och 50 år
- Installationer	20 och 40 år
- Badrum	25 år
- Hissar	25 år
- Övrigt	25 år
- Hyresgästanpassning	3, 5, 7, 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.

### 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 överensstämja 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 företagens bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

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

### **Kassaflödesanalys**

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

- den löpande verksamheten    - investeringsverksamheten    - finansieringsverksamheten.

### **Moderföretagets redovisningsprinciper och övriga upplysningar**

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

#### **Eget kapital**

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

#### **Obeskattade reserver**

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

#### **Bokslutsdispositioner**

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

#### **Aktier och andelar i dotterföretag**

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

## Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Bolaget har under året genomfört en intern marknadsvärdering utav sina förvaltningsfastigheter. Värderingen uppfyller huvudsakligen två syften, att beräkna respektive fastighets marknadsvärde samt att fastställa eventuella nedskrivningsbehov. Värderingen har skett med stöd av den modell som finns i analysverktyget 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 uppgick per 2023-12-31 till 10 346 mkr (9 761 mkr). Detta värde överstiger bokfört värde med 6 390 mkr (5 941 mkr). Förändringen av marknadsvärdet påverkar inte bolagets resultat- eller balansräkning.

### *Förutsättningar fastighetvärdering 2023*

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	0,5-1,0 %
Vakansgrad prima lokaler	1,5-9,0 %
Vakansgrad övriga lokaler och garage	5,0-10,0 %
Direktavkastningskrav bostäder	3,85-6,0 %
Direktavkastningskrav prima lokaler	6,0-10,0 %
Direktavkastningskrav övriga lokaler och garage	7,0-10,0 %
Marknadsvärde (mkr)	10 346
Bokfört värde (mkr)	3 956
Övervärde (mkr)	6 390

## Uppskattningar och bedömningar

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

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

## Nyckeltalsdefinitioner

Antal bostäder och lokaler

Avser uthyrningsbara bostäder och lokaler per balansdagen.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad

Kortfristiga och långfristiga skulder i förhållande till balansomslutningen.

Bostads- och lokalyta

Avser uthyrningsbar yta per balansdagen.

Direktavkastning

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

Driftskostnad per kvm

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

Fastighetsel per kvm

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

Fastighetsinvesteringar

Likviditetspåverkande investeringar i fastighetsbeståndet.

Finansnetto

Finansiella intäkter minus finansiella kostnader.

Medelantal anställda

Genomsnittligt antal heltidstjänster under räkenskapsåret.

Omflyttning bostäder

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

Räntenetto fastighetslån

Räntekostnader (inklusive borgensavgift) direkt hänförliga till fastighetslån.

Skuldsättningsgrad

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

Soliditet

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

Underhållskostnad per kvm

Underhållskostnader (inklusive reparationer, underhåll, skador och 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

	<i>Moderbolaget</i>	
	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Interna försäljningar till dotterbolag	13 978	12 628
Interna inköp från dotterbolag	-303	-209

## Not 3 Hyresintäkter

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	709 794	671 861	703 647	666 036
Studentbostäder	11 531	10 941	11 531	10 941
Lokaler	184 367	178 599	125 578	118 620
Garage	9 572	9 485	9 572	9 485
P-platser	2 212	2 226	2 126	2 139
	<u>917 476</u>	<u>873 112</u>	<u>852 454</u>	<u>807 221</u>
Hyresbortfall, outhyrda objekt:				
Bostäder	-5 236	-2 829	-5 136	-2 727
Studentbostäder	-1 248	-1 737	-1 248	-1 737
Lokaler	-3 615	-5 662	-3 615	-5 662
Garage	-1 063	-1 026	-1 063	-1 026
P-platser	-81	-83	-81	-83
Ombyggnad/renovering	-20 092	-10 241	-20 092	-10 241
Rabatter	-9 423	-8 905	-9 423	-8 905
Självförvaltning	-135	-160	-135	-160
<b>Summa</b>	<b>876 583</b>	<b>842 469</b>	<b>811 661</b>	<b>776 680</b>

#### Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ersättning från hyresgäster	18 686	21 415	17 993	19 205
Vinst sålda anläggningstillgångar	2 405	814	2 327	814
Återvunna hyres- och kundfordringar	1 386	1 208	1 386	1 208
Försäljningsintäkter	161	142	13 839	12 470
Försäkringsersättningar	1 420	2 698	1 420	2 698
Statligt elstöd	11 843	-	11 258	-
Övriga ersättningar	1 848	2 724	1 847	2 724
<b>Summa</b>	<b>37 749</b>	<b>29 001</b>	<b>50 070</b>	<b>39 119</b>

#### Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>				
- Revisionsuppdraget	-395	-363	-318	-291
- Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
- Skatterådgivning	-4	-	-4	-
- Övriga tjänster	-98	-95	-98	-95
<b>Summa</b>	<b>-497</b>	<b>-458</b>	<b>-420</b>	<b>-386</b>

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	
	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förhandlingsersättning och boinflytandemedel	-1 779	-1 880	-1 779	-1 880
Fritidsmedel och lokalhyror	-741	-901	-741	-901
<b>Summa</b>	<b>-2 520</b>	<b>-2 781</b>	<b>-2 520</b>	<b>-2 781</b>

## Not 7 Driftskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	-19 755	-19 511	-17 116	-17 136
El, värme, vatten	-134 819	-117 383	-126 934	-110 501
Sophantering	-23 170	-23 034	-23 064	-22 964
Sotning och brandtillsyn	-2 918	-2 461	-1 222	-998
Försäkringskostnader	-5 512	-4 830	-5 060	-4 441
Bevakningskostnader	-7 351	-6 557	-7 351	-6 557
Förvaltningsomkostnader	-59 373	-52 778	-57 779	-51 440
Hysesgästföreningen	-2 520	-2 781	-2 520	-2 781
Erhållna rabatter och bonus	1 403	1 514	1 403	1 514
<b>Summa</b>	<b>-254 015</b>	<b>-227 821</b>	<b>-239 643</b>	<b>-215 304</b>

## Not 8 Underhållskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Underhåll (inkl. försäkringsskador)	-147 958	-185 441	-133 325	-167 496
Reparationer	-45 200	-38 048	-41 380	-37 170
<b>Summa</b>	<b>-193 158</b>	<b>-223 489</b>	<b>-174 705</b>	<b>-204 666</b>

## Not 9 Medelantalet anställda, löner, ersättningar och sociala avgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantal anställda				
- Kvinnor	59	59	59	59
- Män	176	175	176	175
<b>Totalt</b>	<b>235</b>	<b>234</b>	<b>235</b>	<b>234</b>
Löner och ersättningar				
- Styrelsen och VD	-1 897	-1 821	-1 897	-1 821
- Övriga anställda	-101 262	-94 656	-101 262	-94 656
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>-103 159</b>	<b>-96 477</b>	<b>-103 159</b>	<b>-96 477</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-34 403	-30 739	-34 403	-30 739
Pensionskostnader (varav VD -555 (-534))	-10 131	-6 132	-10 131	-6 132
<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>	<b>-147 693</b>	<b>-133 348</b>	<b>-147 693</b>	<b>-133 348</b>

I moderbolagets totala personalkostnader ingår kostnad för avsättning till AB Kristianstadsbyggens Personalstiftelse (org nr 838200-8467) med 535 tkr (494 tkr).

Sociala avgifter reduceras i år av återbetalningar av AGS-premier för åren 2004-2008 om totalt 0 tkr (524 tkr).

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

## Not 10 Styrelse och ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
- Kvinnor	8	4	2	1
- Män	13	17	3	4
<b>Totalt</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
- Kvinnor	2	2	2	2
- Män	7	7	3	3
<b>Totalt</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

## Not 11 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>				
Vid årets ingång	6 867 089	6 746 610	6 312 528	6 246 439
- Nyanskaffningar	44 160	38 847	31 800	32 593
- Avyttringar och utrangeringar	-5 522	-72 335	-4 274	-72 335
- Omklassificeringar	65 406	157 714	247 707	109 578
- Investeringsstöd	-	-3 747	-	-3 747
<b>Vid årets utgång</b>	<b>6 971 133</b>	<b>6 867 089</b>	<b>6 587 761</b>	<b>6 312 528</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>				
Vid årets ingång	-2 599 245	-2 496 651	-2 453 334	-2 366 567
- Avyttringar och utrangeringar	3 757	45 858	3 269	45 858
- Omklassificeringar	34 529	-	-	-
- Årets avskrivning	-148 748	-148 452	-138 731	-132 625
<b>Vid årets utgång</b>	<b>-2 709 707</b>	<b>-2 599 245</b>	<b>-2 588 796</b>	<b>-2 453 334</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>				
Vid årets ingång	-38 700	-61 662	-38 700	-61 662
- Omklassificeringar	-2 000	-4 000	-2 000	-4 000
- Under året återförda nedskrivningar	-	26 962	-	26 962
- Årets nedskrivningar	-2 000	-	-2 000	-
<b>Vid årets utgång</b>	<b>-42 700</b>	<b>-38 700</b>	<b>-42 700</b>	<b>-38 700</b>
<b>Redovisat värde vid årets utgång</b>	<b>4 218 726</b>	<b>4 229 144</b>	<b>3 956 265</b>	<b>3 820 494</b>
<i>Bokfört värde</i>				
- Byggnader	3 721 207	3 734 599	3 486 389	3 364 003
- Mark	355 539	353 246	332 921	332 644
- Markanläggningar	141 980	141 299	136 955	123 847
<b>Summa</b>	<b>4 218 726</b>	<b>4 229 144</b>	<b>3 956 265</b>	<b>3 820 494</b>
Taxeringsvärde byggnader och mark	7 234 556	7 165 739	7 185 886	7 117 069

2024042502430

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>				
Vid årets ingång	177 696	165 099	163 136	151 840
- Nyanskaffningar	7 502	12 135	6 215	11 225
- Avyttringar och utrangeringar	-4 843	-4 230	-4 675	-4 155
- Omklassificeringar	6 517	4 692	9 301	4 226
Vid årets utgång	186 872	177 696	173 977	163 136
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>				
Vid årets ingång	-120 535	-110 007	-109 568	-100 373
- Avyttringar och utrangeringar	4 838	4 230	4 674	4 155
- Omklassificeringar	3 009	-	-	-
- Årets avskrivning	-16 835	-14 758	-15 581	-13 350
Vid årets utgång	-129 523	-120 535	-120 475	-109 568
<b>Redovisat värde vid årets utgång</b>	<b>57 349</b>	<b>57 161</b>	<b>53 502</b>	<b>53 568</b>

## Not 13 Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	327 397	155 503	277 660	95 299
Under året nedlagda kostnader	524 274	335 487	418 171	294 165
Under året genomförda omfördelningar	-293 125	-158 406	-255 008	-109 804
Under året genomförda omfördelningar moms	-2 505	-3 187	-	-
Förgävesprojektering/Utrangering	-509	-	-509	-
Nedskrivningar pågående nyanläggningar	-	-2 000	-	-2 000
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>555 532</b>	<b>327 397</b>	<b>440 314</b>	<b>277 660</b>

## Not 14 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förlust vid utrangering av byggnadskomponenter	-1 055	-26 478	-307	-26 478
Förlust vid utrangering av inventarier, verktyg och installationer	-3	-	-	-
Förgävesprojektering	-508	-	-508	-
<b>Summa</b>	<b>-1 566</b>	<b>-26 478</b>	<b>-815</b>	<b>-26 478</b>

### Not 15 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	5 385	2 334	4 140	2 211
Ränteintäkter finansiell leasing	10 458	4 906	-	-
<b>Summa</b>	<b>15 843</b>	<b>7 240</b>	<b>4 140</b>	<b>2 211</b>

### Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader avseende fastighetslån	-84 400	-45 163	-71 430	-38 336
Borgens-/låneavgift Kristianstads kommun	-16 630	-15 743	-13 906	-13 411
Övriga räntekostnader	-11	-33	-11	-23
<b>Summa</b>	<b>-101 041</b>	<b>-60 939</b>	<b>-85 347</b>	<b>-51 770</b>

### Not 17 Skatt på årets resultat

	Koncern		Moderbolaget	
	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skatt	136	36	-	596
Uppskjuten skatt temporära skillnad	-14 364	-15 831	-13 422	-16 537
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	5 813	8 296	5 759	9 066
<b>Summa</b>	<b>-8 415</b>	<b>-7 499</b>	<b>-7 663</b>	<b>-6 875</b>
Redovisat resultat före skatt	21 636	30 728	18 971	27 628
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6 % )	-4 457	-6 330	-3 908	-5 691
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 953	-1 782	-3 762	-1 781
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	13	1	7	1
Skatteeffekt av skattereduktion inventarieinköp 2021	-	628	-	596
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfonder	-18	-16	-	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-8 415</b>	<b>-7 499</b>	<b>-7 663</b>	<b>-6 875</b>

### Not 18 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets ingång	4 600	4 600
- Förvärv	5 000	-
<b>Redovisat värde vid årets utgång</b>	<b>9 600</b>	<b>4 600</b>

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal		2023-12-31	2022-12-31
	andelar	i %	Redovisat värde	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
Galleria Boulevard AB, 559459-3559, Kristianstad	1 000	100%	5 000	-
			<b>9 600</b>	<b>4 600</b>

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

### Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Husbyggnadsvaror HBV Förening				
- Återbäringsmedel	1 548	1 751	1 548	1 751
- Insatskapital	40	40	40	40
Andelsföreningen Skånehem				
- Insatskapital	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 588</b>	<b>1 791</b>	<b>1 588</b>	<b>1 791</b>

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

## Not 20 Långfristiga fordringar Kristianstads kommun

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	172 230	180 647	-	-
Årets förändringar				
- Tillkommande fordringar	166 706	-	-	-
- Avgående fordringar	-9 463	-8 408	-	-
- Omklassificeringar	-	-9	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	329 473	172 230	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>329 473</b>	<b>172 230</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Koncernens finansiella leasingavtal, redovisade som finansiella anläggningstillgångar enligt ovan, avser 2 (2) uthyrda tillgångar i Specialfastigheter i Kristianstad AB och 5 (0) uthyrda tillgångar i AB Allön. Leasetagare i samtliga avtal är Kristianstads kommun.

Det har inte skett någon justering av det ingående anskaffningsvärdet för innevarande räkenskapsår till följd av de tillkommande leasingavtalen i AB Allön. Justeringsposten för föregående räkenskapsår om 152 991 tkr redovisas fortsatt som en materiell anläggningstillgång i stället för en finansiell anläggningstillgång. Omklassificering har inte bedömts nödvändig då summan av koncernens totala anläggningstillgångar är oförändrad.

## Not 21 Fordringar Kristianstads kommun

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Koncernkonto hos bank *	660 708	268 781	590 278	250 106
Övriga kortfristiga fordringar	26 558	10 570	187	179
Övriga kortfristiga skulder	-542 125	-32 569	-507 283	-5 530
<b>Summa</b>	<b>145 141</b>	<b>246 782</b>	<b>83 182</b>	<b>244 755</b>

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

## Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 334	6 897	7 324	6 888
Förutbetalda jour-/serviceavtal	3 313	2 533	3 313	2 533
Övriga förutbetalda kostnader	211	63	211	63
Övriga upplupna intäkter	77	63	75	61
<b>Summa</b>	<b>10 935</b>	<b>9 556</b>	<b>10 923</b>	<b>9 545</b>

## Not 23 Antal aktier och kvotvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier	11 700	11 700
Kvotvärde, kr	1 000	1 000

## Not 24 Förslag till disposition av vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 409 115 287 kr, disponeras enligt följande:

	2023-12-31
Utdelas till aktieägaren, kr	407 160
Balanseras i ny räkning, kr	408 708 127
Summa	409 115 287

## Not 25 Uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Outnyttjat underskottsavdrag	-42 248	-36 433	-37 036	-31 276
Temporära skillnader avseende restvärde förvaltningsfastigheter	-3 816	-5 717	-	-
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Temporära skillnader avseende restvärde förvaltningsfastigheter	127 718	114 681	122 257	108 834
Obeskattade reserver	1 566	2 142	-	-
<b>Summa</b>	<b>83 220</b>	<b>74 673</b>	<b>85 221</b>	<b>77 558</b>

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

## Not 26 Finansiella skulder

### Moderbolaget

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

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswappar. Per bokslutsdagen uppgår utestående ränteswapavtal till 2 300 mkr (2 200 mkr). Räntenivån har stigit under året. Den höja räntenivån under året har inneburit att swapavtalen per bokslutsdagen motsvarar ett övervärde om totalt 117 mkr (227). 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.

Den genomsnittliga effektiva räntan i skuldportföljen uppgår till 2,40 % (1,50 %). Bolaget har under året räntesäkrat 400 mkr (100 mkr). Per balansdagen uppgår den genomsnittliga räntebindningen till 3,5 år (3,2 år) och kapitalbindningen till 2,6 år (2,5 år).

Ny upplåning har skett under året med 170 mkr. Av bolagets totala skuldportfölj är 3 538,6 mkr (3 368,6 mkr) med kommunal borgen som säkerhet. Därmed finns inga skulder mot pantbrev. Bolaget har sedan den 29 december en kortfristig finansiell skuld om 500 mkr som avser dotterbolaget Galleria Boulevard AB. Skulden avser finansieringen av Galleria Boulevard AB:s köp av fastigheten Kristianstad Domus 2 per den 2 januari 2024. Under 2024 omplaceras den kortfristiga skulden till långfristig finansiell skuld och överflyttning kommer att ske från bolaget till Galleria Boulevard AB.

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

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Inom 1 år	1 603 880	1 586 324	1 338 600	1 468 600
Inom 1-5 år	1 273 585	1 194 431	900 000	800 000
Inom 5-10 år	1 300 000	1 100 000	1 300 000	1 100 000
Inom 15-20 år	90 000	90 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 267 465</b>	<b>3 970 755</b>	<b>3 538 600</b>	<b>3 368 600</b>

### Not 27 Långfristiga skulder

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder som omsätts inom ett år efter balansdagen				
- Skulder till kreditinstitut	793 600	825 000	793 600	825 000
- Skulder till Kristianstads kommun	116 321	180 455	-	-
	<u>909 921</u>	<u>1 005 455</u>	<u>793 600</u>	<u>825 000</u>
Långfristiga skulder som omsätts senare än ett år men inom fem år efter balansdagen				
- Skulder till kreditinstitut	2 500 000	2 258 600	2 500 000	2 258 600
- Skulder till Kristianstads kommun	580 660	396 715	-	-
	<u>3 080 660</u>	<u>2 655 315</u>	<u>2 500 000</u>	<u>2 258 600</u>
Långfristiga skulder som omsätts senare än fem år efter balansdagen				
- Skulder till kreditinstitut	245 000	285 000	245 000	285 000
	<u>245 000</u>	<u>285 000</u>	<u>245 000</u>	<u>285 000</u>
<b>Summa</b>	<b>4 235 581</b>	<b>3 945 770</b>	<b>3 538 600</b>	<b>3 368 600</b>

### Not 28 Eventualförpliktelser

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Allmänna arvsfonden	40	40	40	40
<b>Summa</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

### Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	12 145	8 056	12 145	8 056
Upplupna semesterlöner	8 365	7 853	8 365	7 853
Upplupna sociala avgifter	5 327	4 946	5 327	4 946
Upplupna driftskostnader	6 087	4 701	5 714	4 377
Övriga upplupna kostnader	8 269	8 486	7 464	8 387
Förskottsbetalda hyror	47 735	82 147	31 070	68 006
<b>Summa</b>	<b>87 928</b>	<b>116 189</b>	<b>70 085</b>	<b>101 625</b>

### Not 30 Likvida medel

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	10 914	2 089	5 914	2 089
Fordran Kristianstads kommun, koncernkonto hos bank	660 708	268 781	590 278	250 106
<b>Summa</b>	<b>671 622</b>	<b>270 870</b>	<b>596 192</b>	<b>252 195</b>

### Underskrifter

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman den 18 april 2024 för fastställelse.

Kristianstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christer Nilsson  
Ordförande

Catarina Palmblad  
Vice ordförande

Ulrika Tågström

Magnus Forsberg

Carl Henrik Nilsson

Henrik Strand  
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

Robin Persson  
Auktoriserad revisor

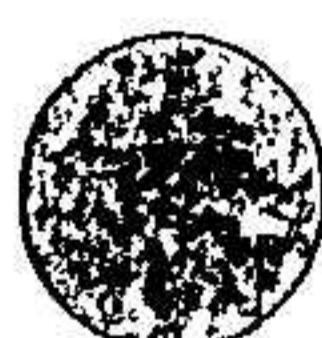
# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:  
ABK koncernen - Årsredovisning 2023

Unikt dokument-id:  
0b764e3b-49bd-4a16-afc5-0c4dfbea456c

Dokumentets fingeravtryck:  
65371b679fb5ddf007f02f4a54f15d5bd0bbff460fabfe74fdaa2bc50f22572036c49a469b8ed1514cf7959  
bb79e0a9677beba1c2941e3d64fd6cde053987800

## Undertecknare

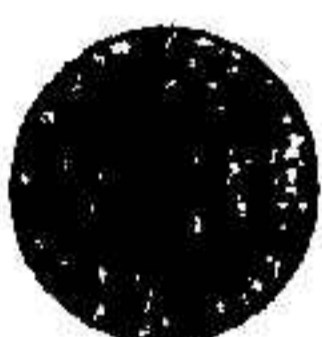


**Christer Nilsson**

Styrelseordförande  
AB Kristianstadsbyggen

E-post: christer.balsvik@hotmail.com  
Enhet: Safari 17.3.1 on iPhone iOS 17.3.1 (smartphone)  
IP nummer: 94.234.110.181

Betrodd tidsstämpel:  
2024-03-06 15:56:01 UTC

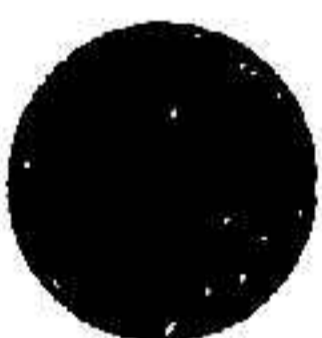


**Catarina Palmblad**

Vice styrelseordförande  
AB Kristianstadsbyggen

E-post: catarina.palmblad@ifmetall.se  
Enhet: Safari 17.3.1 on iPhone iOS 17.3.1 (smartphone)  
IP nummer: 90.235.16.220

Betrodd tidsstämpel:  
2024-03-06 15:57:04 UTC



**Carl Henrik Nilsson**

E-post: carlhenrik.nilsson@kristianstad.se  
Enhet: Edge 122.0.2365.56 on iPhone iOS 16.6  
(smartphone)  
IP nummer: 94.234.109.34

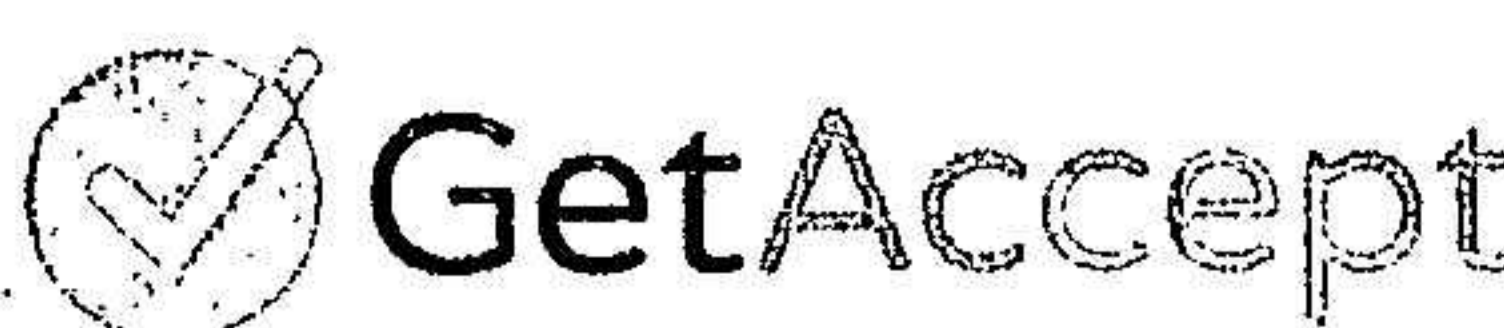
Betrodd tidsstämpel:  
2024-03-06 15:57:56 UTC



**Ulrika Tågström**

E-post: ulrika.tagstrom@hotmail.com  
Enhet: Safari 17.3.1 on iPhone iOS 17.3.1 (smartphone)  
IP nummer: 94.191.153.117

Betrodd tidsstämpel:  
2024-03-06 15:58:11 UTC



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

2024042502438

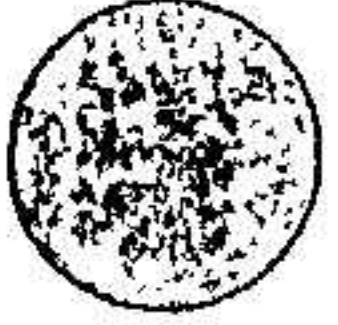
Undertecknare



Magnus Forsberg

E-post: magnusforsberg51@gmail.com  
Enhet: Safari 17.3.1 on iPhone iOS 17.3.1 (smartphone)  
IP nummer: 94.191.153.195

Betrodd tidsstämpel:  
2024-03-06 15:58:34 UTC

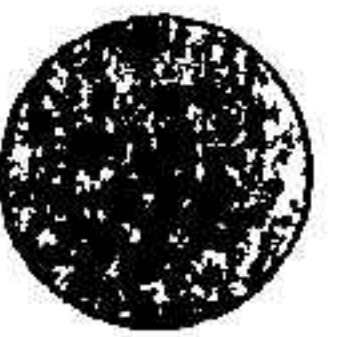


Henrik Strand

VD  
AB Kristianstadsbyggen

E-post: henrik.strand@abk.se  
Enhet: Edge 121.0.2277.133 on iPhone iOS 17.3  
(smartphone)  
IP nummer: 194.103.210.160

Betrodd tidsstämpel:  
2024-03-06 16:01:17 UTC



Mattias Johansson

E-post: mattias.johansson@pwc.com  
Enhet: Chrome 122.0.6261.89 on iPhone iOS 17.3  
(smartphone)  
IP nummer: 94.234.110.132

Betrodd tidsstämpel:  
2024-03-06 16:12:02 UTC



Robin Persson

E-post: robin.persson@pwc.com  
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 34.99.63.45

Betrodd tidsstämpel:  
2024-03-06 16:32:17 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-03-06 16:32:17 UTC



GetAccept

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

2024042502439

# Aktivitetslogg

2024042502440

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med insamlade uppgifter
2024-03-06 16:32:17 UTC	Dokumentet signerades av Robin Persson (robin.persson@pwc.com) Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 34.99.63.45 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-03-06 16:32:00 UTC	Dokumentet lästes igenom av Robin Persson (robin.persson@pwc.com) Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 34.99.63.45 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-03-06 16:30:42 UTC	Dokumentet öppnades av Robin Persson (robin.persson@pwc.com) Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 34.99.63.45 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-03-06 16:12:04 UTC	Dokumentet skickades till Robin Persson (robin.persson@pwc.com) Enhet: ()
2024-03-06 16:12:02 UTC	Dokumentet signerades av Mattias Johansson (mattias.johansson@pwc.com) Enhet: Chrome 122.0.6261.89 on iPhone iOS 17.3 (smartmobil) IP nummer: 94.234.110.132 - IP Plats: Malmo, Sweden
2024-03-06 16:11:56 UTC	Dokumentet öppnades av Mattias Johansson (mattias.johansson@pwc.com) Enhet: Chrome 122.0.6261.89 on iPhone iOS 17.3 (smartmobil) IP nummer: 94.234.110.132 - IP Plats: Malmo, Sweden
2024-03-06 16:01:19 UTC	Dokumentet skickades till Mattias Johansson (mattias.johansson@pwc.com) Enhet: ()
2024-03-06 16:01:17 UTC	Dokumentet signerades av Henrik Strand (henrik.strand@abk.se) Enhet: Edge 121.0.2277.133 on iPhone iOS 17.3 (smartmobil) IP nummer: 194.103.210.160
2024-03-06 15:59:41 UTC	Dokumentet öppnades av Henrik Strand (henrik.strand@abk.se) Enhet: Edge 121.0.2277.133 on iPhone iOS 17.3 (smartmobil) IP nummer: 194.103.210.160
2024-03-06 15:58:36 UTC	Dokumentet skickades till Henrik Strand (henrik.strand@abk.se) Enhet: ()
2024-03-06 15:58:34 UTC	Dokumentet signerades av Magnus Forsberg (magnusforsberg51@gmail.com) Enhet: Safari 17.3.1 on iPhone iOS 17.3.1 (smartmobil) IP nummer: 94.191.153.195
2024-03-06 15:58:28 UTC	Dokumentet öppnades av Magnus Forsberg (magnusforsberg51@gmail.com) Enhet: Safari 17.3.1 on iPhone iOS 17.3.1 (smartmobil) IP nummer: 94.191.153.195



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

2024042502441

2024-03-06 15:58:15 UTC Dokumentet skickades till Magnus Forsberg (magnusforsberg51@gmail.com)  
Enhet: ()

2024-03-06 15:58:11 UTC Dokumentet signerades av Ulrika Tågström (ulrika.tagstrom@hotmail.com)  
Enhet: Safari 17.3.1 on iPhone iOS 17.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 94.191.153.117

2024-03-06 15:58:07 UTC Dokumentet öppnades av Ulrika Tågström (ulrika.tagstrom@hotmail.com)  
Enhet: Safari 17.3.1 on iPhone iOS 17.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 94.191.153.117

2024-03-06 15:57:58 UTC Dokumentet skickades till Ulrika Tågström (ulrika.tagstrom@hotmail.com)  
Enhet: ()

2024-03-06 15:57:56 UTC Dokumentet signerades av Carl Henrik Nilsson  
(carlhenrik.nilsson@kristianstad.se)  
Enhet: Edge 122.0.2365.56 on iPhone iOS 16.6 (smartmobil)  
IP nummer: 94.234.109.34 - IP Plats: Malmo, Sweden

2024-03-06 15:57:50 UTC Dokumentet öppnades av Carl Henrik Nilsson  
(carlhenrik.nilsson@kristianstad.se)  
Enhet: Edge 122.0.2365.56 on iPhone iOS 16.6 (smartmobil)  
IP nummer: 94.234.109.34 - IP Plats: Malmo, Sweden

2024-03-06 15:57:07 UTC Dokumentet skickades till Carl Henrik Nilsson  
(carlhenrik.nilsson@kristianstad.se)  
Enhet: ()

2024-03-06 15:57:04 UTC Dokumentet signerades av Catarina Palmblad (catarina.palmblad@ifmetall.se)  
Enhet: Safari 17.3.1 on iPhone iOS 17.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 90.235.16.220 - IP Plats: Malmo, Sweden

2024-03-06 15:57:00 UTC Dokumentet öppnades av Catarina Palmblad (catarina.palmblad@ifmetall.se)  
Enhet: Safari 17.3.1 on iPhone iOS 17.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 90.235.16.220 - IP Plats: Malmo, Sweden

2024-03-06 15:56:04 UTC Dokumentet skickades till Catarina Palmblad (catarina.palmblad@ifmetall.se)  
Enhet: ()

2024-03-06 15:56:01 UTC Dokumentet signerades av Christer Nilsson (christer.balsvik@hotmail.com)  
Enhet: Safari 17.3.1 on iPhone iOS 17.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 94.234.110.181 - IP Plats: Malmo, Sweden

2024-03-06 15:55:56 UTC Dokumentet öppnades av Christer Nilsson (christer.balsvik@hotmail.com)  
Enhet: Safari 17.3.1 on iPhone iOS 17.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 94.234.110.181 - IP Plats: Malmo, Sweden

2024-03-06 08:51:31 UTC Dokumentet skickades till Christer Nilsson (christer.balsvik@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 194.103.210.160



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

2024042502442

2024-03-06 08:51:29 UTC

Dokumentet förseglades av Torbjörn Ingvarsson (Torbjorn.Ingvarsson@ABK.SE)  
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 194.103.210.160

2024-03-06 08:45:36 UTC

Dokumentet skapades av Torbjörn Ingvarsson (Torbjorn.Ingvarsson@ABK.SE)  
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 194.103.210.160



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

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i 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 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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.

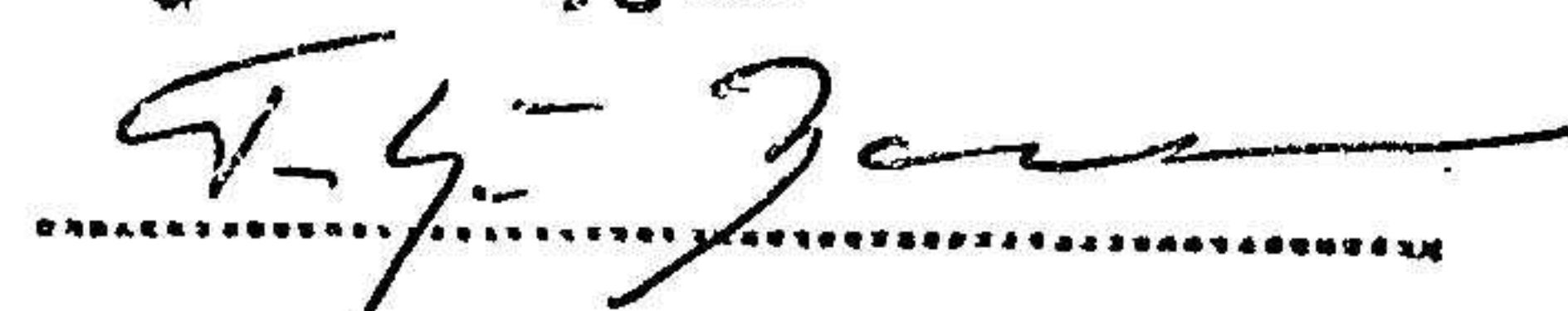
Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att 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 revisions sed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kopierad överensstämmelse med  
originallet intygas:



## 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kopian • Överensstämmelse med  
originalet intygas:





Kristianstad den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

Robin Persson  
Auktoriserad revisor

Kopierad överensstämmelse med  
originalet intygas:



2024042502445

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-06 16:36:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS JOHANSSON

Datum

Mattias Johansson

Ansvarig revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-06 16:30:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBIN PERSSON

Datum

Robin Persson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Kopierat. Överensstämmelse med  
originalet intygas:

