20240617237784

# ÅRSREDOVISNING 2023

# EKSTA Bostads AB

## 556497-8293

### Fastställelseintyg

Undertecknad, VD i Eksta Bostads AB, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 30 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Kungsbacka 2024-06-13

Christer Kilersjö VD

20240617237785

# ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

## EKSTA BOSTADS AB

# INNEHÅLL


| | |
|---|---|
| Vd om året som gått | 4 |
| Vårt målarbete | 8 |
| Hållbarhet för Eksta | 10 |
| Social hållbarhet | 12 |
| Ekologisk hållbarhet | 26 |
| Ekonomisk hållbarhet | 32 |
| Bolagsstyrning | 34 |
| Revisorns yttrande avseende hållbarhetsrapport | 35 |
| **Ekonomisk redovisning** | |
| Förvaltningsberättelse | 36 |
| Förslag resultatdisposition | 40 |
| Sammadrag av verksamhet | 41 |
| Resultaträkning | 42 |
| Balansräkning | 43 |
| Kassaflödesanalys | 45 |
| Förändring av egna kapitalet | 46 |
| Noter | 47 |
| Underskrifter | 59 |
| Revisionsberättelse | 60 |
| Granskningsrapport | 62 |
| Våra bostäder och lokaler | 64 |




## OM OSS

Eksta Bostads AB är Kungsbacka kommuns bostadsbolag. Vi äger och förvaltar cirka 3 400 hyresrätter och 100 lokaler i form av vård- och omsorgsboenden, gruppbostäder, förskolor, skolor och kommersiella lokaler. Detta innebär att våra lägenheter är hem för många Kungsbackabor och att många har sin arbetsplats eller skolgång i våra lokaler. Vårt signum är ett miljöklokt boende och sedan över 40 år tillbaka har vi förlitat oss på förnybar energi. Solenergi, energieffektivt byggande och biobränsle ligger oss varmt om hjärtat. Vi bedriver fjärrvärmeverksamhet och ser till att våra och våra kunders fastigheter får värme och varmvatten, både på ett tryggt och miljöklokt sätt.


**Eksta Bostads ABs års- och hållbarhetsredovisning 2023**

**Produktion:** Eksta Bostads AB **Tryck:** Printforce AB
**Omslagsfoto:** Natalie Greppi **Foto:** Natalie Greppi - verksamhetsbilder, Eksta, Adobe stock photo.
**Papper:** Omslag - Edixon 300 g. Inlaga - Exidon 120 g.


EKSTA Kungsbacka

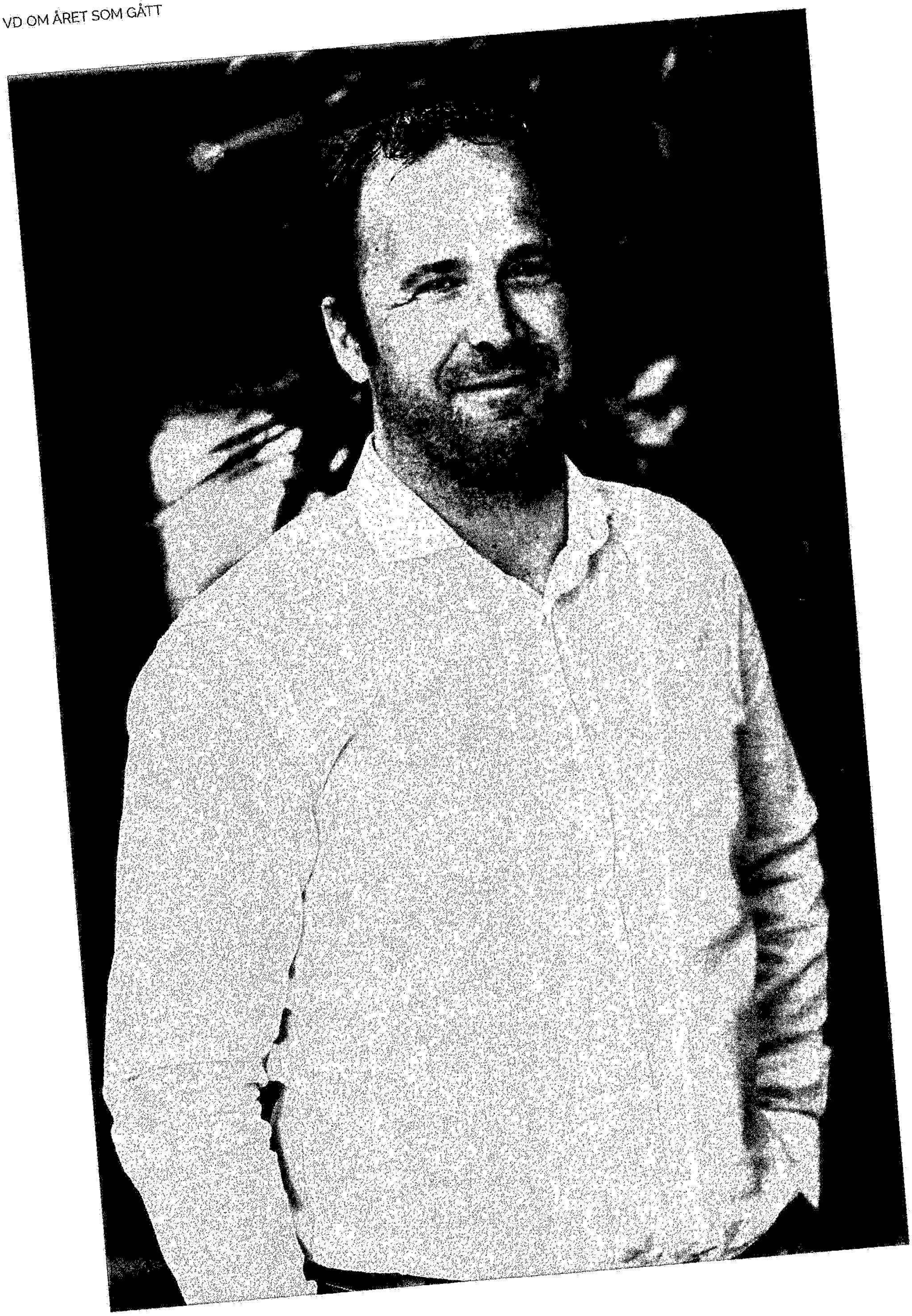


Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL





Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL





Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

***"Vi har kunnat hålla fast vid vår devis att den grönaste KWh är den som aldrig behöver tas fram"***

**Christer Kilersjö**, vd Eksta Bostads AB

# VD OM ÅRET SOM GÅTT

**Året 2023 har varit ett speciellt år som präglats av utmaningar för fastighetsbranschen. Räntehöjningar och en allmänt kraftigt stigande inflation har påverkat verksamheten på flera sätt. Hållbarhetsfrågan har varit central både inom branschen och på global nivå där 2023 varit det varmaste uppmätta året någonsin.**

Det är en styrka att i svårare ekonomiska tider inte behöva göra avkall på energieffektivitet. För att klara det krävs en trygg och långsiktig strategi som genomsyrar hela bolaget. När priset för en KWh el i december 2022 var över 370 öre var oron stor över hur elkostnaderna skulle utvecklas under 2023. Tack vare en stor andel solel kombinerat med långsiktig energioptimering och att priserna sjönk under året så klarade vi oss relativt väl.

I och med det ekonomiska läget begränsade vi möjligheten till tillval och tidigarelagt underhåll för våra hyresgäster under en period. Något som var tråkigt men nödvändigt. Även underhållet var något som blev åsidosatt. Under 2024 hoppas vi kunna vara tillbaka på samma nivå som tidigare.

Glädjande nog har vi under året startat upp nyproduktionsprojektet Rya Ängar etapp 2. Ett efterlängtat område med 26 nya lägenheter som byggs i passivhus. Ett annat projekt som pågår är ROT projektet på Rosengatan 18-44 i Kungsbacka där det första huset färdigställdes i slutet av året.

Vi har en hög ambitionsnivå och har fortsatt att göra vårt yttersta för att ta vårt ansvar och vara den hyresvärden vi vill vara, även om förutsättningarna förändrats. Dialogen och samverkan med hyresgästerna är värdefull för att vi ska jobba på rätt sätt och med rätt saker i verksamheten. Vi fokuserar därför mycket på den kontinuerliga mätningen av kundnöjdheten och de följdaktiviteter resultaten medför.

Samverkan med andra partners och skolor har alltid varit ett prioriterat område för oss, även under detta år. Vi har många spännande projekt på gång.

Under året har vi påbörjat vår tvååriga målperiod där vi satt höga utmanande mål. Målarbetet kommer kräva mycket av vår personal i form av nytänkande, kompetens och engagemang för att nå god måluppfyllnad.

Grunden för att fortsatt kunna investera i nya hållbara bostäder, även i lågkonjektur, är att ha en stark ekonomi - vilket Eksta har. Vi kan konstatera att siffrorna för 2023 visar att bolaget står starkt.

Trots kraftigt ökade kostnader inom flera områden, främst ökningen av räntekostnader, står vi oss bra inför framtiden, även om vi tvingats dra ner på nyproduktionen av hållbara hyresrätter. Vi är förberedda inför 2024.

Jag är stolt över vad vi har åstadkommit under året. Ett utmanande år men också ett år då vi insett att vi står starka även när vi ställs inför nya prövningar. Vi ser fram emot kommande år då vi fortsatt kommer att ta vårt ansvar för att fortsätta bygga och förse Kungsbacka kommun med hållbara och trivsamma bostäder.

Kungsbacka, februari 2024

**Christer Kilersjö**
Vd på Eksta Bostads AB

Transaktion 09222115557513091449
Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

# ÅRET 2023

## VÅR VISION:
**EKSTA FRAMTIDENS BOENDE** –
i framkant för ett miljöklokt och tryggt Kungsbacka.

## 3,2 GHW (3,48 GWH)
Producerad solenergi. **Ett bra resultat** som är bättre än normalåret men sämre än rekordåret 2022 (3,48)

## 84 KWH/M²
Energianvändningen i vårt bestånd är lågt. Dock inte lika lågt som rekordåret 2022.Normalsårskorrigerad A-tempsyta (82 kWh/m²).

## Resultat
*före bokslutsdispositioner och skatt*

## 85,8 MKR (78 MKR)

**Bostadshyrorna**
*höjdes med i snitt*
**3,9 %**

*Vi fick utmärkelsen*
## ÅRETS PLANETSKÖTARE

## SOLIDITET
**17,61 % (16,12 %)**

## UNDERHÅLLSINSATSER
**Utfördes för**
## 43,2 MKR

## JUSTERAD SOLIDITET
**40,99 % (41,88 %)**



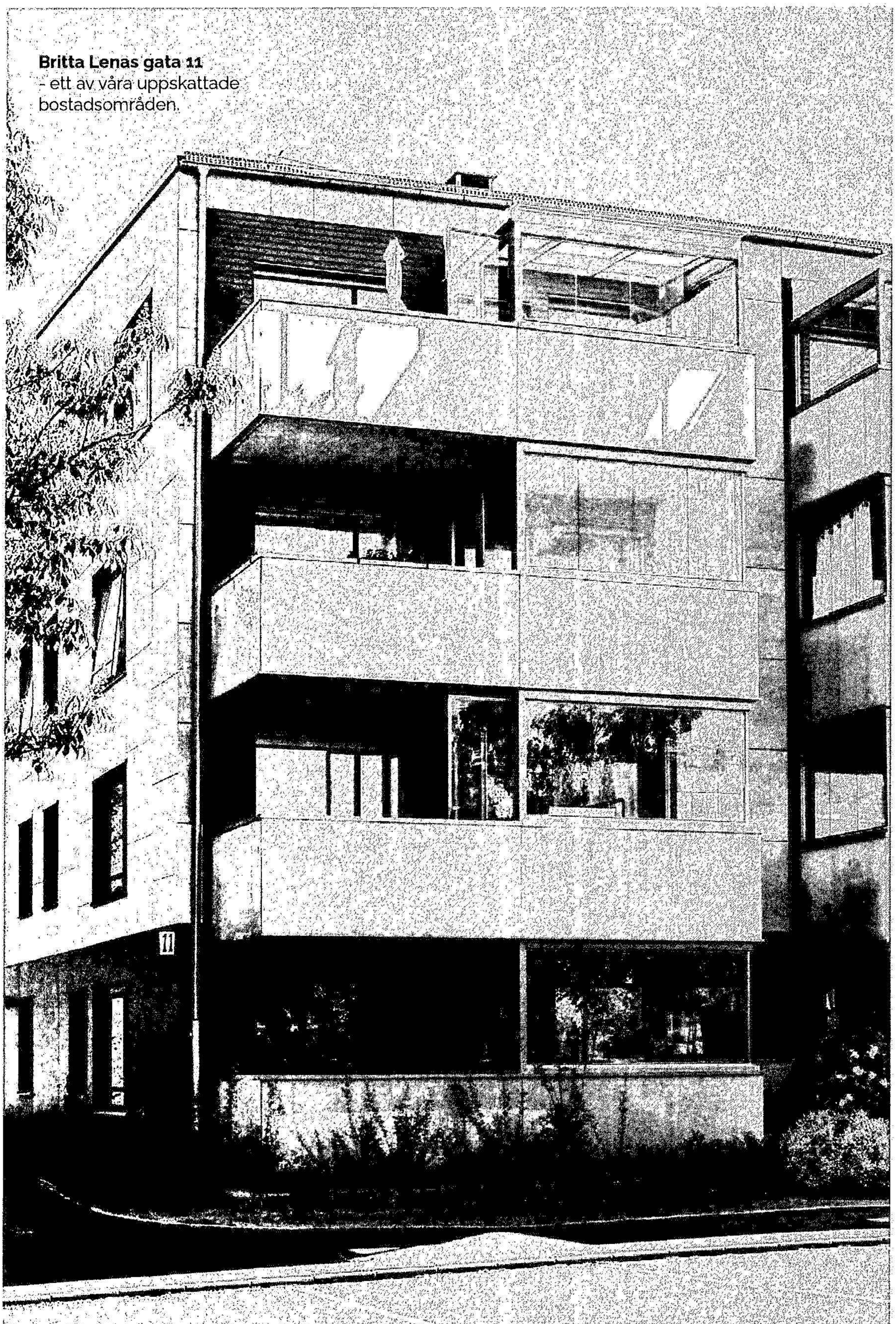

## 75 %
## EGENANVÄNDNING AV SOLEL



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617723788

**Britta Lenas gata 11**
- ett av våra uppskattade bostadsområden.






Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

# VÅRT MÅLARBETE

Vi vill vara en arbetsplats som främjar innovation och nytänkande. Våra medarbetare är vår viktigaste resurs och det är viktigt att man känner meningsfullhet i sitt arbete. Står man hela tiden kvar på samma plats utan att våga ta steget utanför sin komfortabla zon sker ingen utveckling, varken på individ- eller bolagsnivå. Målarbetet är ett sätt att våga testa nytt, att tänja lite ytterligare på gränserna. Det är också ett sätt att säkerställa att vi tillsammans arbetar utefter våra bolagsmål och fokusområden med vår värdegrund som grundpelare.

**Måluppbyggnad**
För att få ett målarbete att fungera krävs det en tydlig röd tråd, från kommunens ägardirektiv hela vägen ner till handlingsplaner på individ- och avdelningsnivå. Styrelsen utarbetar övergripande mål och affärsplan från ägardirektiven och vår vision. Därefter tar ledningsgruppen fram fokusområden som sedan ligger till grund för bolagsmålen. De övergripande bolagsmålen ger en vägledning i vilken riktning vi vill gå. Utifrån bolagsmålen sätter varje avdelning sina egna mål och skapar handlingsplaner för att nå dem. Genom att arbeta på det här sättet säkerställer vi att målen ger direkt inverkan på verksamheten och går att mäta eller att stämma av förändringar.

Målarbetet ger personalen insikt i verksamheten och bidrar till större förståelse för varandras arbete. Det blir konkret och lättillgängligt när vi väver in målarbetet i vardagen. Utveckling och att vara en lärande organisation är några av ledorden. Vi har också pratat mycket om hur vi vill vara med och mot varandra, vilken leder oss in på värdegrund som har en stor plats i målarbetet. Den speglar hur vi ska vara mot varandra, våra hyresgäster och samarbetspartners. Syftet med en stabil värdegrund är att skapa en bra, trygg och trivsam arbetsplats. Det är inget som skapar sig själv utan något som varje individ är med och bidrar till.

**Pågående målperiod**
Målarbetet delas upp i olika målperioder för att det ska kännas aktuellt under hela perioden. Redovisningar och avstämningar sker löpande, både för samtlig personal och för styrelsen.

Vi är just nu mitt uppe i en målperiod som sträcker sig från 2023-01-01 till och med 2024-12-31. Ett år kortare än tidigare målperioder i syfte att få mer aktuella handlingsplaner och att målarbetet mer blir en del av det dagliga arbetet. Under den här målperioden fokuserar vi på innovation och utveckling samt att värna vår värdegrund. Även den ekonomiska lönsamheten är ett fokusområde framåt då vi står inför högre kostnadsökningar än intäkter.

Ett starkt ekonomiskt resultat kombinerat med nöjda hyresgäster skapar en stolt och trygg organisation som vill och tillåter utveckling. Vi strävar alltid mot att bli bättre men är ödmjuka inför uppgiften där vi under 2023 fått erfara att det är krävande när flera omvärldsfaktorer påverkar oss negativt och som i sin tur faller vidare på hyresgästerna. Där får vi snabbt återkoppling från våra hyresgäster genom vår kontinuerliga NKI mätning.



**Målarbete**
skapar engagemang och delaktighet

# MÅL 2023-2024

## VÄRDEGRUND

Vi vill vara bra ambassadörer för Eksta

Vi skall vara medvetna om att vi är varandras arbetsmiljö och själva bidra till god trivsel, ett tryggt arbetsklimat och vara arbetskamrater som visar personlig omtänksamhet

Vi vill vara intresserade och engagerade samt utvecklas som individer

Vi skall vara en lärande, innovativ organisation och ta hjälp av varandra

Vi medarbetare vill värna vår värdegrund i både med- och motgång

## KVALITET

Vi skall stärka vårt varumärke och vara den kvalitetsmässigt mest attraktiva hyresvärden i Kungsbacka samt stärka hyresrätten som upplåtelseform

Vårt arbetssätt skall kvalitets-och värdesäkra våra fastigheter

Vårt samverkande arbetssätt skall ge fler och mer nöjda hyresgäster/kunder

Vi skall vara en attraktiv arbetsgivare

Vi skall vidareutveckla och dela med oss av våra kunskaper och färdigheter

Vi skall alltid sträva efter förbättringar och vara öppna för förändringar och anpassningar

## HÅLLBARHET

Vi skall verka för bolagets långsiktiga ekonomiska tillväxt

Vi skall hushålla med bolagets resurser och förbättra bolagets driftnetto och lönsamhet

Vi skall bygga för en hållbar förvaltning och bidra till Kungsbackas behov av bostäder samt vara en långsiktig förvaltarbyggherre

Vi skall förebygga och hantera risker med förnuft och mod

Vi skall vara ledande i arbetet för en miljöklok energianvändning och verka för en minimerad klimatpåverkan

Vårt arbetssätt skall främja utvecklingen genom ökat intresse, nytänkande och innovation

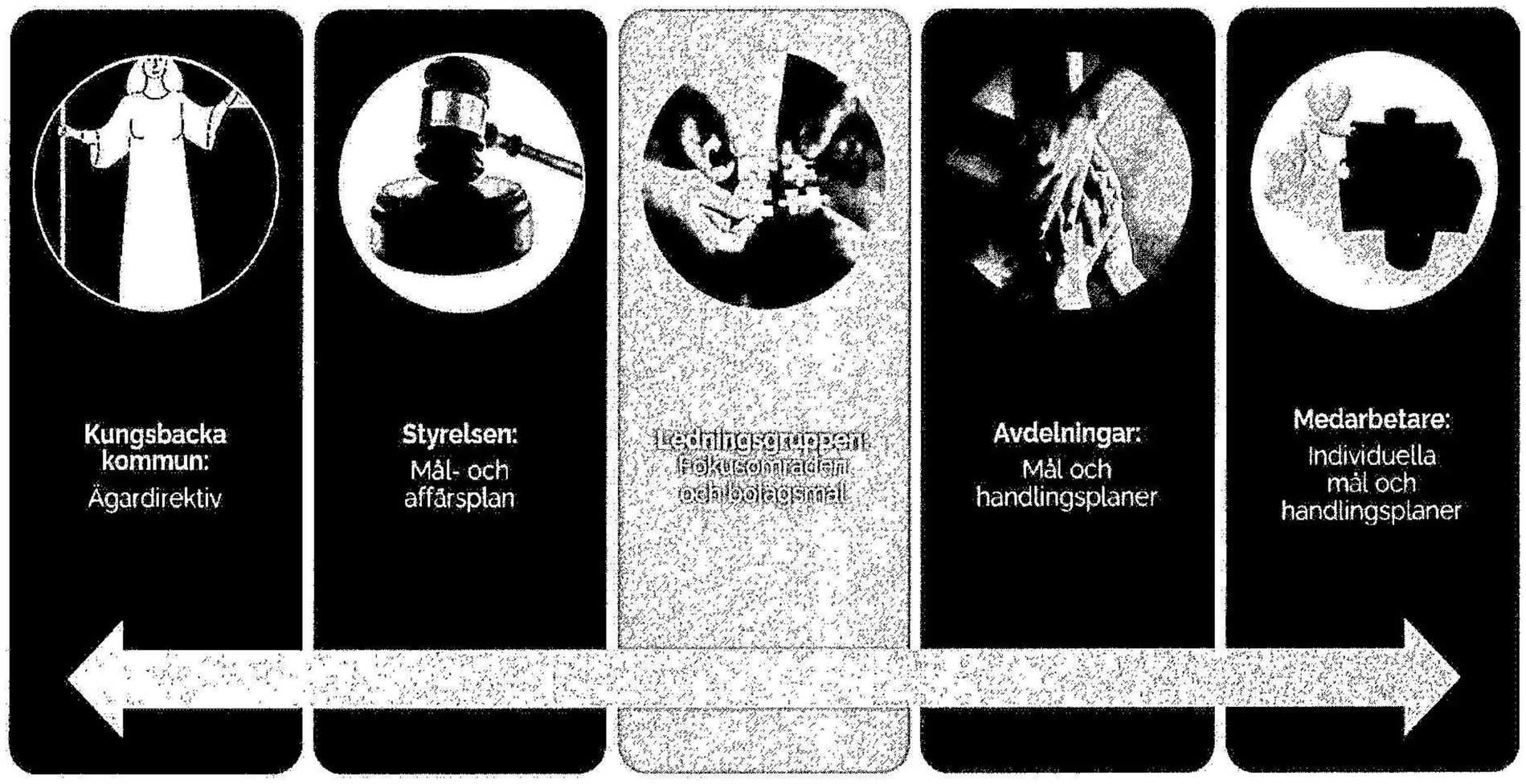


Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617723789




## FRÅN ÄGARE TILL MEDARBETARE






Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

# HÅLLBARHET FÖR EKSTA

Hållbarhet är ett brett begrepp. Vi på Eksta styrs av en helhetssyn där vårt dagliga arbete ska bidra till en hållbar utveckling och vara en naturlig och integrerad del i vår verksamhet - en verksamhet som bygger på delaktighet, engagemang och affärsmässighet.

**Vårt hållbarhetsarbete**
Eksta står för ett långsiktigt och hållbart fastighetsägande samt förnybar energiproduktion. Hållbarhetsarbetet är integrerat i bolagets övergripande verksamhetsstyrning genom policys, strategier, målarbete och handlingsplaner och har pågått under hela 2023. Framför allt de kraftigt ökade elpriserna som vi stod inför slutet av förra året där elpriset för 2023 prognostiserades bli dubbelt. Det gjorde att vi snabbt fick samla oss och arbetade fram en rad olika åtgärder, stora som små där varenda KWh som kunde sparas räknades. Det har gjort att vi förbrukat cirka 5 % mindre el 2023 än föregående år.

Vi värnar om kvalitet och trygghet för boende, en smart hushållning med jordens resurser. Än större utmaning i svårare ekonomiska tider då det kan vara lätt att göra avkall på hållbarhetsaspekten för kortsiktiga ekonomiska vinster. Vår målsättning är nöjda kunder, engagerade medarbetare och en nöjd ägare. Vi vill fortsätta bidra till den positiva utvecklingen av Kungsbacka och göra det till en stad som många vill bo och leva i. Behovet av bra bostäder kommer alltid att finnas och definitionen av vad en god bostad är kommer att förändras. Därför krävs ett långsiktigt tänkande och ansvar för framtiden. Hållbarhet är ett arbete som kräver dagliga insatser och ständig utveckling. När den nya EU-lagen CSRD träder i kraft 2024 blir kraven på vår hållbarhetsredovisning betydligt mer omfattande och förändras i grunden. Även om det för oss inte blir aktuellt med den utökade hållbarhetsredovisningen förrän nästkommande år är vi redan i gång med att förändra och förbereda oss, både kompetensmässigt internt och genom att tillrättalägga processer. Det kommer krävas samverkan med andra bolag och med vår intresseorganisation Sveriges Allmännytta.

**Intressenter och väsentlighetsanalys**
I samband med det nya hållbarhetskravet har vi påbörjat en utbildning tillsammans med Sveriges Allmännytta. Under hösten har vi påbörjat arbetet med att identifiera vår värdekedja och intressenter på nytt som framöver ska mynna ut i en uppdaterad väsentlighetsanalys. Detta för att identifiera vilka frågor som är mest väsentliga för oss att arbeta med. De viktigaste intressenterna för Eksta är våra hyresgäster. Vår ägare, våra medarbetare och samarbetspartners är också viktiga parter eftersom alla är delaktiga i vår verksamhet på ett eller annat sätt. Våra intressentförhållanden bygger på samverkan och gemensamt utbyte. Genom dialog och samarbete kring frågor som är av stor vikt skapar vi grunden för det fortsatta strategiska arbetet inom hållbarhetsområdet. Vi har fördjupat oss i de hållbarhetsfrågor som är väsentliga både för oss och våra intressenter och kommer att jobba vidare med detta under kommande år. Vår väsentlighetsanalys, sätter vi grunden för fokuseringen av de hållbarhetsfrågor som vi har möjlighet att påverka och som är mest relevanta i dagsläget. Störst fokus ligger på kundnöjdhet, personal och klimatpåverkan.

## HÅLLBARHET

Vi skall verka för bolagets långsiktiga ekonomiska tillväxt

Vi skall hushålla med bolagets resurser och förbättra bolagets driftnetto och lönsamhet

Vi skall bygga för en hållbar förvaltning och bidra till Kungsbackas behov av bostäder samt vara en långsiktig förvaltarbyggherre

Vi skall förebygga och hantera risker med förnuft och mod

Vi skall vara ledande i arbetet för en miljöklok energianvändning och verka för en minimerad klimatpåverkan

Vårt arbetssätt skall främja utvecklingen genom ökat intresse, nytänkande och innovation






Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240613091723790






Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM JB, IH KW, ML, AL

# SOCIAL HÅLLBARHET

Vi bryr oss om våra hyresgäster. Våra bostäder är hem och en stor trygghet för många Kungsbackabor och i våra lokaler bedrivs både verksamheter och skolgång. Som Kungsbackas kommunala bostadsbolag och som medlemmar i Sveriges Allmännytta har vi ett stort samhällsansvar. Vi ska vara till nytta för vår ägare, våra hyresgäster och samhället i stort. Genom att ha engagerade medarbetare, en trivsam arbetsmiljö och ett stort socialt engagemang skapar vi goda förutsättningar för att vara den kvalitetsmässigt mest attraktiva hyresvärden i Kungsbacka.

**Löpande kundundersökning**
För att få en indikation på hur våra hyresgäster trivs hos oss mäter vi kundnöjdheten (NKI) löpande av Origo Group, en extern leverantör. De förser oss med aktuell statistik och benchmarkmaterial med specifika kommentarer från hyresgästerna. Hyresgästerna är våra viktigaste intressenter och deras synpunkter är viktiga för oss. Därför följer vi upp samtliga kommentarer som kommer in. Har hyresgästen angett namn och uppgifter återkopplar vi via telefon eller mejl. På så vis visar vi att vi bryr oss om och uppskattar de kommentarer som kommer in.

Vi vill vara en trygg, omtänksam och nytänkande hyresvärd. Under flera år har vi legat i toppen i olika kundundersökningar. Både enligt egna mätningar och externa. Undersökningen visar ett resultat på ca 84 % (88 %) nöjda hyresgäster över året. Även om det är en mycket hög och bra siffra jämfört med benchmark så är det en minskning gentemot tidigare år. Tappet av nöjda hyresgäster är en indikation som vi tar på största allvar och analys av orsaken är gjord. Vissa orsaker ligger utanför vår kontroll medan vissa faktorer rår vi över direkt eller indirekt. Under sommaren vidtogs åtgärder bland annat genom att i förtid häva skötselentreprenaden. Redan i slutet av året kunde vi se en klar ökning i NKI och ihop med övriga handlingsplaner är vi övertygande om att vi under 2024 kommer vara tillbaka på den nivå vi vill hålla. Frågor som är viktiga för våra hyresgäster är också viktiga för oss. I toppen ligger service, trygghet och bemötande. När våra hyresgäster är i kontakt med oss har de en förväntan, oavsett vad ärendet gäller. Vi har alltid ambitionen att leva upp till förväntningarna, och helst överträffa dem.

**Tillgänglighet och trygga bostadsområden**
Vi ska vara tillgängliga för våra hyresgäster, både i kundtjänst, på digitala medier och ute i våra områden. Under stora delar av dagen har hyresgästerna möjlighet att besöka oss på vårt huvudkontor eller ringa in till oss. Våra förvaltare, områdesansvariga fastighetsskötare, miljövärdar och lokalvårdare är stationerade i våra bostadsområden vilket bidrar till närhet och trygghet för våra hyresgäster. Vi får också en bra överblick över vad som händer i våra områden och kan själva upptäcka eventuella fel eller brister. Det är viktigt för oss att ha en organisation som möter och hjälper våra hyresgäster när de behöver något. Deras första kontakt ska alltid vara med någon från Eksta, efter det kan vi ta in expertis hjälp vid behov.

Mycket av vårt arbete fokuserar kring att säkerställa och vidareutveckla trivsamma, trygga områden. Vi jobbar förebyggande för att främja gemenskap och trivsel i våra områden, samt motverka otrygghet. Det gör vi bland annat genom rätt belysning, utformning av lekplatser och annat för att skapa trygga miljöer.

**Områdesyror - ett vinnande koncept**
Våra återkommande områdesyror i våra områden är något som både vi och våra hyresgäster uppskattar. Under flera år har vi förfinat konceptet och det utvecklas för varje år. Vi får komma ut och visa upp oss i våra områden och får möjlighet att möta våra hyresgäster på deras hemmaplan. Vi tänder grillen och hyresgästerna får möjlighet att umgås med både personal från oss och sina grannar. Vi bjuder in till boinflytande genom att ta emot förbättringsförslag i vår förslagslåda. Utöver det erbjuder vi poängpromenad.











Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617231791



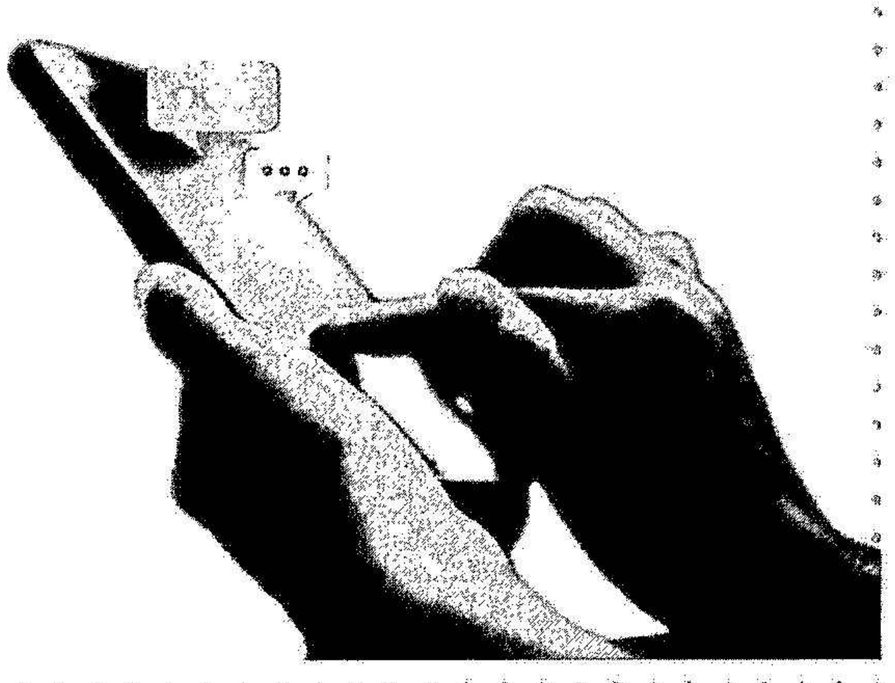

containrar för skräp, jord till trädgårdarna med mera. Under 2023 utvecklade vi konceptet genom att även bjuda in andra aktörer som till exempel Senior i Kungsbacka som berättade hur de arbetar för att motverka ofrivillig ensamhet och vad de erbjuder för aktiviteter för seniorer i kommunen. Vi Lokalhyresgäster i området bjöd in och tog tillfället i akt att visade upp sina verksamheter. Vi erbjöd även gratis ansiktsmålning för barnen – vilket var mycket uppskattat! Våra hyresgäster blir glada av vår närvaro och det gläder oss när de frågar om när det är dags att komma ut till just deras område igen. Under 2023 har vi genomfört åtta lyckade områdesyror utspritt över vårt distrikt.

**Kundmottagning och kommunikation**
I vår kundtjänst arbetar fyra personer som dagligen gör sitt yttersta för att våra hyresgäster ska få bästa tänkbara service och bemötande. Även i år visar kundundersökningen att våra hyresgäster har ett stort förtroende för vår kundtjänst och poängsätter deras bemötande och service högt. Kundtjänst tar emot felanmälan och frågor via telefon, mejl och chatt varje vardag under våra öppettider. Utöver att våra hyresgäster kan ringa eller besöka oss på vårt kontor kan de göra felanmälan digitalt dygnet runt på nya Mina sidor.

**Nya Mina sidor och kommunikationsvägar**
I slutet på året lanserade vi nya Mina sidor i samband med byte av fastighetssystem. Våra hyresgäster kan göra felanmälan dygnet runt och följa status på ärendet. Vi kan skicka ut information snabbt både som notiser, sms eller via e-post. Det har visat sig vara mycket uppskattat att få information snabbt och digitalt och vi ser fram emot att undersöka vad systemet mer har att erbjuda. Hyresgästerna har tillgång till sina hyresavier och betalningar och de kan som tidigare söka lägenhet i vår internkö. Sidan är fortfarande under uppbyggnad och vi kommer koppla på fler funktioner allteftersom. Chattfunktionen är fortsatt välanvänd på hemsidan och i kombination med den erbjuder vi FAQ (frequently asked questions) med vanliga frågor och svar vilket gör att våra hyresgäster lätt kan hitta informationen de söker. Sedan några år tillbaka finns vi på sociala medier. Vi har en stor följarskara på Facebook, Instagram och LinkedIn där vi anpassar innehållet till våra mottagare. Något som är mycket uppskattat både av hyresgäster och andra intressenter.

## PÅ NYA MINA SIDOR KAN VÅRA HYRESGÄSTER:

- Hitta information om sina hyreskontrakt.
- Se sina fakturor och betalningar.
- Söka lägenheter i internkön.
- Säga upp hyresavtal.
- Göra felanmälan och följa status på ärendet.
- Enkelt ta del av information som vi skickar ut.





Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

**Ekstanytt och hyresgästjulklapp**
Vi ger ut vår hyresgästtidning till alla våra hyresgäster två gånger per år. I den har vi möjlighet att kommunicera med våra hyresgäster och lyfter sådant som berör boendet, tips, recept med mera. I samband med utdelningen av julnumret får hyresgästerna traditionsenligt en julklapp. År 2023 blev julklappen en bivaxduk.

**Uthyrning och omflyttning**
Våra lägenheter förmedlas via Kungsbacka Bostadsförmedling men allt administrativt arbete utförs av vår hyresavdelning. Vi har ett brett fastighetsbestånd med lägenheter från Frillesås i söder till Kullavik i norr och många olika typer av lägenheter. För att kunna söka lägenhet måste man vara registrerad sökande hos Bostadsförmedlingen i Kungsbacka. Lägenhetssökande samlar en köpoäng per dag. Som kommunalt bostadsbolag har vi ett särskilt uppdrag från kommunen att ta fram bostäder till socialt utsatta grupper, nyanlända osv. Där har det under senaste året skett en förändring då behovet av bostäder för nyanlända har minskat medan behovet för bostäder för de som av olika anledningar inte har möjlighet att skaffa bostad på egen hand har ökat. Vi har tydliga riktlinjer för uthyrning som vägleder vårt arbete och säkerställer lika behandling för alla våra kunder och sökande. Alla är välkomna att söka och vår värdegrund styr tydligt att ingen diskriminering får ske. Omflyttningen under 2023 ligger på 6,6 % (6,9) vilket är något lägre jämfört med föregående år. En trolig förklaring till att omflyttningen är fortsatt låg kan vara att bostadsmarknaden av både bostadsrätter och hyresrätter stannat av på grund av det osäkra läget. I dagsläget står 7.400 personer i den kommunala bostadskön där efterfrågan är störst på billiga lägenheter. Är du hyresgäst hos oss har du efter ett år möjlighet att ställa upp dig i vår interna kö för att kunna byta lägenhet inom Ekstа. I dagsläget är cirka 500 personer registrerade i vår interna kö.

Under året har vi fortsatt arbetet med att motverka oriktiga hyresförhållanden. Personal från hyres- och förvaltningsavdelningen har vid indikation av oriktiga hyresförhållanden utfört besök genom att "knacka dörr" för att kontrollera att kontraktsinnehavaren bor i lägenheten. Det har skett i tre områden under året. Detta har genererat att vi i vissa fall har kunnat reda ut missförstånd i hyresförhållandet men det har också medfört att olovliga andrahandsuthyrningar uppmärksammats och åtgärdats. Detta har lett till att lägenheten slutligen kommit ut till Kunsgbacka Bostadsförmedling, vilket i sin tur i förlängningen medför att lägenheter kommit ut på Bostadsförmedlingen. Arbetet har gett goda resultat och är något vi kommer att fortsätta prioritera under kommande år då det är väldigt viktigt att alla får samma förutsättningar för att få en lägenhet.

**En jämlik arbetsplats utan diskriminering**
Vi på Ekstа ska behandla alla människor lika och visa respekt för varandras lika värde, oavsett ställning i samhället. Detta gäller såväl inom företaget som i vårt förhållande till kunder och hyresgäster. Jämställdhet handlar bland annat om balans och rättvisa mellan kvinnor och män i arbetslivet. Bolaget har och tillämpar kollektivavtal mellan Fastigo och Unionen samt Fastighetsanställdas förbund. Vi bedriver ett förebyggande och främjande arbete för att motverka diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter. Lönekartläggning görs årligen för att upptäcka, analysera, åtgärda och förhindra osakliga skillnader i lön och förmåner mellan kvinnor och män. Även andra anställningsvillkor som arbetstidsfrågor, möjlighet till lika kompetensutveckling och lika möjlighet att kombinera arbete och föräldraskap omfattas av kartläggningen.

Vi har tydliga policyer och riktlinjer som vi efterlever. Det gäller för upphandling och inköp, likväl som för affärsetik, inklusive hur vi ska förhålla oss till gåvor, mutor och korruption. Vår affärsetiska policy hanterar bolagets allmänna förhållningssätt för anställda i relation till upphandling, anbud, offert och inköp/beställning samt bisyssla, förmåner och representation. HR-ansvarig går igenom dessa riktlinjer med alla nyanställda. Uppdateringar kommuniceras ut till samtliga anställda.

Vi lyder under Lagen om offentlig upphandling (LOU) och i denna finns grunden till en god affärsmässighet och fri

## UTHYRNINGSSTATISTIK 2023

**Nya kontrakt via Bostadsförmedlingen**
167 st

**Antal nya kontrakt internt**
30 st

**Områden med högst omflyttning**
Fjärås, Hammerö, Kolla/Kolla Parkstad, Signeskull/Tölö

**Antal personer i Bostadsförmedlingens kö**
7 396 personer

*Hyresgäster som har bott hos oss i mer än ett år har möjlighet att ställa sig i vår interna kö för att kunna söka och byta lägenhet internt.*

**Jeanette, Linda och Maria**
jobbar på hyresavdelningen och skriver många kontrakt varje år.





Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617123792

konkurrens. Det innebär att vi har regler som vi måste följa vid anskaffning. Vi ska konkurrensutsätta våra större inköp, behandla leverantörer lika samt vara transparenta i våra upphandlingar. Vi kan inte välja våra leverantörer, men vi kan välja vilka krav vi ställer på dem. Vi tror på att förändring sker genom att vi ställer tydliga hållbarhetskrav i våra upphandlingar som både blir en del av utvärderingen och att efterlevnadskontrollen. För att säkerställa att inga oriktiga arbetsförhållanden finns på våra byggarbetsplatser har oannonserade kontroller utförts av en extern part.

# VI BRYR OSS OM VÅRA MEDARBETARE

**Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare, erbjuda bra arbetsvillkor och ha en god gemenskap och trivsel – det ger så mycket tillbaka från medarbetarna**

Engagerade och kompetenta medarbetare är en av nycklarna till en framgångsrik och väl fungerande organisation. Engagemang och kompetens påverkar produktivitet, kvalitet och kundbemötande positivt. Medarbetarna på Ekstа är engagerade och tar ett stort personligt ansvar i sitt arbete vilket vi ser vi som ett resultat av att genom åren ha satsat på ett hälsofrämjande arbete samt ett bra systematiskt arbetsmiljöarbete och en god personalpolitik.

Vi arbetar aktivt för att vara en lärande och hållbar organisation. Dialog och samarbete skapar goda förutsättningar för bra relationer och en vilja att dela med sig av sina kunskaper och erfarenheter till andra. Känslan av trygghet, tillit och att vara behövd är viktigt för att trivas på jobbet. Vårt sätt att vara och förhålla oss till varandra påverkar vår trivsel och vårt engagemang. Vi är varandras arbetsmiljö och vi jobbar tillsammans för att vårda den.

**Målarbete skapar delaktighet**
Bolagets målarbete syftar bland annat till att skapa delaktighet hos våra medarbetare. Genom engagemang tillsammans med arbetskamrater påverkar vi alla helheten i verksamheten och bidrar till utveckling och förbättring på både bolags- och individnivå. Vår värdegrund och våra mål speglar hur vi ska vara mot varandra, våra hyresgäster och våra samarbetspartners. Vi blir mer effektiva och skapar en trevligare och bättre arbetsmiljö när vi arbetar tillsammans. Efter pandemin har vi fortsatt med gemensamma utomhusaktiviteter som blev väldigt uppskattade då. Genom olika teambildande vår- och höstaktiviteter har vi till exempel gjort nytta ute i våra bostadsområden, haft personalledd gruppträning, spelat padel ihop och bjudit in varandra till luncher på våra olika arbetsställen. Vi arbetar även gemensamt ute i våra bostadsområden när vi har våra områdesyror.

**Sjukfrånvaro**
Under året har sjukfrånvaron minskat med nästan hälften i förhållande till 2022 då den var mycket hög. Den då stora ökningen berodde främst på flera långa, inte arbetsrelaterade sjukskrivningar på grund av olika fysiska och medicinska problem med operationer som följd. Här har nu ett antal anställda glädjande kommit tillbaka i arbete. Införandet av



**Det är viktigt att**
känna trygghet och tillit på jobbet.
Killarna i norr samarbetar gärna.



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

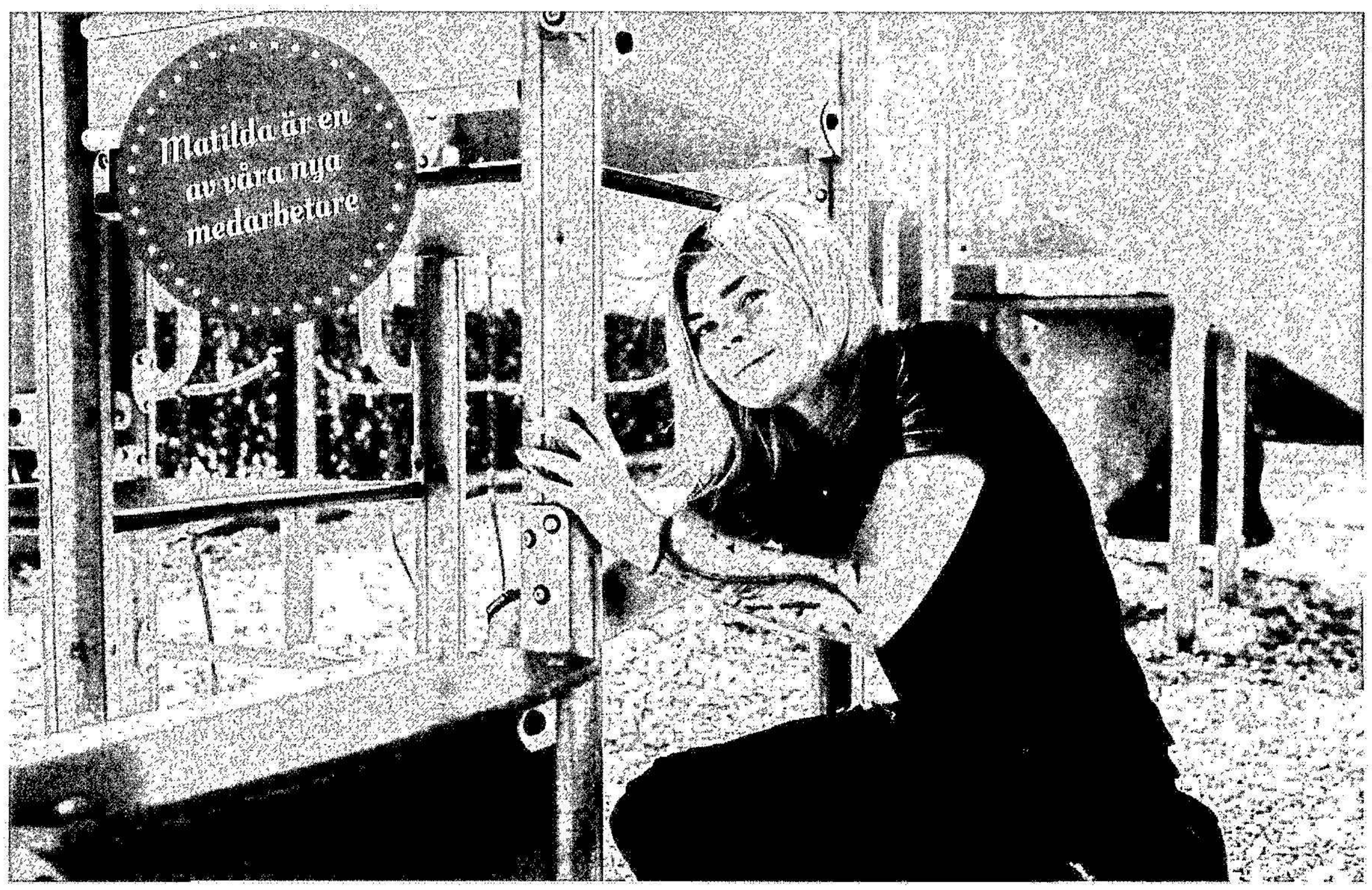
en mer flexibel arbetstid för tjänstepersoner kan även det vara en orsak till att sjukfrånvaron har minskat. Sjukfrånvaron ligger fortfarande på en relativt hög nivå då den före pandemin rörde sig på nivåer runt 2-3 %. En orsak till den fortsatt relativt höga sjukfrånvaron är ett par längre medicinska sjukskrivningar under året. En annan orsak torde vara att vi numera har en minskad sjuknärvaro, en lärdom som dragits efter pandemiåren.

**Personalomsättning, rekrytering och introduktion**
Generellt stannar anställda kvar länge hos samma arbetsgivare inom fastighetsbranschen, likaså på Eksta. Några medarbetare som tidigare avgått med pension arbetar gärna vidare på timmar, vilket är värdefullt och uppskattat. Under 2023 var personalomsättningen 11,8 % (3,9 %). Vi har välkomnat sju nya medarbetare och fyra anställda har bytt tjänst internt. Tre anställda har under året avgått med pension och fyra har slutat för att gå vidare till andra jobb.

För att få en bra inblick och översikt av verksamheten får nyanställda på Eksta gå igenom vårt uppskattade introduktionsprogram. Under introduktionens första veckor följer man sina nya kollegor i deras arbetsmiljö och hör dem berätta om sina arbetsuppgifter och sin yrkesroll. Det ger också våra redan etablerade medarbetare en möjlighet att visa upp sina arbetsområden samtidigt som man får lära känna den nyanställda. Som nyanställd på Eksta är det viktigt att få en god insyn i och förståelse för fastighetsbranschen varför alla genomgår ett antal introduktionsutbildningar. Där får man bland annat en inblick i vår särskilda roll som allmännyttigt bostadsbolag men även kunskap i hur man kan förebygga och bemöta situationer där det finns risk för hot och våld. Nya medarbetare medverkar exempelvis på kursen "Flygande start på jobbet" – en utbildning som anordnas av Sveriges Allmännytta och är till för alla oavsett befattning. Denna ger en grundlig och bra översikt över olika områden som man kommer i kontakt med inom ett allmännyttigt bostadsbolag.

**Kompetensutveckling**
Genom att erbjuda goda utbildnings- och utvecklingsmöjligheter vill vi skapa möjlighet till ett intressant och utvecklande arbete. Får medarbetaren utvecklas i den egna rollen och ges möjlighet att växa och utvecklas internt tror vi att vi ökar våra möjligheter att attrahera, rekrytera och behålla kompetent personal. På det årliga utvecklingssamtalet pratar vi om individens förutsättningar och önskemål. I den individuella utvecklingsplanen eftersträvar vi att kombinera utveckling och mål som gynnar både individen, gruppen och bolaget. Interna och externa kurser och utbildningar har genomförts under året, både individuellt och i grupp.

Skyddsombud och chefer ska ha god kunskap om hur de ska prioritera och arbeta förebyggande i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Under året har därför våra nya chefer gått olika arbetsmiljö- och ledarskapsutbildningar. Andra kurser och utbildningar som våra anställda deltagit på har varit inom praktisk elteknik, brandskydd, värmeproduktion och andra tekniska områden. Vi har också haft deltagare på kurser inom entreprenadjuridik, byggarbetsmiljösamordning samt flera olika kurser inom ekonomi- och personalområdet. Flertalet anställda har även gått grundläggande kurser inom GDPR-området och dokumenthantering. Alla anställda har under året utbildats i och arbetat med konceptet Utvecklande medarbetarskap, ett spännande och viktigt arbete som vi kommer fortsätta med under 2024.






Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617723793

# PERSONAL I SIFFROR

## 51 MEDARBETARE

**26** tjänstepersoner **25** kollektivanställda

**23** (45 %) kvinnor

**28** (55 %) män

**Anställningstid i snitt**

**10 år**

**Antal nyanställda**
*endast externrekryteringar*

**7 ST** *tre* **män** *och fyra* **kvinnor.**

## PERSONALOMSÄTTNING

**11,8 %**

## ÅLDERSFÖRDELNING

| ÅLDER | KVINNOR | MÄN |
|---|---|---|
| 19-29 år | 2 st | 2 st |
| 30-49 år | 10 st | 13 st |
| 50-69 år | 11 st | 12 st |

**Snittålder**
*för hela bolaget*

**46 år**

**Antal deltid per kön**

**6 KVINNOR**
*4 tjänstepersoner*
*2 kollektivanställd*

**1 MAN**
*1 kollektivanställda*

**Antal pensionsavgångar**

**3 ST** *två* **män** *och en* **kvinna.**

## 100 %

**Känner sig trygga i sin anställning**
*enligt medarbetarenkät hösten 2022.*

## 16 UNGDOMAR

*sommarjobbade hos oss under 2023*



*och Emma hjäler till att göra fint i våra områden*



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

Vi fortsätter arbetet med internt lärande genom erfarenhetsutbyte. Detta görs till exempel genom prao på varandras avdelningar. Då ges möjlighet att byta erfarenheter och få en ökad förståelse för varandras arbetsuppgifter och arbetssituation. Vi har även ett erfarenhetsutbyte med andra fastighetsbolag genom studiebesök och nätverksträffar.

**Digitalisering**
För en ökad kvalitetssäkring, effektivitet och säker personuppgiftshantering har vi under året fortsatt arbetet med digitalisering inom personalområdet, detta genom att införa ett digitalt system för rekrytering, Varbi. Vi har även påbörjat arbetet med att implementera ett system för rapportering av tillbud och arbetsskador, IA-systemet. Under året har dessutom ett stort arbete genomförts för att uppgradera bolagets fastighetssystem.

**Vi marknadsför branschen och oss själva – prao och praktik samt sommarjobb och anställning**
Ett sätt att informera om och väcka intresse för vår verksamhet och bransch är att vi erbjuder ungdomar och yrkesstuderande prao, praktik och sommarjobb. Ett annat är att vi deltar på mässor samt bransch- och utbildningssamordnares arrangemang. Fastighetsbranschen har en relativt hög medelålder och många pensionsavgångar väntar framöver varför vi på olika sätt behöver vara aktiva med att marknadsföra oss för att locka nya och yngre förmågor.

Flera ungdomar har praoat hos oss under året, från högstadiet och gymnasiet. Under sommarsäsongen kunde vi även erbjuda 16 ungdomar i åldern 16–20 år möjlighet att prova på att arbeta inom fastighetsbranschen. Vi har också tagit emot två studenter för en längre period av praktik under året, personer som utbildar sig till fastighetsskötare. Den ena blev klar med sin utbildning i våras och är nu anställd och glädjande nog ser vi möjlighet att erbjuda anställning även till den som blir klar under våren 2024. Att ta emot studenter där långa perioder i deras utbildning avser praktik är ett mycket bra sätt att lära känna varandra, studenten får prova på arbetsuppgifterna inom yrket och båda parter se om vi kan fungera bra ihop inför en eventuell anställning.

**Arbetsmiljö**
Vi arbetar i enlighet med våra personalpolicyer och det systematiska arbetsmiljöarbetet löper på kontinuerligt. Här ska hänsyn tas till såväl fysiska, psykiska som sociala aspekter men även organisatoriska. Arbetet följs upp genom skyddsronder varje år. Vår skyddskommitté belyser och samråder kring arbetsmiljöfrågor. Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra vår arbetsmiljö i vardagen och vi utvärderar tillbud. Ett aktivt arbete gemensamt krävs för att minimera framtida risker och arbetsskador. Anmälda, åtgärdade tillbud och arbetsskador har rapporterats med stöd av vår *Checklista vid olycksfall - tillbud*. Vi påminner kontinuerligt medarbetarna om vikten av att rapportera tillbud då detta lätt glöms bort i vardagen. För att hålla kunskapen uppe och möjligheten att snabbt kunna ingripa om en olycka skulle inträffa har alla under året gått en utbildning inom Hjärtlungräddning och första hjälpen.

**Friskvård**
Vi arbetar förebyggande och hälsofrämjande. Fruktkorgar till våra olika arbetsställen levereras varje vecka och på fredagar samlas vi kring en liten frukost avdelningsvis. Den är viktig för vår sammanhållning och gemenskap. Ett generöst friskvårdsbidrag ger våra medarbetare möjlighet att välja den eller de aktiviteter som kan stimulera till ett friskare liv. Vi erbjuder även möjligheten att leasa en personalcykel. De flesta arbeten, stillasittande liksom mer fysiskt belastande, ger negativa effekter på rygg och nacke. En gång i månaden besöker därför en legitimerade massör/osteopat oss och medarbetarna ges möjlighet till massage för ett reducerat pris. Företagshälsovården utför hälsokontroller och ger våra medarbetare individuella tips och råd om hur de kan främja sin hälsa. Medarbetare ordnar med träningsaktiviteter och bjuder in kollegorna till att träna ihop. Det ordnas även after work för de som vill. Några gånger varje år ordnar bolaget olika aktiviteter som främjar gemenskap och hälsa.



**Jens Bryngelsson**
Är en av våra uppskattade medarbetare som valt att gå i pension under 2023.



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617231794

Välkommen till

# ÖPPET HUS

## på vårt trygghetsboende i Kolla Parkstad

Den 21 oktober öppnade vi dörrarna och bjöd in för första gången in till öppet hus på vårt trygghetsboende i Kolla Parkstad – och vilken dag det blev!

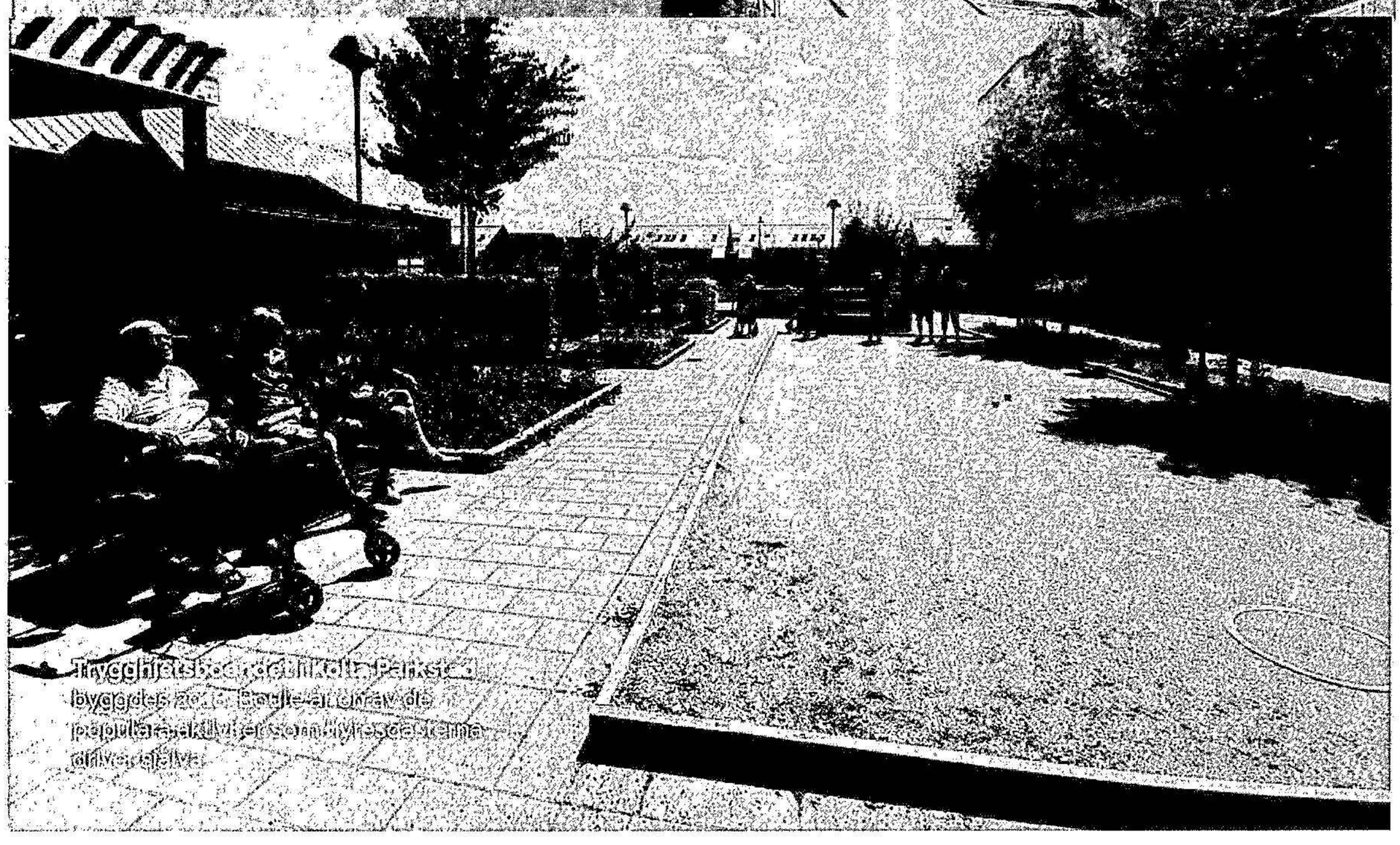
Syftet var att visa upp huset för nyfikna besökare och berätta om boendekonceptet med fokus på trygghet, gemenskap och aktivitet.

Vi hade cirka 100 besökare under dagen. Det bevisar att trygghetsboende verkligen är ett koncept som många är nyfikna på. Tillsammans med flera av våra hyresgäster kunde vi visa lägenheten, gemensamhetsutrymmen och svara på frågor. Det välkomna tycket satt redan på utsidan med ballonger.

### Kommer det att byggas mer trygghetsboende i Kungsbacka?

Intresset efter öppet hus har varit stort och frågan har flera gånger dykt upp om det är något mer trygghetsboende planerat i Kungsbacka. Vi arbetar med möjligheten att kunna bygga ett trygghetsboende i Björkris framöver.



Trygghetsboende i Kolla Parkstad
bygger på 2021 års behov av
populära lägenheter som anpassas
efter vardagslivet.



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

# VÅRT LOKALA OCH NATIONELLA ENGAGEMANG

**Vi ser oss som en viktig samhällsaktör och engagerar oss gärna i lokala arrangemang. För oss är det viktigt att vara med och bidra där vi kan.**

**Deltagande på torgdagar i Fjärås och Kullavik**
Under året har både Fjärås torg och Kullaviks torg anordnat aktivitetsdagar där vi fått frågan att vara med och delta. Lyckligtvis kunde vi vara med vid båda tillfällena. Vi har tagit med oss material och visat upp oss. Här fick vi möjlighet att svara på frågor både från hyresgäster och allmänheten. Det som är allra roligast är att våra hyresgäster på torgen tar initiativ till dessa dagar för att visa upp torgen och deras verksamheter tillsammans med övriga aktörer i området.

**Vi delar med oss av vår kunskap**
År 2023 har varit ett år då vi verkligen har delat med oss av vår kunskap. Vd har deltagit i ett flertal seminarium och föreläsningar bland annat om vårt energikoncept men också hur vi hur vi arbetar för att motverka svartarbete och arbetslivskriminalitet. Kommunikatör har deltagit och berättat hur vi arbetar med social hållbarhet på Kungsbacka kommuns hållbarhetsevent och Kungsbackas resa mot Agenda 2030. Chef för värmeproduktion har varit i Köpenhamn för att prata fjärrvärme och biobränsle och byggchef deltagit i föreläsningar om solenergi - för att nämna några.

**Sponsring**
Varje år stödjer vi föreningar och verksamheter som bidrar till liv och rörelse i våra områden eller erbjuder sådana aktiviteter som kan användas av våra hyresgäster. Vi riktar de flesta av våra sponsringsaktiviteter mot ungdomsidrotten. Fördelningen ska ske utefter ett jämställdhets- och likabehandlingsperspektiv. Det är viktigt att föreningens/verksamhetens värdegrund stämmer överens med Ekstas värderingar. Vid val av förening och verksamheter för sponsring följer vi vår sponsringspolicy. Under 2023 sponsrade vi totalt 17 olika föreningar. Varav två föreningar vi inte sponsrat tidigare.

**Ekstaprojektet**
Vi har under året fortsatt vårt samarbete med Aranäsgymnasiet och numer även Lindälvsgymnasiets linje Teknik - årskurs ett. Linjen är certifierad som Teknikcollege där en stor del syftar till att ha nära samarbete med näringslivet. Samarbetet har pågått i 16 år. Syftet är att eleverna ska få ett verkligt projekt att jobba med och att vi samtidigt får möjlighet att väcka intresset för fastighetsbranschen. Vi bidrar med sakkunskap från oss själva men också med hjälp av arkitekt, VVS-konsult och byggentreprenör. Under våren 2023 fick eleverna ta fram planlösningar, göra energiberäkningar på värme och varmvatten samt räkna på solenergi. Totalt engagerades cirka 120 elever som tog sig an en gemensamhetslokal i vårt nya område på Boställets väg i Frillesås. Ett delvis fiktivt projekt då gemensamhetslokalen i själva verket ligger i Vallda Heberg. Eleverna fokuserade också på den sociala hållbarheten och grannsamverkan. Arbetena presenterades sedan på Kungsbacka teater inför klasskamraterna och juryn bestående av arkitekt, byggprojektledare, VVS-ingenjör och Ekstas vd. Vi lämnar feedback både på genomförande och presentation.

**Lärande Bygg – integration på riktigt**
Tillsammans med Kungsbacka kommun och Brixly AB startade vi upp Lärande Bygg – integration på riktigt 2017. Här vänder vi oss företrädesvis till nyanlända. De går en arbetsplatsförlagd lärlingsutbildning för byggnadsarbetare. Konceptet har utvecklats under åren och nu erbjuds även utbildning för att bli målare. Lärande bygg lockar både kvinnor och män. Lärande Bygg är helt klart ett bevis på att långsiktig samverkan fungerar och vår förhoppning är att modellen kan inspirera och tillämpas på andra håll i landet inom olika branscher.

**Go Kungsbacka**
Vi är engagerade medlemmar i Kungsbackas frivillighetscenter Go-Kungsbacka. Frivilligcenter bidrar till delaktighet i samhället, demokratisk utveckling och är en del av det förebyggande folkhälsoarbetet. Här matchas frivilliga ihop med organisationer och skapar möten mellan människor. Ett samarbete mellan människor, föreningar/organisationer, kommun och företag som möjliggör nätverksbyggande och välkomnar alla. Ett av föreningens större åtaganden är att anordna julbord för äldre i ofrivillig ensamhet. Totalt sätt var det ca 350 äldre som avnjöt ett trevligt julbord och fick möjligheten att knyta kontakt med nya vänner.



Ekstaprojektet i samarbete med tekniccollege i matsalen i Vallda Heberg


Uppstartsmöte på Aranästeatern

***Vad är teknikcollege?***
Teknikcollege är en certifiering och kvalitetsstämpel på redan befintliga utbildningar. En certifierad utbildning innebär att vi samverkar med företag kring utbildningens innehåll.När du läser på något av programmen får du knyta flera företagskontakter under din studietid. Du kommer även att få göra studiebesök, lyssna på spännande föreläsningar, samarbeta i olika projekt och möjlighet att göra ditt gymnasiearbete som ett uppdrag för någon av våra samarbetspartners.

*Källa: Kungsbacka kommun*



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617237795



# ENERGIKICKEN 2023

## EKSTA ENERGISTIPENDIUM TILL IVAR FRANZÉNS MINNE

*Ellen Jonsson, Emil Palmenäs och Edvin Ottosson*

**Årligen delar vi ut Ekstas Enerergistipendium till Ivar Franzéns minne i samband med vårt event Energikicken. Den 6 december sågs vi på biograf Biostaden i Kungsbacka.**

Det var 15:e gången vi delade ut stipendiet och i år var det totalt fem stipendiater, uppdelat på tre arbeten som fick dela på 55 000 kronor. Stipendiet syftar till att stimulera studier och forskning om resurseffektiva byggnader med låg klimatpåverkan från produktion till avveckling, dvs hela livscykeln (uppförande, drift, avveckling). Med stipendiet vill vi sprida kunskap och intresse om ämnesområdet och bidra till att utvecklingen i bygg- och fastighetsbranschen går mot hållbar produktion och drift av byggnader.

**Presentationer och föreläsningar**
Stipendiaterna från Chalmers Tekniska Högskola och Lunds Tekniska Högskola fick blommor och diplom och fick sedan presentera sina arbeten för publiken. Utöver stipendieutdelningen fick publiken också ta del av föreläsningar som gick hand i hand med årets tema – *hur skapar man en företagskultur som främjar innovation och hållbarhet?* Christer Kilersjö, vd på Ekstas bestättade om hur vi på Ekstas arbetar för att få med alla medarbetare på tåget och hur vi väver in hållbarhet och innovation i det vardagliga arbetet. Efter honom presenterade Charlotta Winkler, doktorand vid Högskolan i Halmstad hur viktigt det är med innovationer och samverkan för byggindustrins bidrag till energiomställningen. Avslutningsvis bjöd Kenth Åkerman, mental coach och föreläsare på en peppande avslutning där han delade med sig av många insikter och tips på hur man omfamnar nytänkande.

### *Årets stipendiater*

**Johanna Olin**
Chalmers Tekniska Högskola
Tilldelades 20 000 kronor för arbetet "Renovation for the future"

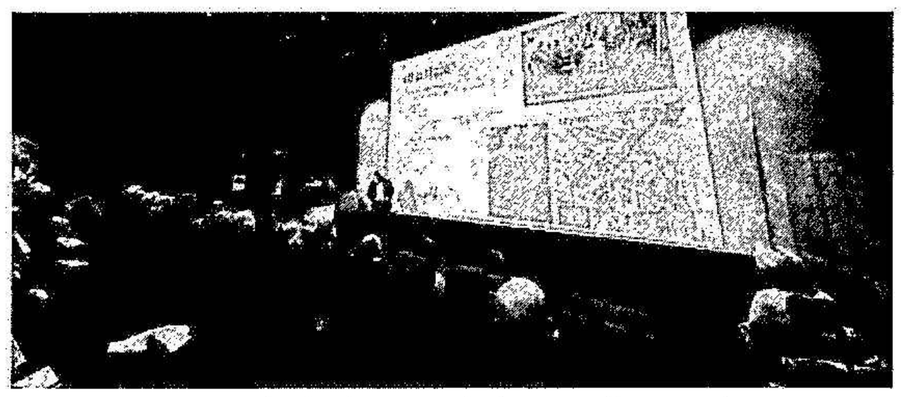
**Ida Lindbäck och Ellen Jonsson**
Chalmers Tekniska Högskola
Tilldelades 20 000 kronor för arbetet "Never Ending Stories – Transformation of an Industrial Building in Forsåker"

**Edvin Ottosson och Emil Palmenäs**
Lunds Tekniska Högskola
Tilldelas 15 000 kronor för arbetet" Ombyggnad av kulturmärkt fabrik till kontor och bostäder"

*Du kan ta del av arbetens på www.ekstа.se.*



*Personal från Ekstа*



*Många som deltog under förmiddagen på Biostaden i Kungsbacka.*



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

# UTVECKLINGEN FRAMÅT

**Kungsbacka kommun blev under 2023 utsedd av Dagens Samhälle till "Årets superkommun". Ett prestigefyllt pris som bekräftar att Kungsbacka är en populär plats att bo och verka i. Närheten till natur, hav och sjö kombinerat med en tydlig framåtanda och trygghet gör att många väljer att bosätta sig här. Vi är glada att kunna erbjuda bostäder i hela kommunen och vi vågar säga att vi har bostäder som passar alla. Vi är Kungsbackas enda kommunala bostadsbolag och vi tar ansvar för att fortsätta bygga och förse kommunen med hållbara och trivsamma bostäder.**

**Nyproduktion**
Efter många år av relativ hög nyproduktionstakt blev 2023 ett annorlunda år då inga bostäder färdigställdes. Med anledning av de kraftiga kostnadsökningarna inom byggsektorn i kombination av snabbt stigande energipriser och räntor pausades flera byggprojekt. Dock kunde byggnationen glädjande nog påbörjas av Rya Ängar etapp II i Frillesås. Förhoppningsvis kommer förutsättningarna framöver att bli gynnsammare så att vi kan återgår att förse Kungsbacka med trivsamma hållbara hyresrätter runt om i hela kommunen.

**Renovering av Rosengatan 18–44**
Rosengatan 18–44 byggdes 1969 och är ett av våra största områden i centrala Kungsbacka med totalt 115 lägenheter. Under 2023 har renoveringen och arbetet med standardhöjningar invändigt och utvändigt fortsatt och ett av husen (hus A) färdigställdes i slutet av året. Under första kvartalet 2024 kommer vi att fortsätta med hus B som likt hus A också kommer att få ett nytt ventilationsrum uppe på taket. Förutom ett nytt ventilationsrum innefattar renoveringen underhållsarbeten och standardhöjande åtgärder i form av bland annat avlopp, värmesystem, vattenrör, fönster med mera. Projektet beräknas vara klart under 2025.

**Underhåll**
Trots rådande omständigheter har vi kunnat hålla acceptabel underhållsnivå gentemot hyresgästerna både invändigt och utvändigt under året, vilket är glädjande. Underhållsarbetet har skett löpande och för att nämna några större underhållsarbeten har vi bland annat utfört dränering samt tak- och fasadrenovering både på Svalvägen i Anneberg och på Utmarksvägen 9-23. Vi har upprustat lekplatser både på Banvallen Kullavik och på Liabovägen i Särö. Takbyte har utförts på Kommunvägen 48–58 och på Västra Kyviksvägen i Kullavik. Ventilationsaggregaten har bytts i lägenheterna på Kyviksvägen 2-36. Nytt sportgolv i Kullavikskolans idrottshall och nya ytskikt på Onsala Grundskola.

**Förutsättningar för nyproduktion**
Det är en lång och krävande process att utveckla råmark till färdiga bostäder. Att investera i mark i tidigt skede är nödvändigt för att vi ska kunna leverera nya bostäder till våra kommuninvånare. Flera av våra senaste och pågående byggprojekt är resultat av tidigare strategiska markköp. För att uppnå kommunala gemensamma mål och kunna tillföra hållbara bostäder i kommunens alla delar krävs det långsiktiga samarbeten med andra byggherrar, markägare och framför allt krävs det ett bra samarbete med kommunens berörda förvaltningar. Hyresrätter är eftertraktade i Kungsbacka, inte bara i centrala kärnan utan i hela kommunen - något vi hoppas avspeglas i kommande kommunal planering av bostäder. Den tidigare målsättningen, att färdigställa 75 nya hyresrätter årligen, kommer att revideras nedåt med anledning av de rådande omständigheterna på marknaden. Vi försöker att vara starka, utmanande och engagerade i vår roll som byggherre. För oss är det viktigt att vara med hela vägen, från början till slut. Upphandling, projektledning och kontrollansvar utförs till största del internt av egen personal. Det leder till ett stort mervärde och säkerställer förvaltningskvaliteten på slutprodukten.


Malin Alexander, Niklas och Felicia framför Rosengatan 24 utanför hus A


På plats i det nya ventilationsrummet på taket på hus A

## ROT ROSENGATAN 18-44

### PROJEKTETS OLIKA DELAR

Felicia Ojaste, förvaltare på Ekstа är väl insatt i projektet som består av tre delar - underhåll, standardhöjande åtgärder och tillval. Felicia berättar om vad de olika delarna innebär.

**Underhållsarbeten** görs för att upprätthålla ursprunglig standard, åtgärder på befintliga byggnadsdelar som efter så här många år är i behov av underhåll. Det innefattar bland annat avlopp, värmesystem, vattenrör, fönster, dörrar och fasader.

**Standardhöjande åtgärder** så som nytt ventilationssystem, nya el-centraler, säkerhetsdörrar och uppkoppling till fibernätet.

**Tillval** där hyresgästerna själva har möjlighet att påverka i vilken omfattning just deras lägenhet renoveras.

*Nytt ventilationsrum - uppe på taket*
Ett nytt ventilationsrum uppe på det befintliga taket är det största delprojektet hittills. Det blev klart under sommaren 2023.

Arbete har nu påbörjats på hus A och projektet beräknas vara klart under 2025.





Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240613723796

*Vi fick årets*

# PLANETSKÖTARPRIS

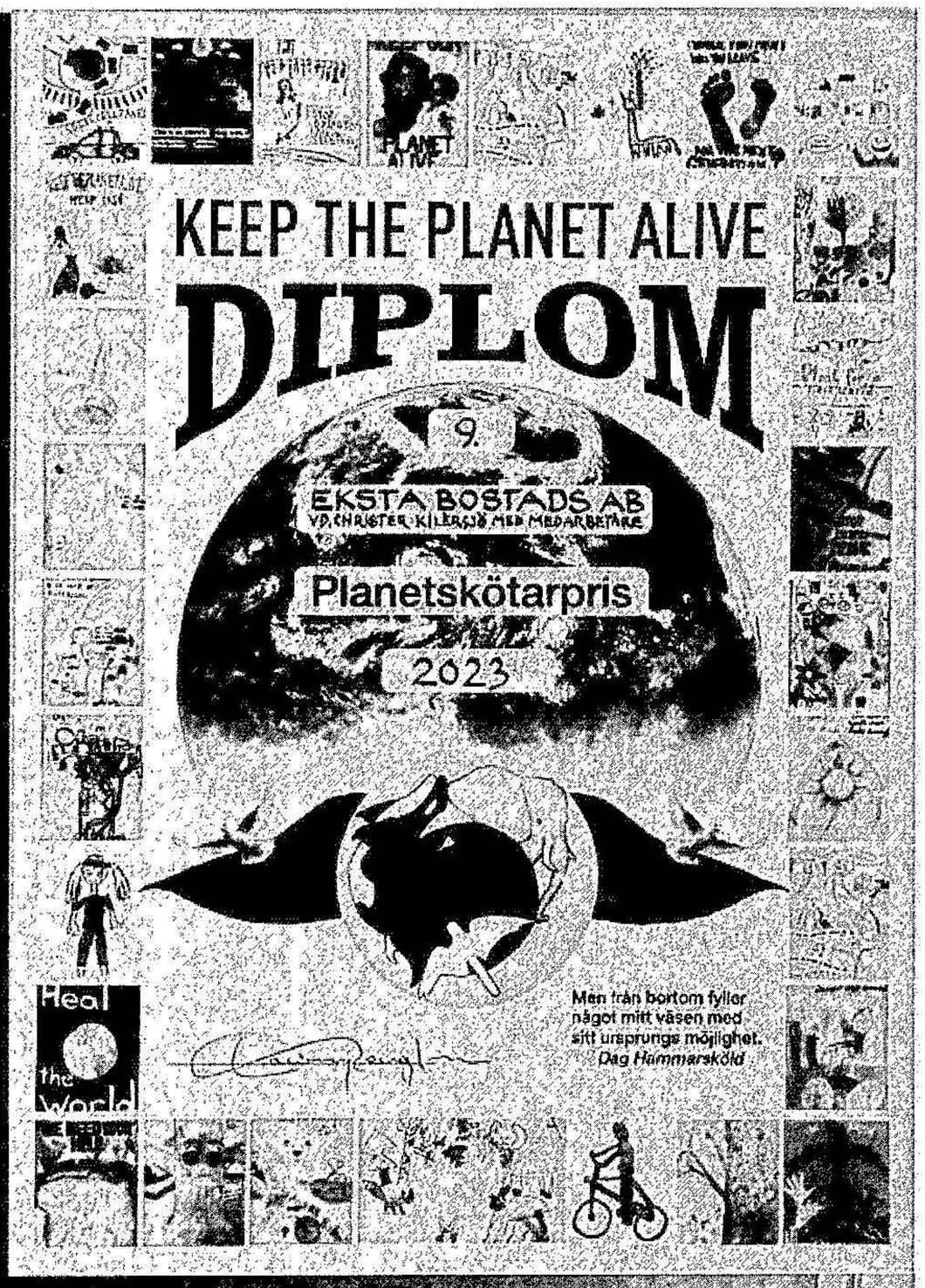
***som delas ut av föreningen Keep the Planet Alive***

Varje år delar föreningen Keep the Planet Alive ut priset "Årets Planetskötare" till privatpersoner eller företag. I år var det vår tur att ta emot priset. Priset är det nionde i ordningen och vi är stolta och glada över att få ta emot det fina priset som syftar till vårt långsiktiga miljö- och hållbarhetsarbete.

Som gåva fick vi ta emot ett diplom och källvatten från Tommy Bengtsson, Keep The Planet Alive. Utanför vårt huvudkontor planterades också äppleträdet "Folke" som symboliserar fred, frihet och miljö.

- Vi är jätteglada för det här priset och att vi uppmärksammas för något vi arbetar mycket med. Energi- och miljöfrågor har alltid varit väldigt viktiga för oss och något vi arbetar med dagligen, säger Christer Kilersjö, vd på Ekska.

Vi tackar ödmjukast för priset. Det bekräftar att att det vi gör spelar roll och motiverar oss till att fortsätta göra vad vi kan för planeten och alla på den.







**...sonaten**
...bret fick ...innot
bå... ...och källvatten.



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

# AKTUELLA PROJEKT INOM NYPRODUKTION

**Rya ängar och Rossared**
Ängar etapp två i Frillesås innefattar 26 lägenheter, samma antal som i första etappen och kommer att stå klart för inflyttning sommaren 2024. Etapp 3 med 11 lägenheter kommer ha en lite mer prägel av radhuskaraktär och där är beräknad byggstart i början av 2025. I Rossared, Fjärås planeras det för totalt 50 lägenheter, uppdelade i tre etapper. Byggstart har försenats då arkeologiska utredningar ej blir klara förrän sommaren 2024.

**Bukärrsgården och Furubergsvägen 14, Särö**
En process för ändring av gällande detaljplan är inledd. Den kommer att vinna laga kraft under början av 2024. Det medför att vi efter ombyggnation av det före detta äldreboendet kan tillföra cirka 50 bostäder i olika variationer för ett trivsamt komplement i nya Särö centrum. Förhoppningsvis kan ombyggnaden av Furubergsvägen 14 påbörjas efter sommaren 2024 .

**Algusered, Särö**
I samband med att kommunen avvecklade förskolan för några år sedan påbörjades en planprocess för att möjliggöra nyproducerade bostäder. Detaljplanen vann, efter visst överklagande, laga kraft sommaren 2021. Platsen möjliggör cirka 30 hyresrätter samt fyra tomter för egenbyggnation. Byggstart är planerad till 2025. Utmaningen är, likt många andra förtätningsprojekt, att lösa infrastrukturen och få acceptans av berörda grannar och andra intressenter.

**Åsa Stationsväg, Åsa**
Projektet är ett samarbete med Derome Bostad som planerar att utveckla sin del med bostadsrätter. Detaljplanen överklagades och Mark- och miljödomstolen upphävde planen. Ett omtag med lägre bebyggelse på delar av fastigheten krävs. Det är oklart när reviderad plan kan vinna lagakraft. Totalt planeras det för 16 hyresrätter.

**Stockalid, Åsa**
Planprogrammet är klart och framtagandet av detaljplan pågår genom en byggaktörsdriven planprocess. Detaljplanen vann laga kraft i december 2022. Det har varit lärorikt att i samverkan med kommunens olika förvaltningar arbeta fram en detaljplan. Projektet görs i samverkan med Nordr och Jemmet AB som äger övriga delar av området. De kommer att bygga bostadsrätter och egna hem. Vårt mål är att tillskapa cirka 30 hyresrätter. Preliminär byggstart är början av 2025.

**Kommunvägen, Kungsbacka**
Ombyggnation av fd Tölö Äldreboende påbörjades i slutet av 2023 och kommer medföra att två gruppbostäder färdigställs under våren 2024 om totalt 12 lägenheter.

**Signeshus, Kungsbacka**
I samband med färdigställandet av Björkris vård- och omsorgsboendet förra året flyttade verksamheten från Signeshus till Björkris. Det öppnade för möjligheten att tillsammans med Serviceförvaltningen på kommunen och förvaltningen för vård och omsorg bygga om och anpassa Signushus så att modern och bra omsorgsverksamhet kan bedrivas många år till. Arbetet är planerat att påbörjas under våren 2024 och vara klart året efter.






Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617237397




*Intervju med*

## NIKLAS CHRISTENSSON & LINDA WESTBERG

**Kan ni berätta lite om husen och området?**
Niklas: Vi bygger 26 lägenheter i tvåvåningshus fördelat på sex huskroppar. Ett, tre och fem rum och kök. Husen är byggda som passivhus med tekniska lösningar efter vårt beprövade energikoncept. I området byggs också en undercentral och på taken sitter både solfångare och solceller som producerar energi. När inte den energin räcker till får vi ta hjälp av vår nybyggda fastbränslecentral (eldas med pellets).

**Hur är intresset för området?**
Linda: Det var ett högt tryck och många sökande på lägenhetena i första etappen och vi har många intresserade för den här etappen också. Stora lägenheter, och speciellt här i Frillesås är något som har varit efterfrågat länge. Lägenheterna är fantastiskt trevliga och välplanerade och läget är perfekt.

*Som alla våra senaste nyproduktionsprojekt sker även detta i partneringsamverkan tillsammans med en sammansvetsad grupp. Projektet och gemensamma mål är i fokus.*



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

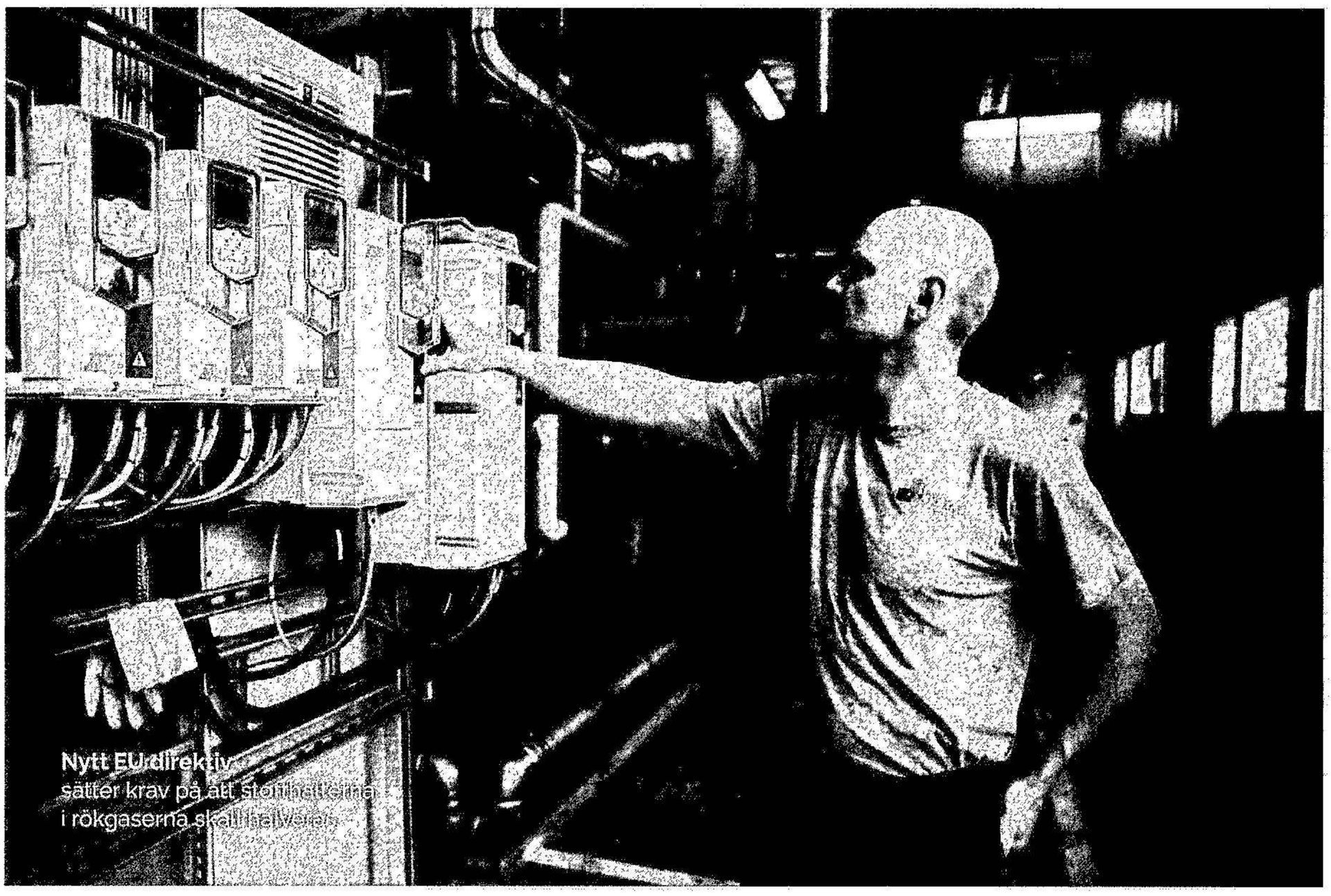
# EKOLOGISK HÅLLBARHET

Vi på Eksta har arbetat med miljöfrågor under många år, redan från starten. Vi är ett förvaltande bolag och det vi bygger ska vi också ta hand om i många år framöver. Vårt energikoncept är välkänt i landet och vi har länge legat i framkant när det gäller biobränsle, solenergi och passivhus. Strategin är att så långt som det är möjligt förlita oss på förnybara energikällor.

**Biobränsle och fjärrvärmeverksamhet**
I dagsläget har vi 19 små fjärrvärmeverk runt om i Kungsbacka kommun som drivs av biobränsle, i huvudsak pellets. Dessa förser våra bostäder med värme och varmvatten. Våra områdesansvariga fastighetsskötare tillsammans med avdelningen för värmeproduktion kontrollerar verken dagligen så att de fungerar som de ska. Fjärrvärmeverken är så effektiva att uppvärmningskostnaderna för våra hus är bland de lägsta i Sverige. För att säkra driften vid eventuellt fel eller störning finns en oljepanna som back-up. Storleken på våra fjärrvärmeanläggningar varierar från 100 KW till 5 MW. En stor del i att få lönsamma system grundas i att få så många användare som möjligt, både internt och externt. Detta för att utnyttja energin till fullo. En orosfaktor är den kraftiga och snabb prisökning på biobränsle, både pellets och våtflis vilket i sin tur medför att vi tvingats till kraftiga höjningar av vårt energipris mot kund. Inom de närmaste åren kommer också nya krav på rökgasrening att införas vilket kommer medföra stora investeringar i filteranläggningar.

**Fjärrvärmekunder**
I anläggningar där vi producerar mer energi än vi själva förbrukar, erbjuder vi externa fastighetsägare att ansluta sig till vårt nät och bli fjärrvärmekunder. De lämnar då direktverkande el och oljepanna bakom sig och går över till Ekstas miljökloka alternativ med sol och biobränsle. I dagsläget har vi drygt 400 externa fjärrvärmekunder där Kungsbacka kommun är den enskilt största. Under 2023 har vi anslutit två nya kunder - en förskola och en samlingslokal i en samfällighetsförening. Ekstas bestånd i centrala Kungsbacka är anslutet till Statkrafts fjärrvärmesystem. Statkrafts produktion är 100 % fossilfritt. Det innebär att företagets behov av värme i stort sett uteslutande är baserat på förnybar energi. Statkraft är också en bra samarbetspartner för utveckling inom hållbar energiproduktion.

**Dagligt arbete och framtida utveckling**
Våra fjärrvärmeverk ronderas i stort sett varje dag av våra områdesansvariga fastighetsskötare samt av driftspersonal på avdelningen värmeproduktion. Det är viktigt för att se att allt fungerar som det ska och att inget avviker från det normala. Till hjälp har de en digital app där de för in dagens värden. Från appen kan man därefter hämta statistik och får en uppföljning av driften. Kommunens avdelning Miljö- och hälsoskydd har genomfört tillsyn för att se att vi uppfyller Miljöbalkens krav, vilka samtliga har varit godkända. För att säkerställa att våra anläggningar uppfyller säkerhetskraven enligt AFS (arbetsmiljöverkets författningssamling) har ett antal trepartsbesiktningar utförts, samtliga anläggningar som besiktigats har blivit godkända.
En projektering för ny rökgasrening har påbörjats för vår största panna i Fjärås. Arbetena med rökgasrening i form av filter beräknas vara klara under 2024 . Ett nytt EU-direktiv träder i kraft 2025–2030 och innebär att stofthalten i rökgaserna skall halveras från dagens krav. För Ekstas del






Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617723798






kommer det under de närmsta åren innebära en hel del nyinvesteringar i nya rökgasfilter för att klara de hårdare kraven.

En utmaning är de skenande biobränslepriserna där vi under de senaste två åren haft höjningar på totalt cirka 50%. Detta har lett till att vi i vår tur fått höja priset ut till kund. Anledningen till höjningen av biobränslepriserna är ökad efterfrågan på biobränsle i Europa samt en vikande produktion av nybyggnation då biobränsle är en restprodukt i form av sågspån från virkestillverkning.

**Energi**
Vi arbetar sedan länge strategiskt och verksamhetsdrivet med satsningen på och utvecklingen av solenergi. Vi värmer vatten och producerar el genom solfångare och solcellspaneler som är placerade på taken och på marken. De första solfångarna sattes upp i slutet av 70-talet. De äldsta solfångarna, som fortfarande är i drift, finns i Vallda backa och sattes upp 1982. Under senvåren, sommaren och tidig höst kommer oftast all värme från våra solfångare. Kombinationen av biobränsle och solfångare är en utmanande mix. Vår solvärme utgör cirka 4 % av total värmeproduktion. Solanläggningarna har funkat bra med en solinstrålningen något bättre än normalåret men sämre än 2022 då vi slog rekord. År 2023 producerade vi dryga 3,2 GWh och det avser både solvärme och solel. Energimässigt har året varit varmare än ett normalår graddagsmässigt (97%) och med en bättre solinstrålningen än normalt (103%). Energianvändningen i vårt bestånd blev 2023 – 84 KWh/m2 A-tempsyta.

**Passivhus**
Ett uttryck som följt med oss genom åren är; "Vi bygger med engagemang och ansvar – det har vi alltid gjort". För oss är det en självklarhet att vi ska bygga energieffektiva, hållbara hus som människor kan leva och verka i länge. Passivhus är en tät och välisolerad byggnad med energieffektiv ventilation där man har minskat värmeförlusterna så mycket att det inte behövs ett traditionellt värmesystem. Vårt första passivhus byggde vi 2005 i Frillesås. Efter det har vi i varje projekt tagit med oss erfarenheter som gör att vi hela tiden förfinar vårt energikoncept. Genom vd:s medverkan som styrelseledamot i FEBY (Föreningen för Energieffektivt byggande) www.feby.se kan vi vara med och påverka och göra skillnad genom att föreningen utöver certifiering också driver och utvecklar Passivhuskonceptet nationellt, är remissinstans med mera.

**Vi bygger med kvalitet och hållbarhet**
Ett av våra mål är att vi skall verka för en minimerad klimatpåverkan i vår byggproduktion. Under året är det uppfyllt då vi numera ställer krav i upphandlingen att också byggproduktionsskedet skall minimera CO2 avtrycket. Den nya regleringen kring klimatdeklarationer trädde i kraft januari 2022. Den innebär att vi som byggherre ska redovisa den klimatpåverkan som uppstår under byggskedet i en så kallad klimatdeklaration. Den ska registreras hos Boverket. Vi har kompetensen att utföra deklarationerna i egen regi. Detta medför inte någon förändring i vår nybyggnadsstrategi. Det är en trygghet för oss att vi under så många år valt att ha strängare energikrav än Boverket. Utmaningarna och utvecklingen drivs genom de krav vi ställer på oss själva och att det finns en vilja till ständig förbättring.

**VÅRA ÄLDSTA SOLFÅNGARE**
**SOM FORTFARANDE ÄR I DRIFT, SATTES UPP**

**1982** I VALLDA BACKA



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, HM, JB, IH, KW, ML, AL

enflate

# KAN VI BIDRA TILL EU:S ENERGIOMSTÄLLNING?

**Sedan oktober 2022 är vi med i det EU finansierade projektet ENFLATE (ENabling FLexibility provision by all Actors and sectors through markets and digital TEchnologie). Ett projekt som pågår under fyra år med målet att hitta lösningar för att minska EU:s behov av fossila bränslen.**

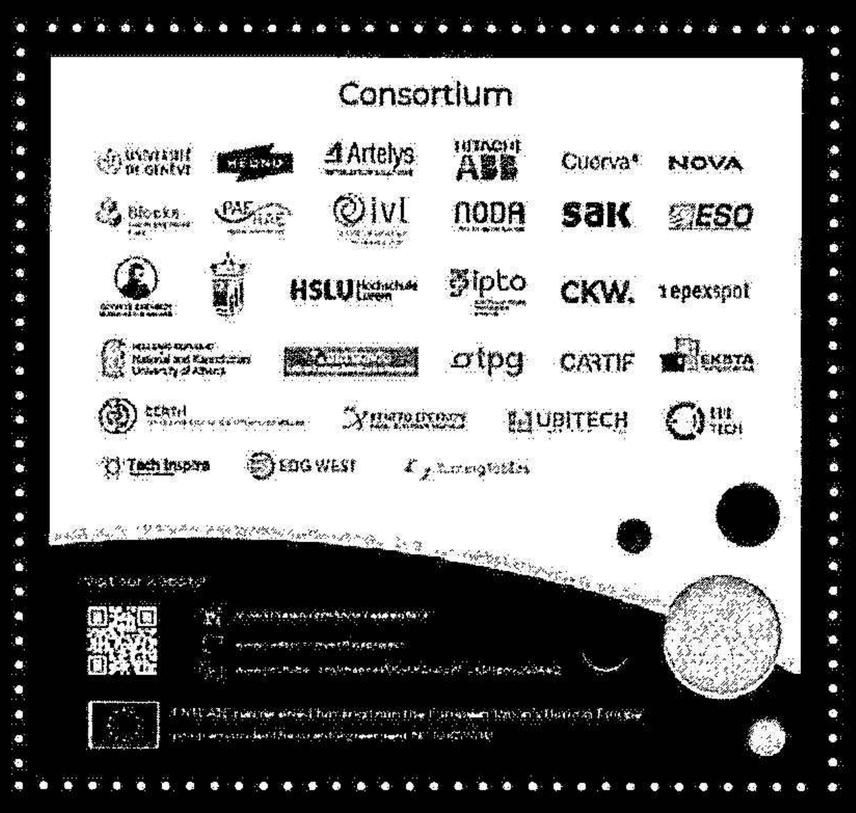
Tillsammans med IVL Svenska miljöinstitutet och NODA driver vi den svenska demositen på Humlevägen i Fjärås där vårt uppmärksammade likströmsnät finns. Här kommer vi bland annat att studera och testa hur flexibiliteten mellan fjärrvärme och el kan nyttjas på bästa sätt.

- Det är en unik möjlighet för oss att få vara med i ett projekt tillsammans med de absolut främsta aktörerna inom förnybar energi, dessutom i en tid där energifrågan är i fokus och är viktigare än någonsin, säger Christer Kilersjö, vd på Ekstа.

**Vad har hänt under det första året?**
Vi har under det första året utfört mätningar för att ha något att jämföra med. Inne i undercentralen har vi nu installerat en elpanna för att vi framgent ska kunna välja om energin ska komma från fjärrvärme, solvärme eller el.

**Vad händer framöver?**
Vi fortsätter med olika mätningar och fokuserar på att få igång elpannan ordentligt. Under första halvan av 2024 kommer vi även att involvera hyresgästerna på Humlevägen i projektet. Vi vill ta reda på vad som kan få hyresgäster att ändra sitt beteende när det gäller energiförbrukning. Hur kan vi tillsammans hjälpas åt att undvika att förbruka el när topplasten är som högst och istället använda el när det finns stor tillgång?

*Vill du veta mer om projektet?*
Gå in på enflate.eu.






**Möte i Kungsbacka**
tillsammans med representanter från IVL och NODA

EKSTA Kungsbacka

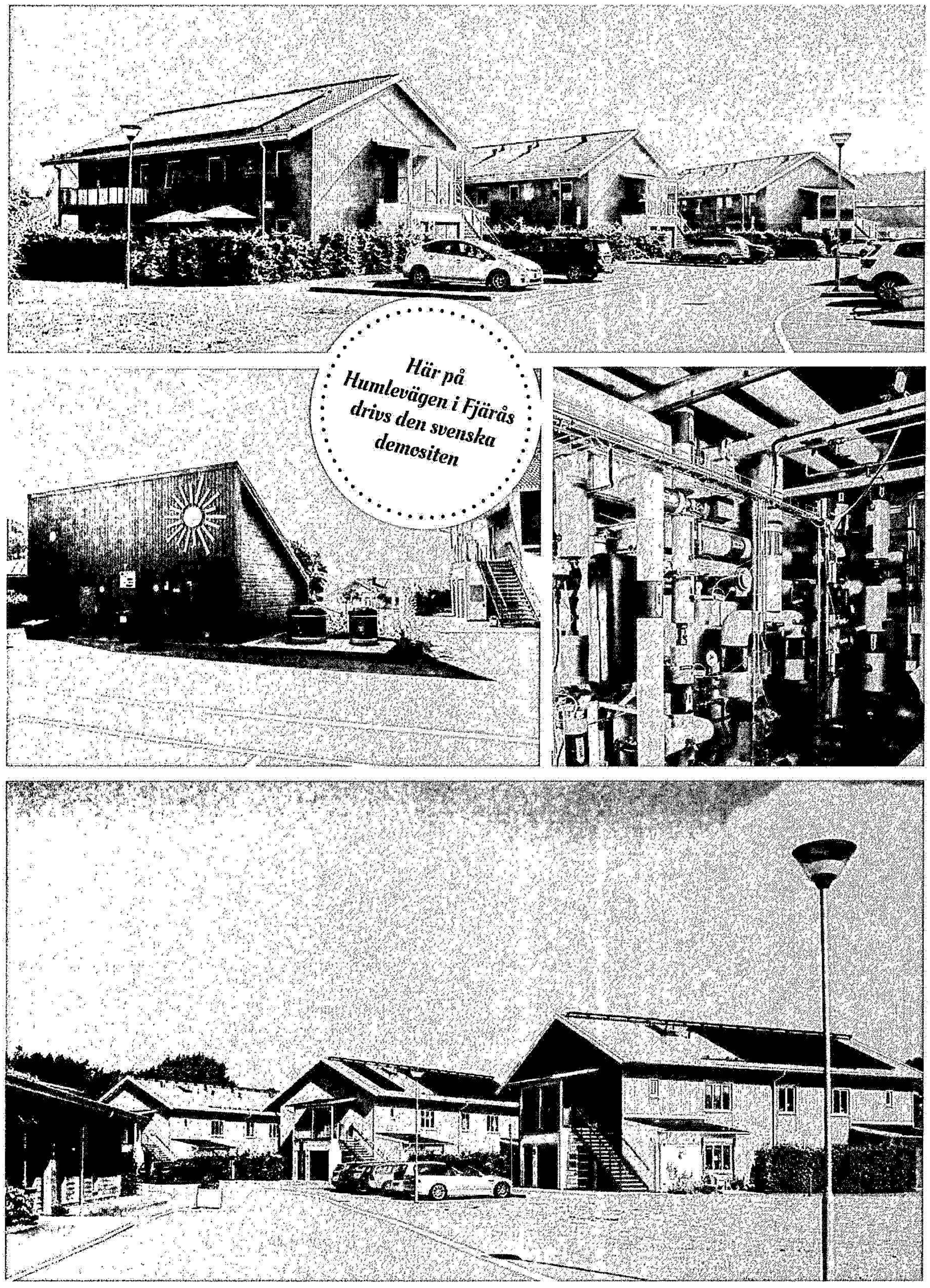
ivl Swedish Environmental Research Institute

NODA Intelligent Systems



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617231799






Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

**Innovation och utveckling genom samverkan och projekt**
Vi vill alltid bli bättre och är inte rädda för att testa nya lösningar. Ett av våra mål under hållbarhet är att "vi skall vara ledande i arbetet för en miljöklok energianvändning och verka för en minimerad klimatpåverkan". För att leva upp till det målet krävs både mod, kunskap och innovationstänkande. Vi har ett tätt samarbete med tekniska högskolor och konsultföretag och tillsammans har vi utvecklat och förfinat vårt energikoncept genom åren. Det är en bidragande faktor till att vi ligger så långt fram som vi gör. Vi är stolta över att vi, trots vår relativt blygsamma storlek, kan synas och involveras i större sammanhang, att våra erfarenheter respekteras och värderas och att vi kan bidra till att sprida kunskap som syftar till en hållbar byggproduktion och förvaltning.

**Pågående forsknings och utvecklingsprojekt**
Vårt likströmsnät i Fjärås har sedan start fått mycket uppmärksamhet, så mycket att vi nu är en del av det EU finansierade projektet *ENFLATE (ENabling FLexibility provision by all Actors and sectors through markets and digital TEchnologies).* Syftet med projektet är att undersöka och utvärdera på vilket sätt fjärrvärme och elenergi kan samverka med varandra. Projektet pågår under fyra år.

Ett annat pågående projekt är *AI – i klimatets tjänst.* Ett projekt tillsammans med Vinnova (Sveriges innovationsmyndighet) och Chalmers Tekniska Högskola. Byggnadssektorn har en enorm potential att minska utsläpp av växthusgaser och mildra klimatförändringarna. Det behövs storskaliga renoveringar snarast för att uppfylla Sveriges klimatmål för 2045. Projektet handlar om digitala tvillingar och hur man kan bygga upp en befintlig byggnad eller stad och teoretiskt testa olika metoder för att komma fram till den optimala lösningen och på så sätt spara mycket tid.

**Allmännyttans klimatinitiativ**
Klimatinitiativet initierades av Sveriges Allmännytta 2018. Det är ett gemensamt upprop inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Genom att inspirera varandra och dela med sig av kunskap kan bostadsbolagen göra omställningen snabbare än var och en för sig. Målet är att Sveriges allmännyttiga bostadsbolag ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 %. Alla företag som deltar kan också sätta egna mål, som redovisas öppet och transparent inom initiativet. För att driva på klimatarbetet ytterligare finns också tre frivilliga fokusområden där Eksta arbetar med bolagets koldioxidutsläpp genom att analysera och åtgärda sitt $CO_2$ avtryck.

**Resan mot en fossilfri fordons- och maskinpark**
Vi fokuserar på att fasa ut fossila bränslen i vår fordons- och maskinpark. Vi byter successivt ut våra bilar till elbilar och drygt 78 procent (28 elfordon) är nu elbilar som vi delvis laddar med ren solenergi. Även trädgårdsmaskiner elektrifieras både i vår verksamhet och hos våra skötselentreprenörer. Förutom minskade utsläpp är det en positiv effekt med minskat buller, vilket uppskattas av våra hyresgäster.

**Återvinning**
Att källsortera ger en positiv effekt på flera olika sätt. Det bildas inte lika mycket växthusgaser när man återvinner eftersom allt avfall inte bränns. Mängden avfall som går till deponi minskar och värdefulla naturresurser sparas. Med anledning av detta har vi har haft mycket fokus på att få våra hyresgäster att bli ännu bättre på att källsortera sina sopor. Förutom den dagliga tillsynen av våra soprum/miljörum har vi installerat moloker i flera av våra områden. Vi har då kunnat ta bort fraktionerna restavfall och matavfall i våra soprum/miljörum och på så vis blir det renare och fräschare i rummen. Vi har också prioriterat att renovera/fräscha upp soprum/miljörum som är slitna samt att vi två

## INTRESSEORGANISATIONER

För oss är det viktigt att vi är väl uppdaterade inom de områden som är betydelsefulla för oss och som vi värnar om. På så sätt har vi möjlighet att vara med och påverka och driva utvecklingen framåt. Därför är vi medlemmar i följande forum:

- NUG-gruppen (nya upphandlings- och genomförandeformer) för Byggherrarna
- SIS/TK (Svenska institutet för standarder) ISO standard 44001 - affärsrelationer i samverkan
- FEBY (forum för energieffektivt byggande)
- Teknikcollege Kungsbacka
- Högskolan i Halmstad - programrådet för energiingenjörer
- Nationella rådet för industriellt byggande
- Hyresnämnden Västra Sverige
- Go Kungsbacka frivillighetscenter






Trancaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617123800

gånger under året tvättat samtliga kärl. Detta tillsammans med riktad information och hyresgästernas vilja har resulterat i att den totala återvinningen för 2023 landade på totalt 443 ton.

**Laddstolpar**
Efterfrågan på laddstolpar för elbilar ökar. Vid all nyproduktion monterar vi laddstolpar som hyresgästerna kan hyra. Vi har också successivt börjat montera laddstolpar i befintliga områden där de efterfrågats. Totalt har vi 168 laddplatser i våra bostadsområden (inkluderat vårt huvudkontor och våra fastighetsskötarexpeditioner). Detta för att ge våra hyresgäster möjlighet att kunna parkera och ladda sin elbil nära hemmet.

**IMD**
IMD står för individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten. Med IMD betalar man endast för det man förbrukar vilket innebär att hyresgästerna själva kan påverka sin boendekostnad samtidigt som vi sparar på miljön. Det får hyresgästerna att tänka till en gång extra. IMD införs vid all nyproduktion och successivt i våra befintliga områden.

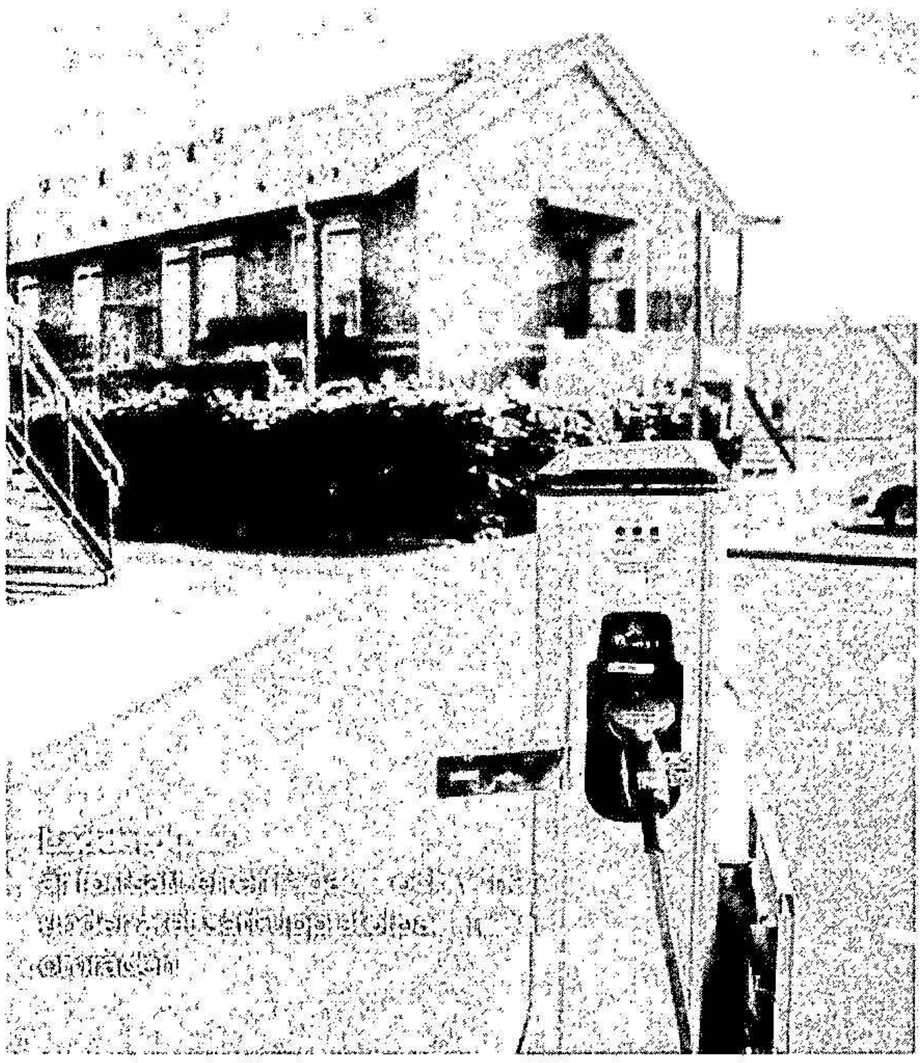
**Fiber**
Alla våra bostäder är digitalt uppkopplade via fiber i stadsnätet. Det gör att precisa och exakta driftmätningar kan göras. Resultatet blir tillfredställande och vi ser att verkligheten uppvisar bättre nyckeltal än vad husen projekterades för. Ytterligare en fördel är att vi kan finjustera våra anläggningar för att ge en bra inomhusmiljö i kombination med låga driftskostnader.

**Bostäder för bin**
Pollinering är livsviktigt för att vårt ekosystem ska fungera. Tyvärr har antalet bin minskat drastiskt de senaste åren vilket på sikt kan få allvarliga konsekvenser. För att bidra med det vi kan och motverka den negativa utvecklingen har vi nu tre bikupor utplacerade i våra områden, med planer på fler.

**Inköp av el**
Under slutet av 2022 ökade elpriserna markant och även om prisnivån sjönk under 2023 har elmarknaden varit väldigt oförutsägbar. I stället för att som tidigare köpa fastprisavtal har vi övergått till en mer dynamisk inköpsprocess där vi varje månad ihop med partner analyserar, utvärderar utvecklingen och prognoser på lång och kort sikt. Varje månad görs olika former av prissäkringar. Resultatet för 2023 visar att vi lyckats ganska bra med att kombinera rörligt pris och prissäkringar men det är en väldigt oförutsägbar marknad med väldigt stora snabba prisförändringar. För 2024 har vi säkrat drygt 60 % till en bra nivå.

Den mest prisvärda kWh är dock den som vi inte behöver köpa och i slutet av 2022 gjorde vi en omfattande el-inventering i samtliga bostadsområden och verksamheter. Vi har bland annat sett över belysning i källarutrymmen, vindsförråd, gemensamhetsutrymmen och utomhusbelysning. Gamla armaturer har bytts ut till mer energivänliga alternativ. Det har verkligen givit resultat och vi ser för 2023 att vi använt ca 400 000 KWh mindre jämfört med föregående år.

**Dagligt miljöarbete**
Det räcker inte att vi jobbar hållbart med nybyggnation och ny teknik. Miljöarbete i ett bostadsbolag handlar till stor del om förvaltning och att hela tiden se till att vi bibehåller och optimerar miljösmarta funktioner. Vi arbetar systematiskt med det i vardagen och trimmar in och driftoptimerar våra fastigheter. Vår fastighetsutvecklingsavdelning har tagit fram ett driftsystem som har direktkontakt med våra fastigheter. Systemet larmar när värme-, vatten-, ventilation- eller solenergivärden avviker från det normala. På så sätt kan vi tidigt upptäcka eventuella fel i våra fastigheter och åtgärda dem direkt antingen via datorn eller på plats i våra undercentraler innan det påverkar hyresgästen eller fastigheten i sig. Vi informerar våra hyresgäster löpande och ger handfasta energispartips bland annat i vår hyresgästtidning.






***Insats för den biologiska mångfalden***

*Bisamhällena som pollinerar för Eksta Bostads AB har gjort ett fint arbete säsongen 2023, totalt har det blivit en skörd på cirka 100 kilo honung. Bina besöker 4 miljoner blommor för att samla in ett kilo honung. Det går åt minst lika mycket till sommarfödan i bisamhället och att föda upp nya bin. Detta leder till att bina vid Eksta i Fjärås och Åsa med lite snabb huvudräkning besökt 800 miljoner blommor i närområdet. Tänk vad detta har gjort för alla växter som kräver pollinering. En fantastisk insats för den viktiga biologiska mångfalden som både människor och djur i närområdet får ta del av och njuta av en grönare närmiljö. Text av Anna Olsson, Kungskupan.*



Transaktion 09222115557513091449 Signerat SK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

# EKONOMISK HÅLLBARHET

Ekonomisk hållbarhet är en integrerad del av hållbarhetsbegreppet och innebär att använda, vårda och underhålla resurser (mänskliga och materiella) för att skapa långsiktigt hållbara värden över tid. För att bolaget skall ha en hållbar tillväxt krävs att bolaget har en hållbar resursanvändning och hållbara investeringar. För Eksta Bostads AB innebär ekonomisk hållbarhet bland annat att ekonomisk tillväxt inte får ske till priset av ett ojämlikt samhälle eller kraftig miljöpåverkan.

God och ansvarsfull förvaltning i kombination med en omvärldsorienterad organisation bidrar till att nå ekonomisk hållbarhet. Grunden för en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning är, utöver ett miljömässigt och socialt ansvar, en sund och god ekonomi, vilket vi byggt upp genom en rad åtgärder de senaste åren. Exempel på detta är, som nämnts under övriga hållbarhetsområden, bolagets arbete kring energi, solceller, laddstolpar och passivhus. Detta ger oss förutsättningar att underhålla fastighetsbeståndet och samtidigt bygga nytt.

Bolagets målarbete innefattar bland annat att vi skall verka för bolagets långsiktiga ekonomiska tillväxt. Det goda ekonomiska resultatet och nöjda hyresgäster ger en stolt organisation. Vårt mål är att med ödmjukhet ständigt sträva mot att bli bättre. Vi skall hushålla med bolagets resurser och förbättra bolagets driftnetto, vilket är med i hela den ekonomiska processen. För innevarande målperiod ligger fokus bland annat på att bibehålla lönsamheten framåt då vi har högre kostnadsökningar än intäktsökningar. Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande. Målperioden innefattar även aktiviteter för att fortsätta vårt arbete att utmana våra arbetssätt för att bli mer effektiva, digitaliserade och kvalitativa.

Att värdesäkra bolagets fastigheter genom ett varsamt och löpande underhåll i befintligt bestånd är en viktig parameter inom den ekonomiska hållbarheten och en viktig del i att fortsätta hålla en stabil ekonomi. Eksta har under lång tid tillbaka haft ett övervärde på sina fastigheter vilket möjliggör underhållsprojekt i befintligt bestånd utan nedskrivningar.

**Grön finansiering**
Lån som används för att finansiera omställningen till en mer hållbar samhällsutveckling kan bli berättigade Gröna lån. Via Kommuninvest finns åtta berättigade projektkategorier med specifika hållbarhetskriterier, bland annat förnybar energi, klimatanpassningsåtgärder, miljöåtgärder och gröna byggnader. Eksta har hittills arbetat med kategorin gröna byggnader.

Då Eksta sedan lång tid tillbaka bygger i passivhusteknik och arbetar med energibesparande åtgärder landar nyproduktionsprojekt in under de krav som Kommuninvest ställer för att uppnå gröna lån för gröna byggnader. Kravet för flerfamiljshus är att nya eller befintliga byggnader skall ha minst 20 % mindre energianvändning per kvadratmeter och år än vad som krävs enligt gällande regler (Boverkets byggregler, BBR 29).

För lokaler är kraven att en ny eller befintlig byggnad skall ha minst 20 % mindre energianvändning per kvadratmeter och år än vad som krävs enligt gällande regler (Boverkets byggregler, BBR 29). Nya byggnader ska även vara certifierade enligt speciella kriterier.

Vid nyproduktion uppnår Eksta de krav som ställs för Gröna byggnader och uppfyller kriterierna för FEBY Guld, vilket är den strängaste klassningen och ges till byggnader där värmen bibehålls så pass bra i huset att radiatorer inte behövs. Eksta har ett totalt utrymme på 1 025 500 SEK för Gröna lån hos Kommuninvest

Möjligheten till gröna lån gör de klimatsmarta insatserna även hållbara ur ett ekonomiskt perspektiv - genom möjlighet till något lägre räntekostnader. Det finns därför en stark koppling mellan affärsnytta och hållbarhet.

**Stabila i en osäker tid**
Året karaktäriseras av en omvärld med fortsatt hög inflation, ökande räntenivåer samt högre avkastningskrav på marknaden, vilket har påverkat bolaget negativt genom högre underhålls- och räntekostnader samt lägre marknadsvärden. Omvärlden har förändrats i en snabb takt varför det nu är viktigt att anpassa sig till den nya nivån av högre kostnader och en högre räntenivå.

Eksta står starkt trots omvärldens turbulens och de främsta faktorerna till detta är att bolaget har korta och snabba beslutsvägar samt förmågan att anpassa sig snabbt efter omvärlden. Detta tillsammans med ett starkt och stabilt kassaflöde, från den löpande verksamheten, gör att bolaget kan egenfinansiera flertalet nybyggnationsprojekt samt större ROT-renoveringar i befintligt bestånd. För att bolaget skall kunna fortsätta öka kassaflödet måste bolaget fortsätta arbetet med att förbättra produktiviteten och effektivisera verksamheten.

Kungsbacka växer kraftigt och bristen på bostäder är stor i kommunens alla delar. Att fortsätta bidra med nyproduktion i kommunen innebär stor och noggrann planering och kräver att vi agerar långsiktigt samt har finansiell stabilitet över tid. Utan en stabil ekonomi kan vi inte vara den långsiktiga fastighetsförvaltare vår ägare vill.

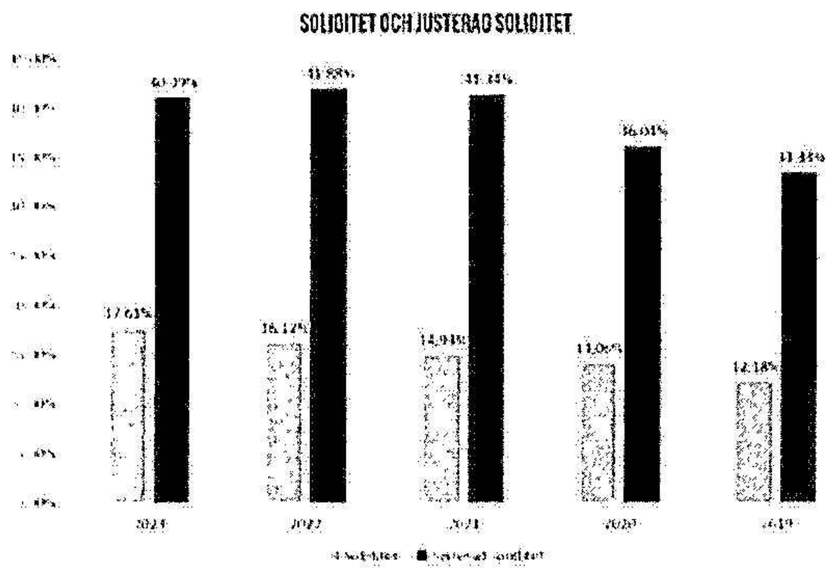
I en tid då energipriserna når rekordnivåer är det extra viktigt att fokusera på energibesparande åtgärder som kan dämpa effekterna av ökade elpriser, vilket alltid varit en betydelsefull del verksamheten. Exempel på sådana åtgärder utöver arbetet Eksta gjort gällande solel är att jobba väldigt brett och involvera stor del av personalen. Vi har under 2023 framförallt sett över och justerat drifttider på ventilation och belysning. Ökade energipriser slår mot alla, vilket sätter det ekonomiska arbetet på sin spets för att den ekonomiska påverkan skall mildras något i alla led.

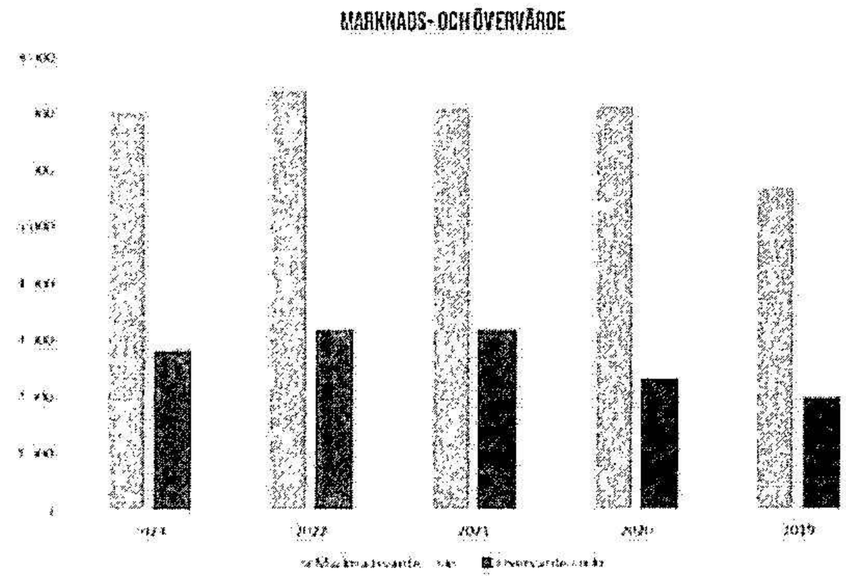
**Utmaningar framöver**
I slutet av 2023 och i början av 2024 ser vi flertalet positiva trender, både gällande ett stabilare läge kring räntor och inflationstakten. Även om omvärlden nu ser en lägre räntebana och inflation än tidigare så har bolaget en kraftig kostnadsökning som kvarstår, framför allt gällande underhåll och räntor. Detta bidrar till att vi fortsätter att se en stor utmaning i att få god ekonomi i de större renoveringarna samt nyproduktionen som planeras under kommande år.

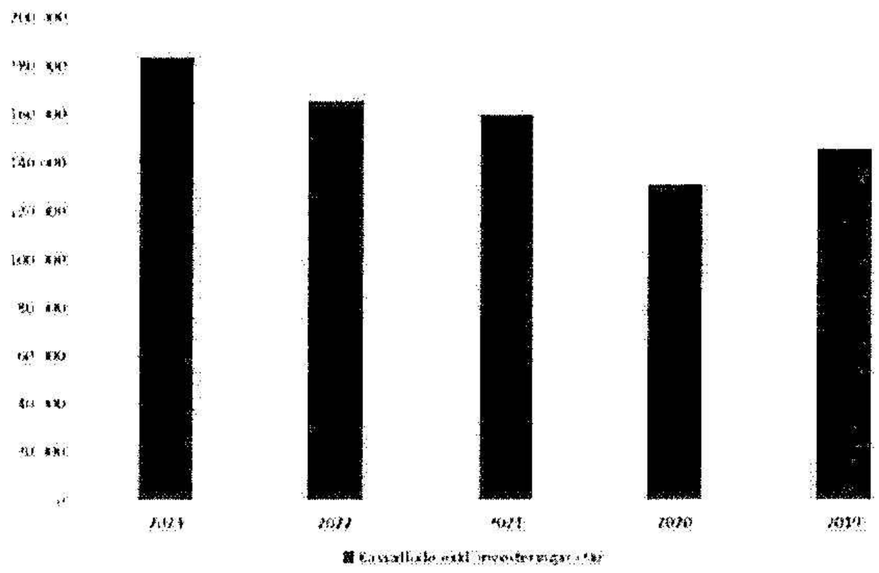


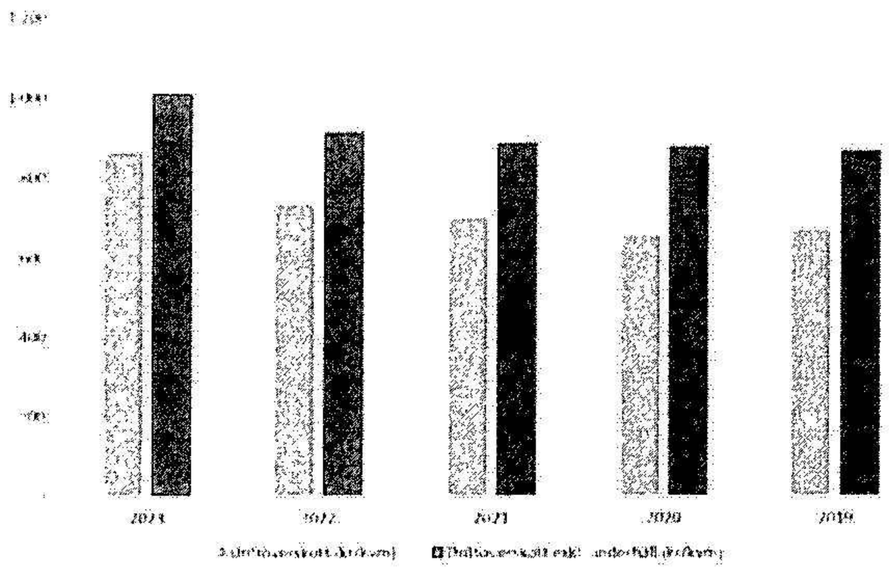
Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

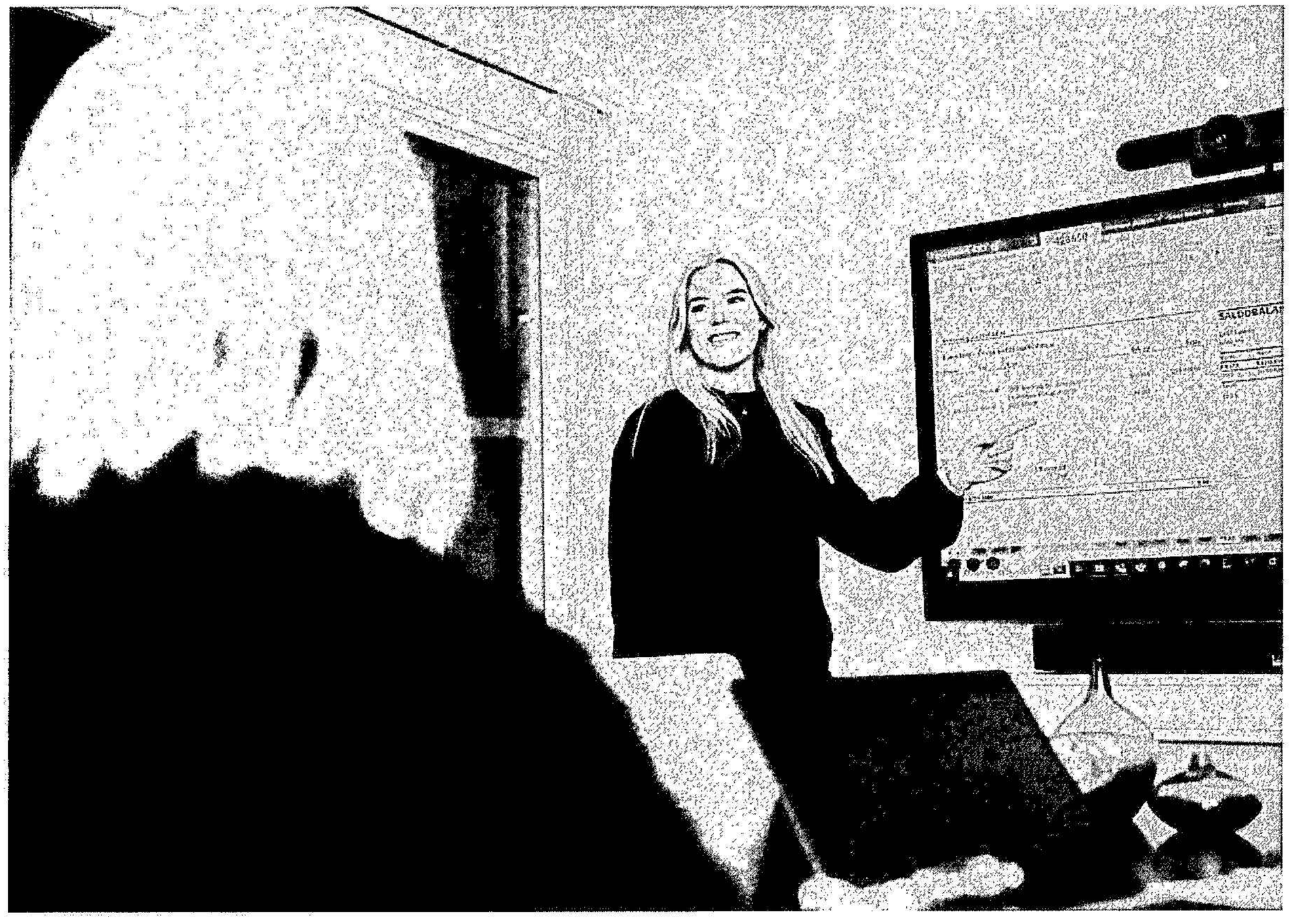
20240617238031





Transaktion 09222115557513091449 Signerat SK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

# BOLAGSSTYRNING

Eksta Bostads AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som till 100 procent ägs av Kungsbacka kommun. Bolagets uppdrag utgår från bolagspolicy och ägardirektiv som beslutas av kommunfullmäktige. Bolagets arbete styrs också av strategier, värdegrund, målarbete och policys. Bolaget ska bedrivas enligt affärsmässiga principer med ett ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbarhetsperspektiv.

**Vd och ledningsgrupp**
Christer Kilersjö är vd på Eksta Bostads AB sedan 2011. Ledningsgruppen i bolaget består utöver vd av förvaltningschef, ekonomichef, värmeproduktionschef, fastighetsutvecklingschef och HR-ansvarig. Ledningsgruppen leder det strategiska arbetet i bolaget, ansvarar för målarbetet och ansvarar för att den löpande förvaltningen bedrivs enligt bolagets riktlinjer och anvisningar.

**Styrelse**
Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i enlighet med den mandatfördelning det senaste kommunvalet resulterat i. Styrelsen har under året haft elva protokollförda styrelsemöten. Under året har styrelsen fått göra studiebesök i delar av Ekstas bostadsbestånd. Syftet med besöken är att få en bild av bolagets bostadsproduktion och de möjligheter och problem som möter företagsledning och personal. Styrelsen består av sju styrelseledamöter och sju suppleanter.

**Bolagsstämma och ny styrelse**
Bolagsstämman infaller en gång per år under maj månad där samtliga partirepresentanter bjuds in. På stämman presenteras verksamhetsåret och det finns möjlighet att ställa frågor. Under bolagsstämman 2023 tillsattes den nya styrelsen för kommande mandatperiod i enlighet med kommunfullmäktiges beslut. Henrik Schöder (M) är nu styrelseordförande.

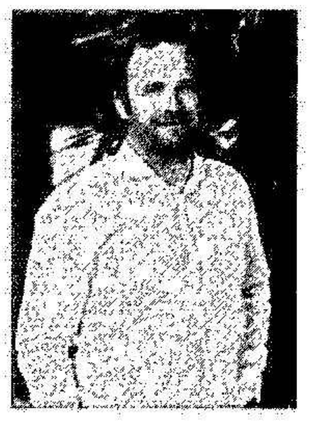
**Styrelse**
Henrik Schröder (M), ordförande
Peter Wesley (KD), vice ordförande
Anna McLaren (M)
Jan Byvik (S)
Ingela Hansson (S)
Kenth Wallin (SD)
Maria Lundgren (C)

**Suppleanter**
Per-Axel Carlsson (M)
Pia Grapenstrand Kvarntun (M)
Robert Viberg (S)
Ulf Svärdh (SD)
Sara Aderby (C)
Peder Kirsten (L)
Daniel Kvist (KD)

**Revisor**
Anders Linusson, auktoriserad revisor

**Lekmannarevisorer**
Birgitta Litsegård (S)
Hans-Åke Fryklund (L)
Christine Lindeberg (M)
Marie Yckert (M)
Bo Regnér (SD)
Stefan Friberg (C)
Ingvar Henriksson (KD)

## LEDNINGSGRUPP EKSTA BOSTADS AB



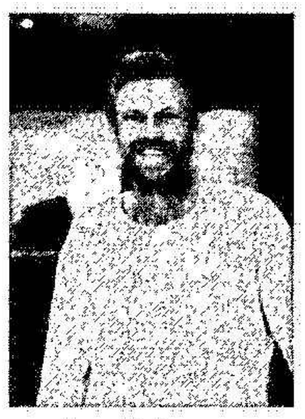
**Christer Kilersjö**
Vd



**Jenny Lundin**
Ekonomichef



**Jonathan Hagrenius**
Förvaltningschef



**Mats Niklasson**
Chef Fastighetsutveckling



**Monica Ekman**
HR-ansvarig



**Thomas Rapp**
Chef Värmeproduktion

## *Möt vår styrelseordförande*

## Henrik Schröder

**En ny mandatperiod är inledd och efter åtta år som styrelseordförande har nu Franklin Eck lämnat över stafettpinnen till Henrik Schröder.**



**Varför vill du vara med i Ekstas styrelse?**
Eksta har en viktig roll att fylla i Kungsbacka kommuns verksamhet och utveckling. Eksta har ett välskött fastighetsbestånd, ligger långt fram i hållbarhetsarbetet, har nöjda hyresgäster och fantastisk personal, så det är både en ära och positiv utmaning att som ordförande hjälpa till att förvalta och utveckla Eksta vidare.



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617723892

## STYRELSE EKSTA BOSTADS AB



*Översta raden från vänster: Jan Byvik (S), Henrik Schröder (M), Peter Wesley (KD), Peder Kirsten (L), Robert Viberg (S), Ulf Svärdh (SD), Ingela Hansson (S).*
*Nedersta raden från vänster: Sara Aderby (C), Maria Lundgren (C), Kenth Wallin (SD), Pia Grapenstrand Kvarntun (M), Daniel Kvist (KD).*
*Saknas: Anna McLaren (M), Per-Axel Carlsson (M)*

# REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Eksta Bostads AB, org.nr 556497–8293

**Uppdrag och ansvarsfördelning**
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 10–34 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.

Göteborg den den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Eksta Bostads AB (org. nr 556497–8293) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

**Ägandeförhållanden**
Eksta Bostads AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som till 100 procent ägs av Kungsbacka kommun. Bolagets uppdrag utgår från bolagspolicy och ägardirektiv som beslutas av kommunfullmäktige. Bolagets arbete styrs också av strategier, värdegrund, målarbete och policys. Bolaget ska bedrivas enligt affärsmässiga principer med ett ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbarhetsperspektiv.

**Verksamhet**
Bolagets verksamhet består av att bygga och förvalta fastigheter inom Kungsbacka kommun samt bedriva fjärrvärmeverksamhet. Bolaget bildades ursprungligen 1965 och fusionerades med Kungsbackabostäder 2009.

**Dotterbolag**
Sedan 2018 har Eksta Bostads AB ett av Kungsbacka kommun helägt dotterbolag, Tempohus Kungsbacka AB (org. nr 559151–1349). Bolagets huvudsakliga uppdrag är att uppföra bostäder eller på annat sätt köpa in och förvalta bostäder med tidsbegränsade hyreskontrakt. Bolaget köper in tjänster av moderbolaget och har under 2023 köpt in en villafastighet i Hammerö för uthyrning till Kommunen. Fokus för Tempohus har under året legat på att få permanent bygglov för husen på Södra Annebergsvägen genom att detaljplanen vann laga kraft i slutet av 2022. Bolaget kommer också att vara behjälplig med att erbjuda bostäder för kommunens takboende.

**Medlemskap**
Eksta är medlemmar i Sveriges Allmännytta, Fastigo (fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation) samt inköpsorganisationerna HBV (Husbyggnadsvaror förening) och Adda (Sveriges regioners inköpsorganisation)

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**
Under 2023 har den ekonomiska situationen för bolaget påverkats markant av kriget i Ukraina med därpå följande ökande energipriser, hög inflation och ökande räntor. Det ekonomiska läget är särskilt utmanande i hyresförhandlingarna. Kloka beslut genom åren och bolagets stora satsningar på energieffektiva byggnader, solenergi ihop med att prisökningen på el mildras har gjort att den negativa påverkan inte blev fullt så stor som befarades vid ingången av året. Nyproduktionstakten har varit lägre än tidigare år där projekt flyttats fram i tiden. Dock byggstartades etapp II av Rya Ängar under sommaren och beräknas stå klart för inflyttning juni 2024. Vidare har ombyggnad av Kommunvägen fd Tölö Äldreboende påbörjats för att färdigställa 2 gruppbostäder med 12 lägenheter. ROT projektet på Rosengatan 18-44 har nått en milstolpe då hus A är färdigställts och nu planeras igångsättningen av hus B till våren 2024.

Hyreshöjningen för 2023 trädde i kraft 1 mars 2023. Bostadshyrorna höjdes i genomsnitt 3,9% (1,8%).

Sjukfrånvaron ökade under pandemiåren men har nu glädjande minskat kraftigt, från 9,1 % 2022 till 4,8% 2023. En anledning är att flera anställda är tillbaka i arbete igen efter långa sjukskrivningar, en annan kan vara införandet av en mer flexibel arbetstid för tjänstepersoner. Sjukfrånvaron ligger fortfarande på en relativt hög nivå för Eksta då den före pandemin rörde sig på nivåer runt 2-3 %. En orsak till årets sjukfrånvaro är några fortsatt långa medicinska sjukskrivningar. En annan orsak torde vara att vi numera har en minskad sjuknärvaro, en lärdom som dragits efter pandemiåren.

Antal anställda var vid årets slut 51 personer. Medelantal anställda har minskat något, till 48,9 (49,3 2022). (Medelantal anställda avser antal anställda, hur stor del av året de varit anställda och till vilken sysselsättningsgrad). Trots den lilla minskningen av medelantal anställda har personalkostnaderna ökat något från 2022 års siffror på 23 mkr till 25,2 mkr 2023. Hälften av ökningen kan hänföras till årets löneförhöjning. Att sjukfrånvaron, tillsammans med uttag av föräldraledigheter, minskat är en annan anledning till ökade kostnader. För att kunna upprätthålla en god service för våra hyresgäster har bolaget köpt in vissa tjänster för skötsel av utemiljö. Detta har gjorts på grund av ett antal längre sjukskrivningar. Åtgärden minskar personalkostnaderna något men ökar istället årets driftskostnader. Kostnader för arbetsgivaravgifter och tjänstepensioner har även de ökat men inte i lika hög grad. Det som gjort att dessa kostnader inte ökat i samma grad har varit rabatterade avgifter för tjänstepensioner och lägre arbetsgivaravgifter för unga och för vikarierande personal som uppnått pensionsålder.

Energianvändningen i vårt bestånd ligger på en fortsatt låg nivå och långt under vad branschen har i övrigt. För 2023 var genomsnittliga energianvändningen (normalårskorrigerat) 84 Kwh/m2 och år vilket är en liten ökning mot föregående år då siffran var 82 KWh/m2 samtidigt som vi har tagit tillvara på 3,2 GWh solenergi under året, vilket påverkar bolagets energikostnader positivt.

**Ekonomi och resultat**
Som allmännyttigt bolag är Eksta självfinansierat. Det överskott som genereras återinvesteras till allra största del i verksamheten och i våra fastigheter. Årets resultat uppgår till 85,8 mkr (78,4 mkr) före bokslutsdispositioner och skatt. Intäkter från den löpande verksamheten uppgår till 458,9 mkr (411,6 mkr), vilket ger en ökning på 11,48 % jämfört med 2022. De totala hyresintäkterna består i huvudsak av hyresintäkter från bostäder 52 % och lokaler 38 %. Ökningen grundar sig i hyresjusteringar samt volymtillväxt i form av nya projekt som funnits med hela året 2023 men bara del av året under 2022, tex vård- och omsorgsboendet i Björkris och ombyggnader av lokaldelar till bostäder i Vallda och centrum. Bland övriga rörelseintäkter återfinns försäljning av fjärrvärme, el och VA samt erhållet elstöd.



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617123803

Driftkostnaderna uppgår till 154 mkr (140 mkr) och är 10 % högre än föregående år. Kostnaderna för underhåll och reparationer är 43 mkr (53 mkr) och avser främst det planerade långsiktiga underhållet 35 mkr (föregående år 45 mkr). Minskningen i underhållskostnader beror på att bolaget, under första tertialet 2023, valde att prioritera om i underhållsplanen och avvakta med tidigareläggande underhåll på uppdrag av hyresgästen. Den temporära medvetna minskningen av underhållsnivån bedöms inte medföra att underhållsskuld byggs upp då vi redan 2024 planerar för att återgå till mer för Eksta normal nivå.

**Avskrivningar**
Avskrivningar har gjorts med 98 mkr (föregående år 87 mkr). Avskrivningarna följer regelverket i K3 innebärande komponentavskrivning

**Fastighetsvärdering**
Ekstas fastighetsbestånd finns i Kungsbacka kommuns samtliga delar och omfattar allt från nyproduktion till äldre fastigheter. Vid varje årsskifte värderas bolagets samtliga fastigheter och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Detta sker både genom externt bolag, Newsec, som tar fram en sk desktop-värdering av samtliga fastigheter årligen samt utför en fullskalig värdering med besiktning på plats och värdeutlåtande av 20% av beståndet årligen, vilket innebär att under en femårsperiod har samtliga av bolagets fastigheter genomgått en värdering på plats. De fastigheter som rullande bli besiktigade på plats är utvalda för att få en jämn fördelning gällande yta, typ och område mellan åren.

Värderingen baseras på uppgifter kring faktiska hyresavtal och erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt ej registrerade försäljningar. Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte nuvärdet av restvärdet under kalkylperioden. Denna period omfattar i regel tio år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån en analys av:

- Nuvarande samt historiska hyror och kostnader
- Marknadens och närområdets förmodade framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Befintliga hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Bedömda investeringar och hyresgästanpassningar

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsecs tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte nuvärdet av restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Utöver att ta hjälp av extern fastighetsvärderare använder sig bolaget av Datscha, ett webbaserat fastighetssystem, för att även löpande kunna göra analyser och värderingar. Bolagets fastigheter har ett bokföringsmässigt värde på 4 224 mkr och är marknadsvärderade till 7 026 mkr, vilket ger ett övervärde på 2 801 mkr. Det finns inga nedskrivningsbehov enligt K3 regelverket för 2023.

**Finansiella poster**
Hantering av skuldportföljen har varit en prioriterad fråga under året då den långsiktiga utvecklingen av räntor har varit högst osäker. För att hantera de historiskt stora och snabba ränteökningarna fattade vi tidigt ett beslut att amortera av ett lån i början av året och att inte göra någon nyupplåning. Skuldportföljens genomsnittliga kapitalbindning är 3.31 år och den genomsnittliga räntebindningen är 2.84 år. Av portföljen har 21.22% en kapitalbindning på 1 år eller kortare och 28.61% har en räntebindning på 1 år eller kortare. Utan derivat hade 37.00% av portföljen haft en räntebindning på 1 år eller kortare.

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för Eksta och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. För 2023 landar bolagets räntenetto under gränsen för maximalt avdrag enligt EBITDA-regeln inom ränteavdragsbegränsningsregeln och klarar således att få fullt avdrag för räntekostnaderna. Rådande ränteläge och fortsatta stigande marknadsräntor kommer resultera i att bolaget, under närmaste åren, kommer få betydande ökningar gällande räntekostnader. Detta i sin tur kommer leda till att bolaget landar över gränsen för ränteavdrag, vilket då även resulterar i ökade skattekostnader

Borgensavgiften till ägaren är 0,2 %. Ägaren Kungsbacka kommuns totala borgensåtaganden gentemot bolaget har under året minskat till 3 466 mkr (3 473 mkr). Nuvarande borgensram om 4 071 mkr (4 071 mkr) räcker för att möta bolagets tilltänkta ny- och ombyggnadsplaner flera år framöver. Borgensavgifter faktureras årligen från kommunen. Borgensavgiften bedöms ligga på en marknadsmässig nivå.

Finansiella poster ger ett underskott om 71 mkr (46,5 mkr) och består av summan av kostnaderna för bolagets finansiella positioner inklusive korrigeringar samt de till ägaren utbetalda avgifterna för borgensåtagandet. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i finanspolicyn. Orsaken till avvikelsen mot föregående år beror på de fortsatt stigande räntorna under 2023. Under senaste delen av året har marknaden stabiliserats och det kommer prognoser för räntesänkning under 2024. Trots detta kommer räntorna fortsatt vara betydligt högre kommande år än vad vi sett på väldigt lång tid, vilket kom-



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

mer fortsätta generera stigande räntekostnader under de kommande åren.

Finansiella instrument redovisas enligt regterna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärdet. Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument nettoredovisas i posten räntekostnader. Bolaget tillämpar så kallad säkringsredovisning och bokför därmed inte förändringar i derivatens marknadsvärden i resultaträkningen.

**Finansiella ägardirektiv**
Bolagets finanspolicy är identisk med kommunens och bolagets finansiella positioner avrapporteras varje tertial till kommunens ekonomichef.

**Aktuellt läge gentemot direktiven**
För verksamhetsåret 2023 har bolagets anläggningstillgångar (exklusive pågående nyanläggningar) skrivits av med 2,3 % (2,05 %). Bolagets resultat medger skattemässiga avskrivningar enligt ägardirektivet.

Soliditeten fortsätter att stiga till 17,61 % (16,12 %) men uppfyller inte det långsiktiga målet på 20 %. Den justerade soliditeten som tar hänsyn till övervärdena i fastighetsbeståndet uppgår till 40,99 % (41,88 %) och uppfyller dock målsättningen.

Konsolideringskravet fortsätter att stå i motsatsförhållande till önskemål och förväntningar att medverka, i för kommunen som helhet, önskvärda utvecklingsprojekt, främst då i form av bostadsproduktion. Långsiktigt är dock arbetet inriktat på att minska riskerna.

Bolagets direktavkastningskrav enligt ägardirektivet om 6 % har inte uppnåtts under året. För bolaget som helhet är direktavkastningen 2023 5,83 %, en ökning från föregående års 4,90 %.

Bolagets har ett stort positivt kassaflöde från den löpande verksamheten på 206 milj (157 milj) som årligen återinvesteras i nyproduktion av fastigheter samt investeringar i befintligt bestånd. Årets totala kassaflöde är negativt och landar på -5 milj. (-58 milj.).

**Riskhantering och riskanalys**
Riskanalysen är framtagen av ledningsgrupp och följs upp löpande av ledningsgrupp och styrelse. Analysen resulterar i en matris där bolagets identifierade risker åskådliggörs utifrån kriterierna sannolikhet och konsekvens. De risker som bedöms vara föremål för åtgärd får i sin tur individuella handlingsplaner. Vi använder följande process vid framtagandet av riskanalysen:

- Beskrivning i text över identifierade och klassificerade risker.
- Intern kontrollplan/riskanalys där varje risk ges ett värde utifrån sannolikhet multiplicerat med konsekvens om risken faller ut.
- En riskmatris som åskådliggör riskvärdet och en helhetsöverblick.
- Handlingsplaner för de risker där riskvärdet ej är acceptabelt.

Vi analyserar risker utifrån en rad områden så som personrisker, affärsrisker, avbrottsrisker och miljörisker. Utifrån våra interna kontrolldokument och riskanalyser jobbar vi med åtgärder för att minska risken.

Ur miljörisksynpunkt har vi bedömt användning och förvaring av olja och diesel i våra anläggningar som en betydande risk – framför allt risk för spill vid stöld. För att motverka den risken har vi bland annat utökat vår rondering vid värmeproduktionsanläggningarna, som genomförs av både områdesansvarig och värmeproduktionstekniker.

Risker för vår personal hanteras regelbundet genom skyddsronder, riskinventering och utredningar av tillbud och olyckor. Vid skyddskommitténs regelbundna möten uppdateras handlingsplanen med åtgärder och uppföljning av åtgärders verkan. Hot och våld är en risk som vi har identifierat och jobbat extra mycket med, både med kartläggning, förhållningssätt och förebyggande åtgärder.

Flera av våra områden är byggda i mitten av 1990-talet och oförutsägbara kostnader ökar. Vi måste ta höjd och ha med i planeringen att det kan komma till oplanerade projekt även under kommande år.

Efterfrågan av hyresrätter i Kungsbacka kommun är fortsatt hög. Det är en attraktiv plats att bo på och kön för att få en lägenhet är lång. Därför bedömer vi att risken för vakanser är mycket låg. Detsamma gäller inför kommande nyproduktionsprojekt då intresset är väldigt stort för nyproducerade lägenheter både i Frillesås och Fjärås.

Den höga inflationen kommer att påverka våra kommersiella lokalhyresgäster. Men då Kungsbacka är en attraktiv kommun att vara verksam i bedömer vi att risken för vakanser är låg.

De ökade marknadsräntorna kommer påverka bolaget stort framöver, både avseende den befintliga räntekorgen vid refinansieringar och vid nyupplåning till större investeringsprojekt. Bolagets höga och positiva kassaflöde från den löpande verksamheten mildrar effekten något då vi, så långt det går, självfinansierar projekt för att undvika nyupplåning. Bolaget arbetar även ständigt med att planera investeringsverksamheten och hålla uppdaterade likviditetsprognoser för att låna upp så lite och så sent det går i alla investeringar

Bolaget ser en risk för negativa värdeförändringar på grund av höga produktionskostnader, begränsade hyror och ökade direktavkastningskrav och för 2023 ligger övervärdet (2 801 milj) något lägre jämfört med föregående år 2022 rekordåret 2021 (3 168 milj).

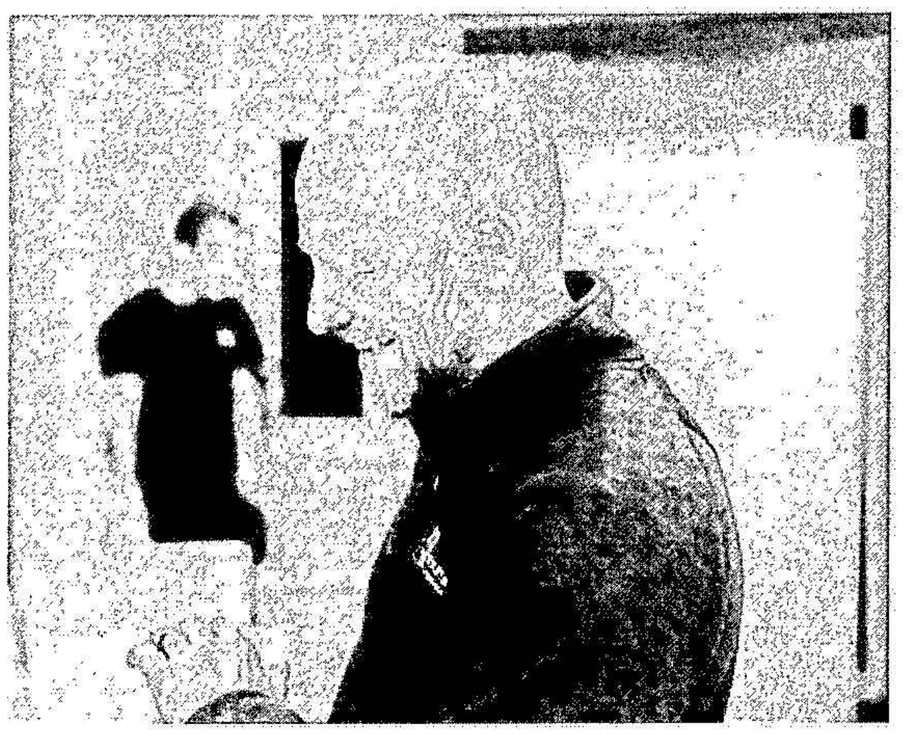
**Hållbarhetsrapport**
Eksta Bostads AB har upprätthållat en hållbarhetsredovisning. Rapportens innehåll presenteras på sidorna 10-34 i årsredovisningen.



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

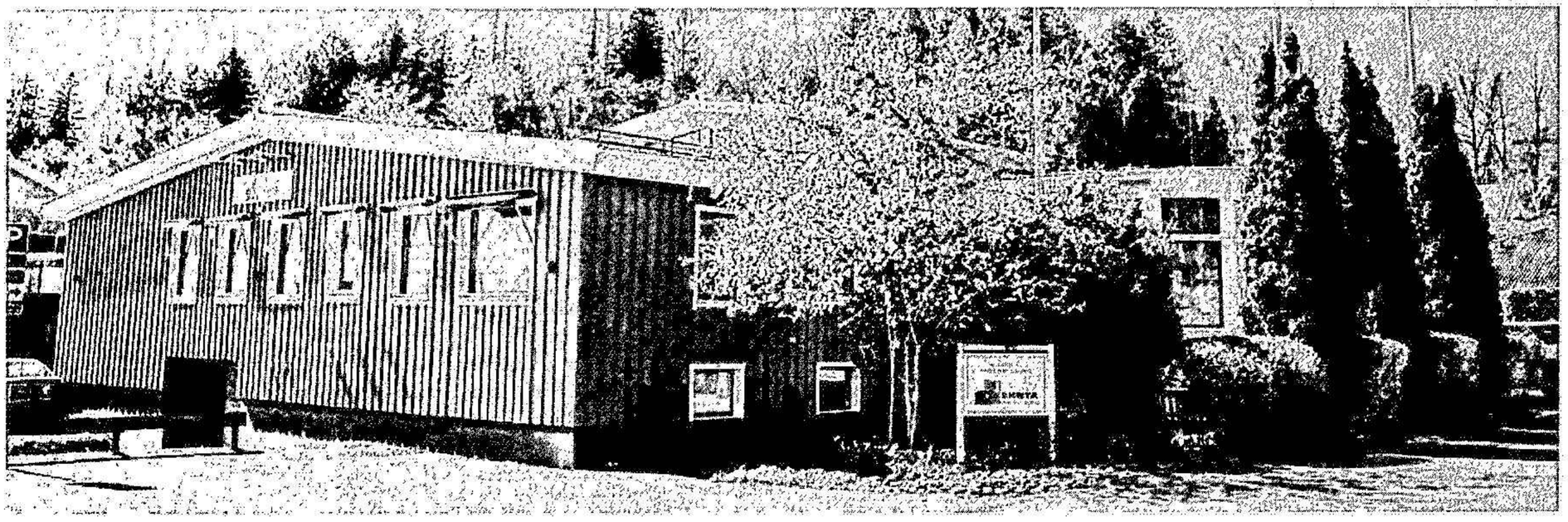
2024061723804

**Utblick mot framtiden**
Efterfrågan på bostäder i Kungsbacka kommun är fortsatt stor och inriktningen för vår verksamhet står fast. Vi ska i första hand producera och förvalta hyresrätter i nära relation till hyresgästerna och fortsätta utveckla vår kärnområden inom biobränsle, solenergi och energieffektiva hus. Vi vill fortsätta att inspirera och följa vår vision *"Framtidens boende – i framkant för ett miljöklokt och tryggt Kungsbacka"*. Flera spännande nyproduktionsprojekt ligger framför oss även om takten på nyproduktion inom det närmaste året kommer att sjunka något. Utmaningen med att utveckla verksamheten med inriktning på ekologiskt hållbart byggande med livscykelperspektiv står fast. Detta samtidigt som vi vill fortsätta att hålla produktionskostnaderna på rimliga nivåer, i en tid där byggpriserna stiger, utan att göra avkall på kvalitén. Vi ser fram emot ett spännande år med nytt målarbete där vi bjuder in all personal till delaktighet och möjligheten att vara med och påverka.



## PRIORITERINGAR I VERKSAMHETEN

- *Vi skall arbeta målinriktat för våra befintliga hyresgäster så att de trivs och känner trygghet i sitt boende.*
- *Vi skall tillföra fler nya och attraktiva bostäder byggda i passivhusteknik.*
- *Vi skall ha en aktiv markstrategi för att långsiktigt säkerställa möjligheten att själva utveckla nya bostadsområden.*
- *Vi skall pröva standardiserade koncepthus för att möjliggöra rimliga byggkostnader och hyror.*
- *Vi skall ta största möjliga miljöhänsyn när vi tillgodoser behovet av bostäder i kommunen. På så vis förstör vi inte kommande generationers möjligheter att bygga och bo.*
- *Vi skall med ett passionerat förhållningssätt hela tiden vidareutveckla Ekstas energikoncept.*
- *Vi skall bygga bra hus för denna och kommande generationer.*
- *Vi skall aktivt verka för rimliga byggproduktionskostnader.*
- *Vi skall arbeta i samarbetsformer såsom partnering, där beställare och entreprenör driver projekt med gemensamt ansvar för ekonomi och kvalitet.*
- *Vi skall genom byggande av passivhus illustrera nödvändigheten och möjligheten att effektivisera energianvändningen ur ett LCA-perspektiv.*
- *Vi skall ta steget mot ett ökat inslag av träbyggnation även konstruktionsmässigt.*
- *Vi skall lägga vårt fokus på att använda så lite energi som möjligt ur ett livskostnadsperspektiv.*
- *Vi skall använda de energislag som ger minsta möjliga miljöpåverkan.*





Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

# STYRELSENS FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|---|---|
| Ingående balanserade vinstmedel | 646 614 081 |
| Årets resultat | 72 250 327 |
| Totalt | 718 864 408 |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| Utdelning till aktieägare | 1 740 000 |
| Balanseras i ny räkning: | 717 124 408 |
| Totalt | 718 864 408 |

Styrelsen bedömer att utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken på det egna kapitalet och bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Vi möter 2024 med stor tillförsikt.
Styrelsen och Verkställande direktören

**EKSTA Bostads AB**

# DEFINITIONER NYCKELTAL

**Fastigheter**
färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar.

**Lägenhetsyta/lokalyta**
Uthyrningsbar yta vid årets slut.

**Direktavkastning**
Rörelseresultat exklusive avskrivningar i relation till materiella anläggningstillgångar.

**Avkastning på eget kapital**
Resultat efter finansiella poster, i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

**Driftkostnader**
Driftkostnaderna har justerats för försäljning av hushållsel och extern värmeförsäljning.

**Driftöverskott**
Resultat före avskrivningar och finansiella poster.

**Soliditet**
Redovisat eget kapital och obeskattad reserv i förhållande till balansomslutning.

**Justerad soliditet**
Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning justerad för övervärdet.

**Kassaflöde exkl. investeringar**
Resultat efter finansnetto plus avskrivningar



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617723805

# SAMMANDRAG 5 ÅR

## AV VERKSAMHETEN OCH NYCKELTAL

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Resultaträkning** | | | | | |
| Hyresintäkter | 417 160 | 374 664 | 362 485 | 353 694 | 346 507 |
| Övriga intäkter i rörelsen | 41 710 | 36 966 | 35 835 | 35 332 | 35 965 |
| Driftskostnader | -153 474 | -139 608 | -139 143 | -133 432 | -131 078 |
| Underhållskostnader | -43 247 | -52 908 | -53 976 | -63 399 | -56 286 |
| Fastighetsskatt | -6 709 | -6 477 | -6 513 | -6 102 | -6 349 |
| Övriga kostnader | -1 100 | -600 | -1 620 | -15 574 | 0 |
| Av- och nedskrivningar i förvaltning | -97 532 | -87 101 | -83 428 | -78 304 | -103 514 |
| **Verksamhetsresultat** | **156 807** | **124 937** | **113 640** | **92 216** | **85 245** |
| Finansnetto | -70 999 | -46 540 | -37 629 | -40 104 | -43 540 |
| **Resultat efter finansnetto** | **85 808** | **78 397** | **76 011** | **52 112** | **41 705** |
| Jämförelsestörande poster | 0 | 0 | 0 | 66 551 | 0 |
| Bokslutsdispositioner | -1 357 | 1 981 | -756 | -1 637 | -9 580 |
| **Resultat före skatt** | **84 451** | **80 378** | **75 255** | **117 026** | **51 285** |
| | | | | | |
| **Balansräkning** | | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 4 363 632 | 4 324 950 | 4 225 045 | 4 020 246 | 3 950 144 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 116 143 | 116 111 | 119 565 | 116 182 | 116 133 |
| Omsättningstillgångar | 156 277 | 175 314 | 226 139 | 298 516 | 163 835 |
| Eget kapital | 809 822 | 738 802 | 675 480 | 617 221 | 382 929 |
| Obeskattade reserver * | 8 284 | 6 927 | 8 908 | 8 152 | 169 808 |
| Avsättningar | 83 466 | 74 012 | 68 277 | 62 473 | 38 112 |
| Låneskuld | 3 598 802 | 3 672 712 | 3 700 222 | 3 614 459 | 3 508 898 |
| Rörelseskulder | 135 679 | 123 922 | 117 863 | 132 637 | 130 364 |
| Balansomslutning | 4 636 052 | 4 616 375 | 4 570 750 | 4 434 943 | 4 230 112 |
| | | | | | |
| **Fastigheter** | | | | | |
| Lägenhetsyta, kvm | 203 002 | 203 002 | 202 433 | 199 438 | 198 136 |
| Lokalyta, kvm | 93 170 | 93 170 | 84 094 | 84 094 | 86 641 |
| | | | | | |
| **Finansiering** | | | | | |
| Soliditet ( % ) | 17,61% | 16,12% | 14,93% | 14,06% | 12,18% |
| Justerad soliditet ( % ) | 40,99% | 41,88% | 41,34% | 36,04% | 33,33% |
| Genomsnittlig låneränta ( % ) | 2,08% | 1,26% | 1,03% | 1,13% | 1,28% |
| Kassaflöde, exkl investeringar | 183 340 | 165 498 | 159 439 | 130 416 | 145 219 |
| | | | | | |
| **Lönsamhet** | | | | | |
| Direktavkastning ( % ) | 5,83% | 4,90% | 4,66% | 4,24% | 4,78% |
| Avkastning på eget kapital ( % ) | 10,91% | 11,37% | 11,64% | 23,40% | 14,12% |
| | | | | | |
| **Ekonomi** | | | | | |
| Medelhyra lägenheter ( kr / kvm ) | 1 321 | 1 235 | 1 211 | 1 167 | 1 141 |
| Medelhyra lokaler ( kr / kvm ) | 1 519 | 1 342 | 1 356 | 1 368 | 1 368 |
| Driftkostnader ( kr / kvm ) | -433 | -400 | -406 | - 395 | -387 |
| Underhållskostnader ( kr / kvm ) | -146 | -182 | -189 | -223 | -199 |
| Driftsöverskott exkl underhåll ( kr / kvm ) | 1 008 | 911 | 886 | 878 | 866 |
| Driftöverskott ( kr / kvm ) | 862 | 730 | 697 | 655 | 667 |



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

# RESULTATRÄKNING

| | Not | KONCERN 2023 | KONCERN 2022 | MODERBOLAG 2023 | MODERBOLAG 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nettoomsättning** | | | | | |
| Hyresintäkter | 2 | 424 193 251 | 383 442 708 | 417 223 559 | 376 484 504 |
| Hyresjustering | 2 | -63 901 | -1 820 429 | -63 901 | -1 820 429 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 3 | 42 459 562 | 36 190 549 | 41 709 904 | 36 966 352 |
| | | **466 588 912** | **417 812 828** | **458 869 562** | **411 630 427** |
| **Fastighetskostnader** | | | | | |
| Driftskostnader | 4, 9, 10 | -156 128 244 | -141 047 005 | -153 473 827 | -139 607 863 |
| Underhållskostnader | 5 | -44 486 787 | -53 724 984 | -43 246 513 | -52 907 739 |
| Fastighetsskatt | 6 | -6 747 804 | -6 512 698 | -6 709 356 | -6 476 716 |
| Övriga kostnader | 7 | -1 100 064 | -599 959 | -1 100 064 | -599 959 |
| Av- och nedskrivningar | 8 | -102 077 388 | -90 260 639 | -97 532 418 | -87 101 003 |
| | | **-310 540 287** | **-292 145 285** | **-302 062 178** | **-286 693 280** |
| **Verksamhetsresultat** | | **156 048 625** | **125 667 543** | **156 807 384** | **124 937 147** |
| Resultat från finansiella poster | 11 | | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat koncern | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat intresseföretag | | 22 222 | 25 332 | 22 222 | 25 332 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 283 613 | 865 075 | 4 650 355 | 1 044 465 |
| Räntekostnader och liknande poster | | -75 691 009 | -47 708 820 | -75 671 978 | -47 609 780 |
| | | **-71 385 174** | **-46 818 413** | **-70 999 401** | **-46 539 983** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **84 663 451** | **78 849 130** | **85 807 983** | **78 397 164** |
| Bokslutsdispositioner | | 0 | 0 | -1 356 709 | 1 980 808 |
| Skatt | 12 | -12 193 087 | -16 068 525 | -12 200 947 | -16 476 571 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **72 470 364** | **62 780 605** | **72 250 327** | **63 901 401** |



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

# BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR | Not | KONCERN 2023 | KONCERN 2022 | MODERBOLAG 2023 | MODERBOLAG 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Anläggningstillgångar** | | | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | | | |
| Byggnader | 13 | 3 755 993 325 | 3 763 955 522 | 3 654 146 344 | 3 660 866 338 |
| Mark | 13 | 305 881 330 | 300 637 931 | 299 556 253 | 295 251 017 |
| Värmeanläggningar | 14 | 161 036 951 | 186 279 640 | 161 036 951 | 186 279 640 |
| Byggnadsinventarier | 15 | 11 438 290 | 12 081 042 | 11 438 290 | 12 081 042 |
| Markanläggningar | 16 | 98 002 008 | 98 128 486 | 97 985 066 | 98 111 182 |
| Markinventarier | 17 | 1 122 418 | 0 | 1 122 418 | 0 |
| Inventarier | 18 | 8 264 692 | 6 346 950 | 7 755 487 | 6 344 998 |
| Pågående nyanläggningar | 19 | 131 611 485 | 66 133 806 | 130 591 236 | 66 015 766 |
| | | ***4 473 350 499*** | ***4 433 563 377*** | ***4 363 632 045*** | ***4 324 949 983*** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | | | |
| Aktier i dotterbolag | 20 | 0 | 0 | 100 000 000 | 100 000 000 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 21 | 1 000 825 | 1 000 825 | 1 000 825 | 1 000 825 |
| Långfristiga fordringar | 22 | 141 860 | 110 491 | 15 141 860 | 15 110 491 |
| | | **1 142 685** | **1 111 316** | **116 142 685** | **116 111 316** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **4 474 493 184** | **4 434 674 693** | **4 479 774 730** | **4 441 061 299** |
| **Omsättningstillgångar** | | | | | |
| **Varulager m.m.** | | | | | |
| Bränslelager | | 2 756 964 | 2 648 027 | 2 756 964 | 2 648 027 |
| | | **2 756 964** | **2 648 027** | **2 756 964** | **2 648 027** |
| **Kortfristiga fordringar** | | | | | |
| Hyresfordringar | | 1 034 814 | 986 762 | 972 137 | 877 190 |
| Kundfordringar | | 20 887 845 | 7 789 380 | 21 438 372 | 7 789 380 |
| Övriga fordringar | | 1 319 086 | 6 830 766 | 1 238 204 | 7 053 013 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 23 | 3 874 734 | 25 874 347 | 3 503 646 | 25 641 076 |
| | | **27 116 479** | **41 481 255** | **27 152 359** | **41 360 659** |
| **Kassa och bank** | 24 | **136 804 548** | **145 704 392** | **126 368 175** | **131 305 393** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **166 677 991** | **189 833 674** | **156 277 498** | **175 314 079** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **4 641 171 175** | **4 624 508 367** | **4 636 052 228** | **4 616 375 378** |

20240613723806



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

# BALANSRÄKNING

| | | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **Not** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| **Eget kapital** | | | | | |
| | | | | **Bundet eget kapital** | **Bundet eget kapital** |
| Aktiekapital | 25 | 50 000 000 | 50 000 000 | 50 000 000 | 50 000 000 |
| Annat eget kapital inkl årets resultat | | 669 199 639 | 597 959 276 | 0 | 0 |
| Reservfond | | 0 | 0 | 40 957 762 | 40 957 762 |
| | | **719 199 639** | **647 959 276** | **90 957 762** | **90 957 762** |
| | | | | **Fritt eget kapital** | **Fritt eget kapital** |
| Aktieägartillskott | | 100 000 000 | 100 000 000 | 100 000 000 | 100 000 000 |
| Balanserade vinstmedel | | 0 | 0 | 546 614 081 | 483 942 680 |
| Årets resultat | | 0 | 0 | 72 250 327 | 63 901 401 |
| | | **100 000 000** | **100 000 000** | **718 864 408** | **647 844 081** |
| **Summa eget kapital** | | **819 199 639** | **747 959 276** | **809 822 170** | **738 801 843** |
| **Obeskattade reserver** | | | | | |
| Ackumulerade avskrivningar utöver plan | 26 | 0 | 0 | 8 284 177 | 6 927 468 |
| Periodiseringsfond | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ersättningsfond | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Summa obeskattade reserver** | | **0** | **0** | **8 284 177** | **6 927 468** |
| **Avsättningar** | | | | | |
| Avsättningar i projekt | | 5 191 667 | 0 | 5 191 667 | 0 |
| Uppskjuten skatteskuld | 12 | 79 980 516 | 75 439 380 | 78 273 976 | 74 012 322 |
| **Summa avsättningar** | | **85 172 183** | **75 439 380** | **83 465 643** | **74 012 322** |
| **Långfristiga skulder** | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 27 | 3 591 291 691 | 3 668 072 271 | 3 591 291 691 | 3 665 201 691 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **3 591 291 691** | **3 668 072 271** | **3 591 291 691** | **3 665 201 691** |
| **Kortfristiga skulder** | | | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 0 | 1 400 000 | 25 485 |
| Skulder till kreditinstitut | 26 | 7 510 000 | 7 579 000 | 7 510 000 | 7 510 000 |
| Leverantörsskulder | | 56 443 448 | 53 877 879 | 54 585 684 | 53 358 481 |
| Skatteskulder | | 2 377 088 | 6 244 891 | 2 340 192 | 6 157 901 |
| Övriga skulder | | 4 639 289 | 1 661 213 | 4 637 414 | 1 661 213 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 | 74 537 836 | 63 674 457 | 72 715 257 | 62 718 974 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **145 507 661** | **133 037 440** | **143 188 547** | **131 432 054** |
| **SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL** | | **4 641 171 175** | **4 624 508 367** | **4 636 052 228** | **4 616 375 378** |



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617123807

# KASSAFLÖDESANALYS

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| **Den löpande verksamheten** | | | | |
| Resultat före extraordinära och finansiella poster | 156 048 625 | 125 667 543 | 156 807 384 | 124 937 147 |
| Av- och nedskrivningar | 102 077 388 | 90 260 639 | 97 532 418 | 87 101 003 |
| "Avsättningar, obeskattade reserver och skatter samt övriga ej likviditetspåverkande poster" | -6 328 087 | -10 194 705 | -2 747 626 | -7 241 092 |
| | **251 797 926** | **205 733 477** | **251 592 176** | **204 797 058** |
| Erhållen ränta | 4 283 613 | 865 075 | 4 650 355 | 1 044 465 |
| Erhållna utdelningar | 22 222 | 25 332 | 22 222 | 25 332 |
| Erlagd ränta | -75 691 009 | -47 708 820 | -75 671 978 | -47 609 780 |
| | **180 412 752** | **158 915 064** | **180 592 775** | **158 257 075** |
| Ökning ( - ) / minskning ( + ) av varulager | -108 937 | -784 230 | -108 937 | -784 230 |
| Ökning ( - ) / minskning ( + ) av kundfordringar | -13 146 517 | -2 867 531 | -13 743 939 | -1 870 267 |
| Ökning ( - ) / minskning ( + ) kortfristiga fordringar | 27 511 293 | -4 436 845 | 27 952 239 | -4 827 121 |
| Ökning ( + ) / minskning ( - ) leverantörsskulder | 2 565 569 | -2 822 619 | 1 227 203 | -3 164 275 |
| Ökning ( + ) / minskning ( - ) övriga kortfristiga rörelseskulder | 13 772 455 | 8 472 732 | 10 529 290 | 9 223 604 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **211 006 615** | **156 476 571** | **206 448 631** | **156 834 786** |
| **Investeringsverksamheten** | | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -141 864 510 | -180 463 231 | -136 214 480 | -187 005 638 |
| Sålda materiella anläggningstillgångar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ökning av finansiella anläggningstillgångar | -31 369 | -46 090 | -31 369 | -46 090 |
| Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-141 895 879** | **-180 509 321** | **-136 245 849** | **-187 051 728** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | | |
| Ökning ( + ) / minskning ( - ) av långfristiga skulder | -76 780 580 | -27 579 168 | -73 910 000 | -27 510 000 |
| Utbetald utdelning | -1 230 000 | -580 000 | -1 230 000 | -580 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-78 010 580** | **-28 159 168** | **-75 140 000** | **-28 090 000** |
| **Årets kassaflöde** | **-8 899 844** | **-52 191 918** | **-4 937 218** | **-58 306 942** |
| **Likvida medel vid årets början** | **145 704 392** | **197 896 309** | **131 305 393** | **189 612 335** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **136 804 548** | **145 704 392** | **126 368 175** | **131 305 393** |

Samtliga likvida medel är "kassamedel".

Justering av kassaflödesanalysen innebärande att all byggnation klassas som Investering / Finansiering har skett för att ge en rättvisande bild av verksamheten. Orsaken är att byggnadskrediter är en kortfristig skuld, medans deras "spegling" på tillgångssidan är en omsättningstillgång (varulager) om försäljning är planerad och en anläggningstillgång om den pågående produktionen skall behållas i egen förvaltning.



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

# FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET

## KONCERN

| | Aktiekapital | " Aktieägar-tillskott " | " Annat eget kapital inkl årets resultat " | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2022-01-01** | **50 000 000** | **100 000 000** | **535 754 382** | **685 754 382** |
| Erhållet aktieägartillskott | | | | 0 |
| Förändring av eget kapital vid fusion av dotterbolag | | | 4 288 | 4 288 |
| Utdelning till ägaren | | | -580 000 | -580 000 |
| Årets resultat | | | 62 780 606 | 62 780 606 |
| **Utgående balans 2022-12-31** | **50 000 000** | **100 000 000** | **597 959 276** | **747 959 276** |
| | | | | |
| **Ingående balans 2023-01-01** | **50 000 000** | **100 000 000** | **597 959 276** | **747 959 276** |
| Erhållet aktieägartillskott | | | | 0 |
| Förändring av eget kapital vid fusion av dotterbolag | | | 0 | 0 |
| Utdelning till ägaren | | | -1 230 000 | -1 230 000 |
| Årets resultat | | | 72 470 364 | 72 470 364 |
| **Utgående balans 2023-12-31** | **50 000 000** | **100 000 000** | **669 199 640** | **819 199 640** |

## MODERBOLAG

| | Aktiekapital | Reservfond | Aktieägar-tillskott | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2022-01-01** | **50 000 000** | **40 957 762** | **100 000 000** | **425 798 402** | **58 724 278** | **675 480 442** |
| Överföring av resultat | | | | 58 724 278 | -58 724 278 | 0 |
| Utdelning till ägaren | | | | -580 000 | | -580 000 |
| Årets resultat | | | | | 63 901 401 | 63 901 401 |
| **Utgående balans 2022-12-31** | **50 000 000** | **40 957 762** | **100 000 000** | **483 942 680** | **63 901 401** | **738 801 843** |
| | | | | | | |
| **Ingående balans 2023-01-01** | 50 000 000 | 40 957 762 | 100 000 000 | 483 942 680 | 63 901 401 | 738 801 843 |
| Överföring av resultat | | | | 63 901 401 | -63 901 401 | 0 |
| Utdelning till ägaren | | | | -1 230 000 | | -1 230 000 |
| Årets resultat | | | | | 72 250 327 | 72 250 327 |
| **Utgående balans 2023-12-31** | **50 000 000** | **40 957 762** | **100 000 000** | **546 614 081** | **72 250 327** | **809 822 170** |

Aktiekapitalet omfattar 50.000 aktier om 1.000:-. Samtliga innehas av Kungsbacka kommun.
Aktieägartillskottet är ovillkorat.



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617238O8

# NOTER

## TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

### NOT 1 - REDOVISNINGSPRINCIPER

**Allmänna redovisningsprinciper**
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Bedömningar och uppskattningar**
Alla bedömningar och uppskattningar är i linje med vad som är normalt för branschen. Genomförda nedskrivningar har gjorts med ledning av extern värdering.

**Intäktsredovisning**
*Hyror och försäljning*
Intäkterna redovisas till nominellt värde.

*Tjänste- och entreprenaduppdrag*
Företaget vinstavräknar utförda uppdrag till fast pris när arbetet är fullgjort. Pågående uppdrag värderas till direkt nedlagda utgifter med tillägg för indirekta utgifter samt med avdrag för dellikvider.

*Offentliga bidrag*
Offentliga bidrag intäktsförs när dom erhålls. I de fall bidraget är kopplat till en investering i materiella tillgångar reducerar bidraget det bokförda värdet.

**Låneutgifter**
Låneutgifter kostnadsförs i den period de uppstår. Avser låneutgifterna finansiering av tillverkning av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa (exempelvis byggnader) räknas låneutgifterna (räntorna) in i anskaffningsvärdet.

**Leasing**
Företaget redovisar leasingavtal som en kostnad linjärt över leasingperioden.

**Ersättningar till anställda**
Företagets ersättningar innefattar bl.a. löner, betald semester, betald frånvaro, och ersättningar efter avslutad anställning i form av pensioner. Redovisning sker i takt med intjänandet. Bonus och liknande förkommer ej. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Utgifter för dessa redovisas som en kostnad under den period de anställda arbetar.

**Skatt**
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt och redovisas i resultaträkningen. Aktuell skatt avser inkomstskatt för föregående räkenskapsår. Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

**Anläggningstillgångar**
Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter enligt principerna för komponentavskrivning. Följande avskrivningstider tillämpas byggnades komponenter:

| | |
|---|---|
| **Byggnader** | |
| Grund och stomme | 100 år |
| *Fasader* | 50 år |
| Yttertak, fönster och dörrar | 40 år |
| VA-system, badrum, köksinredning | 40 år |
| Elinstallationer, ventilation, hissar | 40 år |
| Lokalanpassningar | 10 år |
| Övrigt* | 100 år |
| **Byggnadsinventarier** | 20 år |
| **Markanläggningar** | 50 år |
| **Markinventarier** | 20 år |
| **Värmeproduktionsanläggningar** | |
| Byggnader | 100 år |
| *Produktionsutrustning* | 40 år |
| Bränslehanterings-, el-, och styrsystem | 20 år |
| **Värmedistributionsanläggningar** | |
| Kulvertar | 50 år |
| Undercentraler | 40 år |
| **Inventarier** | 5 år |

*vilket innebar att åtgärder av typ ytskikt i lägenheter kostnadsförs

Bolaget har i ägardirektiv begränsningar i sin rätt att avyttra fastigheter till ett värde över 10 mkr.

**Finansiella instrument**
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

**Varulager**
Varulagret består av bränslen och är värderat utifrån inköpspriset baserat på senast mottagna fakturor.

**Koncernredovisning**
Koncernredovisningen omfattar Tempohus Kungsbacka AB, med organisationsnummer 559151-1349. Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att koncernens anskaffningsvärden på aktier och andelar vid förvärvstidpunkten avräknas mot det förvärvade företagets egna kapital inkl. andelen eget kapital i obeskattade reserver. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagets egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Vid upprättandet av koncernbalansräkningen har obeskattade reserver uppdelats i två delar, dels uppskjuten skatteskuld vilken redovisas under rubriken avsättningar och dels eget kapital. Den uppskjutna skatteskulden upptas till aktuell skattesats. Därmed redovisas inga bokslutsdispositioner och obeskattade reserver i koncernredovisningen.



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

## NOT 2 - SPECIFIKATION AV HYRESINTÄKTER

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Bostäder | 244 234 727 | 236 261 976 | 237 265 035 | 229 303 772 |
| Lokaler | 172 565 288 | 141 777 071 | 172 565 288 | 141 777 071 |
| Garage, p-platser | 9 548 793 | 5 918 814 | 9 548 793 | 5 918 814 |
| Kabel-TV-avgifter | 764 295 | 579 602 | 764 295 | 579 602 |
| **Summa hyresintäkter** | **427 113 103** | **384 537 463** | **420 143 411** | **377 579 259** |
| | | | | |
| Hyresbortfall garage, p-platser | -1 391 768 | -515 405 | -1 391 768 | -515 405 |
| Hyresbortfall bostäder | -48 309 | -38 016 | -48 309 | -38 016 |
| Hyresrabatter bostäder | -4 510 | 0 | -4 510 | 0 |
| Hyresbortfall lokaler | -958 060 | -498 874 | -958 060 | -498 874 |
| Hyresrabatter lokaler | -517 205 | -42 460 | -517 205 | -42 460 |
| **Summa hyresbortfall och rabatter** | **-2 919 852** | **-1 094 755** | **-2 919 852** | **-1 094 755** |
| **Summa hyror** | **424 193 251** | **383 442 708** | **417 223 559** | **376 484 504** |
| | | | | |
| Hyresjustering enl avtal med KBA kommun | -63 901 | -1 820 429 | -63 901 | -1 820 429 |

## NOT 3 - ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Värmeleveranser | 18 532 114 | 15 989 585 | 18 532 114 | 15 989 585 |
| Övriga intäkter | 17 214 204 | 13 161 968 | 16 515 032 | 13 988 536 |
| El-avgifter | 6 713 244 | 7 038 996 | 6 662 758 | 6 988 231 |
| **Summa övriga förvaltningsintäkter** | **42 459 562** | **36 190 549** | **41 709 904** | **36 966 352** |

## NOT 4 - DRIFTSKOSTNADER

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Direkta driftskostnader | 106 839 395 | 96 674 012 | 105 104 138 | 95 240 519 |
| Personalkostnader fastighetsdrift | 16 036 268 | 14 587 617 | 16 036 268 | 14 587 617 |
| Övriga driftskostnader | 1 795 223 | 1 811 641 | 1 724 262 | 1 783 575 |
| Personalkostnader förvaltning och styrelse | 20 963 795 | 18 662 963 | 20 963 795 | 18 662 963 |
| Lokalkostnader | 386 325 | 404 812 | 386 325 | 404 812 |
| Kontorskostnader | 3 191 283 | 2 659 469 | 3 191 283 | 2 659 469 |
| Administrativa kostnader förvaltning | 6 915 955 | 6 246 491 | 6 067 756 | 6 268 908 |
| **Summa driftskostnader** | **156 128 244** | **141 047 005** | **153 473 827** | **139 607 863** |

I administrativa kostnader ingår även kostnader för avbrutna projekt.



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617723809

## NOT 5 - UNDERHÅLLSKOSTNADER

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Löpande underhåll | 8 802 614 | 8 013 917 | 8 505 495 | 7 878 431 |
| Planerat underhåll | 35 684 173 | 45 711 067 | 34 741 018 | 45 029 308 |
| **Summa underhållskostnader** | **44 486 787** | **53 724 984** | **43 246 513** | **52 907 739** |

## NOT 6 - FASTIGHETSSKATT

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Beräknad fastighetsskatt | 6 747 804 | 6 512 698 | 6 709 356 | 6 476 716 |
| **Summa fastighetsskatt** | **6 747 804** | **6 512 698** | **6 709 356** | **6 476 716** |

Korrigering fastighetsskatt avser tidigare taxeringar.

## NOT 7 - ÖVRIGA KOSTNADER

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Förlust avyttring anläggningstillgångar | 1 100 064 | 599 959 | 1 100 064 | 599 959 |
| **Summa övriga kostnader** | **1 100 064** | **599 959** | **1 100 064** | **599 959** |

## NOT 8 - AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Byggnader | 89 544 648 | 78 734 321 | 85 010 283 | 75 578 524 |
| Värmeanläggningar | 6 504 578 | 6 473 533 | 6 504 578 | 6 473 533 |
| Markanläggningar | 2 429 766 | 1 732 937 | 2 429 405 | 1 732 575 |
| Byggnadsinventarier | 1 062 224 | 715 304 | 1 062 224 | 715 304 |
| Markinventarier | 20 229 | 0 | 20 229 | 0 |
| Inventarier | 2 515 943 | 2 604 544 | 2 505 699 | 2 601 067 |
| Nedskrivning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Summa av- och nedskrivningar** | **102 077 388** | **90 260 639** | **97 532 418** | **87 101 003** |

Transaktion 09222115557513091449 Signerat BK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

## NOT 9 - PERSONAL

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| **Medeltal anställda** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Administration | 21,26 | 20,50 | 21,26 | 20,50 |
| Fastighetsdrift | 27,64 | 28,75 | 27,64 | 28,75 |
| **Summa antal anställda** | **48,90** | **49,25** | **48,90** | **49,25** |

| **Fördelning** | **Kvinnor** | **Män** |
|---|---|---|
| Styrelse (ordinarie ledamöten) | 43 % | 57 % |
| Vd och ledningsgrupp | 33 % | 67 % |
| Administration | 79,5 % | 20,5 % |
| Fastighetsdrift | 14 % | 86 % |

| **Löner och andra ersättningar** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|---|---|
| Styrelse och VD | 1 669 794 | 1 610 338 | 1 669 794 | 1 610 338 |
| Övriga | 23 533 617 | 21 358 941 | 23 533 617 | 21 358 941 |
| **Summa** | **25 203 411** | **22 969 279** | **25 203 411** | **22 969 279** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 7 962 452 | 7 210 557 | 7 962 452 | 7 210 557 |
| Pensionskostnader till VD och styrelse | 354 858 | 306 680 | 354 858 | 306 680 |
| Pensionskostnader till övriga anställda | 1 934 301 | 1 922 331 | 1 934 301 | 1 922 331 |
| **Summa** | **10 251 611** | **9 439 568** | **10 251 611** | **9 439 568** |

## NOT 10 - ERSÄTTNING TILL REVISIONSFÖRETAG

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Ernst & Young AB Revision | 229 742 | 306 948 | 183 581 | 256 948 |
| Ernst & Young AB Konsulttjänster | 126 960 | 78 865 | 126 960 | 78 865 |
| Kungsbacka kommun, revision | 20 000 | 29 163 | 15 000 | 23 850 |
| **Summa** | **376 702** | **414 976** | **325 541** | **359 663** |

## NOT 11 - RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | 22 222 | 25 333 | 22 222 | 25 333 |
| **Summa** | **22 222** | **25 333** | **22 222** | **25 333** |



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617238 10

## NOT 12 - SKATT

**De huvudsakliga komponenterna när det gäller räkenskapsårets skattekostnader är följande:**

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| **Redovisad skatt i resultaträkningen** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Aktuell skatt | 11 924 517 | 10 572 660 | 11 932 377 | 10 980 706 |
| Justering av aktuell skatt för tidigare år | -3 993 084 | 0 | -3 993 084 | 0 |
| Justering investeringsavdrag på inventarier | 0 | -239 614 | 0 | -239 614 |
| Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 4 261 654 | 5 735 479 | 4 261 654 | 5 735 479 |
| **Summa redovisad skatt** | **12 193 087** | **16 068 525** | **12 200 947** | **16 476 571** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Avstämning av effektiv skatt** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Redovisat resultat före skatt | 84 663 452 | 78 849 130 | 84 451 275 | 80 377 972 |
| Skatt på redovisat resultat med gällande skattesats | 17 440 671 | 16 242 921 | 17 396 963 | 16 557 862 |
| **Skatteeffekt av:** | | | | |
| Ej skattepliktiga intäkter som ingår i resultatet | -11 848 | -739 | -11 848 | -739 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 42 135 | 59 006 | 42 038 | 58 804 |
| Kostnader som ska dras av men som inte ingår | -666 433 | 0 | -666 433 | 0 |
| Just av bokfört till skattem resultat vid fsg fastighet | 84 151 | -46 054 | 84 151 | 0 |
| Just av bokfört till skattem resultat vid avskr fastighet | -5 148 481 | -5 871 750 | -4 912 494 | -5 635 221 |
| Skatteeffekt förändring skattesats | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skatteeffekt uppskjuten skatt | 4 261 654 | 5 735 479 | 4 261 654 | 5 735 479 |
| Skatteeffekt underskottsavdrag | 184 322 | 189 276 | 0 | 0 |
| Skatteavdrag investering inventarier | 0 | -239 614 | 0 | -239 614 |
| Justering avseende tidigare år | -3 993 084 | 0 | -3 993 084 | 0 |
| **Summa** | **12 193 087** | **16 068 525** | **12 200 947** | **16 476 571** |

Bolaget redovisar uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på byggnader, samtidigt redovisar bolaget motsvarande uppskjuten skattefordran på grund av ej utnyttjade underskottsavdrag.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Skatteskuld p.g.a. temporära skillnader | 79 980 516 | 75 439 380 | 78 273 976 | 74 012 322 |



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

## NOT 13 - BYGGNADER OCH MARK

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| **Byggnader** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 745 446 307 | 4 412 348 447 | 4 634 690 230 | 4 299 971 320 |
| Nyanskaffning under året | 3 292 162 | 0 | 0 | 0 |
| Omklassificering | 33 043 392 | 0 | 33 043 392 | 0 |
| Försäljning / Utrangering under året | -3 683 240 | -2 692 664 | -2 198 150 | -1 071 614 |
| Överfört från pågående nyanläggningar | 54 265 569 | 335 790 524 | 54 265 569 | 335 790 524 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **4 832 364 190** | **4 745 446 307** | **4 719 801 041** | **4 634 690 230** |
| | | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enl plan | -981 490 785 | -903 322 665 | -973 823 892 | -898 732 057 |
| Årets avskrivning enligt plan | -89 544 648 | -78 734 321 | -85 010 283 | -75 578 524 |
| Nedskrivning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Omklassificering | -8 261 250 | 0 | -8 261 250 | 0 |
| Försäljning / Utrangering under året | 2 925 818 | 566 201 | 1 440 728 | 486 689 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan** | **-1 076 370 865** | **-981 490 785** | **-1 065 654 697** | **-973 823 892** |
| | | | | |
| **Utgående bokfört värde** | **3 755 993 325** | **3 763 955 522** | **3 654 146 344** | **3 660 866 338** |

| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Värderingen visar på värden enligt följande: | 7 125 761 000 | 7 541 452 000 | 7 025 652 000 | 7 420 672 000 |

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| **Mark** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 300 637 931 | 278 598 696 | 295 251 017 | 268 320 689 |
| Nyanskaffning under året | 2 338 163 | 2 435 | 0 | 3 542 628 |
| Försäljning / Utrangering under året | -1 400 000 | -1 350 900 | 0 | 0 |
| Överfört från pågående nyanläggningar | 4 305 236 | 23 387 700 | 4 305 236 | 23 387 700 |
| **Utgående bokfört värde** | **305 881 330** | **300 637 931** | **299 556 253** | **295 251 017** |



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617238 11

## NOT 14 - VÄRMEANLÄGGNINGAR

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 253 810 955 | 252 494 831 | 253 810 955 | 252 494 831 |
| Nyanskaffning under året | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Omklassificering | -33 043 392 | 0 | -33 043 392 | 0 |
| Överfört från pågående nyanläggningar | 6 044 031 | 1 316 124 | 6 044 031 | 1 316 124 |
| **Utgående anskaffningsvärden** | **226 811 594** | **253 810 955** | **226 811 594** | **253 810 955** |
| | | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -67 531 315 | -61 057 782 | -67 531 315 | -61 057 782 |
| Omklassificering | 8 261 250 | 0 | 8 261 250 | 0 |
| Årets avskrivning | -6 504 578 | -6 473 533 | -6 504 578 | -6 473 533 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-65 774 643** | **-67 531 315** | **-65 774 643** | **-67 531 315** |
| **Utgående bokfört värde** | **161 036 951** | **186 279 640** | **161 036 951** | **186 279 640** |

## NOT 15 - BYGGNADSINVENTARIER

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 22 805 503 | 17 100 632 | 22 805 503 | 17 100 632 |
| Nyanskaffning under året | 207 044 | 0 | 207 044 | 0 |
| Försäljning / Utrangering under året | -782 617 | -95 794 | -782 617 | -95 794 |
| Överfört från pågående nyanläggningar | 231 921 | 5 800 665 | 231 921 | 5 800 665 |
| **Utgående anskaffningsvärden** | **22 461 851** | **22 805 503** | **22 461 851** | **22 805 503** |
| | | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -10 724 461 | -10 089 918 | -10 724 461 | -10 089 918 |
| Försäljning / Utrangering under året | 763 124 | 80 761 | 763 124 | 80 761 |
| Årets avskrivning | -1 062 224 | -715 304 | -1 062 224 | -715 304 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-11 023 561** | **-10 724 461** | **-11 023 561** | **-10 724 461** |
| | | | | |
| **Utgående bokfört värde** | **11 438 290** | **12 081 042** | **11 438 290** | **12 081 042** |



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

## NOT 16 - MARKANLÄGGNINGAR

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 120 696 264 | 82 509 548 | 120 678 206 | 82 491 491 |
| Försäljning / Utrangering under året | -525 000 | 0 | -525 000 | 0 |
| Överfört från pågående nyanläggningar | 2 631 413 | 38 186 716 | 2 631 413 | 38 186 715 |
| **Utgående anskaffningsvärden** | **122 802 677** | **120 696 264** | **122 784 619** | **120 678 206** |
| | | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -22 567 777 | -20 834 840 | -22 567 023 | -20 834 448 |
| Försäljning / Utrangering under året | 196 875 | 0 | 196 875 | 0 |
| Årets avskrivning | -2 429 766 | -1 732 937 | -2 429 405 | -1 732 575 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-24 800 668** | **-22 567 777** | **-24 799 553** | **-22 567 023** |
| | | | | |
| **Utgående bokfört värde** | **98 002 008** | **98 128 486** | **97 985 066** | **98 111 182** |

## NOT 17 - MARKINVENTARIER

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nyanskaffningar under året | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Överfört från pågående nyanläggningar | 1 142 647 | 0 | 1 142 647 | 0 |
| Försäljning / Utrangering under året | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **1 142 647** | **0** | **1 142 647** | **0** |
| | | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | -20 229 | 0 | -20 229 | 0 |
| Försäljning / Utrangering under året | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-20 229** | **0** | **-20 229** | **0** |
| | | | | |
| **Utgående bokfört värde** | **1 122 418** | **0** | **1 122 418** | **0** |



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617238 12

## NOT 18 - INVENTARIER

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 23 917 754 | 22 686 611 | 23 905 321 | 22 674 179 |
| Nyanskaffningar under året | 4 439 249 | 1 641 419 | 3 921 752 | 1 641 418 |
| Försäljning / Utrangering under året | -321 257 | -410 276 | -321 257 | -410 276 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **28 035 746** | **23 917 754** | **27 505 816** | **23 905 321** |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -17 570 804 | -15 264 030 | -17 560 323 | -15 257 028 |
| Årets avskrivning | -2 515 943 | -2 604 544 | -2 505 699 | -2 601 067 |
| Försäljning / Utrangering under året | 315 693 | 297 770 | 315 693 | 297 772 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-19 771 054** | **-17 570 804** | **-19 750 329** | **-17 560 323** |
| **Utgående bokfört värde** | **8 264 692** | **6 346 950** | **7 755 487** | **6 344 998** |

## NOT 19 - PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 66 133 806 | 288 191 256 | 66 015 766 | 287 963 440 |
| Årets investeringar | 134 098 496 | 182 534 055 | 133 196 287 | 182 534 055 |
| Nedskrivning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Överfört under året | -68 620 817 | -404 591 505 | -68 620 817 | -404 481 729 |
| **Utgående bokfört värde** | **131 611 485** | **66 133 806** | **130 591 236** | **66 015 766** |



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, JH, KW, ML, AL

## NOT 20 - AKTIER I DOTTERBOLAG

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| **Tempohus Kungsbacka AB** | 0 | 0 | 100 000 000 | 100 000 000 |

Helägt dotterbolag med reg nr 559151-1349 och säte i Kungsbacka.

## NOT 21 - LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Aktier i Swedbank | 113 425 | 113 425 | 113 425 | 113 425 |
| Aktier i SABO Byggnadsförsäkrings AB | 30 000 | 30 000 | 30 000 | 30 000 |
| Insatskapital HBV | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 |
| Vindkraftsandelar O2 | 817 400 | 817 400 | 817 400 | 817 400 |
| **Summa** | **1 000 825** | **1 000 825** | **1 000 825** | **1 000 825** |

## NOT 22 - LÅNGFRISTIGA FODRINGAR

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Lån till dotterbolaget | 0 | 0 | 15 000 000 | 15 000 000 |
| Deposition HBV | 141 860 | 110 491 | 141 860 | 110 491 |
| **Summa** | **141 860** | **110 491** | **15 141 860** | **15 110 491** |

## NOT 23 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Försäkringar | 1 685 769 | 1 689 532 | 1 623 891 | 1 662 342 |
| Investeringsstöd | 0 | 22 482 035 | 0 | 22 482 035 |
| Kungsbacka kommun - Arrende | 474 382 | 400 189 | 292 370 | 200 000 |
| Dataprogram och licenser | 182 686 | 350 113 | 182 686 | 350 113 |
| Telefoni och datakommunikation | 497 368 | 178 692 | 497 368 | 178 692 |
| Övrigt | 1 034 529 | 773 786 | 907 331 | 767 894 |
| **Summa** | **3 874 734** | **25 874 347** | **3 503 646** | **25 641 076** |

## NOT 24 - KORTFRISTIGA PLACERINGAR SAMT KASSA & BANK

Förutom redovisade likvida medel, fanns outnyttjade rörelsekrediter på transaktionskonton hos bolagets banker.

| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Avtalade outnyttjade krediter | 5 885 000 | 5 885 000 | 5 885 000 | 5 885 000 |



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617723813

## NOT 25 - AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet omfattar 50.000 aktier till ett nominellt värde om 1.000 kr.
Samtliga aktier ägs av Kungsbacka kommun.

## NOT 26 - OBESKATTADE RESERVER

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Avskrivningar utöver plan | 0 | 0 | 8 284 177 | 6 927 468 |
| **Summa** | **0** | **0** | **8 284 177** | **6 927 468** |

## NOT 27 - LÅNGFRISTIGA SKULDER

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| **Förändring av räntebärande skulder kreditinstitut** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Skulder vid årets början | 3 675 582 271 | 3 703 230 439 | 3 672 711 691 | 3 700 221 691 |
| Amorteringar | -7 510 000 | -7 579 168 | -7 510 000 | -7 510 000 |
| Lösen av lån | -69 270 580 | -20 000 000 | -66 400 000 | -20 000 000 |
| Nyupplåning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skulder vid årets slut | 3 598 801 691 | 3 675 651 271 | 3 598 801 691 | 3 672 711 691 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | -7 510 000 | -7 579 000 | -7 510 000 | -7 510 000 |
| **Summa** | **3 591 291 691** | **3 668 072 271** | **3 591 291 691** | **3 665 201 691** |

| **Räntebindningstider** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|---|---|
| Senast 1 år efter balansdagen | 965 375 428 | 940 537 944 | 965 375 428 | 940 468 944 |
| Senare än 1 år, men senast 5 år efter balansdagen | 1 973 196 249 | 1 593 548 814 | 1 973 196 249 | 1 590 678 234 |
| Senare än 5 år efter balansdagen | 602 041 858 | 1 083 376 357 | 602 041 858 | 1 083 376 357 |
| Inom 1 år, skyddade av räntetak i avtal med ägaren | 58 188 156 | 58 188 156 | 58 188 156 | 58 188 156 |
| **Summa** | **3 598 801 691** | **3 675 651 271** | **3 598 801 691** | **3 672 711 691** |

Långfristiga skulder omfattar fastighetslån och räntesäkringar i form av derivat. Derivaten är tillåtna i finanspolicyn och innebär att lån med rörlig ränta får karaktären av fast ränta. Värdet av dessa finansiella instrument förändras vid upp- eller nedgång i det allmänna ränteläget, vilket balanseras av förändringen hos de rörliga lån som är bas för säkringen. Under de senaste 12 månaderna har bolaget haft en snittränta på fastighetslånen om 2,04%. Snittränta inklusive derivat ligger på 1,88 % under de senaste 12 månader. Således föreligger övervärden i derivaten (se även not 31).

Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

## NOT 28 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | KONCERN | | MODERBOLAG | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Förskottsbetalda hyror | 44 078 940 | 44 218 999 | 43 873 840 | 43 533 059 |
| Upplupna räntekostnader fastighetslån | 9 026 930 | 5 274 000 | 9 026 930 | 5 274 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 902 470 | 927 246 | 902 470 | 927 246 |
| Upplupna projektkostnader | 10 629 049 | 2 857 197 | 9 070 821 | 2 857 197 |
| Upplupna reparations- & underhållskostnader | 1 786 329 | 2 065 937 | 1 746 320 | 1 761 262 |
| Upplupna fjärrvärmekostnader | 2 123 283 | 2 496 743 | 2 123 283 | 2 496 743 |
| Upplupna elkostnader | 2 230 463 | 1 350 000 | 2 216 221 | 1 350 000 |
| Upplupna renhållningskostnader | 20 138 | 615 950 | 20 138 | 615 950 |
| Upplupna vintervägkostnader | 323 530 | 592 566 | 318 530 | 592 566 |
| Upplupna löner och semesterlöner | 2 879 814 | 2 964 279 | 2 879 814 | 2 964 279 |
| Övriga upplupna kostnader | 536 890 | 311 540 | 536 890 | 346 672 |
| **Summa** | **74 537 836** | **63 674 457** | **72 715 257** | **62 718 974** |

## NOT 29 - STÄLLDA SÄKERHETER

Säkerheter i form av pantbrev (1 023 027 100) har lämnats dels till externa långivare ( 262 172 100) som säkerheter för lån, dels till ägaren Kungsbacka kommun (760 855 000) som säkerhet för de kommunala borgensåtagandena. De kommunala borgensåtaganden omfattar totalt 3 465 774 091 (föregående år 3 473 284 091) inom en total borgensram om 4 071 000 000.

## NOT 30 - EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Eventualförpliktelsen innebär ett åtagande gentemot Fastigo. Garantibeloppet är 492 404 SEK
Samtliga ställda säkerheter avser moderbolaget.

## NOT 31 - KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Redovisat kassaflöde har justerats för ej likviditetspåverkande poster för att på så vis ge en rättvisande bild av årets in- och utbetalningar.

## NOT 32 - VÄRDERINGAR

**MODERBOLAG**
Bolagets fastigheter är värderade med hjälp av både Datschas och Newsecs värderingsverktyg. För att kvalitetssäkra värderingarna görs även externa värderingar av beståndet årligen genom Newsec. Värderingen visar på ett övervärde om 2 801 (3 168) mkr, vilket är en minskning med 367 mkr gentemot föregående år.

Värderingen är genomförd under senhösten och är i huvudsak korrekt vid balanstillfället. Den externa värderingen innefattar en fullständig Desktop-värdering av samtliga fastigheter samt en värdering på plats av 20 % av fastighetsbeståndet årligen under 2021-2025.

Bolagets räntesäkringar i form av finansiella instrument visar för året ett marknadsvärde om 7,8 mkr (föregående år visade de finansiella instrumenten på ett marknadsvärde om 21 mkr). Inder 2023 har ett av derivaten löpt ut. Värdet är en produkt av den fasta räntenivån i relation till framtida förväntade rörliga räntor under de finansiella instrumentens löptid, vilket innebär att värdet sjunker när de korta räntorna faller och stiger när de korta räntorna höjs. Orsaken till den positiva utvecklingen av de finansiella instrumenten är de ökade marknadsräntorna.

**DOTTERBOLAG**
Dotterbolagets, Tempohus Kungsbacka AB, fastigheter har värderats enligt ortsprismodellen samt med hjälp av värderingsprogrammet Datscha. Värderingen visar på ett övervärde om ca 0,6 mkr



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617238814

## NOT 33 - FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande

| | |
|---|---|
| Ingående balanserade vinstmedel | 646 614 081 |
| Årets resultat | 72 250 327 |
| **Summa** | **718 864 408** |

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| Utdelning | 1 740 000 |
| I ny räkning balanseras | 717 124 408 |
| **Summa** | **718 864 408** |

## NOT 33 - HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

*Några händelser av väsentlig betydelse har inte inträffat efter balansdagen.*

# UNDERSKRIFTER

**Eksta Bostads AB**
Organisationsnummer 556497-8293

Kungsbacka den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Henrik Schröder
Styrelseordförande

Peter Wesley
Vice ordförande

Anna McLaren

Jan Byvik

Ingela Hansson

Kenth Wallin

Maria Lundgren
Vd

Christer Kilersjö

Revisionsberättelse beträffande årsredovisningen har avgivits den dag som framgår av elektronisk underskrift.
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ekstа Bostads AB, org.nr 556497-8293

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

**Uttalanden**
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ekstа Bostads AB för år 2023 med undantag för den andra informationen på sidorna 4–34 och 64–68 samt hållbarhetrapporten på sidorna 10–34. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 36–59 i detta dokument. 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 kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte den andra informationen på sidorna 4–34 och 64–68. 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.

**Annan information än årsredovisningen**
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen återfinns på sidorna 4–34 och 64–68 men innefattar inte årsredovisningen och koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

**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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617723815

# REVISIONSBERÄTTELSE

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis *avseende den finansiella informationen för enheterna eller* affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 av Ekstа Bostads AB 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. 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PV, AM, JB, IH, KW, ML, AL

# GRANSKNINGSRAPPORT



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617238 15



# BOSTÄDER OCH LOKALER

| FASTIGHET | ADRESS | VÄRDEÅR | LGH ANTAL | LGH M² | LOKAL ANTAL | LOKAL M² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Frillesås** | | | | | | |
| Rya 2:79 | Frillesås Trädgårdsväg 2 A-C, 4 A-C | 1973 | 30 | 1 926 | | |
| Rya 2:77 | Frillesås Trädgårdsväg 8-18 | 1980 | 28 | 1 907 | | |
| Rya 2:78 | Frillesås Trädgårdsväg 6 A-V | 1991 | 20 | 1 347 | | |
| Rya 2:124 | Karl Bengtssons väg 1 A-F | 2016 | 6 | 428 | | |
| Rya 2:124 | Karl Bengssons väg 3-21 | 1986 | 10 | 640 | | |
| Rya 2:124 | Frillesåsvägen 6, Löftagårdens äldreboende | 1965/70 | 41 | 1 376 | 1 | 2 760 |
| Rya 2:124 | Frillesåsvägen 12, Bostället förskola | 1991 | | | 1 | 852 |
| Rya 2:1 | Boställets väg 10-20 | 2021 | 26 | 1 906 | | |
| Rya 1:235 | Frillesås Mellanväg 10, Skattkammaren förskola | ink 2006 | | | 1 | 262 |
| Rya 1:217 | Frillesås Mellanväg 11, Talavidsvägen 28-32 | 1960 | 11 | 605 | | |
| Rya 1:44 | Talavidsvägen 6-26 | 1992 | 11 | 736 | | |
| Rya 1:208 | Frillesås Stationsväg 8 A-E | 2006 | 5 | 273 | | |
| Rya 1:133 | Karl Johans väg 23-27 A-D | 2006 | 12 | 988 | | |
| **Frillesås totalt** | | | **200** | **12 132** | **3** | **3 874** |
| **Åsa** | | | | | | |
| Åsa 3:307 | Bollvägen 100-130 | 1985 | 16 | 1 026 | | |
| Åsa 3:307 | Bollvägen 68-98 | 1986 | 19 | 1 246 | | |
| Åsa 3:308 | Bollvägen 2-58 | 1991 | 27 | 2 039 | | |
| Åsa 3:308 | Bollvägen 10-12, Grannstugan gb | 1991 | 8 | 321 | 1 | 234 |
| Åsa 3:308 | Bollvägen 60, Jutegården förskola | 1991 | | | 1 | 376 |
| Åsa 3:309 | Bollvägen 1-129 | 1992 | 64 | 5 608 | | |
| Åsa 5:131 | Polisvägen 10 A-E | 1964 | 5 | 313 | | |
| Åsa 5:191 | Motellvägen 17 A-F | 1965 | 6 | 463 | | |
| Åsa 5:243 | Motellvägen 19 A-F | 1976 | 6 | 333 | | |
| Åsa 4:144 | Åsa Stationsväg 26 | 1962 | 1 | 85 | | |
| Åsa 4:7 | Åsa Villaväg 50-58 A-D | 2010 | 20 | 1 686 | | |
| Åsa 3:303 | Pölagårdsvägen 25, Åsa ÄB | omb 2014 | 60 | 1 927 | 1 | 4 692 |
| Åsa 3:303 | Pölagårdsvägen 27 , VC | ink 2011 | | | 1 | 2 403 |
| Åsa 3:303 | Pölagårdsvägen 27 , Apotek | ink 2011 | | | 1 | 140 |
| Åsa 3:303 | Stinas äng 1-19 | 2019 | 19 | 1 453 | | |
| **Åsa totalt** | | | **251** | **16 500** | **5** | **7 845** |
| **Fjärås** | | | | | | |
| Må 2:184 | Rajgräsvägen 2-26, 3-9 | 1982/83 | 44 | 3 244 | | |
| Må 2:184 | Rajgräsvägen 3-7, 24, 28 | 1983/94 | | | 11 | 2 081 |
| Må 1:58 | Rågvägen 12 A-D, | 1982 | 4 | 400 | | |
| Må 2:187 | Vetevägen 1-60 | 1991 | 60 | 5 364 | | |
| Må 2:187 | Vetevägen 61-62 | 2020 | 2 | 132 | | |
| Må 2:207 | Havrevägen 1-64 | 1992 | 64 | 5 800 | | |
| Rossared 5:18 | Majsvägen 1-58 | 2004 / 2005 | 56 | 4 448 | | |
| Rossared 5:18 | Majsvägen 57-79 | 2019 | 12 | 904 | | |
| Må 2:211 | Linvägen 1, Måå förskola | 1991 | | | 1 | 903 |
| Må 2:203 | Linvägen 3-5, Linstugan gb | 1991 | 6 | 252 | 1 | 216 |
| Må 2:149 | Kornvägen 7-17 | 1971 | 12 | 722 | | |
| Må 2:137 | Kornvägen 35, Pepparoten förskola | 1989 | | | 1 | 583 |
| Må 2:56, 2:52 | Klövervägen 8-72 | 1971 | 32 | 2 296 | 1 | 96 |



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

| FASTIGHET | ADRESS | VÄRDEÅR | LGH ANTAL | LGH M² | LOKAL ANTAL | LOKAL M² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nedre Ögärdet 2:5 | Solliden 1-40 | 1997 | 40 | 3 386 | | |
| Nedre Ögärdet 2:15-17 | Solliden 41-43 | 2018 | 12 | 978 | | |
| Må 2:186 | Måhagavägen 1-20 | 1988 | 14 | 896 | | |
| Må 2:186 | Måhagavägen 11, Måhaga äldreboende | 1988 | 38 | 1 360 | 1 | 2 810 |
| Må 2:186 | Fjärås Blåklintsväg 1 A, Måå gruppboende | 1994 | 6 | 252 | 1 | 192 |
| Må 2:186 | Fjärås Näckrosväg 9 A-B | 1988 | 2 | 104 | | |
| Må 2:186 | Klövervägen 74-86, Måhagen | 1993 | 30 | 1 486 | 1 | 732 |
| Må 1:3 | Gåsevadsholmsvägen 695-699 | 1929/75 | 3 | 329 | | |
| Må 1:3 | Fjärås Blåklintsväg 2, Prästgårdsängens förskola | 2008 | | | 1 | 900 |
| Må 1:3 | Humlevägen 3, Prästgårdsängens gb | 2016 | 6 | | 1 | 517 |
| Må 1:3 | Humlevägen 4-26, 5-11 | 2017 | 16 | 1 290 | | |
| **Fjärås totalt** | | | **459** | **33 643** | **20** | **9 030** |
| **Förlanda** | | | | | | |
| Förlanda Klockargård 1:6 | Kyrkstigen 3-16 | 1993 | 14 | 1 113 | | |
| Förlanda Klockargård 1:6 | Kyrkstigen 17-32 | 2021 | 16 | 1 089 | | |
| **Förlanda totalt** | | | **30** | **2 202** | | **0** |
| **Gällinge** | | | | | | |
| Gällinge 1:41 | Smelyckevägen 9-23 | 1990 | 8 | 548 | | |
| Gällinge 1:41 | Smelyckevägen 10-26 | 2011 | 8 | 448 | | |
| **Gällinge totalt** | | | **16** | **996** | **0** | **0** |
| **Västra Hammerö** | | | | | | |
| Hammerö 19:1 | Hammargårdsvägen 14, kontor | 1988 | | | 1 | 848 |
| Hammerö 19:1 | Karlskogsvägen 5 A-D | 1996 | 4 | 192 | | |
| Hammerö 19:1 | Ekstagård 1-3 | 2002 | 22 | 1 273 | | |
| Hammerö 19:1 | Hammargårdsvägen 18 A-D | 2020 | 4 | 324 | | |
| Hammerö 15:7 | Hammargårdsvägen 24 A-G | 2005 | 7 | 409 | | |
| Kungsbacka 6:26 | Britta-Lenas gata 2-54 | 1992 | 68 | 4 934 | | |
| Kungsbacka 6:34 | Britta-Lenas gata 3-25 | 1992 | 25 | 1 821 | | |
| " | Britta-Lenas gata 11 | 2020 | 14 | 846 | | |
| " | Hyllan 1-27 | 1992 | 28 | 2 048 | | |
| Kungsbacka 6:7 | Lars Runebergs gata 1-77, 2-76 | 1989 | 78 | 5 879 | | |
| Kungsbacka 6:91 | Smörhålevägen 15 A-K - Skogsgläntan gb | 2007 | 11 | | 1 | 549 |
| Kungsbacka 6:81 | Inlagsvägen 5, - villa | 1936 | 1 | 71 | | |
| Kungsbacka 6:6 | Inlagsvägen 13, - villa | 1948 | 1 | 73 | | |
| **Västra Hammerö totalt** | | | **263** | **17 870** | **2** | **1 397** |
| **Hammerö** | | | | | | |
| Lejonet 1 | Gullregnsvägen 8-12 | 1968 | 52 | 3 422 | | |
| Karlavagnen 1 | Gullregnsvägen 6 | 1969 | 30 | 1 974 | | |
| Karlavagnen 2 | Kaprifolvägen 5-7 | 1970 | 42 | 2 997 | | |
| Karlavagnen 4 | Kaprifolvägen 1-3 | 1970 | 39 | 2 948 | 1 | 388 |
| Karlavagnen 5 | Gullregnsvägen 2-4 | 1969 | 63 | 4 261 | | |
| **Hammerö totalt** | | | **226** | **15 602** | **1** | **388** |
| **Hålabäck** | | | | | | |
| Bananen 1 | Rosengatan 18-44 | 1969 | 115 | 8 165 | | |
| Apelsinen 1 | Rosengatan 1-23 | omb 2014 | 110 | 8 789 | 5 | 188 |
| Apelsinen 1 | Rosengatan 31-35 A-C | 2012 | 21 | 1 193 | | |
| Kungsbacka 4:68 | Blomstergatan 3 A-D | 1988 | 22 | 1 314 | | |
| **Hålabäck totalt** | | | **268** | **19 461** | **5** | **188** |

20240617223817

Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

| FASTIGHET | ADRESS | VÄRDEÅR | LGH ANTAL | LGH M² | LOKAL ANTAL | LOKAL M² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tölö/Hede** | | | | | | |
| Tölö 4:92 | Ligustervägen 61, 65 | 2007 | 16 | 914 | | |
| " | Ligustervägen 59,63, Tölöängar gb | 2007 | 8 | | 1 | 628 |
| Tölö 5:39 | Slåttervägen 2-104,5-107 | 1995 | 104 | 6 808 | | |
| " | G:a Tölövägen 18-22 | 2003 | 18 | 1 134 | | |
| Hede 3:23 | Utmarksvägen 9-23 | 1968 | 8 | 389 | 1 | 209 |
| Hede 1:65 | Kommunvägen 2-58, (fd Tölö ÄB) | 1986 | 31 | 1 572 | 1 | 1172 |
| Hede 1:64 | Kommunvägen 1 A-G, Gruppboende | 2013 | 6 | | 1 | 420 |
| Tölö 3:158 | Äppelrosvägen 41-64 | 2018 | 22 | 2 028 | | |
| Tölö 3:158 | Magnoliavägen 50-76 | 2018 | 24 | 2 087 | | |
| **Tölö/Hede totalt** | | | **237** | **14 932** | **4** | **2 429** |
| **Signeskulle** | | | | | | |
| Tölö 8:18 | Pastillgränden 1-47, 14-38 | 1994 | 39 | 2 722 | | |
| " | Mineralvägen 16-32 | 1994 | 9 | 680 | | |
| Tölö 8:19 | Linimentvägen 2-30 | 1992 | 15 | 1 018 | | |
| " | Linimentvägen 32 ,Apotekarängens gruppboende | 1999 | 8 | 392 | 1 | 238 |
| " | Signes väg 7, Signeshus Äldreboende (Djäknegården) | 1999 | 51 | 1 666 | 1 | 1 670 |
| Tölö 8:21 | Signes väg 1-3, 5,9, , Signeshus Äldreboende | 1993 | 65 | 2 983 | 1 | 4 858 |
| " | Mortelvägen 1-91 | 1992 | 44 | 3 054 | 2 | 142 |
| " | Signes väg 4-42 | 1992 | 20 | 1 352 | | |
| Tölö 8:24 | Linimentvägen 7 A-F, 9 A-F | 2002 | 12 | 1 012 | | |
| " | Apotekargränden 1 A-H | 2002 | 8 | 560 | | |
| **Signeskulle totalt** | | | **271** | **15 439** | **5** | **6 908** |
| **Centrum** | | | | | | |
| Linden 14 | Östergatan 2-4 | 2000 | 13 | 955 | 3 | 521 |
| Björken 1 | Järnvägsgatan 10 A-C | 1986 | 16 | 709 | 5 | 82 |
| Kungsbacka 4:54/55 | Hantverksgatan 26 | 2001 | | | 1 | 647 |
| **Centrum totalt** | | | **29** | **1 664** | **9** | **1 250** |
| **Kolla** | | | | | | |
| Kolla 1:35 | Balders väg 1-34 | 1994 | 34 | 2 988 | | |
| " | Sleipners väg 1-18 | 1994 | 18 | 1 507 | | |
| Kolla 1:36 | Valhallsvägen 13-38 | 1992 | 26 | 2 171 | | |
| " | Midgårdsvägen 1-39 | 1992 | 36 | 3 196 | | |
| " | Midgårdsvägen 14-15, Kolla gruppboende | 1992 | 6 | | 1 | 469 |
| Kolla 1:22 | Sjöallén 2 A, dagcentral (omb 2013) | 1982 | | | 1 | 1 230 |
| " | Sjöallén 2 B, Västra Villastadens gb (omb 2013) | 2003 | 8 | 384 | 1 | 319 |
| Kolla 5:18 | Gnejsvägen 65 | 2013 | 29 | 1 774 | | |
| Kolla 5:17 | Gnejsvägen 75 | 2013/2014 | 33 | 2 238 | 1 | 88 |
| Kolla 5:16 | Granittorget 1, 3, Onyxvägen 5 | 2014 | 23 | 611 | 3 | 1 566 |
| Kolla 5:74 | Gnejsvägen 10, 12, 14 | 2018 | 33 | 1 853 | | |
| Kolla 5:74 | Månstensvägen 1, 3, 5 | 2018 | 36 | 2 115 | | |
| Kolla 5:74 | Täljstensvägen 4-6 | 2018 | 8 | 540 | | |
| Kolla 5:7 | Porfyrvägen 30-52 | 2019 | 12 | 1 026 | | |
| Kolla 5:7 | Ädelstensvägen 2-56 | 2019 | 28 | 2 256 | | |
| **Kolla totalt** | | | **330** | **22 659** | **7** | **3 672** |
| **Anneberg** | | | | | | |
| Skårby 3:15 | Annebergsvägen 13, Annebergs förskola - blå | 1996 | | | 1 | 399 |
| Skårby 3:15 | Annebergsvägen 13, Annebergs förskola - gul | 2000 | | | 1 | 399 |
| Skårby 3:15 | Södra Annebergsv 25 A-J, Annebergs servicebostad | 2000 | 8 | 354 | 1 | 69 |
| Skårby 23:1 | Södra Annebergsvägen 5 A-P | 2006 | 15 | 930 | | |



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

| FASTIGHET | ADRESS | VÄRDEÅR | LGH ANTAL | LGH M² | LOKAL ANTAL | LOKAL M² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lerberg 1:25 | Svalvägen 4-6 | 1968 | 8 | 342 | 4 | 117 |
| Skårby 12:1 | Haramossevägen 2 | 2022 | 120 | 3 840 | 1 | 5 904 |
| **Anneberg totalt** | | | **151** | **5 466** | **8** | **6 888** |
| **Vallda** | | | | | | |
| Vallda Backa 1:170 | Andreas väg 2, 4, 6 | 1982 | 23 | 1 578 | | |
| Vallda Backa 1:170 | Andreas väg 2, Vallda Backa hemtjänst | 1982 | | | 1 | 371 |
| Heberg 3:40 | Rosenvingevägen 1-30 | 2013 | 22 | 1 597 | | |
| Heberg 3:41 | Blåvingevägen 1-31 | 2013 | 16 | 1 296 | | |
| Heberg 3:45 | Munkhättans väg1,3,5,7 | 2014 | | | 4 | 1 249 |
| | Munkhättans väg 11 (gruppboende) | 2016 | 6 | | 1 | 534 |
| Heberg 3:41 | Blåvingevägen 33 (nr 35 kök), Vallda Heberg ÄB | 2013 | 65 | 2 148 | 1 | 3 118 |
| **Vallda totalt** | | | **132** | **6 619** | **7** | **5 272** |
| **Onsala** | | | | | | |
| Hagen 3:47 | Mariedalsvägen 3-5, Ekhaga Äldreboende | 1994 | 95 | 3 663 | 1 | 3 798 |
| Onsala Lunden 1:121 | Guldvägen 1-36 | 1996 | 36 | 2 520 | | |
| Rösan 8:1 | Landstormsvägen 31, 35, konferensanläggning | 1969 | | | 1 | 1 612 |
| Rösan 8:1 | Landstormsvägen 31, förvaltningslok | omb 1999 | | | | 203 |
| Rösan 8:1 | Landstormsvägen 37, Montessoriskolan i Onsala | omb 1999 | | | 1 | 2 473 |
| Rösan 8:1 | Landstormsvägen 34, Onsala småbarnskola | omb 1999 | | | 1 | 227 |
| Vickan 1:124 | Lyckholms väg 21, Vickans Äldreboende | 2009 | 40 | 1 200 | 1 | 1 711 |
| **Onsala totalt** | | | **171** | **7 383** | **5** | **10 024** |
| **Särö** | | | | | | |
| Nötegång 1:123 | Liabovägen 10-57 | 1989 | 48 | 4 368 | | |
| Bukärr 1:123 | Liabovägen 101-132 | 1999 | 20 | 1 830 | | |
| Nötegång 1:121 | Furubergsvägen 16-26 | 1988 | 6 | 384 | | |
| Nötegång 1:121 | Furubergsvägen 12, Bukärrsgården äldreboende | 1972 | 48 | 1 621 | 1 | 2 578 |
| | Furubergsvägen 14, HVB-hem | | 16 | 1 038 | 1 | 372 |
| Algusered 1:290 | Ekelundsvägen 36, Algusered förskola | 1988/89 | | | 1 | 730 |
| Nötegång 1:126 | V Särövägen 31-33, Särö/Bukärrsäng Förskola mm | 1989/97/91 | | | 4 | 1 675 |
| Nötegång 1:126 | Västra Särövägen 39/ Särö Vård- o omsorgsboende | 2020 | 80 | 2 560 | 1 | 4 206 |
| **Särö totalt** | | | **218** | **11 801** | **8** | **9 561** |
| **Kullavik** | | | | | | |
| Kyvik 4:183-185 2:99 | Kyviksäng 1-16, 18-41 | 1983 | 40 | 3 218 | | |
| Kyvik 4:188 | Banvallen 20-52 | 1985 | 17 | 1 357 | | |
| Kyvik 2:96 | Banvallen 29-67 | 1987 | 24 | 1 702 | | |
| Kyvik 2:96 | Banvallen 21-27, 69-87, V Kyviksv 2-10 | 1988 | 31 | 2 499 | | |
| Kyvik 4:15 | Kyviksäng 47, affärshus | 1985 | 2 | 153 | 4 | 522 |
| Kyvik 4:187 | Kyviksäng 45, livsmedel | 1983 | | | 1 | 1 371 |
| Kyvik 1:161 | Kyviksvägen 8-36 | 1992 | 15 | 1 043 | | |
| Kyvik 1:161 | Kyviksvägen 2, Kyvikshus äldreboende | 1992 | 9 | 495 | 1 | 1 029 |
| Kyvik 1:161 | Kyviksvägen 6, Kyviksgården gb | 1992 | 6 | | 1 | 469 |
| Kyvik 3:212 | Kyviksvägen 1, Kullaviksskolan | 2000 | | | 1 | 9 166 |
| Kyvik 3:212 | Kyviksvägen 1 | 2000 | | | 3 | 53 |
| **Kullavik totalt** | | | **144** | **10 467** | **11** | **12 610** |

## SAMMANFATTNING

| | | | |
|---|---|---|---|
| Lägenheter totalt | 3 396 st inkl. lägenheter i lokalkontrakt (811 st). | Lägenheter yta totalt | 214 836 m² |
| Lokaler totalt | 100 st | Lokaler yta totalt | 81 336 m² |
| | | **Yta totalt** | **296 172 m²** |



Transaktion 09222115557513091449 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20240617238

**EKSTA BOSTADS AB**
Box 10 400, 434 24 Kungsbacka
Tel 0300-356 00
info@ekta.se

# Verifikat

Transaktion 09222115557513091449

## Dokument

**Årsredovisning 2023 original**
Huvuddokument
68 sidor
*Startades 2024-03-18 13:06:29 CET (+0100) av Karin Gustavsson (KG)*
*Färdigställt 2024-03-21 10:17:33 CET (+0100)*

## Initierare

**Karin Gustavsson (KG)**
Ekstа Bostads AB
Org. nr 556497-8293
*karin@ekstа.se*

## Signerare

**Christer Kilersjö (CK)**
*Personnummer 197202224833*
*christer@ekstа.se*
+46709283197

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christer Bert Kilersjö"*
*Signerade 2024-03-19 09:30:49 CET (+0100)*

**Henrik Schröder (HS)**
*Personnummer 197201315038*
*jarlhenrik.schroder@gmail.com*
+46705167655

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK SCHRÖDER"*
*Signerade 2024-03-19 09:39:36 CET (+0100)*



SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240617238319

# Verifikat

Transaktion 09222115557513091449

Peter Wesley (PW)
*Personnummer 6501075094*
*peter.wesley@kungsbacka.se*
+46705936123

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER WESLEY"*
*Signerade 2024-03-19 18:06:28 CET (+0100)*

Anna McLaren (AM)
*Personnummer 7903230568*
*annamclaren1@gmail.com*
+46705097070

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Mclaren"*
*Signerade 2024-03-19 09:55:30 CET (+0100)*

Jan Byvik (JB)
*Personnummer 194704165010*
*CH.Byvik@hotmail.com*
+46705294502

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN BYVIK"*
*Signerade 2024-03-19 09:40:34 CET (+0100)*

Ingela Hansson (IH)
*Personnummer 195707034665*
*Ingelahansson57@gmail.com*
+46732006275

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGELA HANSSON"*
*Signerade 2024-03-19 11:01:22 CET (+0100)*

Kenth Wallin (KW)
*Personnummer 4206105530*
*wallin1942@gmail.com*
+46705753979

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Håkan Wallin"*
*Signerade 2024-03-19 09:57:03 CET (+0100)*

Maria Lundgren (ML)
*Personnummer 6309274600*
*maria@arvidssonsifjaras.se*
+46706725292

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA LUNDGREN"*
*Signerade 2024-03-20 19:20:12 CET (+0100)*

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240617238320

# Verifikat

Transaktion 09222115557513091449

Anders Linusson (AL)
Ernst & Young AB
*Personnummer 19740605-4994*
*anders.linusson@se.ey.com*
+46703517771

BankID



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS LINUSSON"*
*Signerade 2024-03-21 10:17:33 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

