

Styrelsen och verkställande direktören för

AB Kristianstadsbyggen

Org nr 556054-1889

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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	32

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 20 april 2023. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Kristianstad den 20 april 2023


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 9 229 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 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. Bolaget har även ett kundcenterkontor på Gamlegården.

På bolagets huvudkontor finns bolagets VD och de administrativa avdelningarna uthyrning, juridik, bygg, inköp, lokal, drift, teknik/miljö, ekonomi, personal, kommunikation 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 fyra helägda dotterbolag, AB Allön (org nr 556097-2365), Specialfastigheter i Kristianstad AB (org nr 556761-8128), C4 Parkerings AB (org nr 556872-9783) och C4 Kabel TV AB (org nr 556370-5895).

AB Allön bedriver fastighetsförvaltning av vård- och omsorgsboende i Kristianstads kommun. Bolaget äger och förvaltar 25 fastigheter, vilka omfattas av 24 kontrakt med kommunen och 99 separata hyreskontrakt som avser enskilda bostäder. Totalt förvaltar AB Allön 64 600 kvm vård- och omsorgsboende och hyresbostäder.

AB Allön:s resultat efter finansiella poster uppgår till 773 tkr. Under året har nyproduktionen av ett gruppboende i Färlöv färdigställt och Kristianstads kommun som är hyresgäst flyttade in i januari 2022. Nyproduktion av ett gruppboende i Åhus samt ett vård- och omsorgsboende i Tollarp pågår. Byggnationen i Tollarp sker på tomten där Almgården tidigare låg. Dessa båda boenden kommer efter färdigställande 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 2 437 tkr.



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. Där hyr bolaget ut bilplatser till främst ABK:s hyresgäster. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 55 tkr.

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

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

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

Bolagets verksamhet har påverkats av kriget i Ukraina och pandemin. Organisationen har därmed anpassats till nya arbetssätt och den digitala omställningen har påskyndats. Bolagets krisgrupp har följt pandemins utveckling och arbetet i gruppen har varit mer intensivt under de perioder då smittspridningen varit hög. Pandemin har påverkat servicen till hyresgästerna då vi i perioder enbart utfört akut felavhjälpande underhåll. Även det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet har påverkats både utifrån materialbrist i krigets spår och beroende på pandemirestriktioner. Detta har inneburit att bolaget har tvingats bygga upp materiallager och skjuta underhållsåtgärder på framtiden. Bolagets krisgrupp har även arbetat med att kartlägga hur en nedstängning av elförsörjningen, i elkrisens spår, påverkar bolagets verksamhet.

Bolagets satsning på nyproduktion och renovering har fortsatt. Under året har 14 marklägenheter färdigställts i Färlöv. Inflyttning har skett i augusti och samtliga bostäder är uthyrda.

Nyproduktion av tolv bostäder i kvarteret Träskon 7 i Tollarp pågår. Inflyttning är beräknad till våren 2023. Nyproduktion av 32 nya bostäder i kvarteret Dammyckan i Åhus har påbörjats. Inflyttning kommer att ske under hösten 2023.

Arbetet med att omvandla Östermalms Park i centrala Kristianstad till ett modernt bostadsområde med 300 nya bostäder pågår. Under 2022 har ytterligare en byggnad rivits och sanering av marken har skett. Under året har byggnationen av ett bostadshus med 20 bostäder och ett parkeringshus med 210 bilplatser påbörjats. Projekteringen för etapp 2 med totalt 137 bostäder har påbörjats.

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.

Arbetet med förnyelsebar energi har fortsatt under året. Totalt har solcellsproducerad el uppgått till 567 000 kWh (461 000 kWh). Tre anläggningar kommer att driftsättas under 2023. Bolagets uppvärmning och fordonspark är sedan föregående år helt fossilfri.

Bolaget har fortsatt arbetet med stam- och badrumsrenoveringar och renovering har skett i 132 bostäder under året. Arbetet med att öka tryggheten i fastigheterna fortsätter genom installation av elektronisk låsning och porttelefon.

Under året har arbetet med att installera fiber i bostäder slutförts, vilket innebär att samtliga ABK:s bostäder kommer under 2023 ha möjlighet att ansluta sig till fibernätet i kommunen.

På Sommarlust har arbetet med renovering av kvarteret Geten 3-4 påbörjats. Renoveringen som kommer att pågå under en fyraårsperiod berör nio byggnader och omfattar takbyte, installation av ventilation med återvinning, översyn av avlopp samt dagvatten och spillvatten.



I kvarteret Karlfeldt på Österäng har byte av fönster skett under året. Projektet kommer att fortsätta under 2023 med renovering av badrum och konvertering till fjärrvärme.

Bolaget har varit delaktig i att utveckla stadskärnan i Kristianstad för att öka dess attraktivitet, genom aktivt utvecklingsarbete och investeringar i Kristianstad City genom hållbara renoveringar och tillhandahållande av attraktiva kommersiella lokal.

Efter hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen fastställdes den genomsnittliga hyreshöjningen till 1,72 % från och med 1 januari 2022.

Kund

Bolagets uthyrningsgrad är fortsatt mycket god. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder har varit 99,7 % (99,7 %). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för kommersiella lokaler har varit 97,8 % (96,8 %). En kundenkät har genomförts under hösten 2022 med gott resultat.

Personal

Under 2022 har medelantalet anställda ökat från 231 till 234. Ökningen beror på utökning av personal för miljöprojekt och tillfälligt anställd personal för att utföra mer arbete i egen regi. Vid rekrytering strävar bolaget efter en jämnare köns- och åldersfördelning och etnisk tillhörighet. Medelåldern är 46 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 2022 uppgår till 4,1 % (4,2 %). Den goda frisknärvaron kommer av nöjda medarbetare, aktivt förebyggande hälsoarbete, gemensamma aktiviteter och friskvårdssatsningar. En medarbetarenkät har genomförts under hösten 2022 med gott resultat.

Bolaget har under året haft 64 personer anställda som sommarvikarier för kollektivanställda och tjänstemän. Dessutom har bolaget haft 25 säsongsanställda från april till oktober.

Ekonomi

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 30 628 tkr (58 283 tkr). Bolagets totala intäkter uppgår till 815 799 tkr (794 275 tkr). Intäktsökningen beror på det goda uthyrningsläget för både bostäder och kommersiella lokaler, ökad fakturering, tillkommande 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 jämfört med föregående år, vilket beror på förändrat arbetssätt där lägenheter i större utsträckning renoveras innan den nya hyresgästen flyttar in i lägenheten. Försäkringsersättningen har ökat jämfört med föregående år till följd av ökad kostnad för försäkringsskador då bolaget drabbats av fler större skador.

Resultatet har även påverkats positivt av det gynnsamma vädret. I elkrisens spår har åtgärder vidtagits för att minska el- och värmeförbrukningen. Under året har omprövningar av tidigare års fastighetstaxeringar skett, vilket inneburit återbetalning av fastighetsskatt om 6 mkr.

Riksbankens höjning av styrräntan under 2022 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 3 369 mkr (3 369 mkr). Ytterligare information avseende finansiella skulder framgår av not 26. Räntekostnaderna avseende skulder till kreditinstitut (exklusive borgensavgift) uppgår till 38 336 tkr (35 362 tkr). Kostnaden för borgensavgift uppgår till 13 411 tkr (12 613 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.



Kostnaden för värme uppgår till 60 783 tkr (66 191 tkr). Vädret har varit varmare under 2022 jämfört med 2021 och bolaget har vidtagit åtgärder för optimera värmeförbrukningen. Den normalårskorrigerade värmeanvändningen uppgår till 86,4 kWh (88,1 kWh) per kvadratmeter. I värmeanvändningen ingår även energi för uppvärmning av varmvatten.

Utfallet för elkostnader uppgår till 21 158 tkr, vilket är 750 tkr högre än utfallet för 2021. Abonnemangskostnaderna har ökat under året samtidigt som elpriset varit säkrat på en låg nivå. Energisnåla installationer innebär lägre förbrukningar, vilket över tid innebär lägre elförbrukning.

Kostnaden för bevakning uppgår till 6 557 tkr, vilket är 1,1 mkr högre än föregående års utfall. Bolaget har intensifierat arbetet och utökat samarbetet med kommunen för att stärka tryggheten för hyresgästerna genom utökad vaktrondering. Under året har även installationer av övervakningskameror skett. I ovanstående utfall ingår även kostnader för extern jourberedskap.

Kostnaden för reparationer, underhåll, saneringar och försäkringsskador uppgår totalt till 205 mkr, vilket är en ökning med 3 mkr jämfört med föregående år. Utfallet för försäkringsskador har ökat med 9,5 mkr jämfört med budget. Bolaget har drabbats av flera stora bränder under året som inneburit ökade kostnader. Den genomsnittliga kostnaden för reparationer och underhåll (inklusive försäkringsskador och sanering) uppgår till 290 kr/kvm (289 kr/kvm). Bolaget har utöver underhållet investerat 334 mkr (197 mkr) i anläggningstillgångar under året.

Personalkostnaderna uppgår till 153 697 tkr (149 293 tkr), vilket är en ökning med 2,9 % jämfört med föregående år. Medelantalet anställda har ökat från 231 år 2021 till 234 år 2022. Löneförhandlingarna för 2022 innebar en genomsnittlig löneökning om 2,42 %.

Årets av- och nedskrivningar uppgår till 121 012 tkr (183 282 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. I bokslutet för 2021 gjordes nedskrivningar om totalt 41 mkr. Årets kostnad för av- och nedskrivningar enligt resultaträkningen har reduceras med 27 mkr som avser återföring av tidigare gjord nedskrivning avseende byggnad på Östermalms Park. Byggnaden har rivits under 2022 och motsvarande belopp redovisas i år som en utrangering. Total förlust vid avyttring av anläggningstillgångar uppgår till 26 478 tkr (5 998 tkr) under 2022. Bolaget har inte någon kostnad för förgävesprojektering under året (211 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 136 tkr (109 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 9 761 mkr (9 219 mkr). Motsvarande bedömda marknadsvärde för koncernens totala fastighetsbestånd uppgår till 10 789 mkr (10 160 mkr).

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget bedriver anmälningspliktig verksamhet rörande köldmedia enligt miljöbalken.

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 även bidra till 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 837 mkr för 2023. Satsningen på underhåll av installationer, tak, fasader, fönster kommer att fortsätta de kommande åren liksom stam- och badrumsrenoveringar. Vakansgraden för bostäder bedöms vara på samma låga nivå under 2023 som utfallet för 2022.



Flerårsöversikt

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

Moderbolaget

Belopp tkr	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning					
Hysesintäkter	776 680	765 715	757 364	738 199	714 493
Förvaltningsintäkter	39 119	28 560	23 645	23 375	21 437
Driftskostnader (inkl.personalkostnader)	-369 001	-366 327	-353 551	-340 550	-335 787
Underhållskostnader	-204 666	-201 860	-175 312	-184 967	-156 545
Fastighetsskatt	-14 455	-20 626	-19 396	-19 281	-17 707
Av- och nedskrivningar	-121 012	-183 282	-144 706	-125 444	-123 032
Finansnetto	-49 559	42 312	-49 807	-52 086	-47 264
Resultat efter finansiella poster	30 628	58 283	35 366	37 604	49 996
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	3 820 494	3 818 210	3 811 206	3 590 993	3 395 898
Övriga anläggningstillgångar	331 228	146 766	166 837	310 961	294 352
Omsättningstillgångar	269 404	424 462	324 468	155 050	208 497
Eget kapital	782 816	759 817	696 140	669 383	637 087
Obeskattade reserver	4 500	4 500	4 500	4 500	10 750
Räntebärande skulder	3 368 600	3 368 600	3 368 600	3 118 600	3 018 600
Övriga skulder	194 043	193 084	163 790	202 245	180 269
Balansomslutning	4 427 517	4 396 087	4 309 237	4 063 089	3 904 325
Lönsamhet och finansiering					
Avkastning på eget kapital, %	3,9	7,6	5,1	5,6	7,7
Avkastning på totalt kapital, %	1,9	2,4	2,0	2,2	2,5
Direktavkastning, %	5,3	7,6	6,2	6,2	6,7
Soliditet, %	17,8	17,4	16,2	16,6	16,5
Belåningsgrad, %	80,5	81,0	82,0	81,7	81,9
Skuldsättningsgrad, ggr	4,3	4,4	4,8	4,6	4,7
Räntenetto fastighetslån	-51 747	-47 975	-50 312	-52 386	-47 558
Förvaltning och miljö					
Antal bostäder, st	9 229	9 215	9 236	9 137	9 034
Antal lokaler, st	229	232	237	249	253
Bostadsyta, kvm	613 124	612 322	614 298	608 453	602 484
Lokalyta, kvm	82 673	85 273	85 570	90 386	90 891
Fastighetsinvesteringar	323 011	188 276	212 669	328 248	275 813
Driftskostnad per kvm, kr	551	555	533	515	510
Underhållskostnad per kvm, kr	290	289	250	262	223
Värmeanvändning per kvm, kWh *	86,4	88,1	91,0	93,8	96,9
Fastighetsel per kvm, kWh	12,9	13,4	13,8	14,4	15,1
Vattenförbrukning per kvm, kbm	1,1	1,2	1,2	1,2	1,3
Marknad och personal					
Vakansgrad bostäder, %	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2
Omflyttning bostäder, %	11,7	11,7	13,9	13,4	12,6
Medelantalet anställda, st	233,7	231,0	230,1	224,8	223,3
Sjukfrånvaro, %	4,1	4,2	4,2	4,2	4,7

*Tidigare års utfall är omräknade enligt ny beräkningsmodell.

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>
Koncernen					
Vid årets ingång	11 700	69 103	652 237	64 424	797 464
Resultateffekt finansiell leasing			146		146
Skatteeffekt av ovanstående			-30		-30
Utdelning till aktieägaren			-136		-136
Omföring av föreg års resultat			64 424	-64 424	-
Erhållna aktieägartillskott		2 382			2 382
Årets resultat				23 229	23 229
Vid årets utgång	11 700	71 485	716 641	23 229	823 055
Moderbolaget					
Vid årets ingång	11 700	375 403	311 310	61 404	759 817
Utdelning till aktieägaren			-136		-136
Omföring av föreg års resultat			61 404	-61 404	-
Erhållna aktieägartillskott			2 382		2 382
Årets resultat				20 753	20 753
Vid årets utgång	11 700	375 403	374 960	20 753	782 816

2023042506619

Förslag till disposition av företagets vinst

Belopp i kr

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	374 960 245
Årets resultat	20 752 829
Totalt	395 713 074

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas	287 820
att i ny räkning överförs	395 425 254
Summa	395 713 074

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

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

Den föreslagna utdelningen om 287 820 kr är i sin helhet hänförlig till 3 § avseende värdeöverföring enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Resultat och ställning

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 33 728 tkr (62 124 tkr).
Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 30 628 tkr (58 283 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

Belopp i tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Hysesintäkter	3	842 469	826 274
Aktiverat arbete för egen räkning		339	850
Övriga förvaltningsintäkter	4	29 001	17 597
Summa rörelsens intäkter		871 809	844 721
Rörelsens kostnader	2,5,6		
Driftskostnader	7	-227 821	-229 007
Underhållskostnader	8	-223 489	-217 846
Fastighetsskatt		-14 649	-20 817
Personalkostnader	9,10	-153 697	-149 293
Av- och nedskrivningar	11,12,13	-138 248	-199 098
Övriga rörelsekostnader	14	-26 478	-6 091
Summa rörelsens kostnader		-784 382	-822 152
Rörelseresultat		87 427	22 569
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	90 131
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15	7 240	5 093
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-60 939	-55 669
Summa finansiella poster		-53 699	39 555
Resultat efter finansiella poster		33 728	62 124
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-3 000	-3 000
Summa bokslutsdispositioner		-3 000	-3 000
Resultat före skatt		30 728	59 124
Skatt på årets resultat	17	-7 499	5 300
Årets resultat		23 229	64 424

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	4 229 144	4 188 297
Inventarier, verktyg och installationer	12	57 161	55 092
Pågående nyanläggningar	13	327 397	155 503
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 613 702	4 398 892
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	1 791	2 049
Långfristiga fordringar Kristianstads kommun	20	172 230	180 647
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		174 021	182 696
Summa anläggningstillgångar		4 787 723	4 581 588
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Förrådslager		2 523	1 536
<i>Summa varulager</i>		2 523	1 536
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		2 856	2 725
Fordringar Kristianstads kommun	21	246 782	408 121
Fordringar moderbolag		2 382	2 382
Aktuella skattefordringar		1 151	-
Övriga fordringar		4 522	4 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	9 556	7 872
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		267 249	425 543
<i>Kassa och bank</i>		2 089	222
Summa omsättningstillgångar		271 861	427 301
SUMMA TILLGÅNGAR		5 059 584	5 008 889

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	23	11 700	11 700
Övrigt tillskjutet kapital		71 485	69 103
Annat eget kapital		716 641	652 237
Årets resultat		23 229	64 424
Summa eget kapital		823 055	797 464
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjutna skatter	25	74 673	67 134
Summa avsättningar		74 673	67 134
<i>Långfristiga skulder</i>			
	26,27		
Skulder kreditinstitut		3 368 600	3 368 600
Skulder Kristianstads kommun		577 170	568 260
Summa långfristiga skulder		3 945 770	3 936 860
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	28		
Leverantörsskulder		69 415	80 425
Skulder syskonbolag		22 460	23 945
Aktuella skatteskulder		-	801
Övriga skulder		8 022	9 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	116 189	93 183
Summa kortfristiga skulder		216 086	207 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 059 584	5 008 889

Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		87 427	22 569
Av- och nedskrivningar		163 210	199 098
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-89	2 235
		<u>250 548</u>	<u>223 902</u>
Erhållen ränta		7 240	5 093
Erlagd ränta		-56 346	-56 076
Betald inkomstskatt		-1 916	-260
		<u>199 526</u>	<u>172 659</u>
Förändring varulager		-987	-474
Förändring kundfordringar		-131	-139
Förändring övriga kortfristiga fordringar		5 773	32 338
Förändring leverantörsskulder		-11 010	38 408
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		15 873	-12 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten		209 044	230 623
Investeringsverksamheten			
Avyttring av dotterbolag		-	89 785
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-379 536	-245 760
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		814	21 746
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-378 722	-134 229
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		35 000	55 000
Amortering av lån		-26 064	-22 199
Lämnade koncernbidrag		-3 000	-3 000
Erhållna aktieägartillskott		2 382	2 382
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-136	-109
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 182	32 074
Årets kassaflöde		-161 496	128 468
Likvida medel vid årets början		432 366	303 898
Likvida medel vid årets slut	30	270 870	432 366

Resultaträkning - moderföretag

Belopp i tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Hysesintäkter	3	776 680	765 715
Övriga förvaltningsintäkter	4	39 119	28 560
Summa rörelsens intäkter		<u>815 799</u>	<u>794 275</u>
Rörelsens kostnader	2,5,6		
Driftkostnader	7	-215 304	-217 034
Underhållskostnader	8	-204 666	-201 860
Fastighetsskatt		-14 455	-20 626
Personalkostnader	9,10	-153 697	-149 293
Av- och nedskrivningar	11,12,13	-121 012	-183 282
Övriga rörelsekostnader	14	-26 478	-6 209
Summa rörelsens kostnader		<u>-735 612</u>	<u>-778 304</u>
Rörelseresultat		<u>80 187</u>	<u>15 971</u>
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	89 785
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15	2 211	516
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-51 770	-47 989
Summa finansiella poster		<u>-49 559</u>	<u>42 312</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>30 628</u>	<u>58 283</u>
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-3 000	-3 000
Summa bokslutsdispositioner		<u>-3 000</u>	<u>-3 000</u>
Resultat före skatt		<u>27 628</u>	<u>55 283</u>
Skatt på årets resultat	17	-6 875	6 121
Årets resultat		<u>20 753</u>	<u>61 404</u>

Balansräkning - moderföretag

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	3 820 494	3 818 210
Inventarier, verktyg och installationer	12	53 568	51 467
Pågående nyanläggningar	13	277 660	95 299
Summa materiella anläggningstillgångar		4 151 722	3 964 976
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18	4 600	4 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	1 791	2 049
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 391	6 649
Summa anläggningstillgångar		4 158 113	3 971 625
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Förrådslager		2 523	1 536
Summa varulager		2 523	1 536
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		2 852	2 709
Fordringar Kristianstads kommun	21	244 755	403 653
Fordringar moderbolag		2 382	2 382
Fordringar dotterbolag		1 273	1 995
Övriga fordringar		3 985	4 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	9 545	7 860
Summa kortfristiga fordringar		264 792	422 704
<i>Kassa och bank</i>		2 089	222
Summa omsättningstillgångar		269 404	424 462
SUMMA TILLGÅNGAR		4 427 517	4 396 087



Balansräkning - moderföretag

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	23	11 700	11 700
Reservfond		375 403	375 403
Summa bundet eget kapital		387 103	387 103
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	24	374 960	311 310
Årets resultat		20 753	61 404
Summa fritt eget kapital		395 713	372 714
Summa eget kapital		782 816	759 817
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar		4 500	4 500
Summa obeskattade reserver		4 500	4 500
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjutna skatter	25	77 558	70 086
Summa avsättningar		77 558	70 086
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder kreditinstitut	26,27	3 368 600	3 368 600
Summa långfristiga skulder		3 368 600	3 368 600
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	28	62 771	71 077
Skulder syskonbolag		21 220	22 893
Aktuella skatteskulder		521	1 559
Övriga skulder		7 906	8 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	101 625	89 435
Summa kortfristiga skulder		194 043	193 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 427 517	4 396 087

Kassaflödesanalys - moderföretag

Belopp i tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		80 187	15 971
Av- och nedskrivningar		145 974	183 282
Övriga ej likviditetspåverkande poster		960	5 515
		<u>227 121</u>	<u>204 768</u>
Erhållen ränta		2 211	516
Erlagd ränta		-47 177	-48 396
Betald skatt		-442	405
		<u>181 713</u>	<u>157 293</u>
Förändring varulager		-987	-474
Förändring kundfordringar		-143	-132
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-1 565	22 075
Förändring leverantörsskulder		-8 306	31 276
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		6 378	-952
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>177 090</u>	<u>209 086</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-	-25
Avyttring av dotterbolag		-	89 810
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-334 236	-196 567
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		815	20 914
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-333 421</u>	<u>-85 868</u>
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-3 000	-3 000
Erhållna aktieägartillskott		2 382	2 382
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-136	-109
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-754</u>	<u>-727</u>
Årets kassaflöde		<u>-157 085</u>	<u>122 491</u>
Likvida medel vid årets början		<u>409 280</u>	<u>286 789</u>
Likvida medel vid årets slut	30	<u>252 195</u>	<u>409 280</u>

2023042506628

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.

Bolaget redovisar lämnade hyresrabatter på grund av covid-19 i enlighet med BFNAR 2020:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset som anger att rabatten får redovisas i den period av räkenskapsåret som rabatten är hänförlig till.

Koncernredovisning

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

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

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med de uthyrda tillgångarna i Specialfastigheter i Kristianstad AB har övergått till hyrestagaren så klassificeras avtalet fr.o.m. 2019 som finansiell leasing. 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 förräntning erhålls.

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 skuldars redovisade respektive skattemässiga värden är olika.

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

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



Materiella anläggningstillgångar

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras 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 reverseras 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 hänförs. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som skall återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden såsom räntekostnad eller ränteintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som skall återbetalas. Upphörande av redovisning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning eller att dessa efterskänkts. Alla transaktioner redovisas på likviddagen.

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

Derivatinstrument

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

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

Kassaflödesanalys

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

- den löpande verksamheten - investeringsverksamheten - finansieringsverksamheten.

Moderföretagets redovisningsprinciper och övriga upplysningar

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

Eget kapital

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



Obeskattade reserver

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

Bokslutsdispositioner

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

Aktier och andelar i dotterföretag

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

Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Bolaget har under året genomfört en intern marknadsvärdering utav sina förvaltningsfastigheter. Värderingen uppfyller huvudsakligen två syften, att beräkna respektive fastighets marknadsvärde samt att fastställa eventuella nedskrivningsbehov. Värderingen har skett med stöd av den modell som finns i analysverktyget 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 2022-12-31 till 9 761 mkr (9 219 mkr). Detta värde överstiger bokfört värde med 5 941 mkr (5 401 mkr). Förändringen av marknadsvärdet påverkar inte bolagets resultat- eller balansräkning.

Förutsättningar fastighetvärdering 2022

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	3,75-5,75 %
Direktavkastningskrav prima lokaler	6,0-10,0 %
Direktavkastningskrav övriga lokaler och garage	7,0-10,0 %
Marknadsvärde (mkr)	9 761
Bokfört värde (mkr)	3 820
Övervärde (mkr)	5 941



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

	Moderbolaget	
	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Interna försäljningar till dotterbolag	12 628	12 161
Interna inköp från dotterbolag	-209	-207

Not 3 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	671 861	657 001	666 036	651 294
Studentbostäder	10 941	10 708	10 941	10 708
Lokaler	178 599	174 243	118 620	119 261
Garage	9 485	9 626	9 485	9 626
P-platser	2 226	2 384	2 139	2 298
	<u>873 112</u>	<u>853 962</u>	<u>807 221</u>	<u>793 187</u>
Hyresbortfall, outhyrda objekt:				
Bostäder	-2 829	-3 321	-2 727	-3 105
Studentbostäder	-1 737	-1 615	-1 737	-1 615
Lokaler	-5 662	-6 345	-5 662	-6 345
Garage	-1 026	-1 049	-1 026	-1 049
P-platser	-83	-65	-83	-65
Ombyggnad/renovering	-10 241	-5 673	-10 241	-5 673
Rabatter	-8 905	-9 441	-8 905	-9 441
Självförvaltning	-160	-179	-160	-179
Summa	842 469	826 274	776 680	765 715

2023042506034

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ersättning från hyresgäster	21 415	13 213	19 205	12 574
Vinst sålda anläggningstillgångar	814	1 028	814	769
Återvunna hyres- och kundfordringar	1 208	909	1 208	909
Försäljningsintäkter	142	174	12 470	12 035
Försäkringsersättningar	2 698	600	2 698	600
Övriga ersättningar	2 724	1 673	2 724	1 673
Summa	29 001	17 597	39 119	28 560

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>				
- Revisionsuppdraget	-363	-265	-291	-210
- Revisionsverksamhet				
- Skatterådgivning	-	-19	-	-19
- Övriga tjänster	-95	-8	-95	-8
Summa	-458	-292	-386	-237

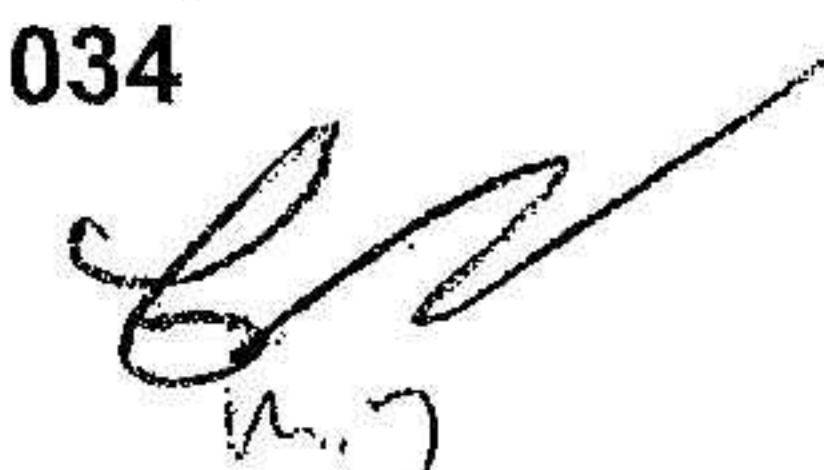
Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Not 6 Ersättning till Hyresgästföreningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förhandlingsersättning och boinflytandemedel	-1 880	-1 430	-1 880	-1 430
Fritidsmedel och lokalhyror	-901	-901	-901	-901
Summa	-2 781	-2 331	-2 781	-2 331

Not 7 Driftskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	-19 511	-21 571	-17 136	-19 711
El, värme, vatten	-117 383	-120 967	-110 501	-114 118
Sophantering	-23 034	-22 745	-22 964	-22 674
Sotning och brandtillsyn	-2 461	-2 612	-998	-1 191
Försäkringskostnader	-4 830	-3 731	-4 441	-3 383
Bevakningskostnader	-6 557	-5 483	-6 557	-5 483
Förvaltningsomkostnader	-52 778	-51 255	-51 440	-49 831
Hyresgästföreningen	-2 781	-2 331	-2 781	-2 331
Erhållna rabatter och bonus	1 514	1 688	1 514	1 688
Summa	-227 821	-229 007	-215 304	-217 034



Not 8 Underhållskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Underhåll (inkl. försäkringsskador)	-185 441	-179 484	-167 496	-163 961
Reparationer	-38 048	-38 362	-37 170	-37 899
Summa	-223 489	-217 846	-204 666	-201 860

Not 9 Medelantalet anställda, löner, ersättningar och sociala avgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medelantal anställda				
- Kvinnor	59	60	59	60
- Män	175	171	175	171
Totalt	234	231	234	231
Löner och ersättningar				
- Styrelsen och VD	-1 821	-1 777	-1 821	-1 777
- Övriga anställda	-94 656	-92 226	-94 656	-92 226
Totala löner och ersättningar	-96 477	-94 003	-96 477	-94 003
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-30 739	-30 143	-30 739	-30 143
Pensionskostnader (varav VD -534 (-553))	-6 132	-3 613	-6 132	-3 613
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	-133 348	-127 759	-133 348	-127 759

I moderbolagets totala personalkostnader ingår kostnad för avsättning till AB Kristianstadsbyggens Personalstiftelse (org nr 838200-8467) med 494 tkr (556 tkr).

Sociala avgifter reduceras i år av återbetalningar av AGS-premier för åren 2004-2008 om totalt 524 tkr (2 467 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	
	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
- Kvinnor	4	4	1	1
- Män	17	17	4	4
Totalt	21	21	5	5
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
- Kvinnor	2	2	2	2
- Män	7	7	3	3
Totalt	9	9	5	5

Not 11 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>				
Vid årets ingång	6 746 610	6 588 676	6 246 439	6 088 486
- Nyanskaffningar	38 847	43 654	32 593	43 571
- Avyttringar och utrangeringar	-72 335	-42 131	-72 335	-42 029
- Omklassificeringar	157 714	156 411	109 578	156 411
- Investeringsstöd	-3 747	-	-3 747	-
Vid årets utgång	6 867 089	6 746 610	6 312 528	6 246 439
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>				
Vid årets ingång	-2 496 651	-2 368 391	-2 366 567	-2 252 580
- Avyttringar och utrangeringar	45 858	16 406	45 858	16 406
- Årets avskrivning	-148 452	-144 666	-132 625	-130 393
Vid årets utgång	-2 599 245	-2 496 651	-2 453 334	-2 366 567
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>				
Vid årets ingång	-61 662	-24 700	-61 662	-24 700
- Omklassificeringar	-4 000	-	-4 000	-
- Under året återförda nedskrivningar	26 962	-	26 962	-
- Årets nedskrivningar	-	-36 962	-	-36 962
Vid årets utgång	-38 700	-61 662	-38 700	-61 662
Redovisat värde vid årets utgång	4 229 144	4 188 297	3 820 494	3 818 210
Bokfört värde				
- Byggnader	3 734 599	3 697 010	3 364 003	3 358 790
- Mark	353 246	351 620	332 644	332 644
- Markanläggningar	141 299	139 667	123 847	126 776
Summa	4 229 144	4 188 297	3 820 494	3 818 210
Taxeringsvärde byggnader och mark	7 165 739	6 639 454	7 117 069	6 594 422

2023042506637

2023042506658

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>				
Vid årets ingång	165 099	152 705	151 840	140 158
- Nyanskaffningar	12 135	9 103	11 225	8 291
- Avyttringar och utrangeringar	-4 230	-3 710	-4 155	-3 610
- Omklassificeringar	4 692	7 001	4 226	7 001
Vid årets utgång	177 696	165 099	163 136	151 840
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>				
Vid årets ingång	-110 007	-99 722	-100 373	-91 538
- Avyttringar och utrangeringar	4 230	3 185	4 155	3 092
- Årets avskrivning	-14 758	-13 470	-13 350	-11 927
Vid årets utgång	-120 535	-110 007	-109 568	-100 373
Redovisat värde vid årets utgång	57 161	55 092	53 568	51 467

Not 13 Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	155 503	130 123	95 299	118 217
Under året nedlagda kostnader	335 487	193 003	294 165	144 705
Under året genomförda omfördelningar	-158 406	-163 412	-109 804	-163 412
Under året genomförda omfördelningar moms	-3 187			
Förgävesprojektering/Utrangering	-	-211	-	-211
Nedskrivningar pågående nyanläggningar	-2 000	-4 000	-2 000	-4 000
Utgående nedlagda kostnader	327 397	155 503	277 660	95 299

Not 14 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förlust vid utrangering av byggnadskomponenter	-26 478	-5 873	-26 478	-5 873
Förlust vid utrangering av inventarier, verktyg och installationer	-	-7	-	-
Förlust försäljning anläggningstillgångar	-	-	-	-125
Förgävesprojektering	-	-211	-	-211
Summa	-26 478	-6 091	-26 478	-6 209

Not 15 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	2 334	547	2 211	516
Ränteintäkter finansiell leasing	4 906	4 546	-	-
Summa	7 240	5 093	2 211	516

Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader avseende fastighetslån	-45 163	-40 986	-38 336	-35 362
Borgens-/låneavgift Kristianstads kommun	-15 743	-14 669	-13 411	-12 613
Övriga räntekostnader	-33	-14	-23	-14
Summa	-60 939	-55 669	-51 770	-47 989

Not 17 Skatt på årets resultat

	Koncern		Moderbolaget	
	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skatt	36	-1 495	596	-
Uppskjuten skatt temporära skillnad	-15 831	5 147	-16 537	3 522
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	8 296	1 648	9 066	2 599
Summa	-7 499	5 300	-6 875	6 121
Redovisat resultat före skatt	30 728	59 124	27 628	55 283
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6 %)	-6 330	-12 180	-5 691	-11 388
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 782	-989	-1 781	-987
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	18 496	1	18 496
Skatteeffekt av skattereduktion inventarieinköp 2021	628	-	596	-
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfonder	-16	-27	-	-
Redovisad skattekostnad	-7 499	5 300	-6 875	6 121

Not 18 Andelar i koncernföretag

			2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>				
Vid årets ingång			4 600	4 600
Redovisat värde vid årets utgång			4 600	4 600
			2022-12-31	2021-12-31
	<i>Antal</i>		<i>Redovisat</i>	<i>Redovisat</i>
Dotterföretag / Org nr / Säte	<i>andelar</i>	<i>i %</i>	<i>värde</i>	<i>värde</i>
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
			4 600	4 600

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

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Husbyggnadsvaror HBV Förening				
- Återbäringsmedel	1 751	2 009	1 751	2 009
- Insatskapital	40	40	40	40
Andelsföreningen Skånehem				
- Insatskapital	-	-	-	-
Summa	1 791	2 049	1 791	2 049

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

Not 20 Långfristiga fordringar Kristianstads kommun

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	180 647	187 276	-	-
Årets förändringar				
- Avgående fordringar	-8 408	-9 428	-	-
- Omklassificeringar	-9	2 799	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 230	180 647	-	-
Utgående redovisat värde	172 230	180 647	-	-

Koncernens finansiella leasingavtal, redovisade som anläggningstillgångar enligt ovan, avser leasen utav Kristianstad Arena och Kristianstad Idrottshall. Leasetagare är Kristianstads kommun.

Not 21 Fordringar Kristianstads kommun

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Koncernkonto hos bank *	268 781	432 144	250 106	409 058
Övriga kortfristiga fordringar	10 570	9 953	179	309
Övriga kortfristiga skulder	-32 569	-33 976	-5 530	-5 714
Summa	246 782	408 121	244 755	403 653

* Fr.o.m. räkenskapsåret 2016 finns det inom koncernen en total beviljad checkräkningskredit om 100 000 tkr. Beviljad, ej utnyttjad, checkräkningskredit uppgår per balansdagen till 100 000 tkr.

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 897	6 137	6 888	6 127
Förutbetalda jour-/serviceavtal	2 533	1 612	2 533	1 612
Övriga förutbetalda kostnader	63	93	63	93
Övriga upplupna intäkter	63	30	61	28
Summa	9 556	7 872	9 545	7 860

Not 23 Antal aktier och kvotvärde

	2022-12-31	2021-12-31
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, 395 713 074 kr, disponeras enligt följande:

	2022-12-31
Utdelas till aktieägaren, kr	287 820
Balanseras i ny räkning, kr	395 425 254
Summa	395 713 074



Not 25 Uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Outnyttjat underskottsavdrag	-36 433	-28 138	-31 276	-22 210
Temporära skillnader avseende restvärde förvaltningsfastigheter	-5 717	-5 486	-	-
Uppskjutna skatteskulder				
Temporära skillnader avseende restvärde förvaltningsfastigheter	114 681	98 327	108 834	92 296
Obeskattade reserver	2 142	2 431	-	-
Summa	74 673	67 134	77 558	70 086

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

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswappar. Per bokslutsdagen uppgår utestående ränteswapavtal till 2 200 mkr (2 400 mkr). Räntenivån har stigit under året. Den höja räntenivån under året har inneburit att swapavtalen per bokslutsdagen motsvarar ett övervärde om totalt 227 mkr. Föregående år var det motsvarande värdet av swapavtalen ett undervärde om -1,8 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.

Den genomsnittliga effektiva räntan i skuldportföljen uppgår till 1,50 % (0,92 %). Bolaget har under året räntesäkrat 100 mkr (400 mkr). Per balansdagen uppgår den genomsnittliga räntebindningen till 3,2 år (3,7 år) och kapitalbindningen till 2,5 år (2,9 år).

Ingen nyupplåning eller amortering har skett under 2022 eller 2021. Av bolagets totala skuldportfölj är 3 368,6 mkr (3 368,6 mkr) med kommunal borgen som säkerhet. Därmed finns inga skulder mot pantbrev.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Inom 1 år	1 586 324	1 251 755	1 468 600	1 168 600
Inom 1-5 år	1 194 431	1 265 064	800 000	900 000
Inom 5-10 år	1 100 000	1 355 000	1 100 000	1 300 000
Inom 15-20 år	90 000	90 000	-	-
Summa	3 970 755	3 961 819	3 368 600	3 368 600

Not 27 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder som omsätts inom ett år efter balansdagen				
- Skulder till kreditinstitut	825 000	556 600	825 000	556 600
- Skulder till Kristianstads kommun	180 455	23 730	-	-
	<u>1 005 455</u>	<u>580 330</u>	<u>825 000</u>	<u>556 600</u>
Långfristiga skulder som omsätts senare än ett år men inom fem år efter balansdagen				
- Skulder till kreditinstitut	2 258 600	2 102 000	2 258 600	2 102 000
- Skulder till Kristianstads kommun	396 715	491 030	-	-
	<u>2 655 315</u>	<u>2 593 030</u>	<u>2 258 600</u>	<u>2 102 000</u>
Långfristiga skulder som omsätts senare än fem år efter balansdagen				
- Skulder till kreditinstitut	285 000	710 000	285 000	710 000
- Skulder till Kristianstads kommun	-	53 500	-	-
	<u>285 000</u>	<u>763 500</u>	<u>285 000</u>	<u>710 000</u>
Summa	3 945 770	3 936 860	3 368 600	3 368 600

Not 28 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Allmänna arvsfonden	40	40	40	40
Summa	40	40	40	40

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	8 056	3 463	8 056	3 463
Upplupna semesterlöner	7 853	8 028	7 853	8 028
Upplupna sociala avgifter	4 946	4 915	4 946	4 915
Upplupna driftskostnader	4 701	4 839	4 377	4 490
Övriga upplupna kostnader	8 486	14 427	8 387	11 979
Förskottsbetalda hyror	82 147	57 511	68 006	56 560
Summa	116 189	93 183	101 625	89 435

Not 30 Likvida medel

	Koncernen 2022-12-31	2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	2 089	222	2 089	222
Fordran Kristianstads kommun, koncernkonto hos bank	268 781	432 144	250 106	409 058
Summa	270 870	432 366	252 195	409 280

Underskrifter

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman den 20 april 2023 för fastställelse.

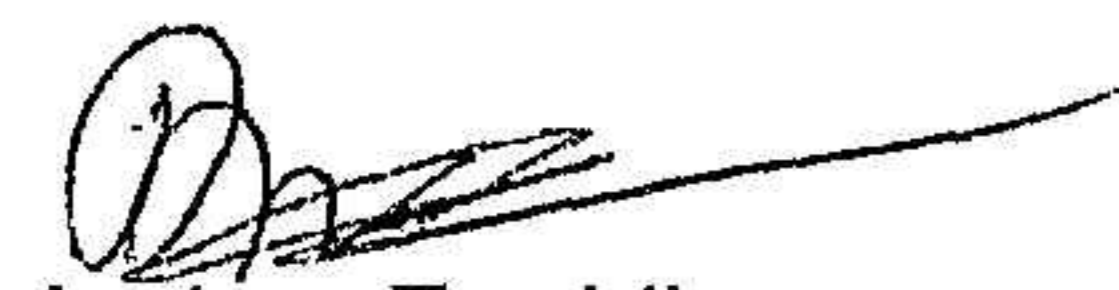
Kristianstad den 6 mars 2023



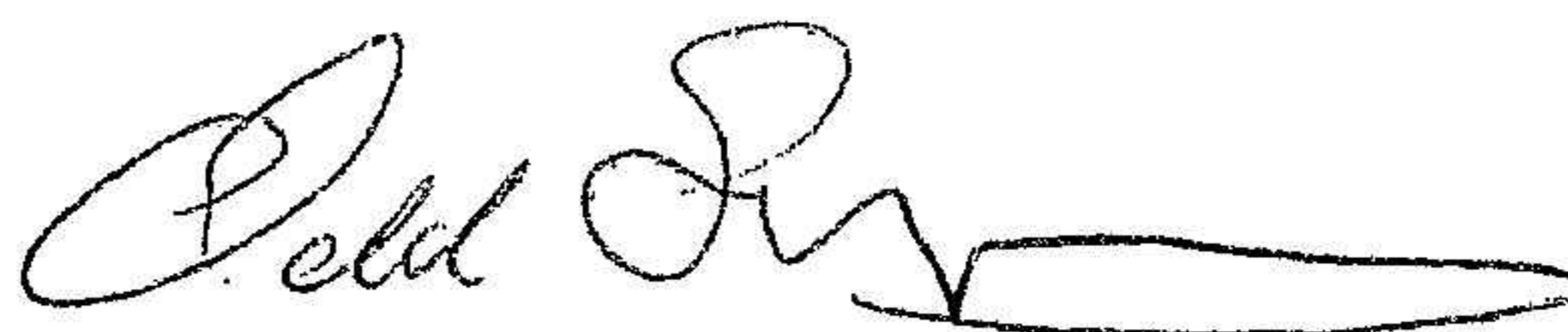
Christer Nilsson
Ordförande



Catarina Palmblad
Vice ordförande



Anders Fredriksson



Odd Skyllberg



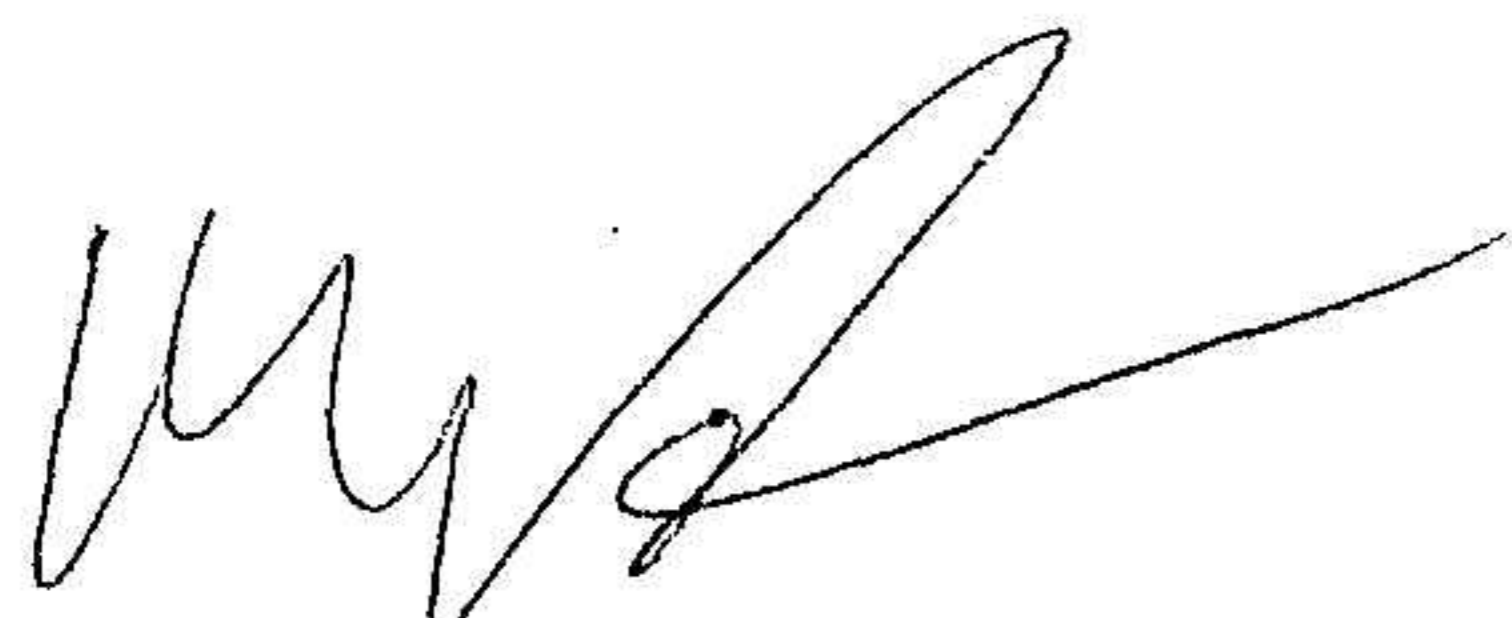
Carl Henrik Nilsson



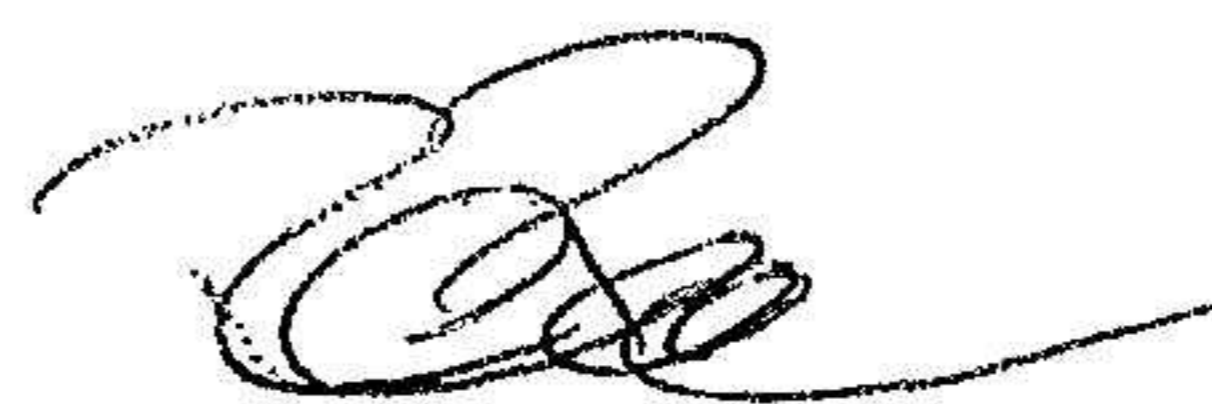
Henrik Strand
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 mars 2023.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



Robin Persson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Kristianstadsbyggen för år 2022.

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 2022 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.

my

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 Aktiebolaget Kristianstadsbyggen för år 2022 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
- 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 6 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mattias Johansson
Auktoriserad revisor


Robin Persson
Auktoriserad revisor

Kopiaris överensstämmelse med
originalintygas:





2023042506647

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Kristianstad den 6 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Robin Persson
Auktoriserad revisor

Kopier: överensstämmelse med
originalt intygas:

T-4-3