20250612052227

ÅRSREDOVISNING 2024

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 22 maj 2025. 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 2025-06-10

Christer Kilersjö VD

20250612205228

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2024

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 2024

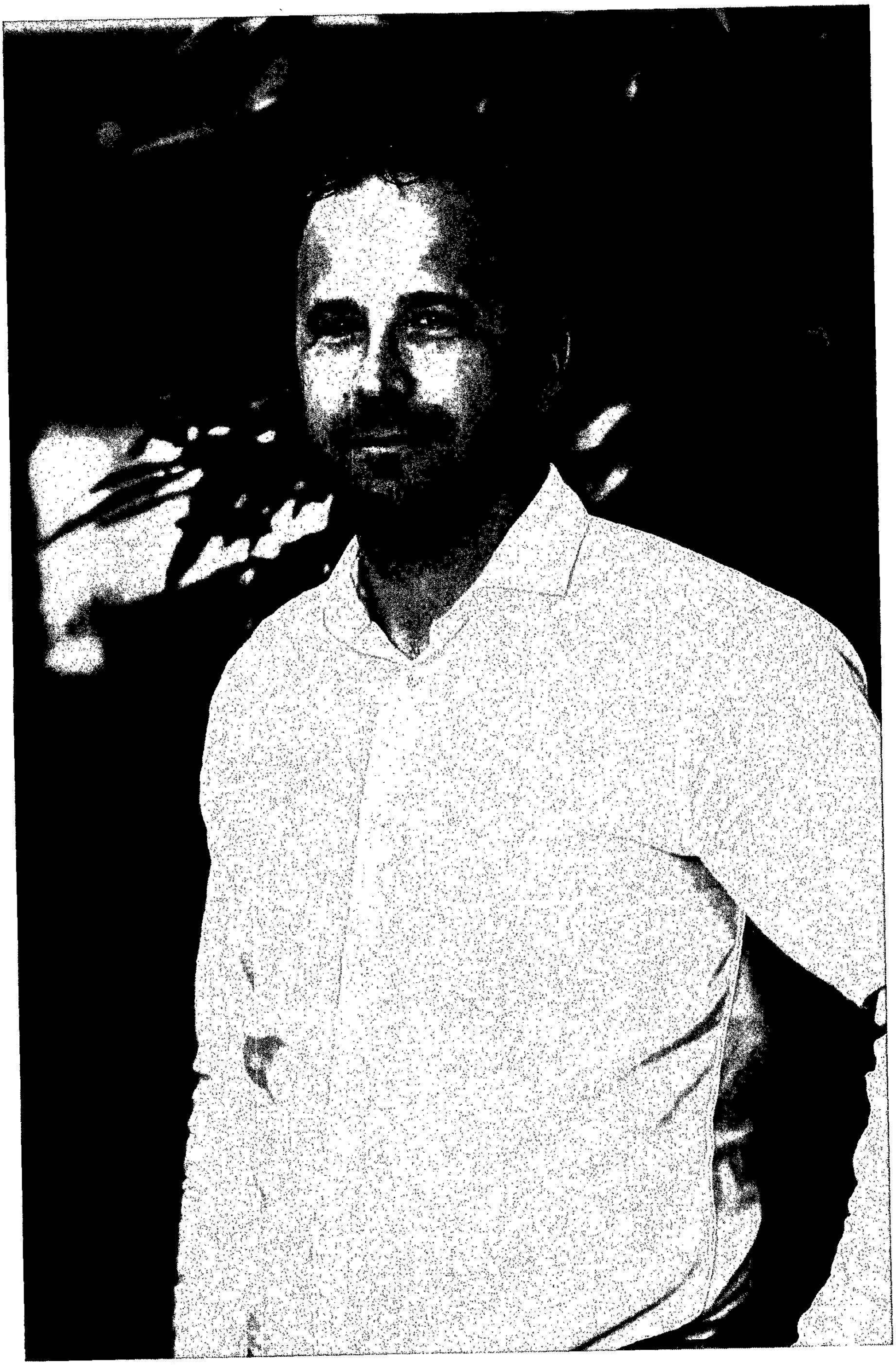
Produktion: Eksta Bostads AB | **Tryck:** Printforce AB
Omslagsfoto: Natalie Greppi | **Foto:** Natalie Greppi - verksamhetsbilder, Eksta, Adobe stock photo.
Papper: Omslag - Edixon 300 g. Inlaga - Exidon 120 g.

EKSTA Kungsbacka

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

VD OM ÅRET SOM GÅTT



Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612052230

”Vi vill vara en hyresvärd som gör skillnad och skapar hållbara och trivsamma bostäder för våra hyresgäster”

Christer Kilersjö, vd Eksta Bostads AB

ÅRET SOM GÅTT

År 2024 har varit ett år fyllt av både utmaningar och möjligheter. Den osäkra omvärlden och de negativa faktorer som präglat fastighetsbranschen, såsom högre räntor och ökade driftskostnader, har krävt snabba anpassningar och strategiska beslut. Genom att fokusera på hållbarhet, innovativa lösningar och långsiktigt värdeskapande har vi skapat stabilitet i verksamheten.

En av de största utmaningarna under året har varit att hantera det betydligt högre ränteläget. Det har krävt anpassningar i vår investeringsstrategi och medfört att all nyproduktion och ROT (renovering, om och tillbyggnad) på Rosengatan har självfinansierats. Det är en styrka att vi, trots de ekonomiska påfrestningarna, har kunnat säkerställa att vår verksamhet utvecklas på ett hållbart och långsiktigt sätt.

Under året har vi intensifierat underhållet av våra fastigheter. Detta är en prioritering som vi kommer att fortsätta med även under 2025. Det är viktigt för att säkerställa värdet och kvaliteten i vårt fastighetsbestånd. På Rosengatan 18–44 fortsatte vi ROT av hus B, och projektet med att renovera totalt 115 lägenheter med kvarboende hyresgäster kommer att färdigställas under sommaren 2025.

En viktig del av vårt dagliga arbete har varit implementeringen av vårt nya fastighetssystem. Detta har varit en omfattande och resurskrävande process, men systemet kommer framöver att ge oss bättre förutsättningar att arbeta effektivt och kundfokuserat.

Vi fortsätter att investera i förnybar energi. Under 2024 har ytterligare nio solcellsanläggningar installerats, vilket ger en samlad effekt på 204 kWp. Tillsammans med våra befintliga anläggningar bidrar dessa till att vi producerar en betydande mängd förnybar el. Hållbarhet är en av våra grundpelare och vi strävar ständigt efter att minska vårt klimatavtryck.

Vi har också arbetat intensivt med vår målplan för 2023–2024, som nu vid årsskiftet färdigställts. Målarbetet har resulterat i flera konkreta handlingsplaner för att vi ska nå våra verksamhetsmål. Under hösten har vi satt nya mål för 2025 där hela organisationen är delaktig. Det är genom våra medarbetares engagemang och kompetens som vi kan fortsätta göra skillnad.

Dialogen med våra hyresgäster är fortsatt viktig. Vi har fortsatt våra uppskattade områdesyror, där vi möter hyresgäster på plats i deras hemmiljöer. Detta arbete ger oss värdefulla insikter och möjligheter att anpassa vår verksamhet utifrån hyresgästernas behov. Vårt nöjdkund-index (NKI) har sakta fortsatt uppåt, även om vi ännu inte nått de nivåer vi såg 2022. Vi är på rätt väg, men det finns mer att göra.

Vi ser också med spänning på de innovativa lösningar som vårt forsknings- och utvecklingsprojekt ENFLATE i Fjärås har genererat. Projektet har lett till flera intressanta resultat som vi framöver kan använda i våra nyproduktionsprojekt. Genom smart teknik kan vi få olika energikällor att samverka på ett effektivt sätt, vilket bidrar till en mer hållbar utveckling.

Det är dock viktigt att lyfta fram de utmaningar vi står inför. De kraftigt ökade priserna på biobränsle, fjärrvärme och vatten/avlopp har medfört höjda driftkostnader. Detta är något vi måste fortsätta hantera genom effektiviseringar och långsiktiga lösningar för att minska våra kostnader. Trots utmaningarna är det glädjande att konstatera att Eksta Bostads AB står starkt. Vår stabila ekonomi och våra långsiktiga strategier gör att vi kan fortsätta investera i hållbara bostäder och utveckla Kungsbacka kommun. Vi är stolta över vad vi har åstadkommit under året och ser fram emot kommande utmaningar och möjligheter.

Jag vill tacka alla medarbetare för deras insatser och engagemang under 2024. Det är genom deras arbete och dedikation som vi kan fortsätta vara den hyresvärd vi vill vara – en hyresvärd som gör skillnad och skapar hållbara och trivsamma bostäder för våra hyresgäster.

Tillsammans ser vi fram emot ett fortsatt starkt och framgångsrikt 2025.

Kungsbacka, februari 2025

Christer Kilersjö
Vd på Eksta Bostads AB

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

ÅRET 2024

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

3,4 GHW (3,2 GWH)
Producerad solenergi. **Ett bra resultat** som är bättre än normalåret men sämre än rekordåret 2022 (3,48)

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

9 NYA SOLCELLSANLÄGGNINGAR
i våra befintliga områden

UNDERHÅLLSINSATSER
Utfördes för

59,5 MKR (43,2 MKR)

Resultat
före bokslutsdispositioner och skatt

63 MKR (85,8 MKR)

Bostadshyrorna
höjdes med i snitt
4,95 %

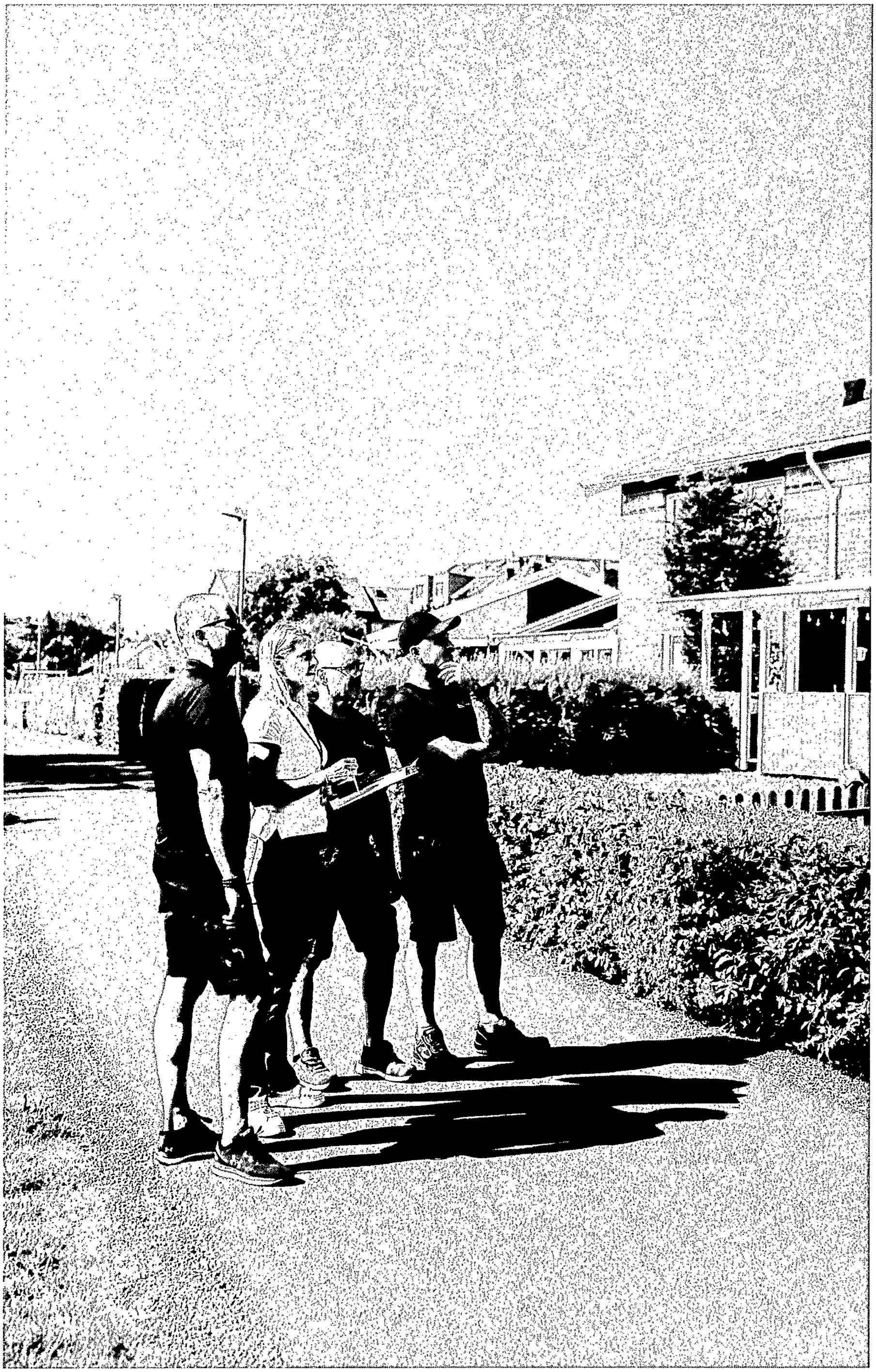
SOLIDITET
18,67 % (17,61 %)

JUSTERAD SOLIDITET
41,77 % (40,99 %)

78 %
EGENANVÄNDNING AV SOLEL

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612052231



Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

VÅRT MÅLARBETE 2024

I en tid där förändringar sker allt snabbare krävs ett tydligt fokus på utveckling och anpassning. På Eksta Bostads AB ser vi vår roll som både innovatörer och förvaltare av en hållbar framtid. Våra medarbetare är hjärtat i vår verksamhet, och vi vill skapa en miljö där de känner sig delaktiga och inspirerade. Målarbetet är vårt verktyg för att skapa riktning, stärka vår värdegrund och se till att vi tillsammans når våra mål.

Måluppbyggnad
För att vårt målarbete ska fungera behövs en tydlig röd tråd – från kommunens ägardirektiv hela vägen ner till handlingsplaner på individ- och avdelningsnivå. Processen börjar med att styrelsen tar fram övergripande mål och en affärsplan utifrån ägardirektiven och vår vision. Därefter formulerar ledningsgruppen fokusområden som ligger till grund för våra bolagsmål. De övergripande målen ger riktningen för hela verksamheten, och utifrån dessa skapar varje avdelning sina egna mål och handlingsplaner. Genom detta arbetssätt säkerställer vi att målen får en direkt påverkan på verksamheten och att vi kan mäta eller stämma av förändringar löpande.

Att arbeta med målarbetet på det här sättet ger våra medarbetare insikt i hela verksamheten och ökar förståelsen för varandras arbetsuppgifter. Genom att göra målen konkreta och närvarande i vardagen stärker vi vår kultur som en lärande organisation. Vår värdegrund är en viktig del av målarbetet. Den speglar hur vi ska agera mot varandra, våra hyresgäster och våra samarbetspartners. En stabil värdegrund skapar trygghet och trivsel på arbetsplatsen, och det är något vi alla måste bidra till dagligen.

Avslutad målperiod 2024-12-31
Den avslutade målperioden som varat under 2023 - 2024 visar att vi haft hög måluppfyllnad inom våra prioriterade områden: innovation, utveckling, värdegrund och ekonomisk lönsamhet. Under året har vi haft ett starkt fokus på att stärka vår innovationsförmåga och att vårda vår gemensamma värdegrund.

Trots att det ekonomiska resultatet är något lägre jämfört med föregående år känner vi stolthet över vad vi har åstadkommit. Vår starka ekonomiska grund, kombinerad med höga nöjdhetssiffror från våra hyresgäster, har skapat en trygg och motiverad organisation som vågar fortsätta utvecklas. Vi har också lärt oss mycket under året. Vi är ödmjuka inför de utmaningar som kommer med omvärldsfaktorer vi inte kan påverka, men vi har blivit bättre på att möta dem och på att stötta våra hyresgäster i en svår tid.

Kommande målperiod 2025 - Året vi gör skillnad
För att ytterligare stärka vårt målarbete har vi valt att korta ner nästa målperiod till ett år. Genom att arbeta med kortare målperioder blir det lättare att parera förändringar i omvärlden och snabbare kunna anpassa verksamheten.

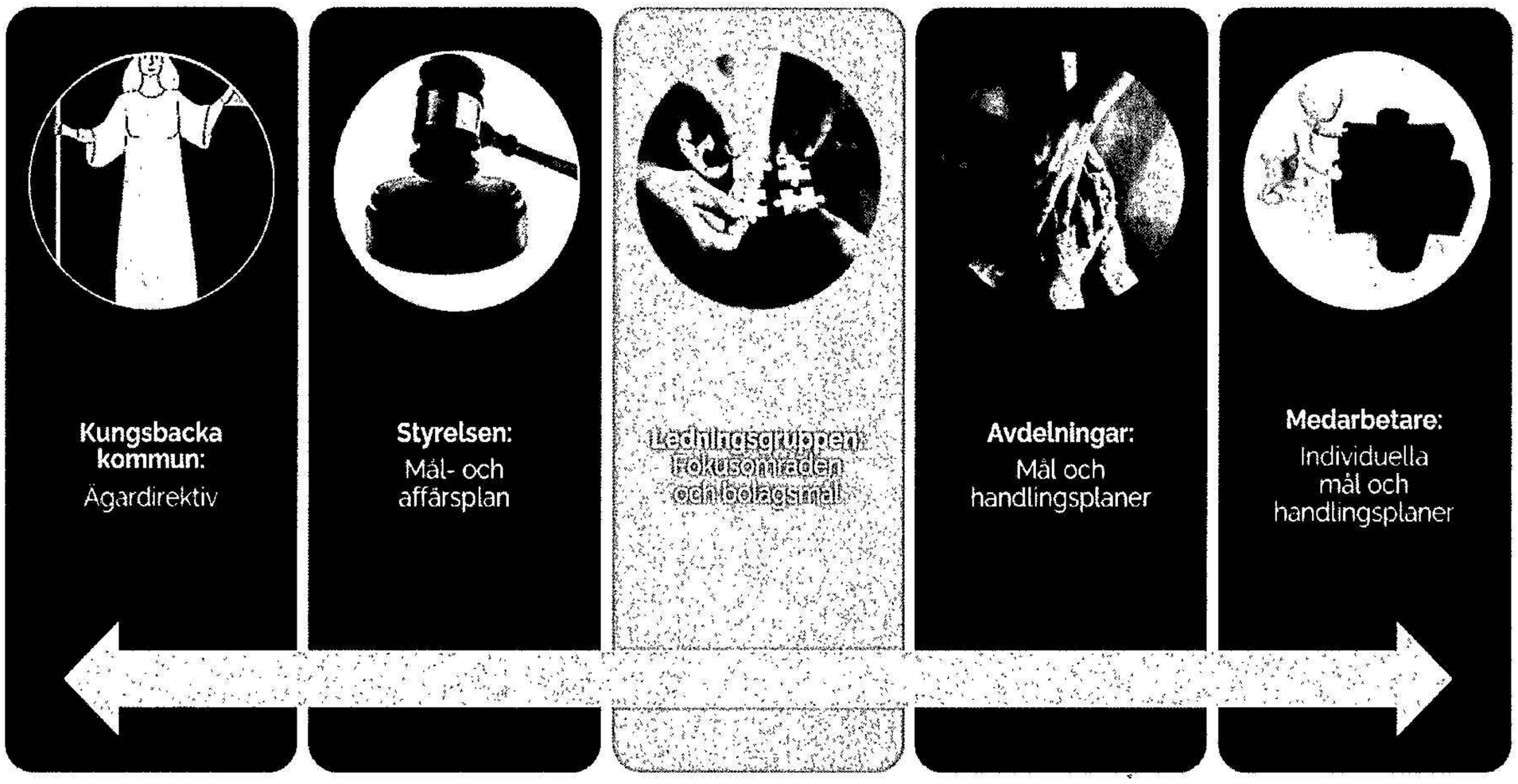
Vårt fokus för 2025 kommer att ligga på:

- Att ytterligare konkretisera målarbetet och förankra det bättre i hela organisationen.
- Att skapa ett än mer lättillgängligt och levande målarbete som känns relevant och aktuellt för alla medarbetare.

Att fortsätta utveckla vårt arbete med innovation och hållbarhet, samtidigt som vi värnar om vår värdegrund och våra hyresgästers behov.

Vi är redo att göra 2025 till året där vi verkligen gör skillnad – både för våra medarbetare och för våra hyresgäster.

FRÅN ÄGARE TILL MEDARBETARE



Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612052232

EKSTA MÅLARBETE 2025

EKONOMI

Vi skall verka för bolagets långsiktiga ekonomiska tillväxt

Vi skall hushålla med bolagets resurser och förbättra bolagets driftnetto

Vi skall växa och utvecklas i takt med efterfrågan på hyresrätter genom aktiv nyproduktion i Kungsbackas samtliga delar

KVALITET

Vi skall verka för att stärka hyresrätten som upplåtelseform

Vårt samverkande arbetssätt skall ge fler helnöjda hyresgäster/kunder

Vi skall stärka vårt varumärke

Vårt arbetssätt skall kvalitets- och värdesäkra våra fastigheter

HÅLLBARHET

Vi skall verka för en minimerad klimatpåverkan

Vi skall vara en långsiktig fastighetsförvaltare

Vi skall vara ledande i arbetet för en hållbar energiproduktion och energianvändning

Vårt arbetssätt skall ge en minskad energianvändning

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

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

HÅLLBARHET FÖR EKSTA

För oss på Eksta är hållbarhet inte bara en ambition utan en grundläggande del av vår verksamhet. Med utgångspunkt i långsiktigt ansvarstagande och en helhetssyn strävar vi efter att bidra till en hållbar utveckling varje dag.

Vårt hållbarhetsarbete
Eksta har en tydlig vision om ett hållbart fastighetsägande och en grönare framtid genom förnybar energiproduktion. Hållbarhetsarbetet är integrerat i bolagets övergripande verksamhetsstyrning genom policys, strategier, målarbete, och handlingsplaner och har pågått under hela 2024. I tider av ekonomisk osäkerhet blir det ännu viktigare att hålla fast vid våra hållbarhetsmål. Vi värnar om kvalitet, trygghet och effektiv resursanvändning – grundpelare som vi aldrig kompromissar med för kortsiktiga ekonomiska vinster. Vårt mål är att ha nöjda hyresgäster, engagerade medarbetare och en tillfredsställd ägare, samtidigt som vi bidrar till Kungsbackas positiva utveckling. Bra bostäder är alltid efterfrågade, och vad som definierar en god bostad förändras över tid. Därför arbetar vi med ett långsiktigt perspektiv för att skapa värde både idag och i framtiden.

Kommande hållbarhetsrapportering
Vi är väl medvetna om att hållbarhetsredovisningen förändras i och med den nya EU-lagen CSRD som börjar gälla 2024. Trots att vi ännu inte vet när vi kommer att omfattas av de nya rapporteringskraven har vi redan börjat förbereda oss genom att höja vår interna kompetens och anpassa våra processer. Under året har vi fortsatt och avslutat utbildningen "Mer än rapportering" som arrangerades av Sveriges Allmännytta, vilket har gett oss värdefulla insikter och verktyg för att stärka vårt hållbarhetsarbete. Eftersom omfattningskraven förändrades under året har vi nu längre tid på oss att säkerställa att våra processer håller hög kvalitet och följer de nya direktiven. Vi ser också vikten av samverkan med andra bolag och vår branschorganisation Sveriges Allmännytta för att möta de kommande utmaningarna.

Intressenter och väsentlighetsanalys
En viktig del av vårt hållbarhetsarbete är att förstå vilka frågor som är mest betydelsefulla för våra intressenter. Under året har vi tillsammans med övriga bolag i programmet påbörjat arbetet med att identifiera vår värdekedja och våra viktigaste intressenter. Detta arbete kommer att leda till en uppdaterad väsentlighetsanalys, som sätter riktningen för vårt fortsatta hållbarhetsarbete.

Våra hyresgäster är våra viktigaste intressenter. Deras trivsel och trygghet står i centrum för allt vi gör. Men även vår ägare, våra medarbetare och samarbetspartners spelar avgörande roller i vår verksamhet. Vi bygger våra intressentrelationer på samverkan och dialog för att skapa ett hållbart utbyte där alla parter gynnas.

Under året har vi fördjupat oss i de hållbarhetsfrågor som är mest väsentliga för både oss och våra intressenter. Med denna grund kommer vi att fortsätta fokusera på frågor som vi kan påverka mest, särskilt inom områdena kundnöjdhet, medarbetare och klimatpåverkan. Vår uppdaterade väsentlighetsanalys kommer att vara ett viktigt verktyg i detta arbete och säkerställa att vi håller fokus på rätt områden.

Ekstas hållbarhetsarbete handlar om att varje dag ta ansvar för framtiden. Genom att göra medvetna val och ständigt utveckla våra metoder och processer kan vi fortsätta skapa en bättre framtid för våra hyresgäster, medarbetare och hela samhället.

HÅLLBARHET

Vi skall verka för en minimerad klimatpåverkan

Vi skall vara en långsiktig fastighetsförvaltare

Vi skall vara ledande i arbetet för en hållbar energiproduktion och energianvändning

Vårt arbetssätt skall ge en minskad energianvändning

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

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612052233

"Ekstas hållbarhetsarbete handlar om att varje dag ta ansvar för framtiden. Genom att göra medvetna val och ständigt utveckla våra metoder och processer kan vi fortsätta skapa en bättre framtid för våra hyresgäster, medarbetare och hela samhället"

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

SOCIAL HÅLLBARHET

Vi strävar efter att skapa trygga och trivsamma hem för våra hyresgäster och att våra lokaler ska vara en plats där verksamheter och utbildning kan utvecklas. Som Kungsbackas kommunala bostadsbolag och medlem i Sveriges Allmännytta är vårt samhällsansvar en central del i vår verksamhet. Genom att satsa på engagerade medarbetare och en inkluderande arbetsmiljö bygger vi långsiktiga relationer och bidrar till ett hållbart samhälle för både våra hyresgäster och vår omgivning.

Löpande kundundersökning
För att få en tydlig bild av hur våra hyresgäster trivs med oss genomför vi löpande kundnöjdhetsundersökningar (NKI) i samarbete med Origo Group, en extern leverantör. De ger oss kontinuerlig statistik, jämförelsematerial och värdefulla kommentarer från hyresgästerna. Vi ser våra hyresgäster som våra viktigaste intressenter och prioriterar deras feedback. Därför får alla hyresgäster möjlighet att skicka in personliga kommentarer innehållande vad de tycker vi gör bra och vad vi kan göra bättre. Om en hyresgäst har lämnat kontaktuppgifter återkopplar vi personligen via telefon eller mejl. På så vis visar vi att vi värdesätter och tar deras åsikter på allvar även om vi inte alltid kan möta deras önskemål.

Vi strävar efter att vara en trygg, omtänksam och innovativ hyresvärd. Under flera år har vi varit bland toppaktörerna i olika kundundersökningar, både våra egna och externa. Under det gångna året nådde vi en kundnöjdhet på cirka 84 % (jämfört med tidigare 88 %), vilket är en hög siffra sett till branschens benchmark. Vissa faktorer som påverkat resultatet har legat utanför vår kontroll, medan andra har vi kunnat adressera direkt. Med fortsatt fokus och genomförandet av handlingsplaner är vi övertygade om att vi närmar oss den nivå vi strävar efter att hålla.

Frågor som service, trygghet och bemötande är centrala för våra hyresgäster och därför även för oss. När våra hyresgäster kontaktar oss har de höga förväntningar, och vi arbetar alltid för att möta – och helst överträffa dessa.

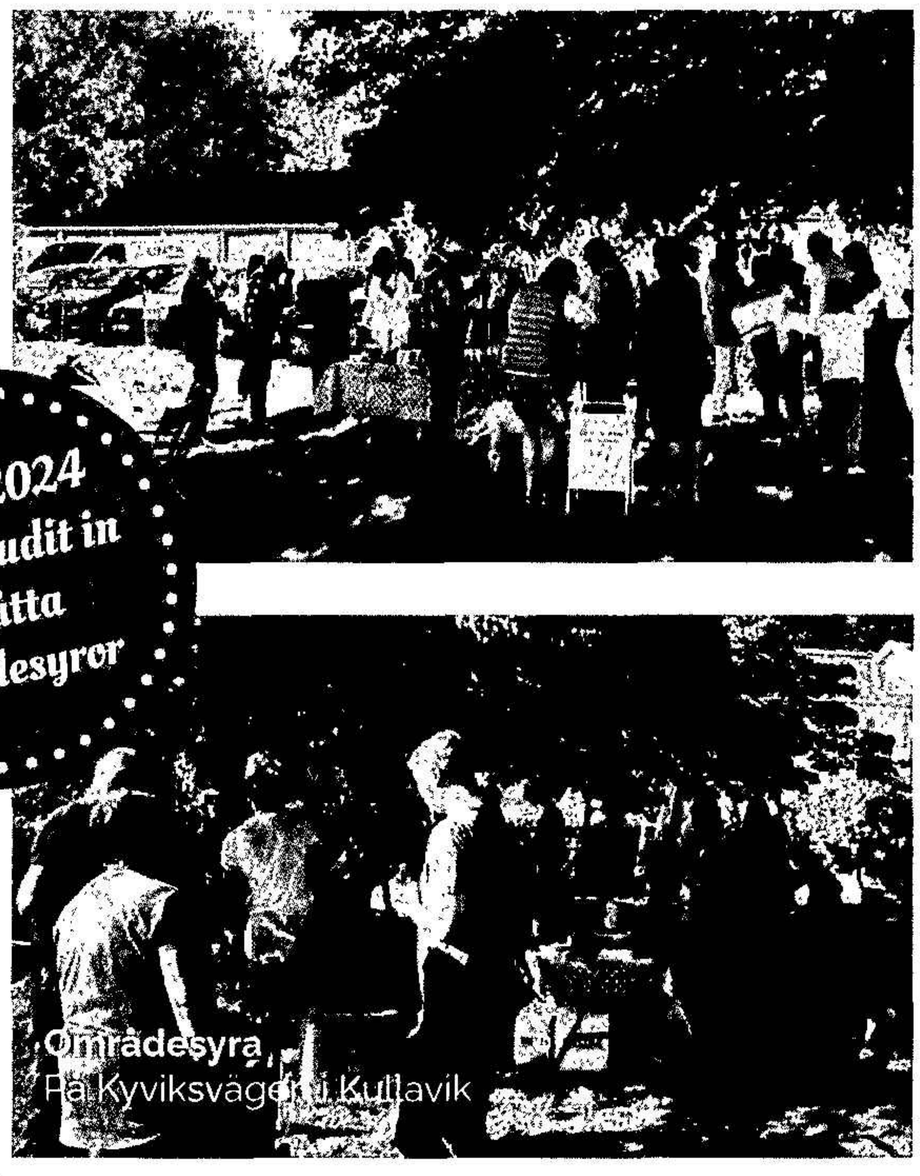
Tillgänglighet och trygga bostadsområden
Vi prioriterar tillgänglighet och trygghet för våra hyresgäster. Genom vår kundtjänst, närvaro på digitala plattformar och i bostadsområdena ser vi till att finnas där för våra hyresgäster när de behöver oss. Vi har besökstid- och telefontid varje vardag på vårt huvudkontor. Våra förvaltare, områdesansvariga fastighetsskötare, miljövärdar och lokalvårdare arbetar direkt i bostadsområdena, vilket skapar närhet och trygghet för våra hyresgäster. Deras närvaro ger oss också en bättre överblick över områdenas behov och möjliggör att vi snabbt kan upptäcka och åtgärda eventuella brister.

En viktig del av vår verksamhet är att ha en organisation som ger våra hyresgäster snabb och effektiv hjälp. Den första kontakten ska alltid ske med någon från Eksta, och vid behov tar vi in specialistkompetens för att säkerställa högsta kvalitet i våra lösningar.

Trygghet och trivsel är centrala delar i vårt arbete med att utveckla hållbara och attraktiva bostadsområden. Vi arbetar förebyggande för att stärka gemenskapen och skapa miljöer där människor känner sig säkra. Det inkluderar åtgärder som förbättrad belysning, väl utformade lekplatser och andra insatser som bidrar till en trygg och trivsam boendemiljö.

Områdesyror - ett vinnande koncept
Under året har vi haft åtta områdesyror utspridda över våra distrikt. Den här våren besökte vi Liabovägen i Särö, Vallda Heberg, Kyrkstigen i Förlanda, Boställets väg i Frillesås, Kolla, Järnvägsgatan i Kungsbacka Gullregns- och Kaprifolvägen i Kungsbacka och Blomstergatan i Kungsbacka. Våra återkommande områdesyror i våra områden är något som både vi och våra hyresgäster uppskattar. Under flera

Jonathan och Mattias
Grillar korv på områdesyran på Kyrkstigen i Förlanda



Områdesyra
På Kyviksvägen i Kullavik

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612052234

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, containrar för skräp, jord till trädgårdarna med mera. Vi bjöd även 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 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.

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 Mina sidor.

Mina sidor och övriga kommunikationsvägar
I slutet av 2023 lanserade vi nya Mina sidor i samband med att vi bytte fastighetssystem. Via Mina sidor kan våra hyresgäster nu göra felanmälningar dygnet runt och enkelt följa status på sina ärenden. Hyresgästerna har också tillgång till sina hyresavier, betalningshistorik och kan som tidigare söka lägenheter via vår internkö. I stället för lägenhetspärmar kan nu våra hyresgäster hitta all information som kan vara bra att veta under kundinformation på Mina sidor. Dessutom har vi nyttjat möjligheten att skicka ut digital information via meddelanden på Mina sidor, via e-post eller sms. Vi tog beslut under våren att gå över helt till digital information och kommunicerade ut detta till hyresgästerna under en lång tid. Det har visat sig vara mycket uppskattat då vi sedan införandet ökat markant i kundnöjdhet under just information.

Chattfunktionen på vår hemsida är fortsatt välanvänd och ger våra hyresgäster snabb och enkel kontakt med oss. Tillsammans med vår FAQ-sektion, som innehåller svar på vanliga frågor, gör den det lättare för hyresgäster att hitta den information de behöver. Vi kopplade även på ett mer utformat kontaktformulär som ska göra det enklare för hyresgäster att skicka in meddelande till oss. Under våren 2025 kommer vi att koppla på en AI bot som kommer att fungera som en digital medarbetare när vi själva är offline.

Förändrade öppettider för ökad kvalitet
Under föregående år noterade vi en nedåtgående trend i NKI (nöjd kund-index) gällande återkoppling, samtidigt som många medarbetare hade en hög arbetsbelastning. För att hantera detta arbetade vi fram nya, mer anpassade öppettider som är kortare än tidigare men som möjliggör att vi kan ge mer kvalitativ hjälp och vara mer tillgängliga för våra hyresgäster. Den nya strukturen har även gjort det enklare för hyresgästerna att snabbt komma i kontakt med rätt person, vilket har bidragit till en förbättrad upplevelse och en mer hållbar arbetssituation.

Närvaro på sociala medier
Vi har sedan några år tillbaka byggt upp en stark närvaro på sociala medier som Facebook, Instagram och LinkedIn. Här anpassar vi innehållet till olika målgrupper, något som är mycket uppskattat av både hyresgäster och andra intressenter. Genom våra kanaler når vi ut med information, skapar dialog och stärker relationerna med våra hyresgäster och omvärlden.

Ekstanytt och hyresgästjulklapp
Två gånger om året skickar vi ut vår hyresgästtidning Ekstanytt till alla boende. Tidningen är ett viktigt forum där vi delar information om boendet, praktiska tips, vad som är på gång framöver och annat som kan vara intressant för våra hyresgäster. Traditionen att inkludera en julklapp i samband med julnumret lever vidare. Under 2024 fick våra hyresgäster en uppskattad hamamhandduk.

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

Uthyrning och omflyttning
Våra lägenheter förmedlas via Kungsbacka Bostadsförmedling, medan allt administrativt arbete utförs av vår hyresavdelning. Vi erbjuder ett brett fastighetsbestånd med lägenheter från Frillesås i söder till Kullavik i norr, med många olika typer av boenden. För att kunna söka lägenhet måste man vara registrerad sökande hos Bostadsförmedlingen i Kungsbacka, och lägenhetssökande samlar en köpoäng per dag.

Som kommunalt bostadsbolag har vi ett särskilt uppdrag från kommunen att tillhandahålla bostäder till socialt utsatta grupper, nyanlända med flera. Under det senaste året har behovet av bostäder för nyanlända 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 likabehandling för alla våra kunder och sökande. Alla är välkomna att söka, och vår värdegrund styr tydligt att ingen diskriminering sker.

Omflyttningen under 2024 ligger på 8,9 % (6,6) vilket är högre jämfört med föregående år. I dagsläget står 7 501 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 981 personer registrerade i vår interna kö.

Under 2024 har vi fortsatt vårt arbete med att motverka oriktiga hyresförhållanden. Personal från hyres- och förvaltningsavdelningen har, vid indikationer på oriktiga hyresförhållanden, genomfört besök genom att "knacka dörr" för att säkerställa att kontraktsinnehavaren faktiskt bor i lägenheten. Dessa inspektioner har genomförts i tre områden under året. Genom detta arbete har vi i vissa fall kunnat reda ut missförstånd i hyresförhållandena, men vi har också upptäckt och åtgärdat olovliga andrahandsuthyrningar. Detta har i sin tur lett till att fler lägenheter har blivit tillgängliga på Kungsbacka Bostadsförmedling. Arbetet har gett mycket goda resultat och vi kommer att fortsätta prioritera detta under kommande år, då det är av största vikt att alla får samma förutsättningar att få en lägenhet.

En jämlik arbetsplats utan diskriminering
Vi på Eksta 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 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.

UTHYRNINGSSTATISTIK 2024

Nya kontrakt via Bostadsförmedlingen
235 st

Antal nya kontrakt internt
6 st

Områden med högst omflyttning
Frillesås, Anneberg, Fjärås, Kolla, Hammerö

Antal personer i Bostadsförmedlingens kö
7 501 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.

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612052335

VI ÄR MÅNA OM VÅRA MEDARBETARE

Vi strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder goda arbetsvillkor samt en arbetsmiljö präglad av gemenskap och trivsel.

Engagerade och kompetenta medarbetare utgör en av de viktigaste grundpelarna för en framgångsrik och välfungerande organisation. Deras engagemang, kompetens och förmåga till självledarskap har en direkt positiv inverkan på produktivitet, kvalitet och kundbemötande. Hos oss på Eksta tar våra medarbetare stort ansvar för sitt arbete, något vi ser som en naturlig effekt av vårt långsiktiga fokus på hälsofrämjande åtgärder, systematiskt arbetsmiljöarbete och en stark personalpolitik.

Vi arbetar kontinuerligt för att vara en lärande och hållbar organisation. Genom dialog och samarbete skapar vi goda förutsättningar för starka relationer och en kultur där medarbetare gärna delar med sig av sina kunskaper och erfarenheter. En känsla av trygghet, tillit och att vara behövd är avgörande för att trivas på arbetet. Vårt sätt att kommunicera och förhålla oss till varandra påverkar direkt vår trivsel och vårt engagemang. Vi är alla en del av vår gemensamma arbetsmiljö och tillsammans arbetar vi aktivt för att vårda och stärka 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.

Personalomsättning, rekrytering och introduktion
Under 2024 var personalomsättningen 12,2 % (11,8 % 2023). Sex personer har slutat för att antingen gå vidare till andra arbeten eller för att deras vikariat gått ut. Vi har också välkomnat fem nya medarbetare.

En tidig inblick och bra översikt av verksamheten får nyanställda på Eksta genom vårt uppskattade introduktionsprogram. Under introduktionens första veckor följer den nyanställda sina kollegor i deras olika arbetsmiljöer. Denne får möjlighet att se hur kollegorna arbetar och höra dem berätta om sina arbetsuppgifter och deras yrkesroll. Det ger våra redan etablerade medarbetare en möjlighet att visa upp sina arbetsområden samtidigt som de får lära känna sin nya kollega. 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

En bra introduktion ger bra förutsättningar. Emil började hos oss under 2024. Peter visar hur systemet fungerar.

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

"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.

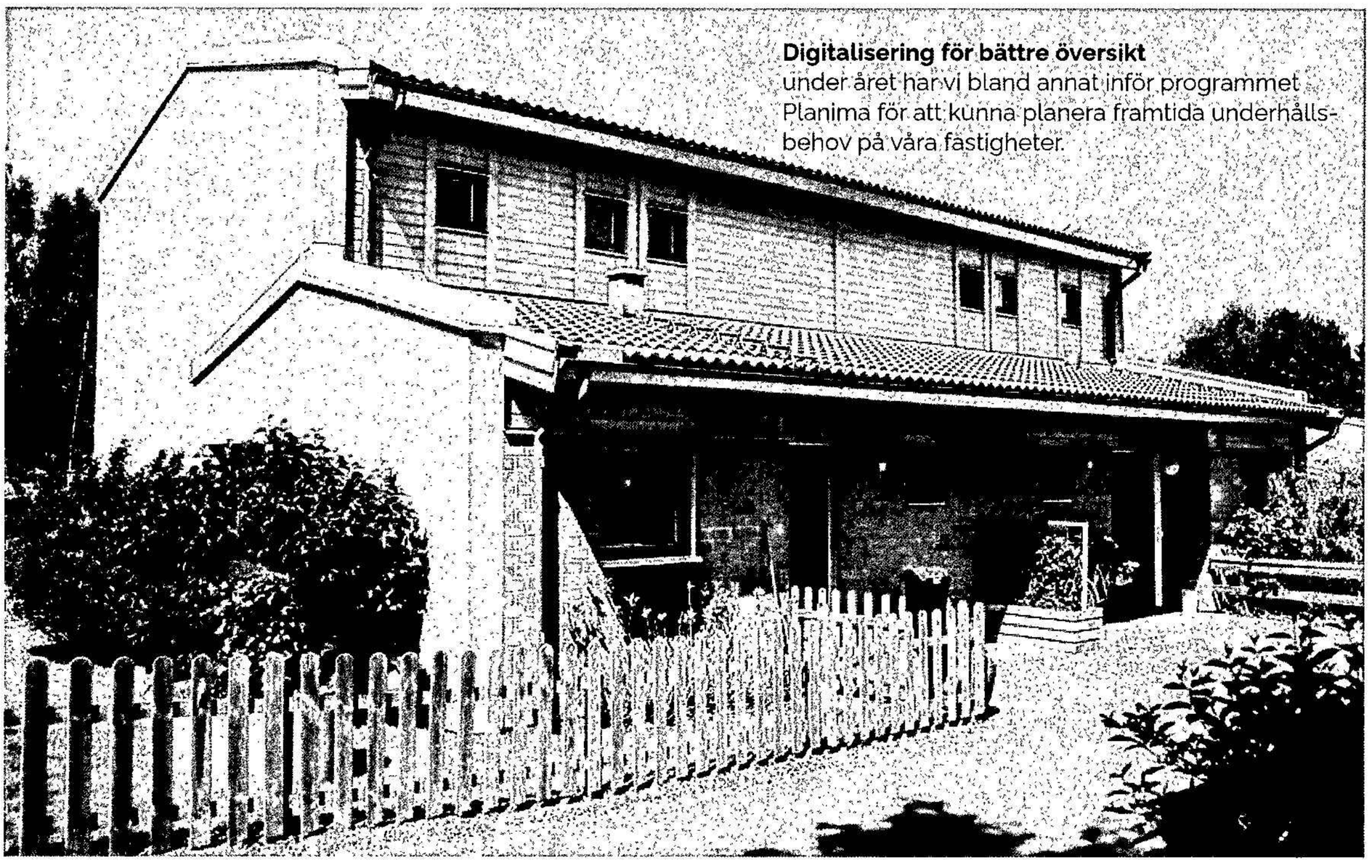
Kompetensutveckling
Vi vill skapa en arbetsplats där våra medarbetare har möjlighet att växa och utvecklas genom bra utbildning och utvecklingsmöjligheter. Genom att ge varje individ chansen att utvecklas i sin egen roll och växa inom bolaget, tror vi att vi inte bara kan attrahera och rekrytera kompetent personal, utan också behålla dem länge. På de årliga utvecklingssamtalen samtalar vi om varje medarbetares förutsättningar och önskemål. I den individuella utvecklingsplanen fokuserar vi på att sätta mål och skapa utvecklingsvägar som gynnar både den anställde, teamet och bolaget som helhet. Under året har det genomförts både interna och externa kurser och utbildningar, både för enskilda medarbetare och i grupp.

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

Skyddsombud och chefer ska ha god kunskap om hur de bör prioritera och arbeta förebyggande i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Under året har därför våra chefer gått olika arbetsmiljö- och ledarskapsutbildningar. Andra kurser och utbildningar som våra anställda deltagit på har varit inom sprinkler, brandskydd, värmeproduktion och andra tekniska områden. Vi har också haft deltagare på kurser inom byggarbetsmiljösamordning, diplomerad fastighetsförvaltare, att förebygga hot & våld samt flera olika administrativa kurser inom ekonomi- och personalområdet. Alla anställda har under året utbildats och arbetat vidare med det viktiga konceptet Utvecklande medarbetarskap.

Sjukfrånvaro
Under året har sjukfrånvaron ökat till 7,5%, jämfört med 4,8% under 2023. Detta innebär en viss återgång mot nivåerna från 2022 då sjukfrånvaron var högre, 9,1%. En stor del av årets sjukfrånvaro har varit kopplad till att flera medarbetare haft långa rehabiliteringsperioder. Flera av dessa medarbetare kommer att vara tillbaka i arbete under januari 2025.

Digitalisering
Vi fortsätter vår digitaliseringsresa. Under året har ett stort arbete genomförts på våra olika avdelningar med att implementera vårt nya fastighetssystem Momentum. Bytet av system har fört med sig att vi behövt sett över och utvecklat våra rutiner och arbetssätt. Systemet har möjliggjort att vi kunnat digitalisera olika arbetsmoment, bland annat har kundfakturaflödet digitaliserats såväl som flera olika processer inom hyresavdelningen. På ekonomiavdelningen har delar av flödet för leverantörsfakturor automatiserats och utläggsredovisningen har blivit mer digital.
Under hösten har förvaltningen börjat arbeta i planeringsverktyget Planima. Ett nytt system som kommer att ge oss en bättre status på våra fastigheter tillsammans med stöd för hur vi kostnadseffektivt kan styra deras framtida underhållsbehov.



Digitalisering för bättre översikt
under året har vi bland annat inför programmet Planima för att kunna planera framtida underhållsbehov på våra fastigheter.

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612052356

PERSONAL I SIFFROR

51 MEDARBETARE

25 tjänstepersoner 26 kollektivanställda

22 (43 %) kvinnor

29 (57 %) män

Anställningstid i snitt

9,9 år

Antal nyanställda
endast externrekryteringar

5 ST *tre* **män** *och två* **kvinnor**.

PERSONALOMSÄTTNING

11,8 %

ÅLDERSFÖRDELNING

ÅLDER	KVINNOR	MÄN
19-29 år	1 st	2 st
30-49 år	10 st	13 st
50-69 år	11 st	14 st

Snittålder
för hela bolaget

47 år

Antal deltid per kön

5 KVINNOR
3 tjänstepersoner
2 kollektivanställd

1 MAN
1 kollektivanställda

Antal som slutat under året

4 ST *tre* **kvinnor** *och en* **man**.

100 %

Bra stämning mellan arbetskamrater
enligt medarbetarenkät hösten 2024.

16 UNGDOMAR

sommarjobbade hos oss under 2024

Vi ser ett behov av och planerar för att under nästkommande år implementera ett övergripande HR-system, detta för en mer samlad dokumentation, säker personuppgiftshantering och effektivare HR-processer. Andra uppsidor torde bli en förbättrad kommunikation via ett användarvänligt system med ökad medarbetarnöjdhet som följd samt en möjlighet att kunna få bättre statistik som stöd för rapportering och en god strategisk personalplanering.

En väg in i fastighetsbranschen: Prao, praktik och sommarjobb
Ett bra sätt att väcka intresse för vår verksamhet och bransch är genom att erbjuda ungdomar och studerande möjligheter till prao, praktik och sommarjobb. Vi deltar också aktivt på mässor samt i arrangemang anordnade av bransch- och utbildningssamordnare. Fastighetsbranschen har en hög medelålder och står inför många pensionsavgångar framöver, vilket gör att det är extra viktigt att marknadsföra oss och locka unga talanger till vår verksamhet.

Under året har flera ungdomar från högstadiet och gymnasiet haft prao hos oss. Under sommaren erbjöd vi 16 ungdomar mellan 16 och 20 år möjligheten att prova på arbete inom fastighetsbranschen. Vi har även haft tre studenter på längre praktikperioder under året. Den ena av dem avslutade sin utbildning tidigt på våren och vi var glada över att kunna erbjuda anställning när en tjänst blev ledig. En annan fick sommarjobb efter sin praktik. Att ta emot studenter under deras praktikperioder är ett utmärkt sätt att lära känna varandra. Studenten får en inblick i arbetsuppgifterna inom yrket och vi får möjlighet att se om vi passar bra ihop inför en eventuell framtida anställning.

Arbetsmiljö
Vi arbetar i enlighet med våra personalpolicyer och följer ett systematiskt arbetsmiljöarbete som löper kontinuerligt. I detta arbete beaktas både fysiska, psykiska, sociala och organisatoriska aspekter. Uppföljning sker genom årliga skyddsronder, och vår skyddskommitté diskuterar och samråder kring arbetsmiljöfrågor. Vi strävar ständigt efter att förbättra arbetsmiljön i det dagliga arbetet och utvärderar tillbud för att minska riskerna. För att säkerställa en god arbetsmiljö är ett aktivt och gemensamt engagemang nödvändigt för att förebygga framtida risker och arbetsskador. Anmälda och åtgärdade tillbud och arbetsskador rapporteras enligt vår Checklista vid olycksfall och tillbud. Vi påminner regelbundet våra medarbetare om vikten av att rapportera tillbud, då detta ibland kan glömmas bort i det dagliga arbetet.

Friskvård
Vi arbetar aktivt med förebyggande och hälsofrämjande insatser för att främja medarbetarnas välmående. Fruktkorgar levereras till våra olika arbetsställen och varje fredag samlas vi för en gemensam frukost inom våra avdelningar. En trevlig och viktig stund för att stärka vår sammanhållning och gemenskap.

Vi erbjuder ett generöst friskvårdsbidrag som ger våra medarbetare möjlighet att välja de aktiviteter som de bäst anser främja ett friskare och mer hälsosamt liv. Dessutom kan medarbetarna leasa en personalcykel för att underlätta aktiv transport. Vi är medvetna om att både stillasittande och fysiskt krävande arbeten kan påverka hälsan negativt, särskilt när det gäller rygg och nacke. Därför har vi en legitimerad massör/osteopat som besöker oss en gång i månaden och erbjuder massage till ett förmånligt pris. Vår företagshälsovård genomför hälsokontroller och ger då även individuella råd om hur man kan förbättra sin hälsa.

Vår friskvårdsgrupp arrangerar trevliga gemensamma aktiviteter ett par gånger om året. Även bolaget ordnar olika evenemang som främjar både hälsa och gemenskap bland personalen.

Friskvårdsaktiviteter
är en viktig del som främjar hälsa och gemenskap. Vi har bland annat spelat discogolf i Kungsbackaleden.

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250512052237

Favorit i repris

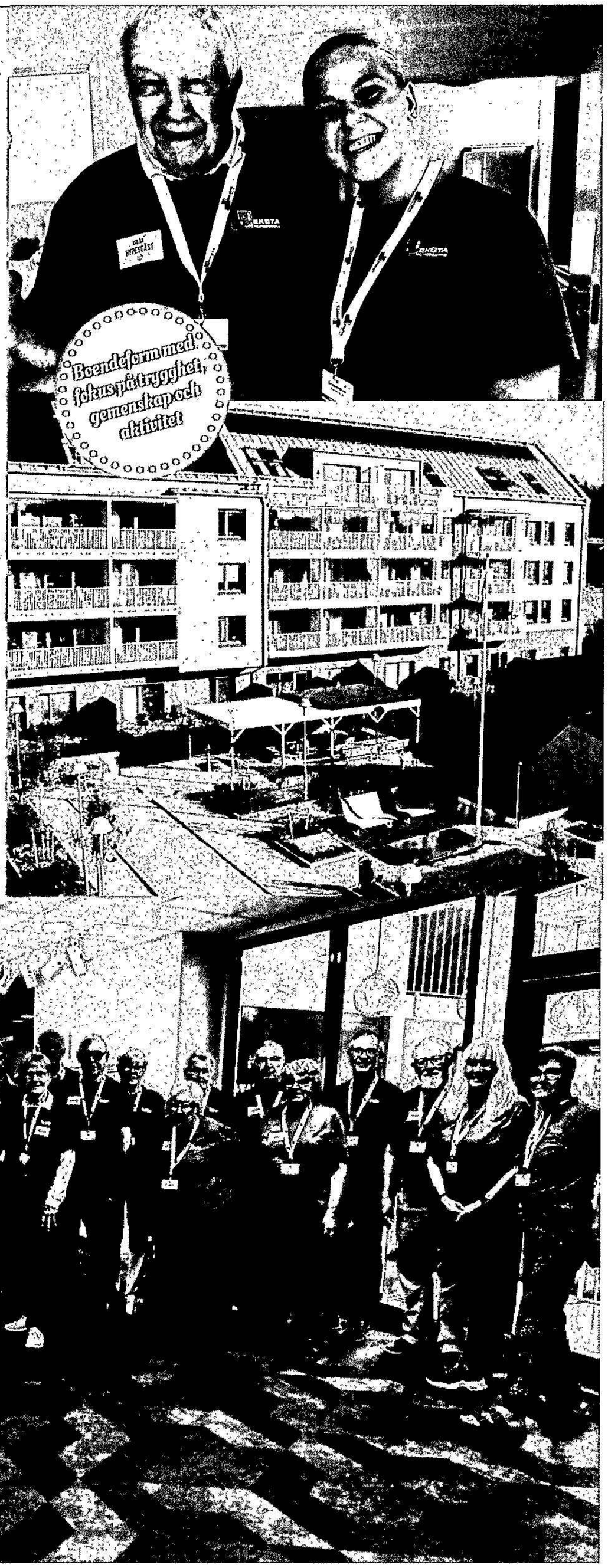
ÖPPET HUS

på vårt trygghetsboende i Kolla Parkstad

Under hösten 2023 hade vi vårt första öppna hus på trygghetsboendet i Kolla Parkstad – vilket blev en succé. Därför var det en självklarhet att ha ett till öppet hus under 2024. Den här gången var intresset ännu större och vi hade 150 besökare under dagen. Syftet var att visa upp huset för nyfikna besökare och berätta om boendekonceptet med fokus på trygghet, gemenskap och aktivitet.

Mängden besökare är ett bevis på att trygghetsboende verkligen är ett koncept som många är nyfikna på. Tillsammans med flera av våra härliga hyresgäster hjälptes vi åt att visa lägenheter, gemensamhetsutrymmen och svara på massor av frågor. Ett väldigt lyckat samarbete som vi uppskattar mycket.

Vi passade också på att marknadsföra vårt kommande trygghetsboende – Särö Trygghetsboende som kommer vara klart för inflyttning under 2025.



Personal från Eksta tillsammans med flera engagerade hyresgäster tog hand om besökande under dagen.

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

SÅ BIDRAR VI LOKALT OCH NATIONELLT

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.

Särödagen och hantverksmarknad på Fjärås torg
Under året har vi haft nöjet att delta på två aktivitetsdagar. I maj var vi med på Särödagen och i september ställde vi ut på hantverksmarknaden på Fjärås torg. Vid båda tillfällena fanns vi på plats med informationsmaterial och eventen gav oss möjlighet att möta både hyresgäster och allmänhet. Det är särskilt inspirerande att se våra hyresgäster ta initiativ till dessa evenemang, där de tillsammans med andra aktörer i området lyfter fram torgens verksamheter och skapar en levande mötesplats.

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 2024 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 17 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 2024 fick eleverna ta fram planlösningar, göra energiberäkningar på värme och varmvatten samt räkna på solenergi. Totalt engagerades cirka 120 elever som tog sig an att vårt nya område på Boställets väg etapp II i Frillesås. Arbetena presenterades sedan i maj 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 då nu fler byggföretag är delaktiga och är nu en del av Göteborgsregionens satsning för vuxenutbildningar. Lärande bygg lockar både kvinnor och män helt klart ett bevis på att långsiktig samverkan fungerar. Modellen har inspirerat och tillämpas nu 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.

Ytterligare ett trevligt uppmärksammat projekt som Go Kungsbacka driver är att bidra till att någon får känna vinden i håret och upplev årstidernas charm med alla dofter, kanske se havet igen eller se ett djur beta i hagen eller passera områden som de känner till från förr. Detta är saker vi tar för givet, men för människor som inte kan ta sig utanför hemmets väggar är detta en lyx och en lycka som är svår att beskriva.

Det finns totalt 12 st Vård & Omsorgs boenden från Kullavik i norr till Frillesås i söder Go Kungsbackas mål är att kunna cykla från varje boende i kommunen.

Ett uppskattat event
initierat även av våra hyresgäster.
Maria och Sahna på plats från Eksta.

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612035238

Årligen delar vi ut Ekstа Enerergistipendium till Ivar Franzéns minne i samband med vårt event Energikicken. Den 4 december sågs vi på biograf Biostaden i Kungsbacka.

Det var 16:e gången vi delade ut stipendiet som syftar till att stimulera studier och forskning om resurseffektiva byggnader med låg klimatpåverkan från produktion till 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.

Stipendiater och föreläsare
I år var det totalt 4 stipendiater, uppdelat på tre arbeten som fick dela på 55 000 kr. Stipendiaterna från Chalmers Tekniska Högskola och Lunds Tekniska Högskola fick blommor och diplom och fick sedan presentera sina arbeten för publiken.

Årets stipendiater

Lina Eriksson
Chalmers Tekniska Högskola
Tilldelades 25 000 kr för arbetet *"Efficient renewable sufficiency. A dense office transformation for resilient affordable housing"*

Marcus Wademyr
Chalmers Tekniska Högskola
Tilldelades 15 000 kr för arbetet *"Hydrogen and battery storage for local power generation and supply: A feasibility study for Forsåker"*

Elin Aurell och Ludwig Börjesson
Lunds Tekniska Högskola
Tilldelades 15 000 kr för arbetet
"50-talshus: renovera eller bygga nytt?"

Du kan ta del av arbetena på www.ekstа.se.

Salongen på Biostaden i Kungsbacka var näst intill fullsatt med förväntansfulla gäster. Årets tema; Vad är hållbar resursanvändning och hur går vi från ord till handling? med fokus på cirkulär ekonomi och återbruk är heta ämnen som berör oss alla på ett eller annat sätt. Ekstas styrelseordförande Henrik Schröder hälsade välkomna och sedan berättade Christer Kilersjö, vd på Ekstа om det gångna året. Kajsa Urge presenterade BRUKA Halland och berättade hur de arbetar med återbruk och resursanvändning inom den halländska bygg- och fastighetsbranschen. Vi fick ta del av goda exempel både från Halland och Kungsbacka. Därefter gick Tomas Kåberger upp på scen och pratade om cirkulär ekonomi och vad som krävs av bygg- och fastighetsbranschen för att ta ett steg framåt. Avslutningsvis fick vi besök av Jessica Viktorsson från NUDGD som drog bakgrunden till nudging och gav oss flera goda exempel på hur man kan använda modellen för att underlätta hållbara val och beteenden i vardagen.

Personal från Ekstа: Christer Kilersjö, Johanna Gustavsson, Linda Westberg, Martina Calming, Therese Skantz, Emelie Bengtsson och Karin Gustavsson.

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

UTVECKLINGEN FRAMÅT

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
Under 2023 färdigställdes inga nya lägenheter varför det är extra roligt att vi under 2024 kunde återgå till att förse Kungsbacka med 26 nya hållbara hyresrätter i Frillesås Rya Ängar etapp II. De kraftiga kostnadsökningarna inom byggsektorn har bromsat något men det är fortfarande en utmaning att få ihop de ekonomiska kalkylerna för nyproduktionen. I slutet av 2024 påbörjades även Rya Ängar etapp III med 10 stadsradhus vilka kommer bli klara för inflyttning sommaren 2025. I övrigt är en del projekt fortsatt pausade. Förhoppningsvis fortsätter förutsättningarna framöver att bli mer gynnsamma så att vi kan öka nyproduktionstakten och 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 2024 har renoveringen och arbetet med standardhöjningar invändigt och utvändigt fortsatt 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 sommaren 2025.

Underhåll
Trots rådande omständigheter har vi kraftigt kunnat öka underhållsnivån jämfört med föregående år gentemot hyresgästerna invändigt och utvändigt under året, vilket är glädjande. Underhållsarbetet har skett löpande och för att nämna några större underhållsarbeten har vi bland annat utfört fasad- och takbyte i Fjärås centrum Rajgräsvägen 3-9, byte av förrådsdörrar på Rajgräsvägen 22-26, utvändig målning på Gnejsvägen 65 & 75 och Lars Runebergs gata 1-77, upprustning av utemiljön på Fjärås Blåklintsväg 2 och Prästgårdsängens förskola, byte av trapphusbelysning Rosengatan 18-44 och byte av centralt ventilationsaggregat på Kyviksvägen 2.

Nytt underhållsverktyg för långsiktig förvaltning
Under året har vi investerat i ett nytt digitalt underhållsverktyg. Ett viktigt steg för att säkerställa en långsiktig och bra underhållsplanering och skapa förutsättningar för ett strukturerat arbetssätt. Vi får en bra överblick både när det gäller budgetering och hållbar ekonomisk planering för våra fastigheter. Detta är också ett sätt att säkerställa värdet på våra fastigheter.

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. Under året har ca 6 ha råmark förvärvats i Onsala som i framtiden kan utvecklas i samband med att nya Onsalavägen byggs. Hyresrätter är eftertraktade i Kungsbacka, inte bara i centrala kärnan utan i hela kommunen - något vi hoppas avspeglas i kommande kommunala planering av bostäder. Den tidigare målsättningen, att färdigställa 75 nya hyresrätter årligen är reviderad 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.

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612205239

Renoverade lokaler på

KOMMUNVÄGEN 46-58

Två gruppbostäder färdigställda med totalt 12 lägenheter

Kommunvägen byggdes 1986 och här har vi 31 lägenheter som vi via bostadsförmedlingen hyr ut till hyresgäster som fyllt 70 år eller mer. Utöver vanliga lägenheter har Kungsbacka kommun haft verksamhetslokaler i många år, vilka nu har fått en ordentlig renovering och blivit två gruppbostäder.

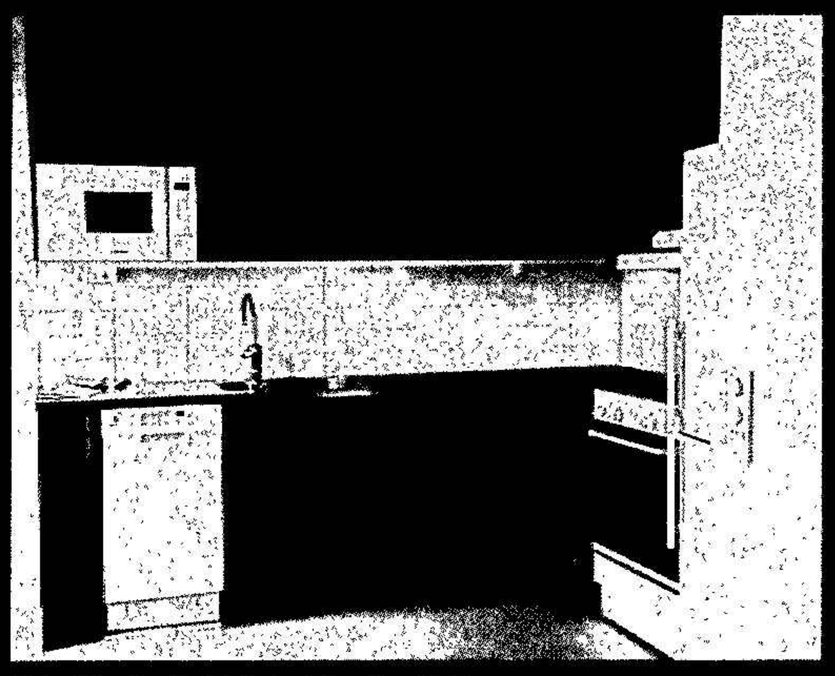
Tre helt nya lägenheter med tillhörande samvaroytor har tillskapats och en grundlig renovering med nya ytskick och kök har gjorts på nio lägenheter.

- Huvudbyggnaden hade tidigare bland annat lokaler för hemtjänsten vilka nu byggts om till tre nya lägenheter med tillhörande gemensamt samvarorum och kök för boende. I källaren har vi gjort många tekniska anpassningar och på plan tre är rena personalutrymmen, berättar Niklas Christensson, projektledare på Eksta.

Hög standard på lägenheterna

Lägenheter har omsorgsfullt valda färger och toner både såväl i kök, vardagsrum och badrum. Vitvaror i form av diskmaskin och kombinerad tvättmaskin och torktumlare finns också i lägenheterna.

- Det är väldigt trevliga lägenheter som varierar lite i storlek och planlösning. Det är alltid en utmaning att få ihop allt när man bygger om och renoverar befintliga lokaler, man får förhålla sig och anpassa efter det man har, säger Niklas.



Nya kök och vitvaror i samtliga lägenheter

Tekniska lösningar

Förutom alla snickeriarbeten är det mycket att tänka på och många krav som ska uppfyllas så som exempelvis tillgänglighet, bullerskydd, brandlarm och sprinkler. Något som kräver fokus och ett bra samarbete för att lyckas med.

- Vi har haft ett bra samarbete med alla berörda under hela projektet både ifrån kommunen som skall hyra lokalerna och produktionen med entreprenörer mm. Alla måste vara lösningsorienterade och det är extra viktigt att vi i projektgruppen har en tät dialog. Vi lyfter utmaningar tillsammans och kommer fram till lösningar tillsammans för projektets bästa så det inte ställer till det för någon annan entreprenör i nästa skede, säger Niklas.

Vi hoppas att våra hyresgäster ska trivas bra i sina nya lägenheter och gemensamhetsutrymmen!

Kommunvägen 46-58
har fått sig ett ordentligt lyft under året

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

AKTUELLA PROJEKT INOM NYPRODUKTION

Rya ängar och Rossared
Rya Ängar etapp tre i Frillesås innefattar 11 lägenheter byggstartades under hösten 2024 och kommer vara utformade som stadsradhus där det finns flexibilitet mellan att göra 5 rum och kök eller 4 rum och kök samt en lägenhet på 1 rum och kök. Inflyttning juni 2025. Tillsammans med tidigare etapper kommer området få en trivsam blandning av bostäder. I Rossared, Fjärås planeras det för totalt 50 lägenheter, uppdelade i tre etapper. Arkeologiutredningarna är nu helt klara dock krävs troligtvis en ny bygglovsprocess för att möjliggöra byggstart i början av 2026.

Bukärrsgården och Särö Trygghetsboende
Processen med att ändring av detaljplanen så att bostäder kan möjliggöras inom fastigheten är klar och ny detaljplan har vunnit laga kraft. Det innebär att förutsättningarna för att renovera och bygga om finns och där Furubergsvägen 14 kommer att byggas om till Trygghetsboende med 15 lägenheter. Inflyttningen är planerad till hösten 2025. Bukärrsgården kommer att fortsätta fungera som boende för ukrainska flyktingar.

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 2026. Utmaningen är, likt många andra förtätningsprojekt, att lösa infrastrukturen och få acceptans av berörda grannar och andra intressenter.

Åsa Stationsväg, Åsa
Projekțet 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 också oklart i vilken omfattning sanering av marken som krävs. Ny reviderad detaljplan hoppas vi kan vinna laga kraft 2026. Totalt planeras det för 16 hyresrätter. .

Stockalid, Åsa
Detaljplanen har vunnit laga kraft och all fastighetsbildning är klar för igångsättning av projektet när ekonomin medger. 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 2026. Möjlighet till ytterligare exploatering i framtiden finns genom att en förstudie är gjord för en etapp II med ca 150 bostäder.

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 hösten 2025 och vara klart året efter.

Tidigare lokal blev ungdomslägenhet

Eksta erbjuder cirka 15 ungdomslägenheter runt om i kommunen, särskilt anpassade för unga mellan 18 och 25 år. Dessa bostäder är mindre och har en lägre hyra, vilket gör dem till ett bra första steg in på bostadsmarknaden.

För att skapa fler ungdomslägenheter har vi under 2024 omvandlat en tidigare fastighetsexpedition på Gullregnsvägen till en bostad. Den nyrenoverade lägenheten är 41,5 kvm stor och består av ett rum och kök.

Planer på fler bostäder
Under året har vi kartlagt våra lokaler för att identifiera fler möjligheter att skapa mindre och mer prisvärda bostäder. Under 2025 planerar vi att omvandla ytterligare lokaler till ungdomslägenheter, bland annat i Fjärås och Kungsbacka.

Ungdomslägenheter -
en väg till första boendet

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

Förskola rivs för att skapa bostäder

Återbruk på riktigt när Algusereds förskola tömdes

Algusereds förskola i Särö har länge stått tom och ska nu rivas för att ge plats åt nya bostäder. Då samlade vi hela gänget under en eftermiddag i april för att gemensamt ta ett krafttag för att ta till vara på och återbruka det vi kan. Kök och garderober monterades ned, karmar och lister togs ner och spikar drogs ur. Möbler och inredning bars ut, allt från wc stolar och handfat till förvaringsskåp.

- Det finns mycket att ta till vara på. Vi själva tar till vara på sådant som vi kan återanvända i andra fastigheter, vitvaror, radiatorer, möbler med mera. Det vi inte kommer att använda hämtas av Återbruket "Kikås" och K2C, berättar Thomas Rapp, chef för värmeproduktion som tillsammans med kollegorna Mats Niklasson och Johanna Guldbrandsson tagit initiativ till dagen.

En väldigt lyckad eftermiddag där vi kombinerar både nytta och nöje. Vi arbetar aktivt med vårt löpande målarbete där ett av målen är "att vi ska använda våra personella resurser på bästa sätt för bolaget och vi ska verka för ökat återbruk vid renovering". Nu är skalet på förskolan kvar tillsammans med överblivet material som försvinner i samband med rivningsarbetet. När rivningen är utförd finns det nya planer för marken.

- Tomter kommer att styckas av och säljas. På övrig mark kommer ett antal hyresrätter i parhus/radhus att byggas enligt vårt energikoncept, säger Christer Kilersjö, vd.

Cyklar lämnas över till K2C

Alexander och Emelie plockar ner köket varsamt för att det ska kunna återanvändas.

"Det finns mycket att ta till vara på. Vi själva tar till vara på sådant som vi kan återanvända i andra fastigheter"

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL
2025061205240

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 träpellets. Dessa förser våra bostäder med värme och varmvatten. Våra områdesansvariga fastighetsskötare tillsammans med avdelningen för värmeproduktion kontrollerar verken 4 dagar per vecka 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 snabba prisökning på biobränslen, både pellets och våtflis vilket i sin tur medför att vi tvingats till kraftiga höjningar av vårt energipris mot kund. 2030 kommer också nya krav på rökgasrening att införas vilket kommer medföra stora investeringar i filteranläggningar.

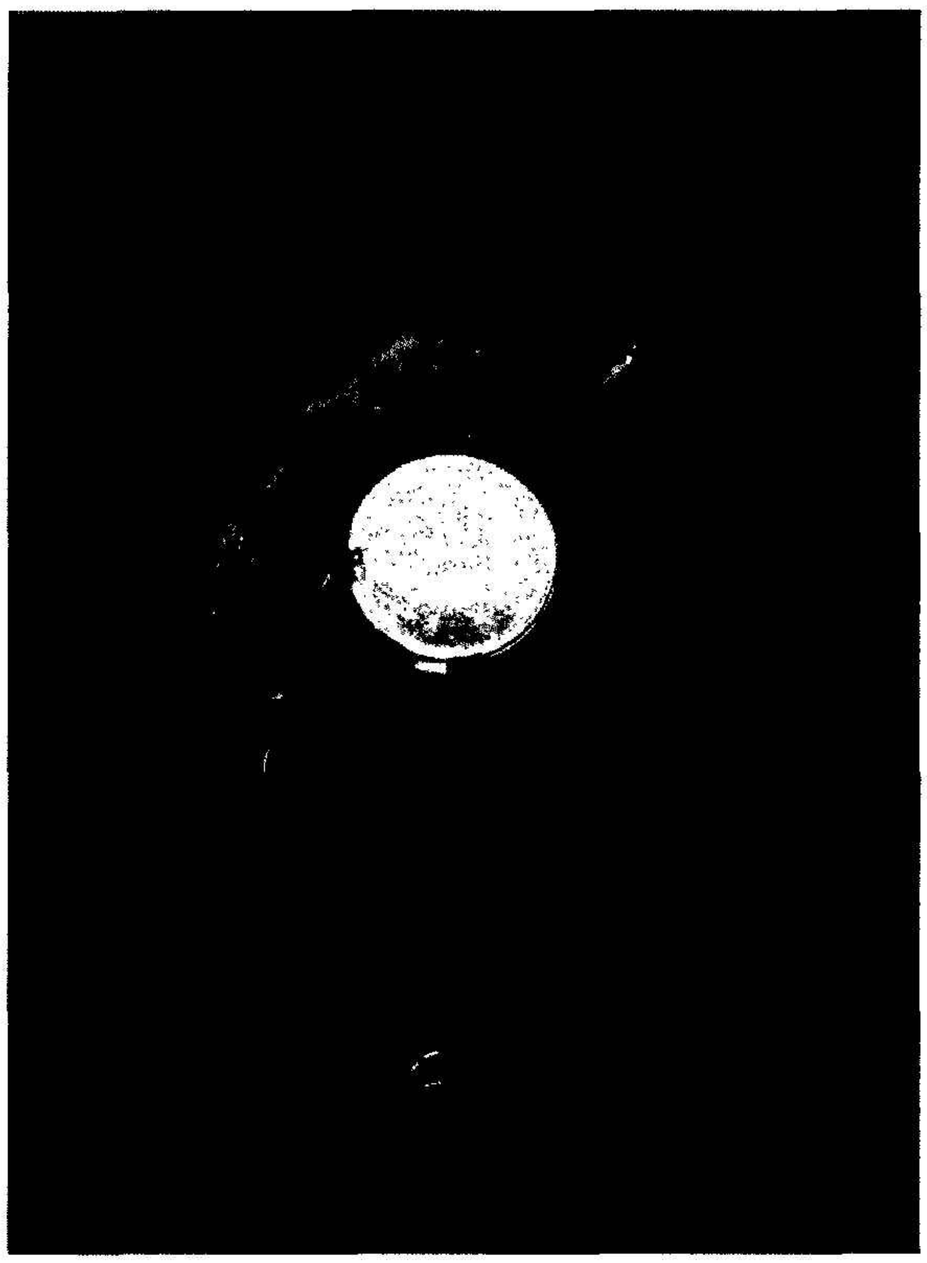
Fjärrvärmekunder
Några av våra anläggningar producerar mer energi än vi själva förbrukar. Den överskottsenergi vi genererar gör det möjligt att erbjuda andra fastighetsägare att ansluta sig till vårt fjärrvärmenät och därmed ta del av våra hållbara uppvärmningslösningar. De lämnar då kanske direktverkande el och oljepanna bakom sig och går över till Ekstas miljökloka alternativ med sol och biobränsle.

I dagsläget har vi drygt 400 externa fjärrvärmekunder. Kunderna är både företag, kommun och privatpersoner, Kungsbacka kommun är den enskilt största kunden med ett flertal skolor och förskolor. Under 2024 har vi anslutit en ny kund – en villa i Fjärås. Vi har också tyvärr tappat två kunder som valt annat uppvärmningssystem.

För att kunna upprätthålla en säker drift för våra kunder och hyresgäster har vi en beredskapsorganisation. Beredskapsorganisationen innebär att vi alltid har två personer i beredskap på tider då kontoret är stängt. Syftet är att vi skall kunna avhjälpa fel i våra anläggningar och hos våra hyresgäster utanför ordinarie arbetstid, dygnet runt året runt. Under 2024 har vi utökat gruppen från 16 till 18 personer. 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.

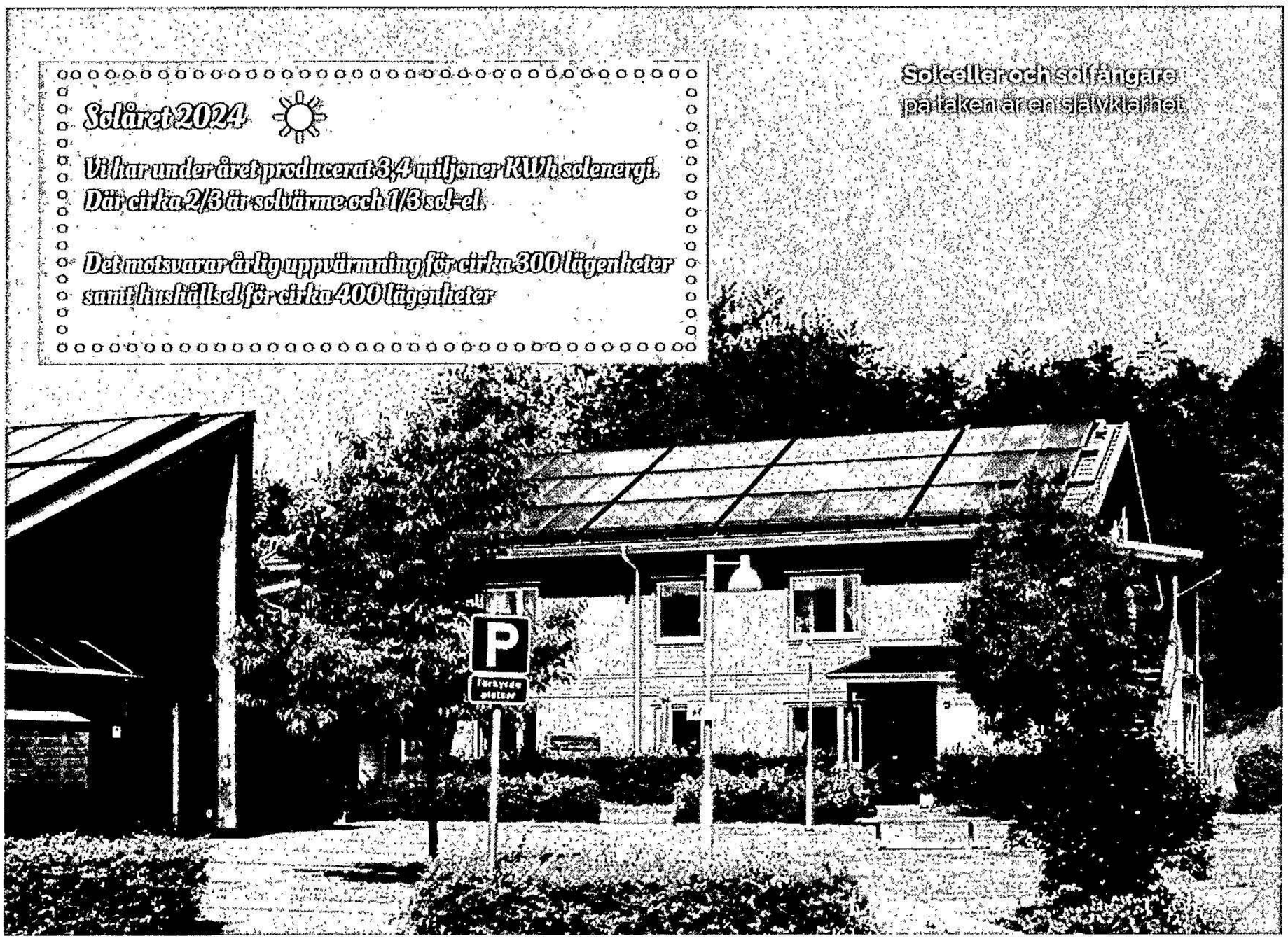
Dagligt arbete och framtida utveckling
Våra fjärrvärmeverk ronderas i stort sett varje dag av våra områdesansvariga fastighetsskötare samt av driftspersonal på avdelningen värmeproduktion. Det är viktigt för att se att allt fungerar som det ska och att inget avviker från det normala. Till hjälp har de en digital journal där de för in aktuella värden. Från journalen kan man därefter hämta statistik och

Vi har 20 biobränsleanläggningar som vår värmeproduktionsavdelning tillsammans med områdesansvarig fastighetsskötare ronderar.



Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250512052241



få en uppföljning av driften. Uppföljningen ligger till grund för vår Miljöredovisning som skall redovisas för Energimarknadsinspektionen och SCB varje år. Statistiken används också i vårt bokslut som skall redovisas för Energimarknadsinspektionen.

Kommunens avdelning Miljö- och hälsoskydd har genomfört tillsyn för att se att vi uppfyller Miljöbalkens krav. Samtliga anläggningar som haft tillsyn har varit godkända. För att säkerställa att våra anläggningar uppfyller säkerhetskraven enligt AFS (arbetsmiljöverkets författningssamling) har ett antal tredjepartsbesiktningar utförts, besiktningarna utförs med intervall om två år på alla våra anläggningar. Samtliga anläggningar som besiktigats i år är godkända.

En projektering för ny rökgasrening har påbörjats på vår största anläggning i Fjärås, Rökgasrening skall göras på en panna. Arbetena med rökgasrening i form av filter beräknas vara klara under 2025. Ett nytt EU-direktiv träder i kraft 2030 och innebär att stofthalten i rökgaserna skall halveras från dagens krav. För Ekstas del 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 åren haft höjningar på totalt cirka 63%. 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 (träpellets) 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 solinstrålning något bättre än normalåret men sämre än 2023 och lång ifrån rekordåret 2022. År 2024 producerade vi strax under 3,4 GWh och det avser både solvärme och solel.

Energimässigt har året varit varmare än ett normalårgraddagsmässigt (94%) och med en bättre solinstrålningen än normalt (103%). Energianvändningen i hela vårt beståndet blev för 2024 – 85 KWh/m2 A-tempsyta normalårskorrigerat vilket är 1 KWh/m2 högre jämfört med 2023 . Dock minskade vi den faktiska energianvändningen med 636 MWh. Vattenanvändningen minskade från 1,0 m3/m2 till 0,9 M3/m2. Minskningen av vattenanvänandet kommer bli alltmer viktigt i framtiden då resurserna kommer att begränsas och priserna kommer att höjas kraftigt .

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.

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

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.

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
ENFLATE ENabling FLexibility provision by all Actors and sectors through markets and digital TEchnologies). Det EU finansierade projektet ENFLATE har pågått sedan oktober 2022. Syftet med projektet är minska EU:s behov av fossila bränslen. Tillsammans med IVL Svenska Miljöinstitutet och NODA driver vi den svenska demositen på Humlevägen i Fjärås. Under året har vi installerat en elpanna som styrs av en AI-modell. Den väljer energikälla beroende på vad som är mest förmånligt för stunden och styr varifrån energin skall komma - från fjärrvärme, solenergi eller el. 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.

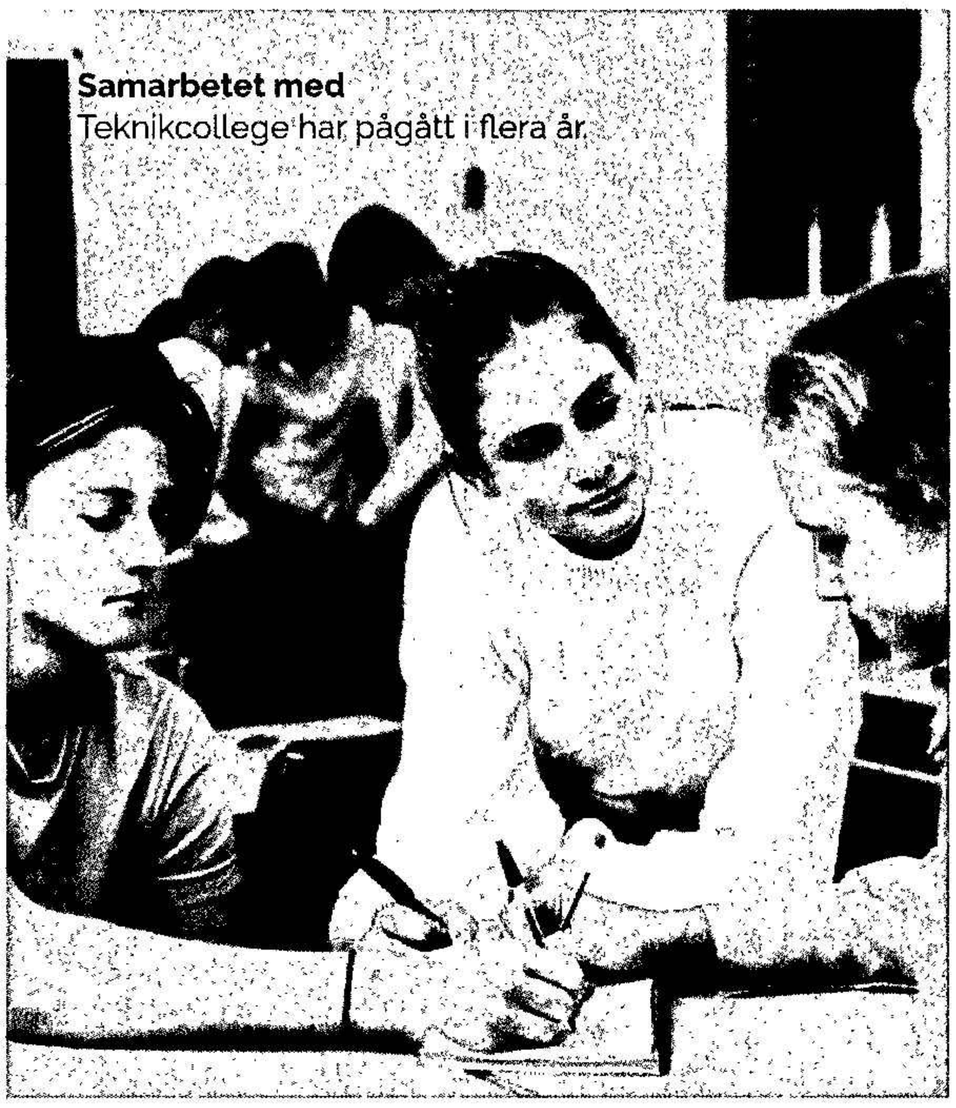
Allmännyttans klimatinitiativ
Klimatinitiativet initierades av Sveriges Allmännytta 2018. Det är ett gemensamt upprop inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Genom att inspirera varandra och dela med sig av kunskap 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 CO2 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 86 procent (32 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.

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



Samarbetet med
Teknikcollege har pågått i flera år.

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612052242

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

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 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 fortsatt installerat ytterligare moloker i 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. Under året har vi installerat sensorer på vissa moloker som mäter hur fulla de är. På så vis får vi en uppfattning om hur mycket som slängs. Detta är ett pilotprojekt tillsammans med Kungsbacka kommun. Den totala återvinningen för 2024 landade på totalt 402 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 228 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 är 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 senare har det sedan dess varit en oförutseddbar marknad med stor prisvariation, både på lång och kort sikt.
Istället för att som tidigare köpa fastprisavtal har vi sedan 2023 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 2024 visar att vi lyckats ganska bra med att kombinera rörligt pris och prissäkringar. För 2025 har vi säkrat 73 % till en nivå kring 45 öre/kWh exkl skatter och avgifter.

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.

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612052243

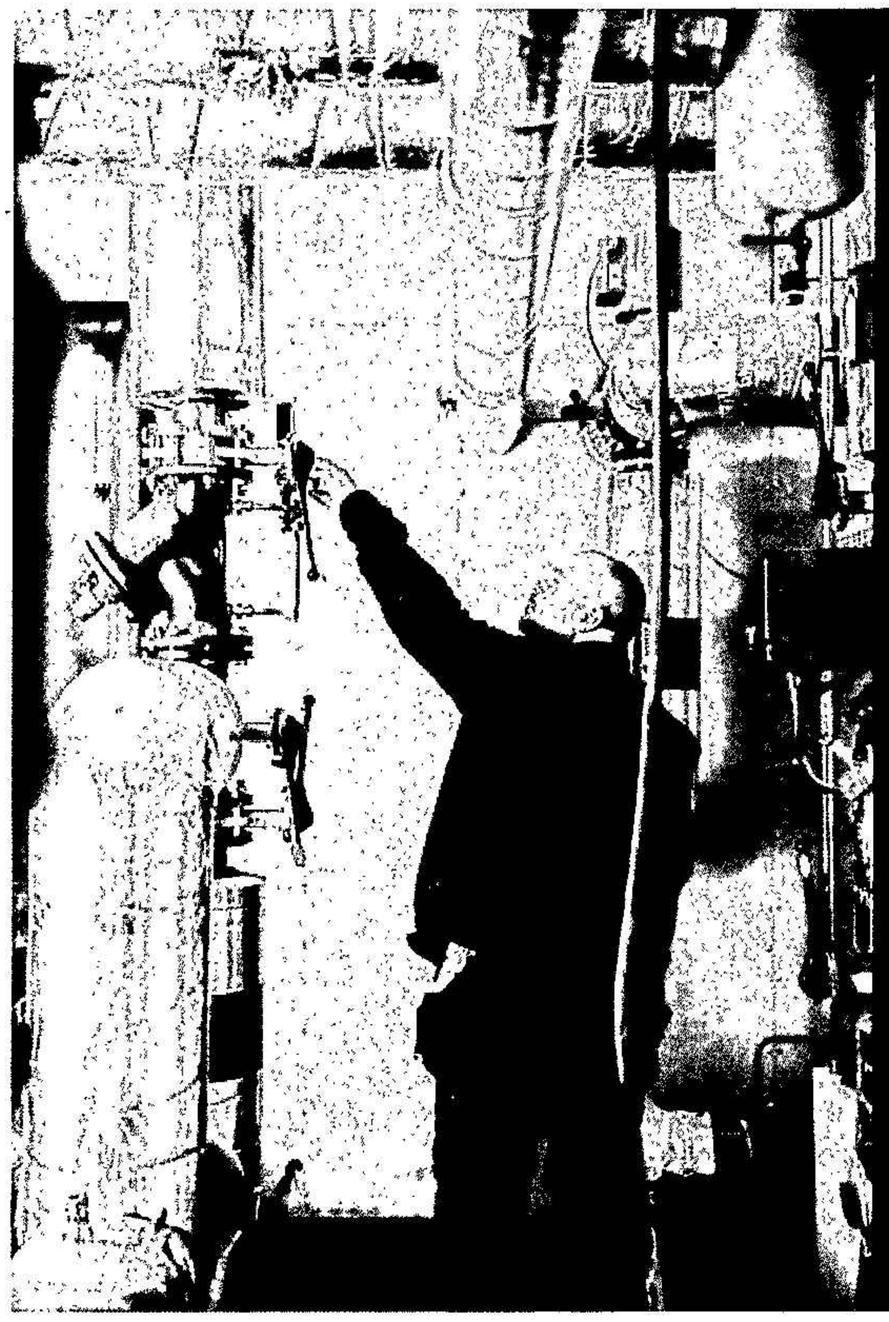
Pilotprojekt med kommunen för att spara onödiga transporter

Vi har moloker installerade i flera av våra områden, underjordiska sopbehållare där man slänger matavfall och hushållssopor.

En utmaning har varit att veta när de skall tömmas. För tre veckor sedan installerades de första sensorerna i tre olika områden. Ett pilotprojekt tillsammans med Kungsbacka kommun.
- Vi har monterat sensorer på insidan som mäter hur fulla behållarna är. Nu ska de sitta uppe i tre månader och efter det görs en utvärdering. Vi får då ett förslag på schema utifrån mängden som slängs och en uppfattning om hur mycket som slängs på respektive område, berättar Alexander Beglert som är fastighetsskötare i centrum.

Syftet med att sätta upp sensorer är att spara in på antal transporter och få en uppfattning om hur snabbt kärlen blir fulla.
- Detta skapar möjlighet för en bättre avfallshantering. I en förlängning kan det bli att vi drar ner på transporterna, kostnaderna och miljöpåverkan i stort, säger Jonathan Hagrenius, förvaltningschef på Ekstа.
Utöver matavfall och hushållsavfall kommer också papperskärlen och plastkärlen inne i miljörummen att mätas

Sensorer installeras i moloker för att mäta innehållet.



Hållbar förvaltning i fokus

Hållbart byggande räcker inte – en stor del av miljöarbetet handlar om att förvalta och optimera våra fastigheter. Vi arbetar systematiskt med driftoptimering och har utvecklat ett driftsystem som övervakar värme, vatten, ventilation och solenergi. Vid avvikelser larmar systemet, vilket gör att vi snabbt kan åtgärda problem, ofta innan de påverkar hyresgästerna.

Våra drifttekniker på fastighetsutveckling håller koll på larmen som kommer in. För att främja energismart boende informerar vi löpande våra hyresgäster och delar konkreta energispartips, bland annat i vår hyresgästtidning.

Totalt har vi 117 undercentraler i våra områden

EKONOMISK HÅLLBARHET

För Eksta är det självklart att arbeta med ekonomisk hållbarhet som en integrerad del av hållbarhetsbegreppet och i strategiarbetet. En del i detta innebär att använda och underhålla resurser på ett sätt som skapar långsiktiga värden över tid. För oss innebär detta att ekonomisk tillväxt inte får ske på bekostnad av social rättvisa eller miljöhänsyn.

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. Genom att uppnå goda ekonomiska resultat och säkerställa nöjda hyresgäster skapar vi en stolt och engagerad 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 en integrerad del av hela vår ekonomiska process. Med goda kassaflöden som grund renoverar Eksta sitt befintliga bestånd samtidigt som bolaget fortsätter att producera nya bostäder, även om takten på nyproduktion nu är mer försiktig. Totalt skapar investeringarna positiva och uthålliga driftnetton i hela fastighetsbeståndet För innevarande målperiod ligger fokus bland annat på att bibehålla lönsamheten framåt då vi har högre kostnadsökningar än intäktsökningar.

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. 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 med att utmana våra arbetssätt för att bli mer effektiva, digitaliserade och kvalitativa.

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 2024 har varit präglat av en omvärld med fortsatt hög inflation, höga räntenivåer och höga avkastningskrav på marknaden. Dessa faktorer har haft en påtaglig påverkan på Eksta genom högre underhålls- och räntekostnader. Omständigheterna har krävt en snabb anpassning till en ny verklighet med ökade kostnader och en högre räntenivå. Trots dessa utmaningar står Eksta starkt tack vare korta och effektiva beslutsvägar samt en förmåga att snabbt anpassa verksamheten efter nya förutsättningar. Ett stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten möjliggör egenfinansiering av flera nybyggnationsprojekt och omfattande ROT-renoveringar i det befintliga beståndet. För att fortsatta kunna öka kassaflödet arbetar bolaget med att förbättra produktiviteten och effektivisera verksamheten.

Med Kungsbackas kraftiga tillväxt och bristen på hyresrätter i kommunen krävs noggrann planering och ett långsiktigt perspektiv. Finansiell stabilitet är en förutsättning för att Eksta ska kunna vara den långsiktiga fastighetsförvaltare som ägarna efterfrågar. Utan en stabil ekonomi är det inte möjligt att bidra till kommunens bostadsutveckling.

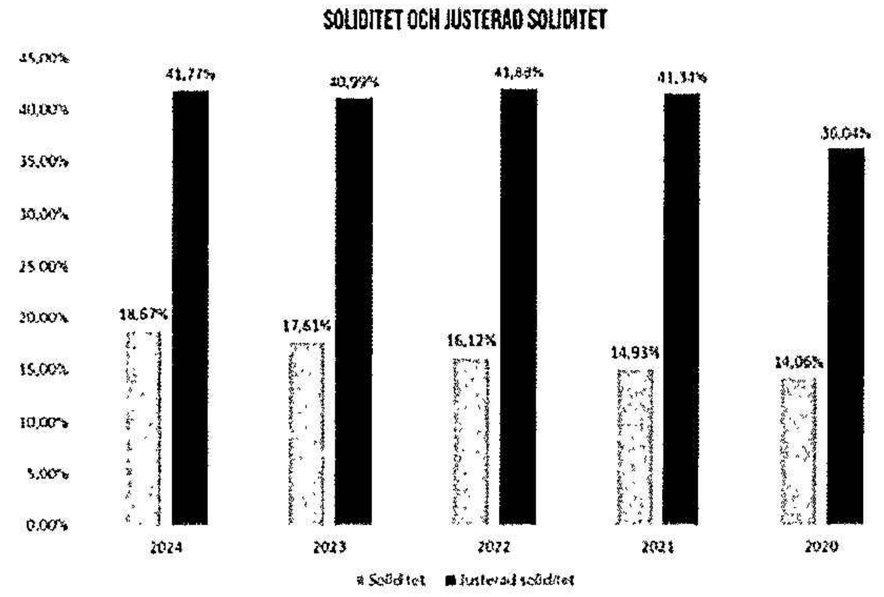
Under året har energipriserna fortsatt hålla rekordnivåer, vilket håller kvar behovet av energibesparande åtgärder som gynnar både ekonomi och miljö. Eksta har fortsatt sitt fokus på klimatsmarta lösningar som kan dämpa effekterna av ökade energikostnader. Utöver arbetet med utökning av solel och batterilager, har bolaget under 2024 genomfört breda åtgärder, bland annat justering av drifttider och typ av styrning för ventilation och belysning. Dessa insatser är avgörande för att mildra de ekonomiska effekterna av ökade energipriser och säkerställa en hållbar ekonomi i alla led.

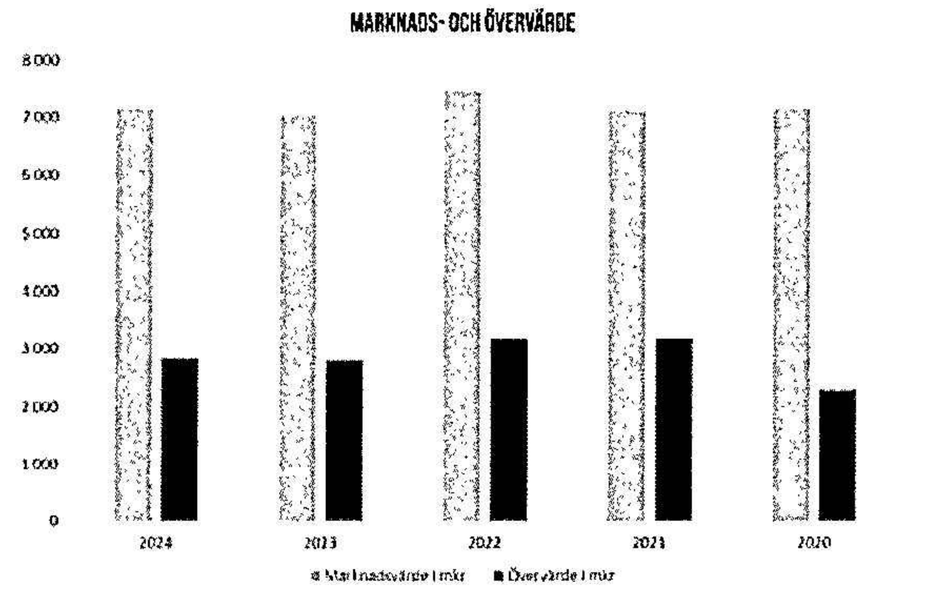
Utmaningar framöver
I slutet av 2024 ser vi flera positiva trender, bland annat en stabilisering och sänkning av räntor och en dämpad inflationstakt. Även om omvärlden nu förväntas fortsätta med en lägre räntebana och inflationstakt än tidigare, kvarstår dock stora ekonomiska utmaningar för Eksta. De kraftiga kostnadsökningarna från 2024, framför allt gällande underhåll och räntor, har inte avtagit, och detta påverkar fortsatt vår ekonomi.

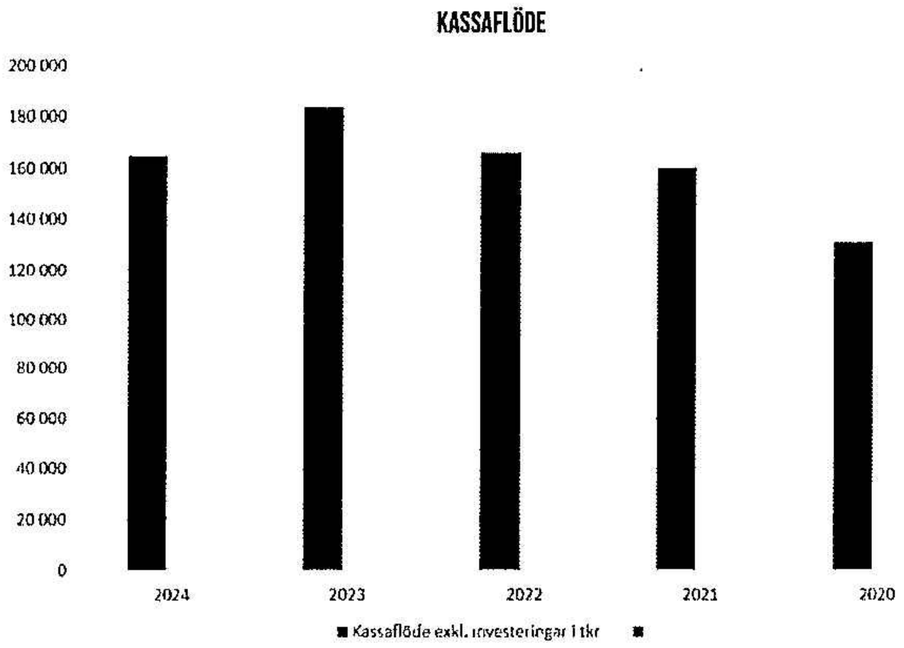
Under 2025 står vi inför en stor utmaning när det gäller att balansera de ekonomiska aspekterna av större renoveringar och planerad nyproduktion. De ökade kostnaderna för material, arbetskraft och finansiering gör det svårare att säkerställa god lönsamhet i dessa projekt, vilket kommer att kräva noggrant övervägande och effektiv resursanvändning för att bibehålla ekonomisk stabilitet.

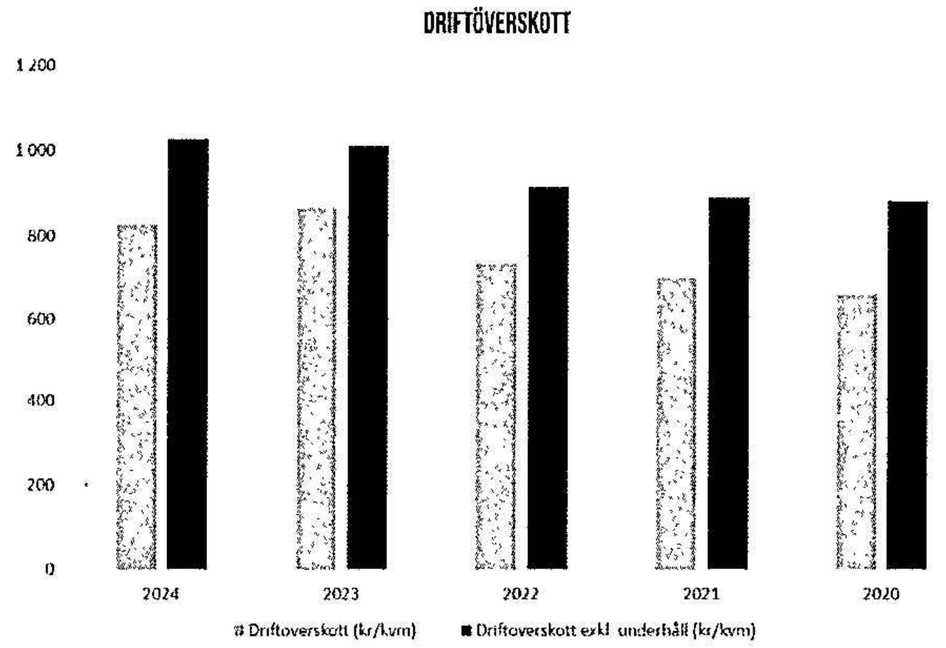
Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612052244









Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, 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-chef. Ledningsgruppen leder det strategiska arbetet i bolaget, ansvarar för målarbetet och ansvarar för att den löpande förvaltningen bedrivs enligt bolagets riktlinjer och anvisningar.

Styrelse och bolagsstämma
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.

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.

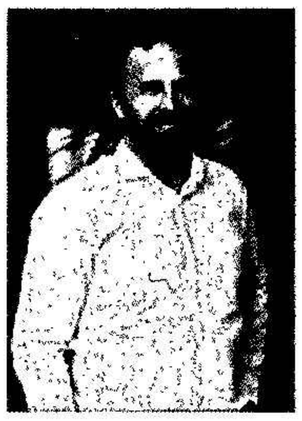
Styrelse
Henrik Schröder (M), ordförande
Peter Wesley (KD), vice ordförande
Anna McLaren (M)
Jan Byvik (S)
Ingela Hansson (S)
Kenth Wallin (SD)
Maria Lundgren (C)

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

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
Fastighetsutvecklingschef

Monica Ekman
HR-ansvarig

Thomas Rapp
Värmeproduktionschef

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612052245

STYRELSE EKSTA BOSTADS AB

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

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 2024 på sidorna 10–34 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

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

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557540214944 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 2024.

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. Under 2024 har Tempohus fått permanent bygglov på husen på Södra Annebergsvägen. Fokus har under året varit att investera i och arbeta med de åtgärder som krävs för att nå den standard som krävs för det permanenta bygglovet. 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 2024 har flera betydande händelser på den globala arenan påverkat bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen. Konflikten i Ukraina fortsatte att påverka den globala ekonomin och energimarknaderna. De långvariga striderna och sanktionerna mot Ryssland har lett till ökade energipriser och störningar i leveranskedjor. Vidare har konflikten i Mellanöstern eskalerat mellan Israel och Hamas, vilket resulterade i betydande humanitära kriser och påverkan på den globala säkerheten.

Den globala inflationen fortsatte att vara en utmaning, med stigande priser på varor och tjänster som påverkade hushållens köpkraft och bostadsföretagens kostnader.

Centralbanker världen över, inklusive Europeiska centralbanken, höjde räntorna för att bekämpa inflationen, vilket ledde till ökade lånekostnader och påverkan på bostadsmarknaden. Mot slutet av året började dock räntorna sänkas, och förväntningarna är att denna trend kommer att fortsätta under 2025. Inflationstakten har stabiliserats, vilket generellt skapar förutsättningar för en mer gynnsam ekonomisk miljö. Trots detta kvarstår flera utmaningar som direkt påverkar verksamheten.

Kostnader för underhåll och renovering har fortsatt att öka under året, delvis drivet av höga energipriser och stigande kostnader för byggmaterial. Detta påverkar särskilt större renoveringsprojekt, där det är svårt att få ekonomisk balans mellan investeringar och långsiktig avkastning.

Även om ränteläget stabiliserats jämfört med föregående år, förblir finansieringskostnaderna höga i förhållande till tidigare nivåer. Detta har haft en direkt påverkan på både löpande verksamhet och möjligheten att finansiera nyproduktion.

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 III av Rya Ängar med 11 lägenheter under sommaren och beräknas stå klart för inflyttning juli 2025. ROT projektet på Rosengatan 18-44 har pågått under året och beräknas vara klart till sommaren 2025t

Hyreshöjningen för 2024 trädde i kraft 1 mars 2024. Bostadshyrorna höjdes i genomsnitt 4,95% (3,9%).

Tyvärr har sjukfrånvaron ökat igen, till 7,5% jämfört med 4,8% under 2023. Detta innebär en viss återgång mot nivåerna från 2022, då sjukfrånvaron var än högre, 9,1%. Vi hoppas på en lägre sjukfrånvaro under 2025 eftersom flera medarbetare som varit långtidssjuka kommer att vara tillbaka i arbete igen efter årsskiftet.

Antal anställda var vid årets slut 51 personer. Medelantal anställda har ökat något, till 49,5 (48,9 2023). Medelantal anställda avser hur stor del av året de varit anställda och till vilken sysselsättningsgrad.

Personalkostnaderna har totalt sett minskat mot lagd budget men har ökat något mot 2023 års kostnader. Den ökade sjukfrånvaron, tillsammans med uttag av föräldraledigheter, är en anledning till minskade kostnader då både långtidssjukfrånvaro och föräldraledigheter bekostas till största del av Försäkringskassan. Vi har dock ersatt frånvarande personal till viss del med vikarier eller med inhyrda entreprenörer för att kunna upprätthålla en god service för våra hyresgäster. Åtgärden minskar totalt sett personalkostnaderna men ökar istället årets driftskostnader. En del av kostnadsökningen mot 2023 kan såklart hänföras till årets löneförhöjning. En del av kostnadsökningen på tjänstepersonsidan, som ökat mest, beror på mer övertidsuttag än tidigare år vilket till stor del beror på en ökad belastning under hela året på grund av införandet av nytt fastighetssystem.

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612052345

Kostnader för tjänstepensioner har även de ökat (bland annat på grund av ökat övertidsuttag) men inte i lika hög grad. Det som gjort att denna kostnad inte ökat i samma grad har varit rabatterade avgifter för tjänstepensioner även under 2024.

Energianvändningen i vårt bestånd ligger på en fortsatt låg nivå och långt under vad branschen har i övrigt. För 2024 var genomsnittliga energianvändningen (normalårskorrigerat) 84,9 Kwh/m2 och år vilket är en liten ökning mot föregående år då siffran var 84,0 Kwh/m2 samtidigt som vi har tagit tillvara på 3,4 GWh solenergi under året, vilket påverkar bolagets energikostnader positivt.

Ekonomi och resultat
Som allmännyttigt bolag är Ekstas självfinansierat. Det överskott som genereras återinvesteras till allra största del i verksamheten och i våra fastigheter. Årets resultat uppgår till 63,0 mkr (85,8 mkr) före bokslutsdispositioner och skatt. Intäkter från den löpande verksamheten uppgår till 483,6 mkr (458,9 mkr), vilket ger en ökning på 5,4 % jämfört med 2023.

Intäkter
De totala hyresintäkterna består i huvudsak av hyresintäkter från bostäder 51,6 % och lokaler 38,2 %. Hyresintäkterna har ökat med 24,8 mkr jämfört med 2023. Ökningen grundar sig i hyresjusteringar samt volymtillväxt i form av projekt som slutförts under 2024 i Frillesås på Boställets väg samt ombyggnader av lokal till bostad. Bland övriga rörelseintäkter återfinns försäljning av fjärrvärme, el och VA.

Förvaltningskostnader
Driftkostnaderna uppgår till 171,6 mkr (153,5 mkr) och är 11,8 % högre än föregående år. Kostnaderna för underhåll och reparationer uppgår till 59,5 mkr (43,2 mkr), vilket är 37,7% högre jämfört med 2023. Kostnaderna för underhåll och reparationer avser främst det planerade långsiktiga underhållet 54,0 mkr (föregående år 34,7 mkr). Ökningen för underhållskostnader beror på att bolaget, under 2024, valde att prioritera underhåll i det befintliga beståndet. Ökningen är en medveten satsning för att upprätthålla en god nivå på Ekstas fastigheter och inte bygga upp en underhållsskuld.

Avskrivningar
Avskrivningar har gjorts med 101,3 mkr (föregående år 97,5 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 Property Intel, ett webbaserat fastighetssystem, för att även löpande kunna göra analyser och värderingar.

Bolagets fastigheter har ett bokföringsmässigt värde på 4 290 mkr och är marknadsvärderade till 7 137 mkr, vilket ger ett övervärde på 2 847 mkr. Vi bedömer att det inte finns några nedskrivningsbehov enligt K3 regelverket för 2024

Finansiella poster
Under 2024 har hanteringen av skuldportföljen fortsatt vara en prioriterad fråga på grund av den osäkra utvecklingen av räntor. För att möta de senaste stora och snabba ränteökningarna beslutade vi tidigt att avstå från all nyupplåning och fokusera på investeringar som ryms inom det egna kassaflödet under året.

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

Skuldportföljens genomsnittliga kapitalbindning är 2,9 år och den genomsnittliga räntebindningen är 2,53 år. Av portföljen har 19,54% en kapitalbindning på 1 år eller kortare och 29,79% har en räntebindning på 1 år eller kortare. Utan derivat hade 35,36% 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 2024 landar bolagets räntenetto över gränsen för maximalt avdrag enligt EBITDA-regeln inom ränteavdragsbegränsningsregeln. Detta resulterar i att 12,6 mkr av bolagets räntekostnader ej är avdragsgilla, vilket resulterar i en ökad skatt om 2,6 mkr. Rådande ränteläge och fortsatta höga marknadsräntor kommer resultera i att bolaget, under närmaste åren, fortsatt kommer ha ökningar gällande räntekostnader. Detta i sin tur kommer leda till att bolaget fortsätter ligga över gränsen för ränteavdrag, vilket då resulterar i ökade skattekostnader.

Borgensavgiften till ägaren är 0,2 %. Ägaren Kungsbacka kommuns totala borgensåtaganden gentemot bolaget har under året minskat till 3 459 mkr (3 466 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 80,1 mkr (71,0 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 2024. Under senaste delen av året har räntorna sänkts. Trots detta kommer räntorna fortsatt vara betydligt högre kommande år än vad vi sett på väldigt lång tid, vilket kommer fortsätta generera stigande räntekostnader under de kommande åren.

Finansiella instrument redovisas enligt reglerna 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.

Bolagets räntekänslighet
Under antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen kommer bolagets räntenetto att påverkas enligt nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2024 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet

Bolagets räntekänslighet, mkr		
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	35,9

Finansiella ägardirektiv
Bolagets finanspolicy är identisk med kommunens och bolagets finansiella positioner avrapporteras varje tertial till kommunens ekonomichef. Under 2024 togs en ny finanspolicy fram av kommunen, vilken innebär en ökad flexibilitet i utrymmet för både ränte- och kapitalbindning. Ekstas målsättning är att ha stabil avkastning på eget kapital, sträva efter att uppnå direktavkastningskravet på 6% samtidigt som soliditeten över tid ska vara lägst 20%.
Aktuellt läge gentemot direktiven
För verksamhetsåret 2024 har bolagets anläggningstillgångar (exklusive pågående nyanläggningar) skrivits av med 2,36 % (2,3 %). Bolagets resultat medger skattemässiga avskrivningar enligt ägardirektivet.

Soliditeten fortsätter att stiga till 18,67 % (17,61 %) men uppfyller inte det långsiktiga målet på 20 %. Den justerade soliditeten som tar hänsyn till övervärdena i fastighetsbeståndet uppgår till 41,77 % (40,99 %) 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 för år 2024 5,57 %, en minskning från föregående års 5,83 %.

Bolagets har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten på 115,9 milj (206,4 milj) som årligen återinvesteras i underhåll av det befintliga beståndet samt i nyproduktion av fastigheter. Årets totala kassaflöde är negativt och landar på -23,1 milj. (-4,9 milj.). De största posterna som resulterar i det negativa kassaflödet är ökade räntekostnader samt ökat underhåll i befintligt bestånd.

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. Riskanalysen blir en del av kommande års affärsplan och på så sätt en naturlig del av strategiarbetet för att ständigt arbeta med förbättringar. 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

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612035247

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 har påverkat våra kommersiella lokalhyresgäster. Eksta har idag väldigt få vakanser då Kungsbacka är en attraktiv kommun att vara verksam i. Vi bedömer vi att risken för ökade 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 2024 ligger övervärdet på 2 847 milj, vilket är 45 milj högre än föregående år där övervärdet låg på 2 801 milj.

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

Utblick mot framtiden
Efterfrågan på bostäder i Kungsbacka kommun är fortsatt stor, inte minst när det gäller hyresrätter. 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. 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. Vår sedan länge trygga satsning på biobränsle kommer att behöva ses över då priserna fortsätter att öka. Det kommer att kräva en kombination för att bli ekonomiskt hållbart. Kungsbacka kommun har minskat i invånarantal, något vi måste ta i beaktande inför kommande projekt. Vi ser fram emot ett spännande år med nytt målarbete för 2025 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 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

STYRELSENS FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Ingående balanserade vinstmedel	717 124 408
Årets resultat	49 080 909
Totalt	766 205 317

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare	1 575 000
Balanseras i ny räkning:	764 630 317
Totalt	766 205 317

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 2025 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 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612053248

SAMMANDRAG 5 ÅR

AV VERKSAMHETEN OCH NYCKELTAL

	2024	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning					
Hyresintäkter	440 736	417 160	374 664	362 485	353 694
Övriga intäkter i rörelsen	42 913	41 710	36 966	35 835	35 332
Driftskostnader	-171 567	-153 474	-139 608	-139 143	-133 432
Underhållskostnader	-59 534	-43 247	-52 908	-53 976	-63 399
Fastighetsskatt	-7 374	-6 709	-6 477	-6 513	-6 102
Övriga kostnader	-790	-1 100	-600	-1 620	-15 574
Av- och nedskrivningar i förvaltning	-101 297	-97 532	-87 101	-83 428	-78 304
Verksamhetsresultat	**143 087**	**156 807**	**124 937**	**113 640**	**92 216**
Finansnetto	-80 127	-70 999	-46 540	-37 629	-40 104
Resultat efter finansnetto	**62 959**	**85 808**	**78 397**	**76 011**	**52 112**
Jämförelsestörande poster	0	0	0	0	66 551
Bokslutsdispositioner	-1 824	-1 357	1 981	-756	-1 637
Resultat före skatt	**61 136**	**84 451**	**80 378**	**75 255**	**117 026**
Balansräkning					
Materiella anläggningstillgångar	4 384 393	4 363 632	4 324 950	4 225 045	4 020 246
Finansiella anläggningstillgångar	126 026	116 143	116 111	119 565	116 182
Omsättningstillgångar	124 935	156 277	175 314	226 139	298 516
Eget kapital	857 163	809 822	738 802	675 480	617 221
Obeskattade reserver	10 108	8 284	6 927	8 908	8 152
Avsättningar	87 050	83 466	74 012	68 277	62 473
Låneskuld	3 591 957	3 598 802	3 672 712	3 700 222	3 614 459
Rörelseskulder	89 076	135 679	123 922	117 863	132 637
Balansomslutning	4 635 354	4 636 052	4 616 375	4 570 750	4 434 943
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm	205 155	203 002	203 002	202 433	199 438
Lokalyta, kvm	92 861	93 170	93 170	84 094	84 094
Finansiering					
Soliditet (%)	18,67%	17,61%	16,12%	14,93%	14,06%
Justerad soliditet (%)	41,77%	40,99%	41,88%	41,34%	36,04%
Genomsnittlig låneränta (%)	2,33%	2,08%	1,29%	1,03%	1,13%
Kassaflöde, exkl investeringar	164 257	183 340	165 498	159 439	130 416
Lönsamhet					
Direktavkastning (%)	5,57%	5,83%	4,90%	4,66%	4,24%
Avkastning på eget kapital (%)	7,33%	10,91%	11,37%	11,64%	23,40%
Ekonomi					
Medelhyra lägenheter (kr / kvm)	1 384	1 321	1 235	1 211	1 167
Medelhyra lokaler (kr / kvm)	1 629	1 519	1 342	1 356	1 368
Driftkostnader (kr / kvm)	- 480	- 433	- 400	- 406	- 395
Underhållskostnader (kr / kvm)	-200	-146	-182	-189	-223
Driftsöverskott exkl underhåll (kr / kvm)	1026	1008	911	886	878
Driftöverskott (kr / kvm)	825	862	730	697	655

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

RESULTATRÄKNING

	Not	KONCERN 2024	KONCERN 2023	MODERBOLAG 2024	MODERBOLAG 2023
Nettoomsättning					
Hyresintäkter	2	448 024 987	424 193 251	440 668 651	417 223 559
Hyresjustering	2	67 057	-63 901	67 057	-63 901
Övriga förvaltningsintäkter	3	42 173 854	42 459 562	42 912 975	41 709 904
		490 265 898	**466 588 912**	**483 648 683**	**458 869 562**
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	4, 9, 10	-173 269 355	-156 128 244	-171 566 676	-153 473 827
Underhållskostnader	5	-60 505 092	-44 486 787	-59 534 163	-43 246 513
Fastighetsskatt	6	-7 412 032	-6 747 804	-7 373 680	-6 709 356
Övriga kostnader	7	-789 955	-1 100 064	-789 955	-1 100 064
Av- och nedskrivningar	8	-104 586 604	-102 077 388	-101 297 479	-97 532 418
		-346 563 038	**-310 540 287**	**-340 561 953**	**-302 062 178**
Verksamhetsresultat		**143 702 860**	**156 048 625**	**143 086 730**	**156 807 384**
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		33 421	22 222	33 421	22 222
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 116 014	4 283 613	3 605 924	4 650 355
Räntekostnader och liknande poster		-83 771 556	-75 691 009	-83 766 712	-75 671 978
		-80 622 121	**-71 385 174**	**-80 127 367**	**-70 999 401**
Resultat efter finansiella poster		**63 080 739**	**84 663 451**	**62 959 363**	**85 807 983**
Bokslutsdispositioner		0	0	-1 823 781	-1 356 709
Skatt	12	-12 430 372	-12 193 087	-12 054 673	-12 200 947
ÅRETS RESULTAT		**50 650 367**	**72 470 364**	**49 080 909**	**72 250 327**

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612035249

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	KONCERN 2024-12-31	KONCERN 2023-12-31	MODERBOLAG 2024-12-31	MODERBOLAG 2023-12-31
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	13	3 801 927 450	3 755 993 325	3 703 264 710	3 654 146 344
Mark	13	313 682 329	305 881 330	307 357 252	299 556 253
Värmeanläggningar	14	158 040 764	161 036 951	158 040 764	161 036 951
Byggnadsinventarier	15	14 636 270	11 438 290	14 636 270	11 438 290
Markanläggningar	16	105 796 687	98 002 008	105 698 004	97 985 066
Markinventarier	17	1 159 870	1 122 418	1 159 870	1 122 418
Inventarier	18	7 782 838	8 264 692	7 377 465	7 755 487
Pågående nyanläggningar	19	103 715 203	131 611 485	86 859 027	130 591 236
		4 506 741 411	**4 473 350 499**	**4 384 393 362**	**4 363 632 045**
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	24 797	141 860	25 024 797	15 141 860
		1 025 622	**1 142 685**	**126 025 622**	**116 142 685**
Summa anläggningstillgångar		**4 507 767 033**	**4 474 493 184**	**4 510 418 984**	**4 479 774 730**
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.					
Bränslelager		2 674 458	2 756 964	2 674 458	2 756 964
		2 674 458	**2 756 964**	**2 674 458**	**2 756 964**
Kortfristiga fordringar					
Hyresfordringar		2 922 746	1 034 814	2 776 469	972 137
Kundfordringar		6 035 773	20 887 845	6 645 514	21 438 372
Övriga fordringar		4 155 150	1 319 086	3 908 619	1 238 204
Fodran koncernföretag		195 915		202 508	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	5 601 254	3 874 734	5 485 543	3 503 646
		18 910 838	**27 116 479**	**19 018 653**	**27 152 359**
Kassa och bank	24	**110 424 059**	**136 804 548**	**103 241 681**	**126 368 175**
Summa omsättningstillgångar		**132 009 355**	**166 677 991**	**124 934 792**	**156 277 498**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 639 776 388**	**4 641 171 175**	**4 635 353 776**	**4 636 052 228**

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

BALANSRÄKNING

		KONCERN		MODERBOLAG	
EGET KAPITAL OCH SKULDER	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
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		718 110 007	669 199 639	0	0
Reservfond		0	0	40 957 761	40 957 762
		768 110 007	**719 199 639**	**90 957 761**	**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	617 124 408	546 614 081
Årets resultat		0	0	49 080 909	72 250 327
		100 000 000	**100 000 000**	**766 205 317**	**718 864 408**
Summa eget kapital		**868 110 007**	**819 199 639**	**857 163 078**	**809 822 170**
Obeskattade reserver					
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	26	0	0	10 107 958	8 284 177
Summa obeskattade reserver		**0**	**0**	**10 107 958**	**8 284 177**
Avsättningar					
Avsättningar i projekt		4 660 905	5 191 667	4 660 905	5 191 667
Uppskjuten skatteskuld	12	84 471 798	79 980 516	82 389 559	78 273 976
Summa avsättningar		**89 132 703**	**85 172 183**	**87 050 464**	**83 465 643**
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	27	3 585 962 707	3 591 291 691	3 585 962 707	3 591 291 691
Summa långfristiga skulder		**3 585 962 707**	**3 591 291 691**	**3 585 962 707**	**3 591 291 691**
Kortfristiga skulder					
Skulder till koncernföretag		94 341	0	101 217	1 400 000
Skulder till kreditinstitut	27	5 994 000	7 510 000	5 994 000	7 510 000
Leverantörsskulder		47 069 989	56 443 448	45 777 821	54 585 684
Skatteskulder		38 100	2 377 088	0	2 340 192
Övriga skulder		2 321 428	4 639 289	2 321 428	4 637 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	41 053 113	74 537 836	40 875 103	72 715 257
Summa kortfristiga skulder		**96 570 971**	**145 507 661**	**95 069 569**	**143 188 547**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**4 639 776 388**	**4 641 171 175**	**4 635 353 776**	**4 636 052 228**

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612035250

KASSAFLÖDESANALYS

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2024	2023	2024	2023
Den löpande verksamheten				
Resultat före extraordinära och finansiella poster	143 702 860	156 048 625	143 086 730	156 807 384
Av- och nedskrivningar	104 586 604	102 077 388	101 297 479	97 532 418
"Avsättningar, obeskattade reserver och skatter samt övriga ej likviditetspåverkande poster"	-10 808 840	-6 328 087	-8 469 853	-2 747 626
	237 480 624	**251 797 926**	**235 914 356**	**251 592 176**
Erhållen ränta	3 116 014	4 283 613	3 605 924	4 650 355
Erhållna utdelningar	33 421	22 222	33 421	22 222
Erlagd ränta	-83 771 556	-75 691 009	-83 766 712	-75 671 978
	156 858 503	**180 412 752**	**155 786 989**	**180 592 775**
Ökning (-) / minskning (+) av varulager	82 506	-108 937	82 506	-108 937
Ökning (-) / minskning (+) av kundfordringar	12 964 140	-13 146 517	12 988 526	-13 743 939
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 758 499	27 511 293	-4 854 820	27 952 239
Ökning (+) / minskning (-) leverantörsskulder	-9 373 459	2 565 569	-8 807 863	1 227 203
Ökning (+) / minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder	-37 224 243	13 772 455	-39 311 115	10 529 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**118 548 948**	**211 006 615**	**115 884 223**	**206 448 631**
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-137 977 516	-141 864 510	-122 058 796	-136 214 480
Ökning av finansiella anläggningstillgångar	117 063	-31 369	-9 882 937	-31 369
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-137 860 453**	**-141 895 879**	**-131 941 733**	**-136 245 849**
Finansieringsverksamheten				
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-5 328 984	-76 780 580	-5 328 984	-73 910 000
Utbetald utdelning	-1 740 000	-1 230 000	-1 740 000	-1 230 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-7 068 984**	**-78 010 580**	**-7 068 984**	**-75 140 000**
Årets kassaflöde	**-26 380 489**	**-8 899 844**	**-23 126 494**	**-4 937 218**
Likvida medel vid årets början	**136 804 548**	**145 704 392**	**126 368 175**	**131 305 393**
Likvida medel vid årets slut	**110 424 059**	**136 804 548**	**103 241 681**	**126 368 175**

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 09222115557540214944 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 2023-01-01	**50 000 000**	**100 000 000**	**597 959 276**	**747 959 276**
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**
Ingående balans 2024-01-01	**50 000 000**	**100 000 000**	**669 199 640**	**819 199 640**
Utdelning till ägaren			-1 740 000	-1 740 000
Årets resultat			50 650 367	50 650 367
Utgående balans 2024-12-31	**50 000 000**	**100 000 000**	**718 110 006**	**868 110 006**

MODERBOLAG

	Aktiekapital	Reservfond	Aktieägar-tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
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**
Ingående balans 2024-01-01	**50 000 000**	**40 957 762**	**100 000 000**	**546 614 081**	**72 250 327**	**809 822 170**
Överföring av resultat				72 250 327	-72 250 327	0
Utdelning till ägaren				-1 740 000		-1 740 000
Årets resultat					49 080 909	49 080 909
Utgående balans 2024-12-31	**50 000 000**	**40 957 762**	**100 000 000**	**617 124 408**	**49 080 909**	**857 163 078**

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

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612052531

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 innebär 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 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

NOT 2 - SPECIFIKATION AV HYRESINTÄKTER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2024	2023	2024	2023
Bostäder	256 685 211	244 234 727	249 328 875	237 265 035
Lokaler	184 581 950	172 565 288	184 581 950	172 565 288
Garage, p-platser	9 660 046	9 548 793	9 660 046	9 548 793
Kabel-TV-avgifter	601 055	764 295	601 055	764 295
Summa hyresintäkter	**451 528 262**	**427 113 103**	**444 171 926**	**420 143 411**
Hyresbortfall garage, p-platser	-1 369 143	-1 391 768	-1 369 143	-1 391 768
Hyresbortfall bostäder	-114 376	-48 309	-114 376	-48 309
Hyresrabatter bostäder	-82 943	-4 510	-82 943	-4 510
Hyresbortfall lokaler	-785 057	-958 060	-785 057	-958 060
Hyresrabatter lokaler	-1 151 756	-517 205	-1 151 756	-517 205
Summa hyresbortfall och rabatter	**-3 503 275**	**-2 919 852**	**-3 503 275**	**-2 919 852**
Summa hyror	**448 024 987**	**424 193 251**	**440 668 651**	**417 223 559**
Hyresjustering enl avtal med KBA kommun	67 057	-63 901	67 057	-63 901

NOT 3 - ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2024	2023	2024	2023
Värmeleveranser	20 449 623	18 532 114	20 449 623	18 532 114
Övriga intäkter	13 067 431	17 214 204	13 846 905	16 515 032
El-avgifter	8 656 800	6 713 244	8 616 447	6 662 758
Summa övriga förvaltningsintäkter	**42 173 854**	**42 459 562**	**42 912 975**	**41 709 904**

I övriga intäkter 2023 finns ett mottaget elstöd på 5,2 milj.

NOT 4 - DRIFTSKOSTNADER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2024	2023	2024	2023
Direkta driftskostnader	120 950 844	106 839 395	119 367 194	105 104 138
Personalkostnader fastighetsdrift	17 465 074	16 036 268	17 465 074	16 036 268
Övriga driftskostnader	1 929 641	1 795 223	1 810 612	1 724 262
Personalkostnader förvaltning och styrelse	21 080 791	20 963 795	21 080 791	20 963 795
Lokalkostnader	384 946	386 325	384 946	386 325
Kontorskostnader	3 948 829	3 191 283	3 948 829	3 191 283
Administrativa kostnader förvaltning	7 509 230	6 915 955	7 509 230	6 067 756
Summa driftskostnader	**173 269 355**	**156 128 244**	**171 566 676**	**153 473 827**

I administrativa kostnader ingår även kostnader för avbrutna projekt.

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612052252

NOT 5 - UNDERHÅLLSKOSTNADER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2024	2023	2024	2023
Löpande underhåll	5 632 275	8 802 614	5 487 758	8 505 495
Planerat underhåll	54 872 817	35 684 173	54 046 405	34 741 018
Summa underhållskostnader	**60 505 092**	**44 486 787**	**59 534 163**	**43 246 513**

NOT 6 - FASTIGHETSSKATT

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2024	2023	2024	2023
Beräknad fastighetsskatt	7 412 032	6 747 804	7 373 680	6 709 356
Summa fastighetsskatt	**7 412 032**	**6 747 804**	**7 373 680**	**6 709 356**

NOT 7 - ÖVRIGA KOSTNADER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2024	2023	2024	2023
Förlust avyttring anläggningstillgångar	789 955	1 100 064	789 955	1 100 064
Summa övriga kostnader	**789 955**	**1 100 064**	**789 955**	**1 100 064**

NOT 8 - AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2024	2023	2024	2023
Byggnader	92 212 094	89 544 648	89 027 853	85 010 283
Värmeanläggningar	5 732 737	6 504 578	5 732 737	6 504 578
Markanläggningar	2 542 200	2 429 766	2 541 149	2 429 405
Byggnadsinventarier	1 118 963	1 062 224	1 118 963	1 062 224
Markinventarier	59 558	20 229	59 558	20 229
Inventarier	2 921 052	2 515 943	2 817 220	2 505 699
Nedskrivning	0	0	0	0
Summa av- och nedskrivningar	**104 586 604**	**102 077 388**	**101 297 480**	**97 532 418**

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

NOT 9 - PERSONAL

	KONCERN		MODERBOLAG	
Medeltal anställda	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Administration	20,81	21,26	20,81	21,26
Fastighetsdrift	28,65	27,64	28,65	27,64
Summa antal anställda	**49,46**	**48,90**	**49,46**	**48,90**

Fördelning	**Kvinnor**	**Män**
Styrelse (ordinarie ledamöten)	42,9%	57,1%
Vd och ledningsgrupp	33,3%	66,7%
Administration	68,0%	32,0%
Fastighetsdrift.	19,0%	81,0%

Löner och andra ersättningar	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Styrelse och VD	1 754 526	1 669 794	1 754 526	1 669 794
Övriga	24 560 117	23 533 617	24 560 117	23 533 617
Summa	**26 314 643**	**25 203 411**	**26 314 643**	**25 203 411**
Sociala avgifter enligt lag och avtal	8 243 008	7 962 452	8 243 008	7 962 452
Pensionskostnader till VD och styrelse	370 224	354 858	370 224	354 858
Pensionskostnader till övriga anställda	2 146 589	1 934 301	2 146 589	1 934 301
Summa	**10 759 821**	**10 251 611**	**10 759 821**	**10 251 611**

NOT 10 - ERSÄTTNING TILL REVISIONSFÖRETAG

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ernst & Young AB Revision	339 617	229 742	283 367	183 581
Ernst & Young AB Konsulttjänster	0	126 960	0	126 960
Kungsbacka kommun, revision	20 000	20 000	15 000	15 000
Summa	**359 617**	**376 702**	**298 367**	**325 541**

NOT 11 - RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
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	33 421	22 222	33 421	22 222
Summa	**33 421**	**22 222**	**33 421**	**22 222**

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612205253

NOT 12 - SKATT

De huvudsakliga komponenterna när det gäller räkenskapsårets skattekostnader är följande:

	KONCERN		MODERBOLAG	
Redovisad skatt i resultaträkningen	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt	8 332 787	11 924 517	7 957 088	11 932 377
Justering av aktuell skatt för tidigare år	-17 999	-3 993 084	-17 999	-3 993 084
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	4 115 584	4 261 654	4 115 584	4 261 654
Summa redovisad skatt	**12 430 372**	**12 193 087**	**12 054 673**	**12 200 947**

Avstämning av effektiv skatt	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Redovisat resultat före skatt	63 080 739	84 663 452	61 135 582	84 451 275
Skatt på redovisat resultat med gällande skattesats	12 994 632	17 440 671	12 593 930	17 396 963
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter som ingår i resultatet	-10 992	-11 848	-9 967	-11 848
Ej avdragsgilla kostnader	54 734	42 135	54 605	42 038
Ej avdragsgilla räntor	2 588 841	0	2 588 841	0
Kostnader som ska dras av men som inte ingår	-4 012 629	-666 433	-4 012 629	-666 433
Just av bokfört till skattem resultat vid fsg fastighet	0	84 151	0	84 151
Just av bokfört till skattem resultat vid avskr fastighet	-3 496 019	-5 148 481	-3 257 692	-4 912 494
Skatteeffekt uppskjuten skatt	4 115 584	4 261 654	4 115 584	4 261 654
Skatteeffekt underskottsavdrag	214 220	184 322	0	0
Justering avseende tidigare år	-17 999	-3 993 084	-17 999	-3 993 084
Summa	**12 430 372**	**12 193 087**	**12 054 673**	**12 200 947**

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.

	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Skatteskuld p.g.a. temporära skillnader	84 471 798	79 980 516	82 389 559	78 273 976

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

NOT 13 - BYGGNADER OCH MARK

	KONCERN		MODERBOLAG	
Byggnader	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 832 364 190	4 745 446 307	4 719 801 041	4 634 690 230
Nyanskaffning under året	0	3 292 162	0	0
Omklassificering	-3 379 405	33 043 392	-3 379 405	33 043 392
Försäljning / Utrangering under året	-6 347 415	-3 683 240	-6 347 415	-2 198 150
Överfört från pågående nyanläggningar	140 854 365	54 265 569	140 854 365	54 265 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 963 491 735**	**4 832 364 190**	**4 850 928 586**	**4 719 801 041**
Ingående ackumulerade avskrivningar enl plan	-1 076 370 865	-981 490 785	-1 065 654 697	-973 823 892
Årets avskrivning enligt plan	-92 212 094	-89 544 648	-89 027 853	-85 010 283
Omklassificering	1 119 127	-8 261 250	1 119 127	-8 261 250
Försäljning / Utrangering under året	5 899 547	2 925 818	5 899 547	1 440 728
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 161 564 285**	**-1 076 370 865**	**-1 147 663 876**	**-1 065 654 697**
Utgående bokfört värde	**3 801 927 450**	**3 755 993 325**	**3 703 264 710**	**3 654 146 344**

	2024	2023	2024	2023
Värderingen visar på värden enligt följande:	7 257 791 000	7 125 761 000	7 136 667 000	7 025 652 000

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mark	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	305 881 330	300 637 931	299 556 253	295 251 017
Nyanskaffning under året	3 762 499	2 338 163	3 762 499	0
Försäljning / Utrangering under året	0	-1 400 000	0	0
Överfört från pågående nyanläggningar	4 038 500	4 305 236	4 038 500	4 305 236
Utgående bokfört värde	**313 682 329**	**305 881 330**	**307 357 252**	**299 556 253**

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612053234

NOT 14 - VÄRMEANLÄGGNINGAR

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2024	2023	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	226 811 594	253 810 955	226 811 594	253 810 955
Nyanskaffning under året	0	0	0	0
Omklassificering	3 379 405	-33 043 392	3 379 405	-33 043 392
Försäljning/Utrangering under året	-965 906	0	-965 906	0
Överfört från pågående nyanläggningar	818 364	6 044 031	818 364	6 044 031
Utgående anskaffningsvärden	**230 043 457**	**226 811 594**	**230 043 457**	**226 811 594**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-65 774 643	-67 531 315	-65 774 643	-67 531 315
Omklassificering	-1 119 132	8 261 250	-1 119 132	8 261 250
Försäljning/Utrangering under året	623 819		623 819	
Årets avskrivning	-5 732 737	-6 504 578	-5 732 737	-6 504 578
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-72 002 693**	**-65 774 643**	**-72 002 693**	**-65 774 643**
Utgående bokfört värde	**158 040 764**	**161 036 951**	**158 040 764**	**161 036 951**

NOT 15 - BYGGNADSINVENTARIER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2024	2023	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 461 851	22 805 503	22 461 851	22 805 503
Nyanskaffning under året	0	207 044	0	207 044
Försäljning / Utrangering under året	-432 689	-782 617	-432 689	-782 617
Överfört från pågående nyanläggningar	4 316 943	231 921	4 316 943	231 921
Utgående anskaffningsvärden	**26 346 105**	**22 461 851**	**26 346 105**	**22 461 851**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 023 561	-10 724 461	-11 023 561	-10 724 461
Försäljning / Utrangering under året	432 689	763 124	432 689	763 124
Årets avskrivning	-1 118 963	-1 062 224	-1 118 963	-1 062 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11 709 835**	**-11 023 561**	**-11 709 835**	**-11 023 561**
Utgående bokfört värde	**14 636 270**	**11 438 290**	**14 636 270**	**11 438 290**

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

NOT 16 - MARKANLÄGGNINGAR

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2024	2023	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	122 802 677	120 696 264	122 784 619	120 678 206
Försäljning / Utrangering under året	0	-525 000	0	-525 000
Överfört från pågående nyanläggningar	10 336 878	2 631 413	10 254 087	2 631 413
Utgående anskaffningsvärden	**133 139 555**	**122 802 677**	**133 038 706**	**122 784 619**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 800 668	-22 567 777	-24 799 553	-22 567 023
Försäljning / Utrangering under året	0	196 875	0	196 875
Årets avskrivning	-2 542 200	-2 429 766	-2 541 149	-2 429 405
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-27 342 868**	**-24 800 668**	**-27 340 702**	**-24 799 553**
Utgående bokfört värde	**105 796 687**	**98 002 008**	**105 698 004**	**97 985 066**

NOT 17 - MARKINVENTARIER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2024	2023	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 142 647	0	1 142 647	0
Överfört från pågående nyanläggningar	97 010	1 142 647	97 010	1 142 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 239 657**	**1 142 647**	**1 239 657**	**1 142 647**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 229	0	-20 229	0
Årets avskrivning	-59 558	-20 229	-59 558	-20 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-79 787**	**-20 229**	**-79 787**	**-20 229**
Utgående bokfört värde	**1 159 870**	**1 122 418**	**1 159 870**	**1 122 418**

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612205235

NOT 18 - INVENTARIER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2024	2023	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 035 746	23 917 754	27 505 816	23 905 321
Nyanskaffningar under året	2 591 967	4 439 249	2 591 967	3 921 752
Omklassificering	452 857	0	452 857	0
Försäljning / Utrangering under året	-880 058	-321 257	-880 058	-321 257
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**30 200 512**	**28 035 746**	**29 670 582**	**27 505 816**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 771 054	-17 570 804	-19 750 329	-17 560 323
Årets avskrivning	-2 921 052	-2 515 943	-2 817 220	-2 505 699
Omklassificering	-452 858	0	-452 858	0
Försäljning / Utrangering under året	727 290	315 693	727 290	315 693
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-22 417 674**	**-19 771 054**	**-22 293 117**	**-19 750 329**
Utgående bokfört värde	**7 782 838**	**8 264 692**	**7 377 465**	**7 755 487**

NOT 19 - PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2024	2023	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	131 611 485	66 133 806	130 591 236	66 015 766
Årets investeringar	132 385 977	134 098 496	116 550 050	133 196 287
Överfört under året	-160 282 259	-68 620 817	-160 282 259	-68 620 817
Utgående bokfört värde	**103 715 203**	**131 611 485**	**86 859 027**	**130 591 236**

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

NOT 20 - AKTIER I DOTTERBOLAG

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2024	2023	2024	2023
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	
	2024	2023	2024	2023
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	
	2024	2023	2024	2023
Lån till dotterbolaget	0	0	25 000 000	15 000 000
Deposition HBV	24 797	141 860	24 797	141 860
Summa	**24 797**	**141 860**	**25 024 797**	**15 141 860**

NOT 23 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2024	2023	2024	2023
Försäkringar	1 697 273	1 685 769	1 667 465	1 623 891
Parkeringsersättning	164 817	0	164 817	0
Kungsbacka kommun	816 045	474 382	599 474	292 370
Dataprogram och licenser	453 806	182 686	453 806	182 686
Telefoni och datakommunikation	296 432	497 368	296 432	497 368
Fastighetstjänster	149 901	0	149 901	0
Samfällighetsavgifter	212 962	0	212 962	0
Bilinköp	1 098 900	0	1 098 900	0
Övrigt	711 118	1 034 529	841 786	907 331
Summa	**5 601 254**	**3 874 734**	**5 485 543**	**3 503 646**

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612052356

NOT 24 - KORTFRISTIGA PLACERINGAR SAMT KASSA & BANK

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

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2024	2023	2024	2023
Avtalade outnyttjade krediter	5 885 000	5 885 000	5 885 000	5 885 000

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	
	2024	2023	2024	2023
Avskrivningar utöver plan	0	0	10 107 958	8 284 177
Summa	**0**	**0**	**10 107 958**	**8 284 177**

NOT 27 - LÅNGFRISTIGA SKULDER

	KONCERN		MODERBOLAG	
Förändring av räntebärande skulder kreditinstitut	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Skulder vid årets början	3 598 801 691	3 675 582 271	3 598 801 691	3 672 711 691
Amorteringar	-6 844 984	-7 510 000	-6 844 984	-7 510 000
Lösen av lån	0	-69 270 580	0	-66 400 000
Nyupplåning	0	0	0	0
Skulder vid årets slut	3 591 956 707	3 598 801 691	3 591 956 707	3 598 801 691
Kortfristig del av långfristig skuld	-5 994 000	-7 510 000	-5 994 000	-7 510 000
Summa	**3 585 962 707**	**3 591 291 691**	**3 585 962 707**	**3 591 291 691**

Räntebindningstider	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Senast 1 år efter balansdagen	1 007 799 594	965 375 428	1 007 799 594	965 375 428
Senare än 1 år, men senast 5 år efter balansdagen	2 104 409 849	1 973 196 249	2 104 409 849	1 973 196 249
Senare än 5 år efter balansdagen	421 559 108	602 041 858	421 559 108	602 041 858
Inom 1 år, skyddade av räntetak i avtal med ägaren	58 188 156	58 188 156	58 188 156	58 188 156
Summa	**3 591 956 707**	**3 598 801 691**	**3 591 956 707**	**3 598 801 691**

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 2,29%.
Snittränta inklusive derivat ligger på 2,13 % under de senaste 12 månader.
Således föreligger övervärden i derivaten (se även not 32).

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

NOT 28 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2024	2023	2024	2023
Förskottsbetalda hyror	22 035 816	44 078 940	22 188 358	43 873 840
Upplupna räntekostnader fastighetslån	6 184 795	9 026 930	6 184 795	9 026 930
Arbetsgivaravgifter	984 361	902 470	984 361	902 470
Upplupna projektkostnader	2 023 655	10 629 049	1 565 887	9 070 821
Upplupna reparations- & underhållskostnader	1 391 092	1 786 329	1 383 431	1 746 320
Upplupna fjärrvärmekostnader	2 678 145	2 123 283	2 678 145	2 123 283
Upplupna elkostnader	1 547 929	2 230 463	1 532 806	2 216 221
Upplupna renhållningskostnader	260 841	20 138	260 841	20 138
Upplupna vintervägkostnader	100 000	323 530	100 000	318 530
Upplupna löner och semesterlöner	3 138 276	2 879 814	3 138 276	2 879 814
Övriga upplupna kostnader	708 203	536 890	858 203	536 890
Summa	**41 053 113**	**74 537 836**	**40 875 103**	**72 715 257**

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 3 458 929 107 (föregående år 3 465 774 091) 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 Property Intel och Newsecs värderingsverktyg. För att kvalitetssäkra värderingarna görs även externa värderingar av beståndet årligen genom Newsec. Värderingen visar på ett övervärde om 2 847 (2 801) mkr, vilket är en ökning med 45 mkr gentemot föregående år.

Värderingen är genomförd under senhösten och är i huvudsak korrekt vid balanstillfället. Den externa värderingen innefattar en fullständig desktopvärdering 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 5,6 mkr (föregående år visade de finansiella instrumenten på ett marknadsvärde om 7,8 mkr).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 Property Intel. Värderingen visar på ett övervärde om ca 18 mkr.

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612035257

NOT 33 - FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande

Ingående balanserade vinstmedel	717 124 408
Årets resultat	49 080 909
Summa	**766 205 317**

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning	1 575 000
I ny räkning balanseras	764 630 317
Summa	**766 205 317**

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

Christer Kilersjö
Vd

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

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovis¬ningen för Eksta Bostads AB för år 2024.
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovi¬sningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovis¬ningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovis¬ningens 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 revisors¬sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4-34 och 64-68. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612052258

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.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 Eksta Bostads AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

GRANSKNINGSRAPPORT

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612052259

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

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 2:135	Bostållets väg 10-20	2021	26	1 906		
Rya 2:135	Bostållets väg 22-32	2024	26	1906		
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			**226**	**14 038**	**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 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

20250612035260

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	64	4 303		
Hammerö totalt			**227**	**15 644**	**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-G	2012	21	1 193		
Kungsbacka 4:68	Blomstergatan 3 A-D	1988	22	1 314		
Hålabäck totalt			**268**	**19 461**	**5**	**188**

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

BOSTÄDER OCH LOKALER

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 2-44	1986	22	1 148		
Hede 1:65	Kommunvägen 46-58	1986	12	548	1	863
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	2 168		
Tölö/Hede totalt			**240**	**15 137**	**4**	**2 120**
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	Ädelsltensvägen 2-56	2019	28	2 256		
Kolla totalt			**330**	**22 659**	**7**	**3 672**
Annaberg						
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 09222115557540214944 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	3 426 st inkl. lägenheter i lokalkontrakt (823 st).	Lagenheter yta totalt	216 988 m²
Lokaler totalt	100 st	Lokaler yta totalt	81 027 m²
		Yta totalt	**298 015 m²**

20250512052621

Transaktion 09222115557540214944 Signerat CK, HS, PW, AM, JB, IH, KW, ML, AL

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

20250612052262

Verifikat

Transaktion 09222115557540214944

Dokument

Årsredovisning 2024 original kompr
Huvuddokument
68 sidor
Startades 2025-02-26 16:00:13 CET (+0100) av Karin Gustavsson (KG)
Färdigställt 2025-03-03 08:32:04 CET (+0100)

Initierare

Karin Gustavsson (KG)
Ekta Bostads AB
Org. nr 556497-8293
karin@ekta.se

Signerare

Christer Kilersjö (CK)
Personnummer 7202224833
christer@ekta.se
+46709283197

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christer Bert Kilersjö"
Signerade 2025-02-26 16:02:34 CET (+0100)

Henrik Schröder (HS)
Personnummer 7201315038
jarlhenrik.schroder@gmail.com
+46705167655

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK SCHRÖDER"
Signerade 2025-02-27 08:29:05 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557540214944

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER THOMAS WESLEY"
Signerade 2025-02-26 18:20:58 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Mclaren"
Signerade 2025-02-26 16:04:12 CET (+0100)

Jan Byvik (JB)
Personnummer 194704165010
ch.byvik@hotmail.com
+46705294502

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN BYVIK"
Signerade 2025-02-27 09:02:48 CET (+0100)

Ingela Hansson (IH)
Personnummer 5707034665
ingelahansson57@gmail.com
+46732006275

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGELA HANSSON"
Signerade 2025-02-27 09:26:33 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Håkan Wallin"
Signerade 2025-02-26 17:38:55 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA LUNDGREN"
Signerade 2025-02-26 16:42:29 CET (+0100)

20250612052263

Verifikat

Transaktion 09222115557540214944

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

BankID

Anders Linusson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS LINUSSON"
Signerade 2025-03-03 08:32:04 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