20230508073114

ÅRSREDOVISNING 2022

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 25 maj 2023. 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 2023-06-01

Christer Kilersjö VD



ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022

EKSTA BOSTADS AB

Transaktion 09222115557493126 3401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, IL, HS, IÅH, AE

INNEHÅLL

VD om året som gått	4
Målarbete skapar engagemang	8
Hållbarhet för Eksta	10
Social hållbarhet	11
Ekologisk hållbarhet	24
Ekonomisk hållbarhet	28
Bolagsstyrning	29
Revisorns yttrande avseende hållbarhetsrapport	29

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse	30
Förslag vinstdeposition	34
Sammadrag av verksamhet	35
Resultaträkning	36
Balansräkning	37
Kassaflödesanalys	39
Förändring av egna kapitalet	40
Noter	41
Underskrifter	52
Revisionsberättelse	53
Granskning av hållbarhetsrapport	54
Granskningsrapport	55
Våra bostäder och lokaler	56



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 2022

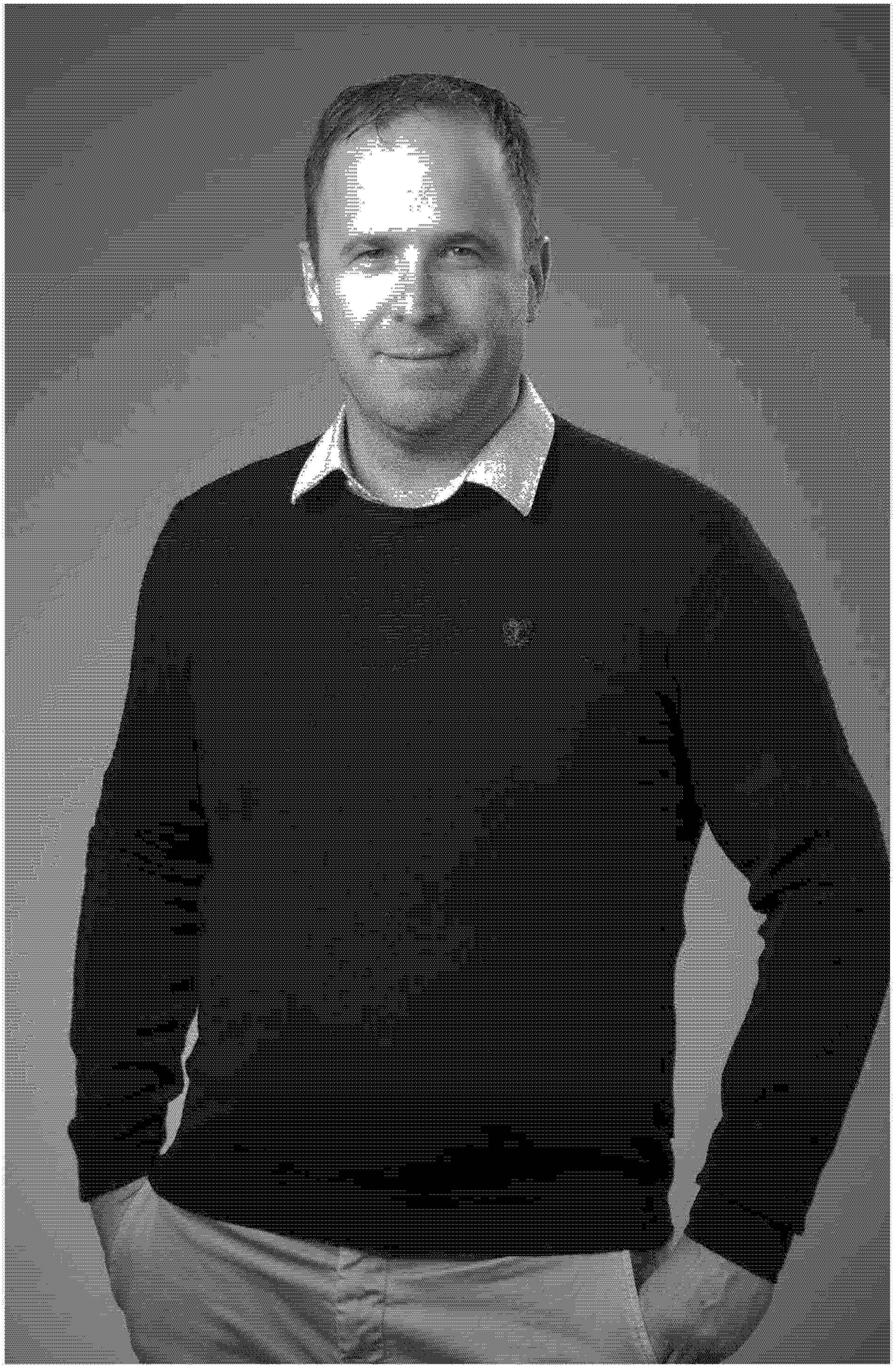
Produktion: Eksta Bostads AB | **Tryck:** Printforce AB
Omslagsfoto: Adobe Stock Photo | **Foto:** Natalie Greppi - verksamhetsbilder
Papper:

EKSTA Kungsbacka

Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AI



Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, MÅH, AL



Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, IL, HS, IÅH, AL

”Vi vill att våra hyresgäster ska trivas hos oss”

Christer Kilersjö, Vd Eksta Bostads AB

VD OM ÅRET SOM GÅTT

År 2022 har varit händelserikt. Pandemin släppte och vi kunde sakta men säkert återgå till det nya normala med förändringar i arbetssätt som i många fall förenklat arbetet i sig. Nu har vi i stället ställts inför nya utmaningar i form av räntehöjningar, skenande elpriser och hög inflation. Vi har fortsatt att göra vårt allra bästa för att ta vårt ansvar och vara den hyresvärden vi vill vara.

För oss på Eksta är kontakten med hyresgästerna värdefull för att vi ska prioritera rätt i verksamheten, därför var det extra roligt att efter en lång frånvaro äntligen kunna erbjuda områdesträffar igen. Vi mäter kundnöjdheten löpande och det gläder oss att vi fortfarande ligger i topp. Det bekräftar att vi fokuserar på rätt saker och att våra hyresgäster trivs hos oss.

Vi har sedan länge legat långt fram inom energiområdet, men trots detta har vi aldrig haft så låg energianvändning i våra fastigheter som under 2022. Resultatet grundar sig i ett strukturerat, långsiktigt och innovativt fastighetsförvaltande. Det är också året då vi tagit vara på mer solenergi än någonsin tidigare. Det bidrar till ett bra driftnetto och bättre resultat jämfört med föregående år.

Trots kraftigt ökade kostnader inom flera områden som påverkar oss står vi oss bra inför framtiden inom samtliga hållbarhetsområden. Det är glädjande att konstatera att många kloka och modiga beslut genom åren gör att bolaget står starkt och kan visa upp fina siffror för 2022.

Under året har en treårig målperiod avslutats och redovisningarna visar på hög måluppfyllnad. Det bekräftar våra medarbetares engagemang och framåtanda. I slutet av året påbörjade vi en ny målperiod med många nya spännande mål.

Detta är bara några exempel på vad vi har jobbat med under året och jag är stolt över vad vi har åstadkommit. Vi har ett spännande år framför oss och vi kommer att fortsätta utmana oss själva, utvecklas tillsammans och sträva efter att vara den kvalitetsmässigt bästa hyresvärden i Kungsbacka.

Kungsbacka, februari 2023



Christer Kilersjö
Vd på Eksta Bostads AB

Transaktion 09222115555419126340l Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AI

ÅRET 2022
ETT ÅR DÅ VI UPPNÅTT FLERA MILSTOLPAR

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

3,48 GHW (2,92 GWH)

Producerad solenergi. **Nytt rekord** då vi aldrig producerat så mycket solenergi tidigare.

82
KWH/M²

Energianvändningen i vårt bestånd har **aldrig varit så låg**. Normalsårskorrigerad A-tempsyta (89 kWh/m²).

Resultat
före bokslutsdispositioner och skatt

78,4 MKR (76 MKR)

Bostadshyrorna
höjdes med i snitt
1,8 %

Investeringarna
uppgick till
188 MKR

HELNÖJDA HYRESGÄSTER
55 %

SOLIDITET
16,12 % (14,93 %)

UNDERHÅLLSINSATSER
Utfördes för
52,9 MKR

JUSTERAD SOLIDITET
41,88 % (41,34 %)



75 %
EGENANVÄNDNING AV SOLEL

Transaktion 09222115557491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AL

Pontus och Peter
- två av våra uppskattade områdesansvariga fastighetsskötare.



Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, MH, AL

MÅLARBETE SKAPAR ENGAGEMANG

Det är viktigt att man som medarbetare känner meningsfullhet i arbetet och att vi som bolag ständigt strävar mot att bli bättre. Sedan flera år tillbaka arbetar vi aktivt med målarbete. Målarbetet vänder sig till personalen och syftar till att skapa delaktighet och få en gemensam syn på inriktning och framtid. Genom ett gemensamt engagemang påverkas verksamhetens helhet och det bidrar till ständig utveckling och förbättring på både bolags- och individnivå.

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

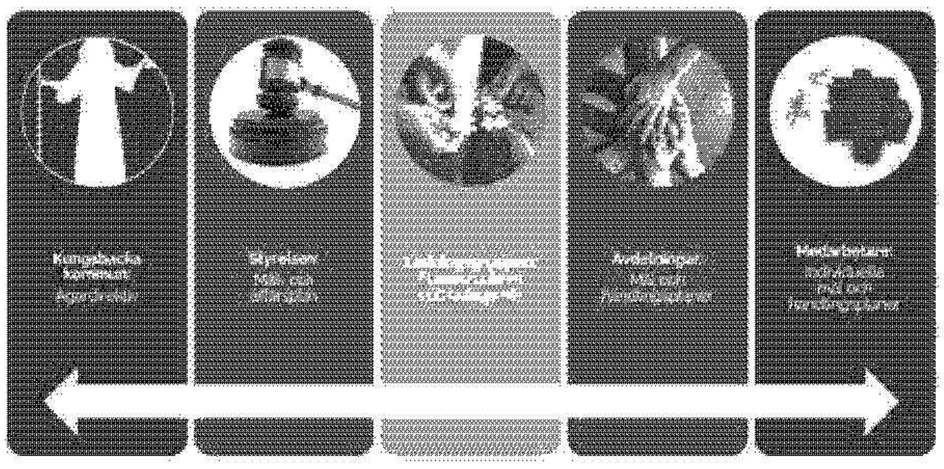
Målarbetet ger personalen insikt i verksamheten och större förståelse för varandras arbete. Det blir konkret och lättillgängligt när vi väver in målarbetet i vardagen. Utveckling och att vara en lärande organisation är några av ledorden. Vi har också pratat mycket om hur vi vill vara med och mot varandra,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

Målperioder
Målarbetet delas upp i olika målperioder för att de ska kännas aktuellt under hela perioden. Redovisningar och avstämningar sker löpande. I december 2022 tog vår senaste målperiod slut. Den sträckte sig från 2020-01-01 till 2022-12-31. Fokus har bland annat varit att verka för bolagets långsiktiga ekonomiska tillväxt. Något som vi lyckats med.

Ett bra ekonomiskt resultat kombinerat med nöjda hyresgäster skapar en stolt organisation. Vi strävar alltid mot att bli bättre, men är ödmjuka inför uppgiften.

Under kommande målperiod 2023-01-01 till 2024-12-31 kommer fokus bland annat att ligga på lönsamheten framåt då vi står inför högre kostnadsökningar än intäkter. Vi kommer också fokusera på att våga utmana våra arbetssätt med syfte att bli mer effektiva. Vi vill främja en trivsam arbetsplats där alla är med och bidrar samt öka omställningen mot ytterligare digitaliseringsmöjligheter.

"Det är inte alltid själva målet i sig som är det viktigaste utan processen, arbetssättet och vägen dit. Effekten och erfarenheten kommer på så sätt till nytta i det fortsatt dagliga arbetet"



ETT URVAL AV UPPFYLLDA MÅL 2020-2022

3,48 GHW
Producerad solenergi - nytt rekord!

SOLENERGIANVÄNDNING
Egenanvändningen av solenergi har ökat till 75 %.

- 51 % OLJA
Så mycket har oljeförbrukningen i våra panncentraler minskat gentemot 2021.

DIGITAL SIGNERING
Vi erbjuder nu digital signering av kontrakt med tjänsten Scrive.

+ 27%
Återvinningen i våra områden har ökat med 27%.

MASKINPARK
Flera fossilfria trädgårdsmaskiner har tillkommit under perioden.

50%
Papperförbrukningen på våra kontor har minskat med 50%.

KOMMUNIKATIONSVÄGAR
Nu finns det möjlighet att direkt chatta med kundtjänst på vår hemsida.

BRA KOLLEGOR
Vi ska vara bra och hjälpsamma arbetskamrater.

Transaktion 09222[illegible]555/4912634101 Signerat CK, MW, MI, KW, FE, II , HS, IÅH, AI

MÅL 2023-2024

VÄRDEGRUND

Vi vill vara bra ambassadörer för Ekstа

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

Vi vill vara intresserade och engagerade samt utvecklas som individer

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

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

KVALITET

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

Vårt arbetssätt skall kvalitets-och värdesäkra våra fastigheter

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

Vi skall vara en attraktiv arbetsgivare

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

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

HÅLLBARHET

Vi skall verka för bolagets långsiktiga ekonomiska tillväxt

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

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

Vi skall förebygga och hantera risker med förnuft och mod

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

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

Engagemang och delaktighet är viktiga parametrar för att skapa ett fungerande och strukturerat målarbete.



Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AI

HÅLLBARHET FÖR EKSTA

Vår syn på hållbarhet går hand i hand med vår vision
Eksta Framtidens boende – i framkant för ett miljöklokt och tryggt boende.

Eksta står för ett långsiktigt och hållbart fastighetsägande samt förnybar energiproduktion. I vårt hållbarhetsarbete styrs vi av en helhetssyn där arbetet ska bidra till en hållbar utveckling och vara en integrerad och naturlig del i vår verksamhet - en verksamhet som bygger på delaktighet, engagemang och affärsmässighet. Hållbarhetsarbetet är integrerat i bolagets övergripande verksamhetsstyrning genom policys, strategier, målarbete och handlingsplaner och har pågått under hela 2022.

Vi värnar om kvalitet och trygghet för boende, en smart hushållning med jordens resurser. Vår målsättning är nöjda kunder, engagerade medarbetare och en nöjd ägare. Vi vill fortsätta bidra till den positiva utvecklingen av Kungsbacka och göra det till en stad som många vill bo och leva i. Behovet av bra bostäder kommer alltid att finnas och definitionen av vad en god bostad är kommer att förändras. Därför krävs ett långsiktigt tänkande och ansvar för framtiden. Hållbarhet är ett arbete som kräver dagliga insatser och ständig utveckling.

Intressenter och väsentlighetsanalys
Vi har genomfört intressent- och väsentlighetanalyser för att identifiera vilka frågor som är mest väsentliga för oss att arbeta med. De viktigaste intressenterna för Eksta är våra hyresgäster. Vår ägare, våra medarbetare och samarbetspartners är också viktiga parter eftersom alla är delaktiga i vår verksamhet på ett eller annat sätt. Våra intressentförhållanden bygger på samverkan och gemensamt utbyte. Genom dialog och samarbete kring frågor som är av stor vikt skapar vi grunden för det fortsatta strategiska arbetet inom hållbarhet. Vi har fördjupat oss i de hållbarhetsfrågor som är väsentliga både för oss och våra intressenter och kommer att jobba vidare med detta under kommande år. I vår väsentlighetsanalys, som vi gjorde under 2020, sätter vi grunden för fokuseringen av de hållbarhetsfrågor som vi har möjlighet att påverka och som är mest relevanta i dagsläget. Störst fokus ligger på kundnöjdhet, personal och klimatpåverkan.



Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, MÅH, AL

SOCIAL HÅLLBARHET

Som Kungsbackas kommunala bostadsbolag och som medlemmar i Sveriges allmännytta har vi ett stort samhällsansvar. Våra bostäder är hem och en stor trygghet för över 6 000 Kungsbackabor och i våra lokaler bedrivs både verksamheter och skolgång. Vi ska vara till nytta för vår ägare, våra hyresgäster och samhället i stort. Genom att ha engagerade medarbetare, en trivsam arbetsmiljö och ett stort socialt engagemang skapar vi goda förutsättningar för att vara den kvalitetsmässigt mest attraktiva hyresvärden i Kungsbacka.

NÖJDA HYRESGÄSTER GER EN BRA VARDAG

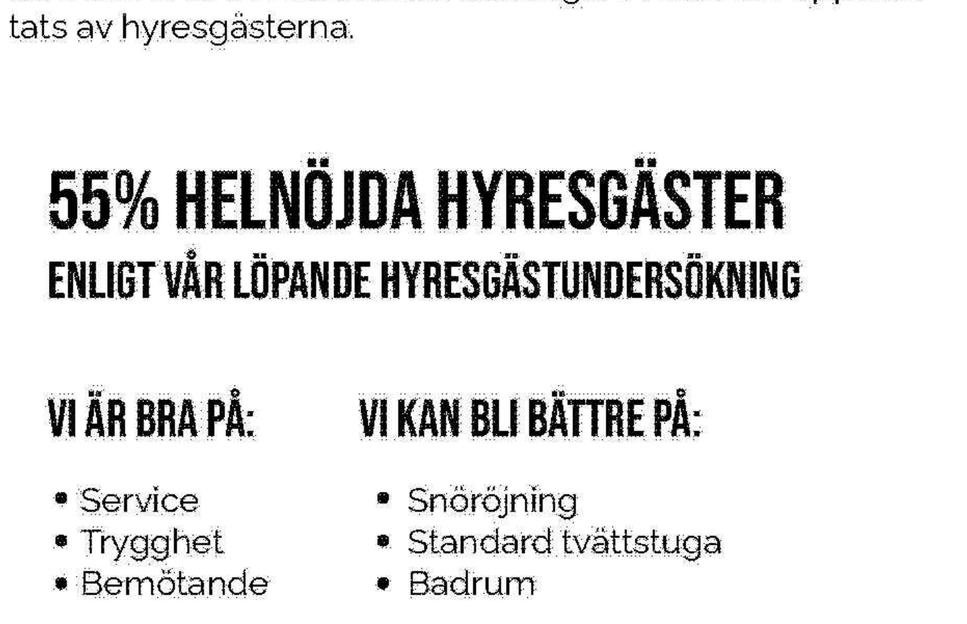
Vi vill att våra hyresgäster ska trivas hos oss
Hyresgästerna är våra viktigaste intressenter. Vi vill vara en trygg, omtänksam och nytänkande hyresvärd. Under flera år har vi legat i toppen i olika kundundersökningar. Mätningen sker löpande av Origo Group som är en extern leverantör som förser oss med aktuell statistik och benchmarkmaterial. Undersökningen visar ett resultat på ca 88 % nöjda hyresgäster. Vi är stolta över att ligga i topp ännu ett år. Det är ett bevis på att vi lägger fokus på rätt saker och att våra hyresgäster är nöjda. Vi jobbar aktivt för att behålla det höga anseendet hos våra hyresgäster. Det finns inget bättre än att få bekräftelsen på att de upplever ett mervärde i sitt boende. Frågor som är viktiga för våra hyresgäster är också viktiga för oss, i toppen ligger service, trygghet och bemötande. När våra hyresgäster är i kontakt med oss har de en förväntan, oavsett vad ärendet gäller. Vi har alltid ambitionen att leva upp till förväntningarna, och helst överträffa dem. Under 2022 har vi påbörjat en ny rutin. Vi återkopplar via mejl eller telefon på samtliga kommentarer som kommer in i kundundersökningen, vilket har uppskattats av hyresgästerna.

55% HELNÖJDA HYRESGÄSTER
ENLIGT VÅR LÖPANDE HYRESGÄSTUNDERSÖKNING

VI ÄR BRA PÅ:
- Service
- Trygghet
- Bemötande

VI KAN BLI BÄTTRE PÅ:
- Snöröjning
- Standard tvättstuga
- Badrum

Hyresgästundersökningen mäts läpande av Origo Group

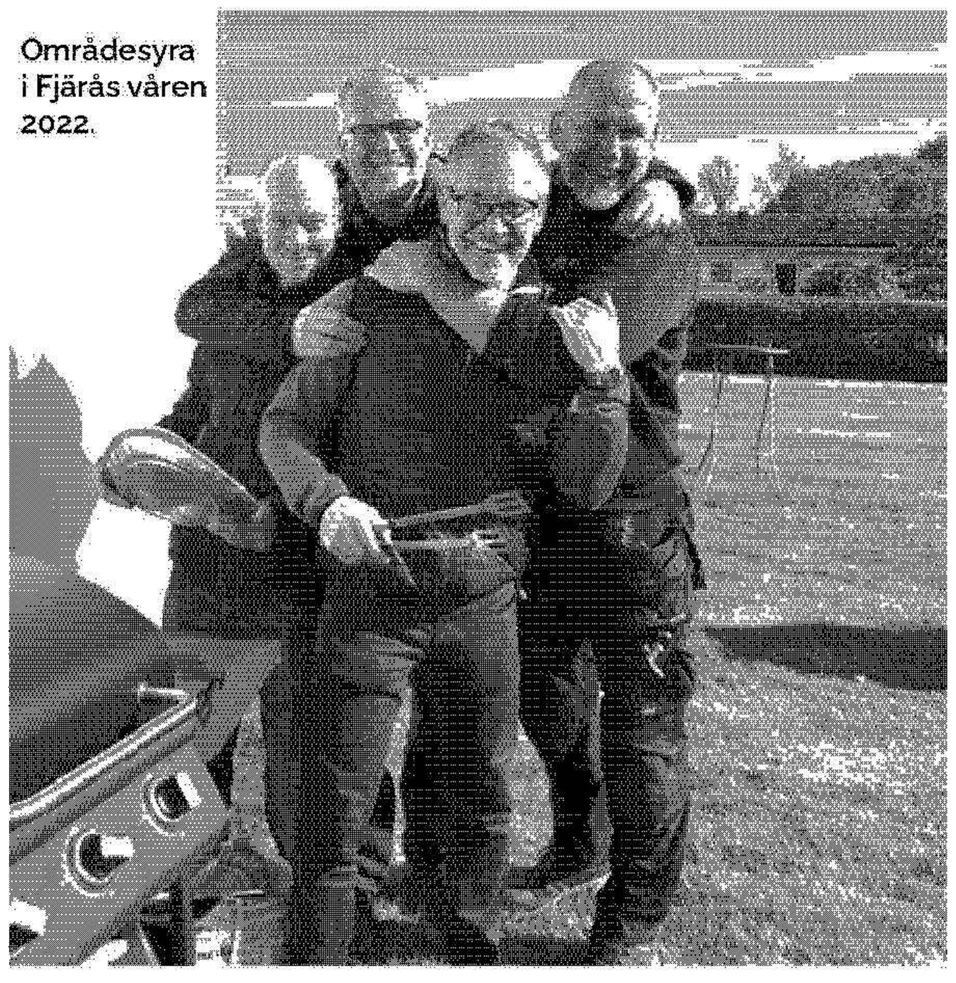


Tillgänglighet och trygga bostadsområden
Vi ska vara tillgängliga för våra hyresgäster, både i kundtjänst och ute i våra områden. Under stora delar av dagen har hyresgästerna möjlighet att besöka oss på vårt huvudkontor eller ringa in till oss. Våra förvaltare, områdesansvariga fastighetsskötare, miljövärdar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

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

Områdesyror
Våra områdesträffar är något vi värderar högt. Under flera år har vi förfinat konceptet och det utvecklas för varje år. Vi får komma ut och visa upp oss i våra områden och får möjlighet att möta våra hyresgäster på deras hemmaplan. Vi tänder grillen och hyresgästerna får möjlighet att umgås med både personal från oss och sina grannar. Vi bjuder in till boinflytande genom att ta emot förbättringsförslag i vår förslagslåda. Utöver det erbjuder vi poängpromenad, containrar för skräp, jord till trädgårdarna med mera. Det har blivit en uppskattad aktivitet hos våra hyresgäster. Det gläder oss när de frågar när det är dags att komma ut till just deras område igen. Under 2022 har vi genomfört åtta lyckade områdesyror.

Områdesyra i Fjärås våren 2022.



Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AE



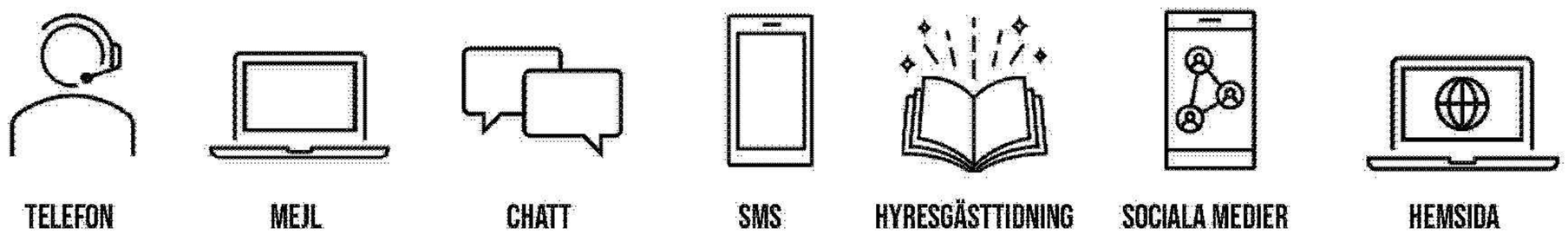
Kundmottagning och kommunikation
Vår kundtjänst tar emot felanmälan via telefon och mejl varje vardag under våra öppettider. Utöver att våra hyresgäster kan ringa eller besöka oss på vårt kontor är felanmälan på vår webb öppen dygnet runt. Detsamma gäller vår app *Eksta felanmälan* som är mycket uppskattad av våra hyresgäster. I vårt möte med hyresgästen har vi ett personligt och trevligt förhållningssätt. Kundundersökningen visar år efter år att våra hyresgäster har ett stort förtroende för vår kundtjänst. Det gör att vi spänner bågen ännu lite mer för varje år.

Chatt, FAQ och Mina sidor
Sedan 2021 har vi en chattfunktion på hemsidan. Det är en tjänst som använts mycket de senaste åren och hyresgästerna får snabbt och enkelt svar från vår kundtjänst när de är online. För att underlätta för hyresgästerna har vi, i kombination med chatten, FAQ (Frequently asked questions) där vi har svarat på de vanligaste frågorna i olika kategorier. På hemsidan har våra hyresgäster också tillgång till *Mina sidor.* Här kommer de åt sina hyreskontrakt, hittar information om hyresavier, besiktningsprotokoll och har också möjlighet att ställa upp sig i vår internkö.

Sms för snabb information
Som ett steg i rätt riktning för snabbare information och mindre klimatpåverkan har vi successivt börjat skicka information via sms till våra hyresgäster. Det har visat sig vara effektivt och uppskattat att få informationen snabbt.
Vi arbetar nu fortsatt vidare med att få in rätt kontaktuppgifter till våra hyresgäster för att så småningom helt kunna gå över på digital information.

Ekstanytt och hyresgästjulklapp
Ekstanytt är vår hyresgästtidning som ges ut 2-3 gånger per år. I den har vi möjlighet att kommunicera med våra hyresgäster och lyfter sådant som berör boendet, tips och trix, recept med mera. I samband med utdelningen av julnumret får hyresgästerna traditionsenligt en julklapp. År 2022 blev julklappen en filt som man kan ta med sig ut på picknicken eller ha som sällskap i soffan.

KOMMUNIKATIONSVÄGAR



Transaktion 09222115555491912634101 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AI

Uthyrning och omflyttning
Vår hyresavdelning hyr ut lägenheter från vårt befintliga bestånd och vår nyproduktion. Vårt fastighetsbestånd sträcker sig från Frillesås i söder till Kullavik i norr. Samtliga bostäder förmedlas genom Bostadsförmedlingen i Kungsbacka kommun. För att kunna söka lägenhet måste man vara registrerad sökande hos Bostadsförmedlingen i Kungsbacka. Som lägenhetssökande samlar man en köpoäng per dag. Som kommunalt bostadsbolag har vi ett särskilt uppdrag från kommunen att ta fram bostäder till socialt utsatta grupper, nyanlända osv. Vi har tydliga riktlinjer för uthyrning som vägleder vårt arbete och säkerställer lika behandling för alla våra kunder och sökande.

I vårt uthyrningsarbete välkomnar vi alla sökande och vår värdegrund styr tydligt att ingen diskriminering får ske i någon del av vårt arbete. Omflyttningen under 2022 ligger i samma nivå som föregående år på 6,9% (6,7%). En trolig förklaring till att omflyttningen är fortsatt låg kan vara att bostadsmarknaden på grund av den osäkra omvärlden stått still. Direktbytena har i stället ökat markant.

Under året har vi tagit ett krafttag avseende oriktiga hyresförhållanden. Personal från hyres- och förvaltningsavdelningen har vid indikation av oriktiga hyresförhållanden utfört besök för att kontrollera att kontraktsinnehavaren bor i lägenheten. Detta har genererat i flera uppsägningar och frigjorda lägenheter. Arbetet har gett goda resultat och är något vi kommer att fortsätta prioritera under kommande år.

En jämlik arbetsplats utan diskriminering
Vi på Eksta ska behandla alla människor lika och visa respekt för varandras lika värde. Detta gäller såväl inom företaget som i vårt förhållande till kunder och hyresgäster, alla ska behandlas lika oavsett ställning i samhället.

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. Internutbildning erbjuds årligen för att säkerställa grundläggande kunskaper och efterlevnad bland personalen.

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 2022

Nya kontrakt via Bostadsförmedlingen	178 st
Intern omflyttning	33 st

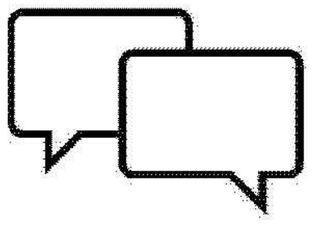
Områden med mest omflyttning
Kolla/Kolla Parkstad, Tölö, Hammerö, Fjärås

Omsättning på lägenheter
Omsättningen på lägenheter inom Eksta Bostads AB är låg. Den ligger på 6,8 % och varierar mellan våra olika bostadsområden.

Antal sökande i snitt per lägenhet
60 st

Statistik från Kungsbacka bostadsförmedling.

CHATT OCH FAQ 2022



Statistik chatt	
Antal chattar	429 st
Svarstid	6 sekunder
Varaktighet	5 minuter
Flest ärendetyper	Kundtjänst, hyresärenden

Vanligaste frågorna

- Var hittar jag lediga lägenheter?
- Hur anmäler jag mig i bostadskön?
- Hur loggar jag in på Mina sidor?

Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AI

MEDARBETARNA ÄR VÅR VIKTIGASTE RESURS

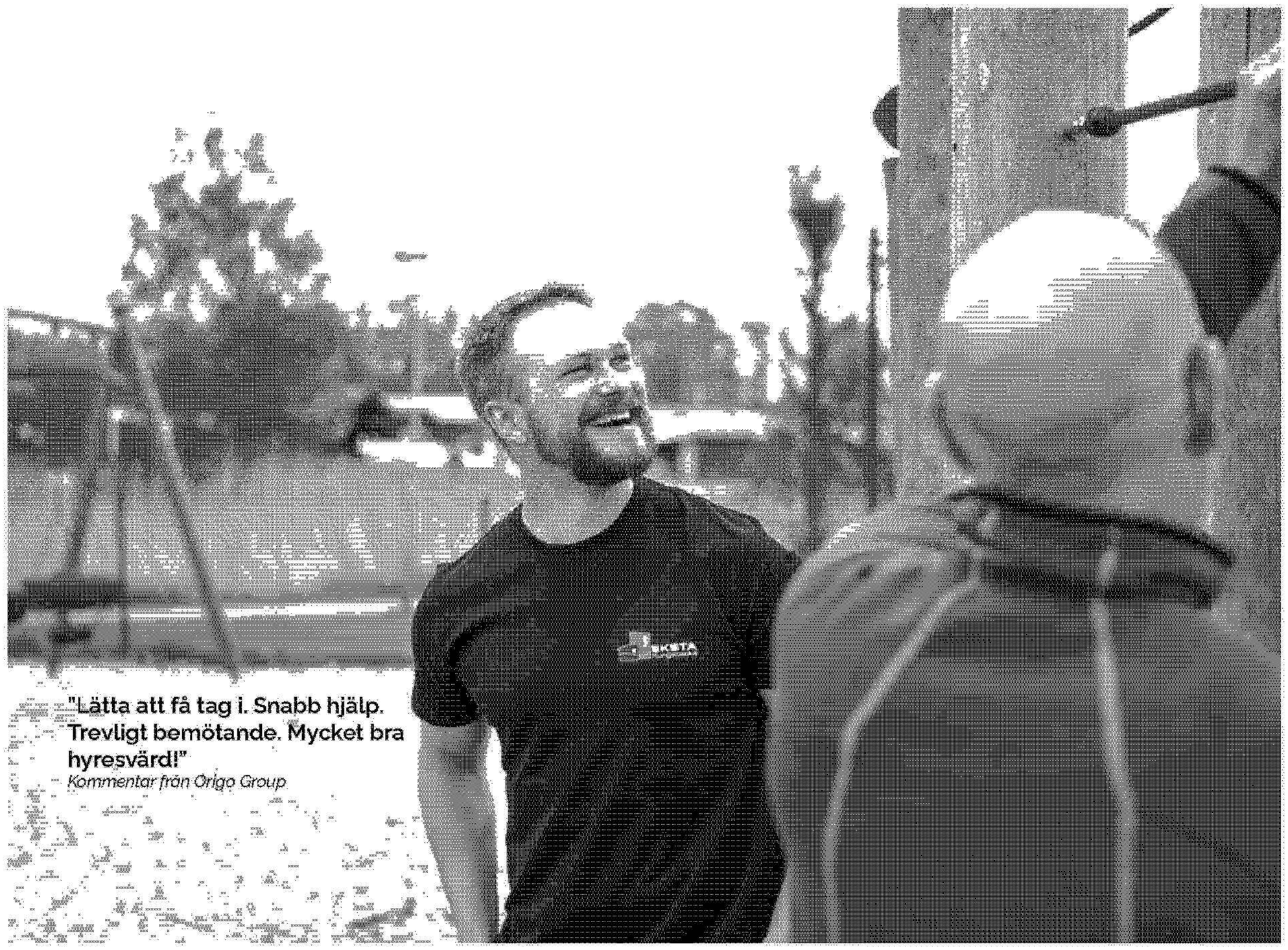
Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare, erbjuda bra arbetsvillkor och en god gemenskap och trivsel. Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare, nu och i framtiden.

En förutsättning för och en nyckel till en väl fungerande och framgångsrik organisation är att ha medarbetare som är kompetenta och motiverade. Det i sin tur påverkar produktivitet, kvalitet och kundbemötande positivt. Våra medarbetare är engagerade och tar ett stort personligt ansvar i sitt arbete. Det ser vi som ett resultat av att Ekstа genom åren satsat på ett hälsofrämjande arbete, ett bra systematiskt arbetsmiljöarbete och en god personalpolitik.

Att känna trygghet, tillit och att känna sig behövd är viktigt för att trivas på jobbet. Det skapar goda förutsättningar för bra relationer och en vilja att dela med sig av sina kunskaper och erfarenheter till andra. Vi arbetar aktivt för att vara en lärande och hållbar organisation genom dialog och samarbete inom och mellan avdelningarna. Vårt sätt att vara och förhålla oss till varandra påverkar också vår trivsel och vårt engagemang. Vi är varandras arbetsmiljö och vi jobbar alla, var och en men även tillsammans, för att vårda den.

Aktiviteter tillsammans
Vi blir mer effektiva och får en bättre och roligare arbetsmiljö när vi arbetar tillsammans. Under pandemin satsade vi på gemensamma utomhusaktiviteter som blev väldigt uppskattade. Vi har fortsatt med det i olika former. Exempel är teambildande vår- och höstaktiviteter där vi gjort nytta ute i våra bostadsområden, padel, personalledd gruppträning, utomhuslunchер samt att alla en eftermiddag i våras fick prova på att spela lag-golf. Att stress kan skapa fysiska och psykiska problem i längden känner nog de flesta till men vad man kan göra för att skydda sig själv och stötta andra kanske inte alla vet. Vi hade därför en personaldag på temat hälsa på Tjolöholm. Vi promenerade tillsammans, fick besöka slottet och lärde oss om dess historia samt lyssnade under eftermiddagen till föreläsningen *"Ett hållbart arbetsliv – med fokus på stress, återhämtning, sömn & hälsa"*.

Sjukfrånvaro
Sjukfrånvaron ökade under pandemiåren på grund av restriktioner och rekommendationer, men sjukfrånvaron fortsätter att öka, från 5,6% 2021 till 9,0% 2022, trots hälsofrämjande åtgärder. Den stora ökningen ser vi främst hänför sig till ett flertal långtidssjukskrivningar som inte är arbetsrelaterade. Det har även varit fler och längre sjukskrivningar än tidigare år på grund av fler och långdragna förkylningar samt influensor.



Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, IL, HS, IÅH, AL

Rekryteringar och introduktion
Våra medarbetare väljer att arbeta hos oss under många år. Generellt stannar anställda kvar länge hos samma arbetsgivare inom fastighetsbranschen. Några medarbetare som tidigare år avgått med pension arbetar idag extra hos oss vilket är värdefullt och uppskattat. Under 2022 var personalomsättningen 3,9 % (6,0 % 2021) och vi har välkomnat två nya medarbetare till förvaltningsavdelningen under året. Vi har också rekryterat inför 2023 års pensionsavgångar och två nya medarbetare välkomnas under januari månad. För att ge en inblick i verksamheten får du som nyanställd på Ekstа gå igenom vårt uppskattade introduktionsprogram. Du får träffa dina kollegor i deras arbetsmiljö och de berättar om sin yrkesroll och sina arbetsuppgifter. Det ger också våra redan etablerade medarbetare en möjlighet att visa upp sitt specialområde och förmedla kulturen i verksamheten. Som nyanställd får du också gå en webbutbildning för att få en inblick i vår roll som allmännyttigt bostadsbolag och kursen *"Att förebygga och bemöta hot och våld"*. Det är en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Nya medarbetare medverkar även på kursen *"Flygande start på jobbet"* – en kurs för alla oavsett befattning som ger en översikt över olika områden som vi kommer i kontakt med inom ett allmännyttigt bostadsbolag.

Toppbetyg i bemötande
Tjänstvilligheten och serviceandan inom Ekstа är bra och högt värderad, både internt och externt. I de löpande hyresgästundersökningar som görs, men även direkt från våra hyresgäster, får vi ofta bekräftat att mötet med våra medarbetare är mycket och högt uppskattat. Även om vi får höga betyg från våra hyresgäster behöver vi hålla i arbetet för en fortsatt god gemensam kultur och värdegrund.

Kompetensutveckling
Genom att erbjuda goda utbildnings- och utvecklingsmöjligheter vill vi skapa möjlighet till ett intressant och utvecklande arbete. Får man utvecklas i den egna rollen och får möjlighet att växa och utvecklas internt tror vi att vi ökar våra möjligheter att attrahera, rekrytera och behålla kompetent personal. På det årliga utvecklingssamtalet pratar vi om individens förutsättningar och önskemål. I den individuella utvecklingsplanen eftersträvar vi att kombinera utveckling och mål som gynnar både individen, gruppen och bolaget. Interna och externa kurser och utbildningar har genomförts under året, både individuellt och i grupp. Chefer och skyddsombud ska ha god kompetens för att veta hur de ska prioritera och arbeta förebyggande i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Under året har därför våra nyare chefer och skyddsombud gått olika ledarskaps- och arbetsmiljöutbildningar. Andra kurser och utbildningar som vi deltagit på har varit inom brandskydd, VVS och andra tekniska områden. Vi har också haft deltagare på kurser, som avflyttningsbesiktning, att möta människor med psykisk ohälsa samt flera olika administrativa kurser inom ekonomi och personalområdet.

Vi har fortsatt vårt arbete med internt lärande genom erfarenhetsutbyte. Detta görs till exempel genom prao på varandras avdelningar. Dels för att byta erfarenheter, dels för att ge en ökad förståelse för varandras arbetsuppgifter och arbetssituation.

Digitalisering
För en ökad kvalitetssäkring, säker personuppgiftshantering och bättre effektivitet har vi under året fortsatt arbetet med digitalisering inom personalområdet. Vi har digitaliserat vår arbetstidsrapportering och påbörjat resan mot ett system för digital hantering av rekryteringar.

KOMMENTARER

Ett urval av kommentarer som kommit in i vår kundundersökning 2022. Undersökningen utförs av Origo Group.

"Trevliga och serviceinriktade. Lyssnar och ger snabba besked"

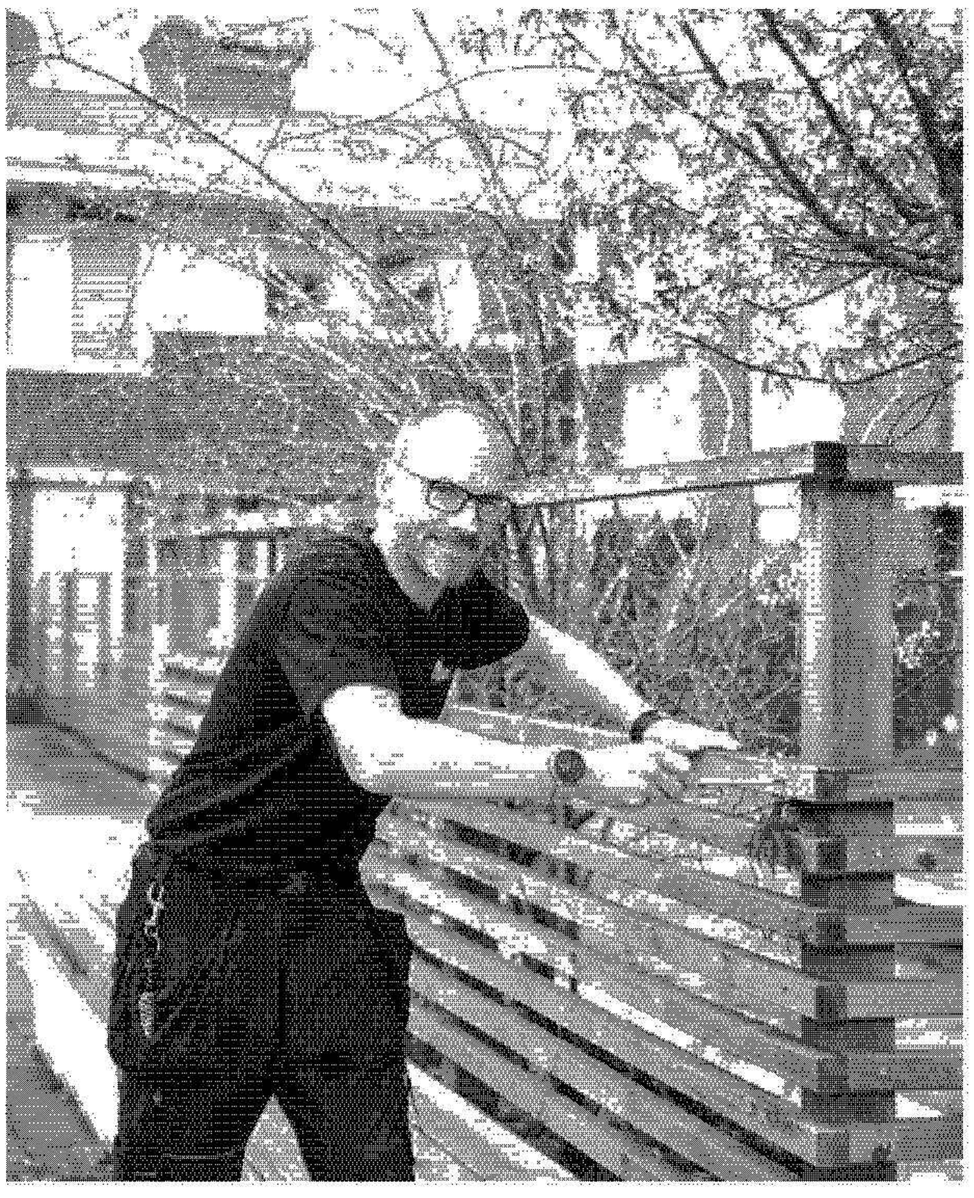
"Ödmjuka, medmänskliga, trevlig personal, lyhörda"

"Har alltid bott i Ekstas hyresrätt och det känns tryggt och stabilt"

"Trevligt boende. Vid åtgärder av fel; snabb, duktig och trevlig personal. Toppenvaktmästare! Känns tryggt att bo här"

"Bemötandet är bäst! Vi känner oss värdefulla som hyresgäster. Upplever att Ekstа lyssnar på oss och hjälper oss snabbt, glatt och effektivt! Ekstа är mån om sina fastigheter"

"Snabba att åtgärda problem vid felanmälan. Lätta att få tag på. Bra återkoppling från fastighetsskötare. Trevliga och hjälpsamma"



Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AE

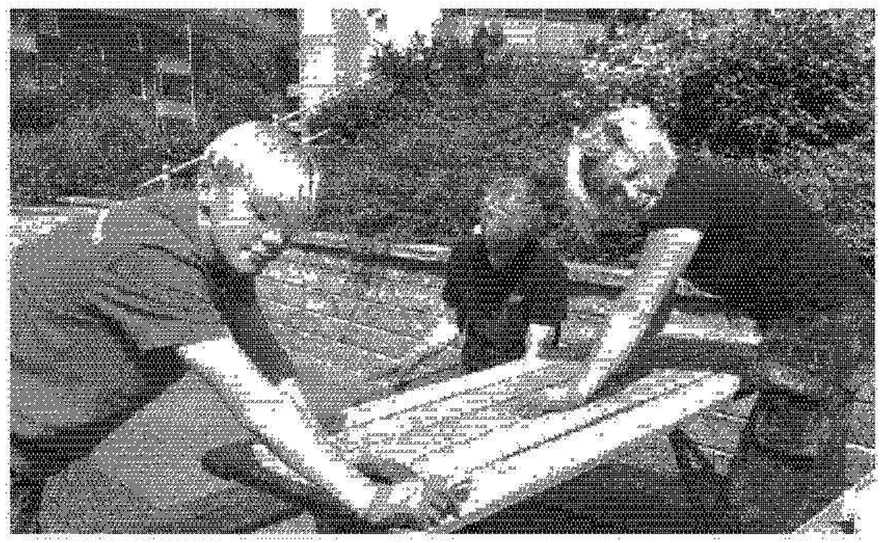
Vi marknadsför branschen och Eksta – prao, praktik och sommarjobb
Ett sätt att informera om och väcka intresse för vår verksamhet och bransch är att vi erbjuder ungdomar och yrkesstuderande prao eller praktik och sommarjobb hos oss. Ett annat är att vi deltar på mässor samt bransch- och utbildningssamordnares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

Under sommarsäsongen kunde vi erbjuda 16 ungdomar i åldern 16 – 20 år möjlighet att prova på att arbeta inom fastighetsbranschen. Flera ungdomar har praoat hos oss. Vi har också tagit emot två studenter som utbildar sig till fastighetsskötare på praktik. Under höstterminen har vi tagit emot två praktikanter från Yrkeshögskolan via branschägda Fastighetsakademin. En person som studerade till Fastighets & Energitekniker och en som studerade till Fastighetsförvaltare. Glädjande nog har vi dessutom haft möjlighet att erbjuda ett par av årets praktikanter anställning.

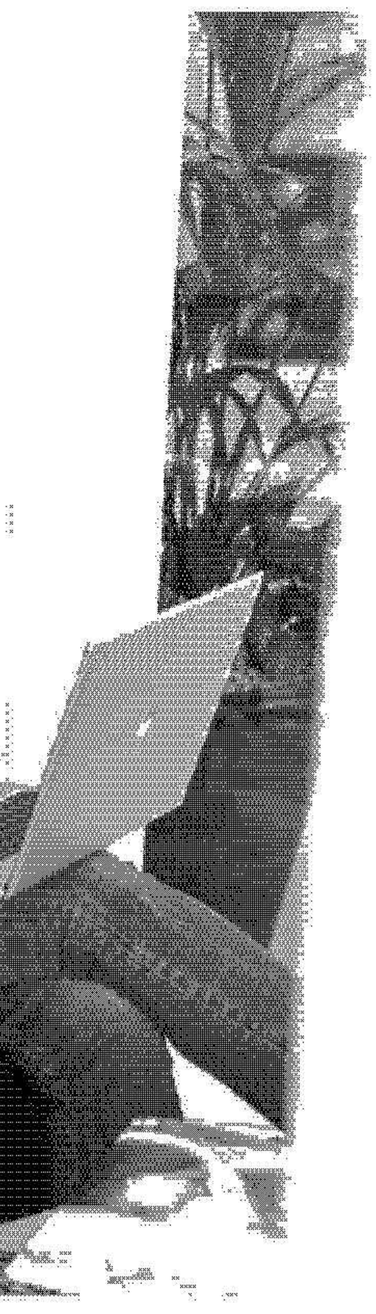
Arbetsmiljö
Vi jobbar i enlighet med våra personalpolicyer och det systematiska arbetsmiljöarbetet löper på kontinuerligt. Det är en naturlig del i vårt arbete. Hänsyn skall tas till såväl fysiska, psykiska som sociala aspekter men även organisatoriska. Arbetet följs upp genom skyddsronder varje år. Vår skyddskommitté samråder kring arbetsmiljöfrågor och håller fyra protokollförda möten varje år. Skyddskommittén består av VD, HR-ansvarig, förvaltningschef och skyddsombud. Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra vår arbetsmiljö i vardagen och vi utvärderar tillbud och arbetar gemensamt för att minimera framtida risker och arbetsskador. Under året har vi haft två anmälda och åtgärdade tillbud och olyckor på arbetsplatsen. De har rapporterats med stöd av vår *Checklista vid olycksfall - tillbud*. Vi påminner kontinuerligt våra medarbetare om vikten av att rapportera tillbud då detta lätt glöms eller missas i vardagen.

16 UNGDOMAR

SOMMARJOBBADE HOS OSS UNDER 2022







INTERVJU MED MONICA EKMAN
HR-ANSVARIG PÅ EKSTA

Varför är det viktigt att kunna erbjuda praktikplats?
Det är ett sätt att informera om och väcka intresse för vår verksamhet och fastighetsbranschen. Att ta emot praktikanter ger oss också möjlighet att möta och prova eventuella framtida arbetstagare. Vid flera tillfällen har vi anställt personer som har praktiserat hos oss under sin utbildning.

Vem kan söka praktikplats hos Eksta?
Vi erbjuder praktikplatser till högstadie- och gymnasieungdomar samt till studerande från Yrkeshögskolan. Varje år tar vi emot allt mellan 5-10 studerande för olika långa perioder, allt från någon vecka till en hel termin.

Vad innebär det att sommarjobba hos Eksta?
Varje år tar vi emot runt 15 ungdomar i åldrarna 16-20 år. De får vara hos oss under några sommarveckor och prova på hur det är att jobba inom fastighetsbranschen. Som sommarjobbare får ungdomarna bland annat hjälpa till att göra fint i våra områden genom att måla, rensa ogräs och slänga skräp.

Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AE

Mångfald och jämställdhet
Jämställdhet handlar om balans och rättvisa mellan män och kvinnor. Vi anser att det är viktigt med mångfald och jämställdhet på Eksta. Vi har antagit Kungsbacka kommuns jämställdhetspolicy. 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. På Eksta ser vi positivt på att män och kvinnor tar ut föräldraledighet och tillfällig föräldrapenning för vård av barn i ungefär samma omfattning.

Friskvård
Vi arbetar förebyggande och hälsofrämjande. Fruktkorgar till våra olika arbetsställen levereras varje vecka och vi samlas kring en liten frukost avdelningsvis på fredagar. Den är viktig för vår sammanhållning och gemenskap och personalen ordnar med valfria gemensamma aktiviteter under året. I våra regelbundna hälsoundersökningar tar vi hjälp av företagshälsovården. De utför hälsokontroller och ger våra medarbetare individuella tips och råd om hur de kan främja sin hälsa. En sammanställning av resultaten från dessa hälsokontroller ihop med resultat från personalenkäten ger oss indikationer på vilka övriga åtgärder vi behöver arbeta med för att främja hälsa och förebygga ohälsa bland personalen.

Ett generöst friskvårdsbidrag ger våra medarbetare möjlighet att välja den eller de aktiviteter som kan stimulera till ett friskare liv. De flesta arbeten, stillasittande liksom mer fysiskt belastande, ger effekter på rygg och nacke.
Till reducerat pris får våra medarbetare en gång i månaden möjlighet att besöka vår legitimerade massör/osteopat.

52 MEDARBETARE

27 tjänstepersoner **25** kollektivanställda

22 (42 %) kvinnor

30 (58 %) män

Anställningstid i snitt
11 år

Antal nyanställda
endast externrekryteringar
2 ST *en* **man** *och en* **kvinna**.

PERSONALOMSÄTTNING
3,9 %

ÅLDERSFÖRDELNING

ÅLDER	KVINNOR	MÄN
19-29 år	2 st	2 st
30-49 år	8 st	14 st
50-69 år	10 st	13 st

Snittålder
för hela bolaget
47,5 år

100 %
Känner sig trygga i sin anställning
enligt medarbetarenkät hösten 2022.

Antal deltid per kön

5 KVINNOR
4 tjänstepersoner
1 kollektivanställd

3 MÄN
1 tjänsteperson
2 kollektivanställda

Transaktion 09222[illegible]565/4912634101 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AE

VÅRT LOKALA ENGAGEMANG

För oss är det viktigt att vara med och bidra där vi kan. Vi engageras oss gärna i lokala arrangemang och satsningar och är sedan flera år tillbaka stolta sponsorer av flera lokala föreningar.

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 2022 sponsrade vi totalt 13 olika föreningar.

Ekstaprojektet
Är ett samarbete mellan Eksta och Aranäsgymnasiets linje Teknik - årskurs 1. Det har pågått i 15 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 2022 fick eleverna ta fram planlösningar, göra energiberäkningar på värme och varmvatten samt räkna på solenergi. Totalt engagerades ca 130 elever som tog sig an vård- och omsorgsboendet i Björkris. Arbetena presenterades sedan på Kungsbacka teater inför klasskamraterna och juryn bestående av arkitekt, byggprojektledare, VVS-ingenjör och Ekstas VD. Vi lämnar feedback både på genomförande och presentation.

Lärande Bygg – integration på riktigt
Tillsammans med Kungsbacka kommun och Brixly AB startade vi upp Lärande Bygg – integration på riktigt 2017. Här vänder vi oss företrädesvis till nyanlända. De går en arbetsplatsförlagd lärlingsutbildning för byggnadsarbetare. Konceptet har utvecklats under åren och nu erbjuds även utbildning för att bli målare. Lärande bygg lockar både kvinnor och män. Det är glädjande att samtliga deltagare fått anställning som lärlingar efter avslutad kurs 2022. Lärande Bygg är helt klart ett bevis på att långsiktig samverkan fungerar och vår förhoppning är att modellen kan inspirera och tillämpas på andra håll i landet inom olika branscher.

Go Kungsbacka
Vi är engagerade medlemmar i Kungsbackas frivilligheterscenter 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 välkommar alla.









Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AL

ENERGIKICKEN 2022

EKSTA ENERGISTIPENDIUM TILL IVAR FRANZÉNS MINNE

Den 8 december hade vi vårt årliga evenemang Energikicken på biograf Biostaden i Kungsbacka. Det var 14:e gången vi delade ut Eksta Energistipendium till Ivar Franzéns minne.

Stipendiet syftar till att stimulera studier och forskning om resurseffektiva byggnader med låg klimatpåverkan från produktion till avveckling, dvs hela livscykeln (uppförande, drift, avveckling).
Med stipendiet vill vi sprida kunskap och intresse om ämnesområdet och bidra till att utvecklingen i bygg- och fastighetsbranschen går mot hållbar produktion och drift av byggnader.

I år var det totalt fem stipendiater som fick dela på 55 000 kronor. Stipendiaterna från Chalmers Tekniska Högskola och Lunds Tekniska Högskola fick blommor och diplom och fick sedan presentera sina arbeten för publiken. Utöver stipendieutdelningen fick publiken också ta del av föreläsningar som gick hand i hand med årets tema – samhällsplanering i nya tider.



IVAR FRANZÉN GRUNDADE EKSTA BOSTADS AB ÅR 1965

783 000

KRONOR HAR TOTALT DELATS UT SEDAN STARTEN 2006



Emil Magnusson, Oscar Olsson och Agnes Åhlund

VEM VAR IVAR FRANZÉN?

Ivar Franzén föddes 1932. Han bodde och verkade i rätt kommun. Här fanns plats för en visionär med ett utpräglat miljötänkande. Ivar ville skapa ett gott boende med samhällsservice runt knuten. Han var en föregångare på energisidan och hade styrkan att driva igenom sina visioner.

I en expandsiv kommun bviljades stiftelsen EKSTA 1965 ett startbidrag på 5 000 kronor. Under de här åren har det egna kapitalet ökat till 747 959 275 kronor.

Vi är idag ett välmående företag med samma energi och framåtanda som 1965.

VILL DU TA DEL AV ARBETENA?

GÅ IN PÅ EKSTA.SE

ÅRETS STIPENDIATER

Emil Magnusson
Chalmers Tekniska Högskola
Tilldelas 20 000 kronor för arbetet "Combining building performance and life cycle assessment in early design stages"

Shivani Mutatkar och Marianna Ciepiela
Lunds Tekniska Högskola
Tilldelas 20 000 kronor för arbetet "Evaluation of Building Forms - An analytical study on environmental impact and energy performance"

Agnes Åhlund och Oscar Olsson
Chalmers Tekniska Högskola
Tilldelas 15 000 kronor för arbetet" Övertemperaturer i bostäder. En studie i hur man hållbart förhindrar övertemperaturer i bostäder på kort och lång sikt"



Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AL

VI BIDRAR TILL KUNGSBACKAS FORTSATTA UTVECKLING

Kungsbacka kommun är en populär plats att bo på. 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.

Nya bostäder under 2022
En av våra viktigaste uppgifter förutom att förvalta och hyra ut våra befintliga bostäder är att utveckla Kungsbacka som bostads- och verksamhetskommun. På grund av den kraftigt ökade inflationen och ökade byggpriser flyttades flera planerade nybyggnadsprojekt fram och istället har vi tagit vara på och byggt om ytor som resulterat i nya lägenheter. En lokal på Andreas väg i Vallda som tidigare använts av hemtjänsten blev tre nya lägenheter och en banklokal på Östergatan i centrala Kungsbacka blev två nya lägenheter.

Björkris vård- och omsorgsboende
Efter cirka 18 månaders byggtid stod Björkris vård- och omsorgsboende klart. Det är vårt enskilt största projekt någonsin och kommunens största vård- och omsorgsboende. Överlämningen till Kungsbacka kommun skedde i december 2022 och planerad inflyttning är i början på 2023.

Renovering, till- och ombyggnad på Rosengatan 18–44
Rosengatan 18–44 byggdes 1969 och är ett av våra största områden i centrala Kungsbacka med totalt 115 lägenheter. Under 2022 har renoveringen fortsatt och ett av husen har nu fått 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 2024.

Underhåll
Vi har glädjande nog, trots de rådande omständigheterna, hållit en hög underhållsnivå gentemot hyresgästerna både invändigt och utvändigt under året. Underhållsarbetet har skett löpande och för att nämna några större underhållsarbeten har vi bland annat utfört fönsterbyte på Rosengatan 18–44, köksrenoveringar på Slåttervägen, takrenovering på Andreas väg och generellt många badrumsrenoveringar. Underhållsplaneringen följs upp under året och närmaste åren strävar vi efter att bibehålla den kvaliteten vi har. Vi har också rustat upp Kullavik centrum för att skapa en trevligare miljö för hyresgästerna.

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



Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, IL, HS, IÅH, AL

BJÖRKRIS VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE

Slutbesiktningen är godkänd och nycklarna är överlämnade till vår beställare Kungsbacka kommun. Efter 2 år från första spadtaget står kommunens största vård- och omsorgsboende klart för inflytt.

INTERVJU MED MATS NIKLASSON
CHEF FÖR FASTIGHETSUTVECKLING/BYGG PÅ EKSTA

Kan du berätta lite om Björkris vård- och omsorgsboende?
Det är det enskilt största projektet vi byggt. Vi har tagit med oss erfarenheterna från Särö vård- och omsorgsboende med 80 platser som stod klart i december 2020. Vår strategi är främst att uppfylla de krav som finns, men har också lagt ner mycket på att omsorgsfullt välja detaljer och funktionella lösningar för att skapa en bra boendemiljö. Det ska fungera både för boende och personal.

Hur många lägenheter finns det?
Det finns 120 lägenheter som är uppdelade i 12 avdelningar. Varje avdelning har ett stort gemensamt kök och ett allrumdär de boende har möjlighet att ses och äta tillsammans. I anslutning till avdelningarna finns en balkong att nyttja. Det finns också fyra gröna innegårdar med plats för vila, möten och rörlighetsträning.

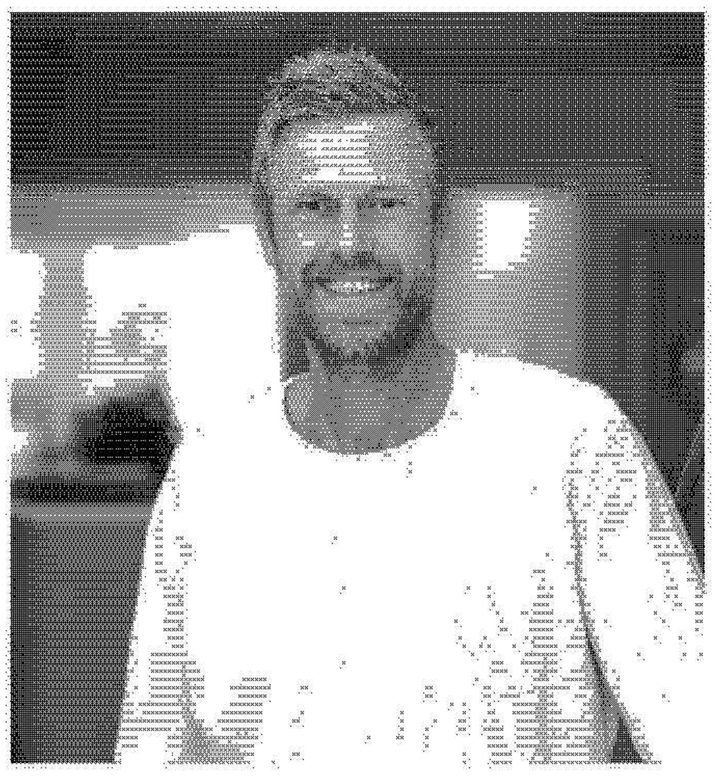
Har ni testat något nytt i det här projektet?
Huset byggs som passivhus enligt nivå FEBY Guld. Som vanligt med stort inslag av solenergi. Denna gång tillämpar vi så kallade hybridsolfångare. De är en kombination av solfångare för varmvatten och solceller för el. Vi testar värmeåtervinning av energi från fettavskiljare och centralkyla i storköket med värmeåtervinning samt förvärmer uteluften till ventilationsaggregaten med geovärme via borrhål.

Vi hoppas att boende och personal ska trivas!





Inbjudande miljö vid entrén till Björkris vård- och omsorgsboende



SAMVERKAN MED KOMMUN OCH VERKSAMHET

Serviceförvaltningen är en beställare och vi är stolta över att vara med och tillföra nya och attraktiva boenden för våra äldre invånare och den personal som skall arbeta i verksamheterna.
Eksta har lång och bred erfarenhet av dessa boende och har via omfattande ombyggnader moderniserat ett flertal äldreboenden.
När vi tar fram nya äldreboenden har vi alltid med representanter för vård- och omsorgsförvaltningen på ett tidigt stadium.
De har aktuella kunskaper om vad som är bra för personalen och hyresgästerna och kan påverka utformningen av byggnaden i ett tidigt stadium för en modern arbetsmiljö och en hemlik känsla.

Tack vare ett bra samarbete med kommunens avdelningn för mark och exploatering kunde detaljplanen färdigställas på rekordsnabba nio månader!

Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AI

AKTUELL NYPRODUKTION

Rya ängar och Rossared
Under kommande år planerar vi att starta två projekt. Rya Ängar etapp två i Frillesås innefattar 26 lägenheter, samma antal som i etapp ett. I Rossared i Fjärås planeras det för totalt 50 lägenheter, uppdelade i tre etapper.

Bukärrsgården, Särö
En process för ändring av gällande detaljplan är inledd. Den kommer att vinna laga kraft under slutet av 2023. Det medför att vi efter ombyggnation av det före detta äldreboendet kan tillföra cirka 50 bostäder i olika variationer för ett trivsamt komplement i nya Särö Centrum.

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 2024. Utmaningen är, likt många andra förtätningsprojekt, att lösa infrastrukturen och få acceptans av berörda grannar och andra intressenter.

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

Stockalid Åsa
Planprogrammet är klart och framtagandet av detaljplan pågår genom en byggaktörsdriven planprocess. Detaljplanen vann laga kraft i december 2022. Det har varit lärorikt att i samverkan med kommunens olika förvaltningar arbeta fram en detaljplan. Projektet görs i samverkan med Nordr och Jemmet AB som äger övriga delar av området. De kommer att bygga bostadsrätter. Vårt mål är att tillskapa cirka 30 hyresrätter. Preliminär byggstart är början av 2024.

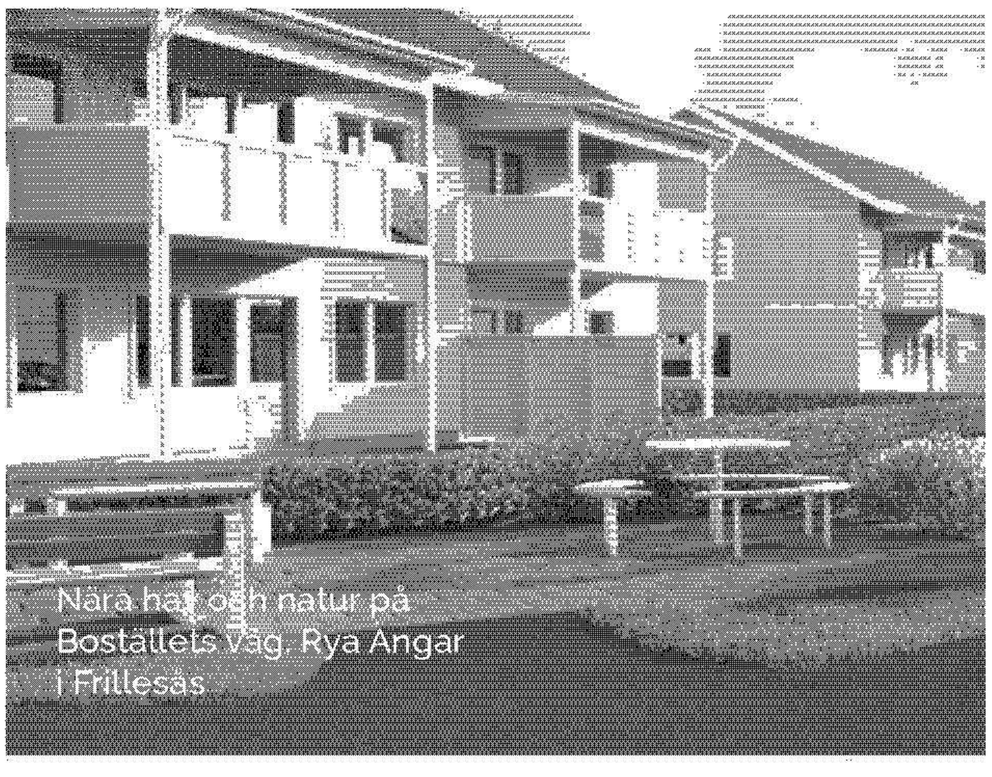
ATT ARBETA I PARTNERINGSAMVERKAN

Samtlig nyproduktion drivs på totalentreprenad i partneringsamverkan. Samverkansformen är ett strukturerat arbetssätt som syftar till att samverka och utnyttja entreprenörers och konsulters gemensamma kompetens redan i ett tidigt skede.

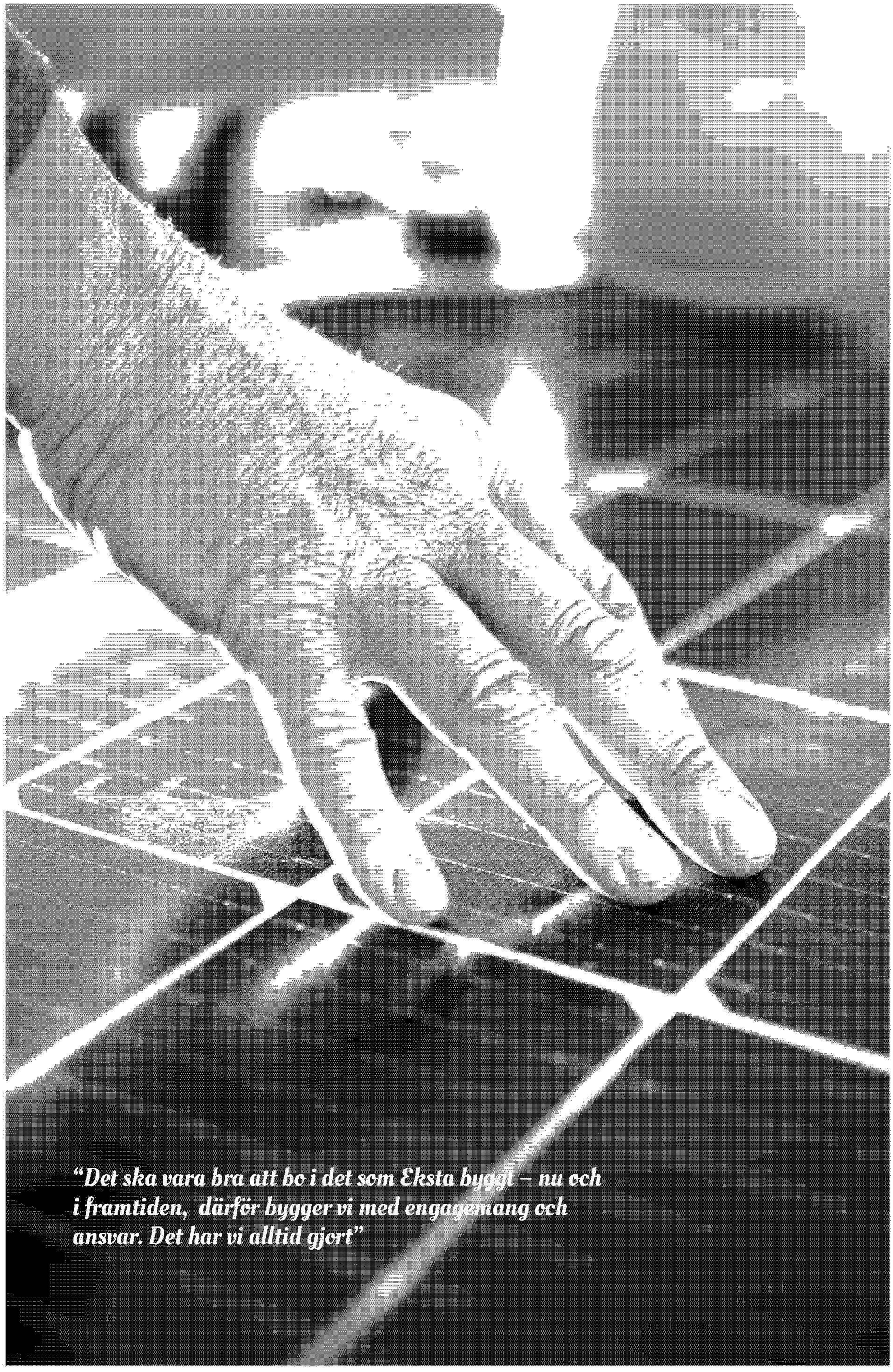
Positiva effekter
En av kvalitetsmätningarna som görs är en studie av verkligt uppmätta värden jämfört med projekterade värden avseende energiprestandan. Resultatet visar att byggnaderna uppfyller beräknade värden eller bättre än beräknat. Nöjda hyresgäster och andel garantianmärkningar är andra parametrar. De positiva resultaten stärker oss i meningen att partneringsamverkan med rätt partners är ett framgångsrikt arbetssätt, som medför hållbara lönsamma förvaltningsobjekt med hög hyresgästnöjdhet.

Leder till utveckling
Speciellt lyckosamt har det varit i Björkrisprojektet då samverkan får en ytterligare dimension i att omsätta lokalprogrammet från verksamheten till en trivsam funktionell och rationell byggnad som skapar mervärde för både boende och personal. I varje nyproduktionsprojekt avsätter medverkande entreprenörer ekonomiska medel för att främja innovation och nytänkande inom energieffektivt byggande eller solenergi. Det har gett flertalet nya spännande lösningar som senare har kunnat användas och utvecklas i andra byggprojekt.


Skiss över området Rossared i Fjärås


Nära hav och natur på Boställets väg, Rya Angar i Frillesås

Transaktion 09222115557491263401 Signerat CK, MW, MI, KW, FE, II , HS, IÅH, AI



“Det ska vara bra att bo i det som Ekstа byggt – nu och i framtiden, därför bygger vi med engagemang och ansvar. Det har vi alltid gjort”

Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AL

EKOLOGISK HÅLLBARHET

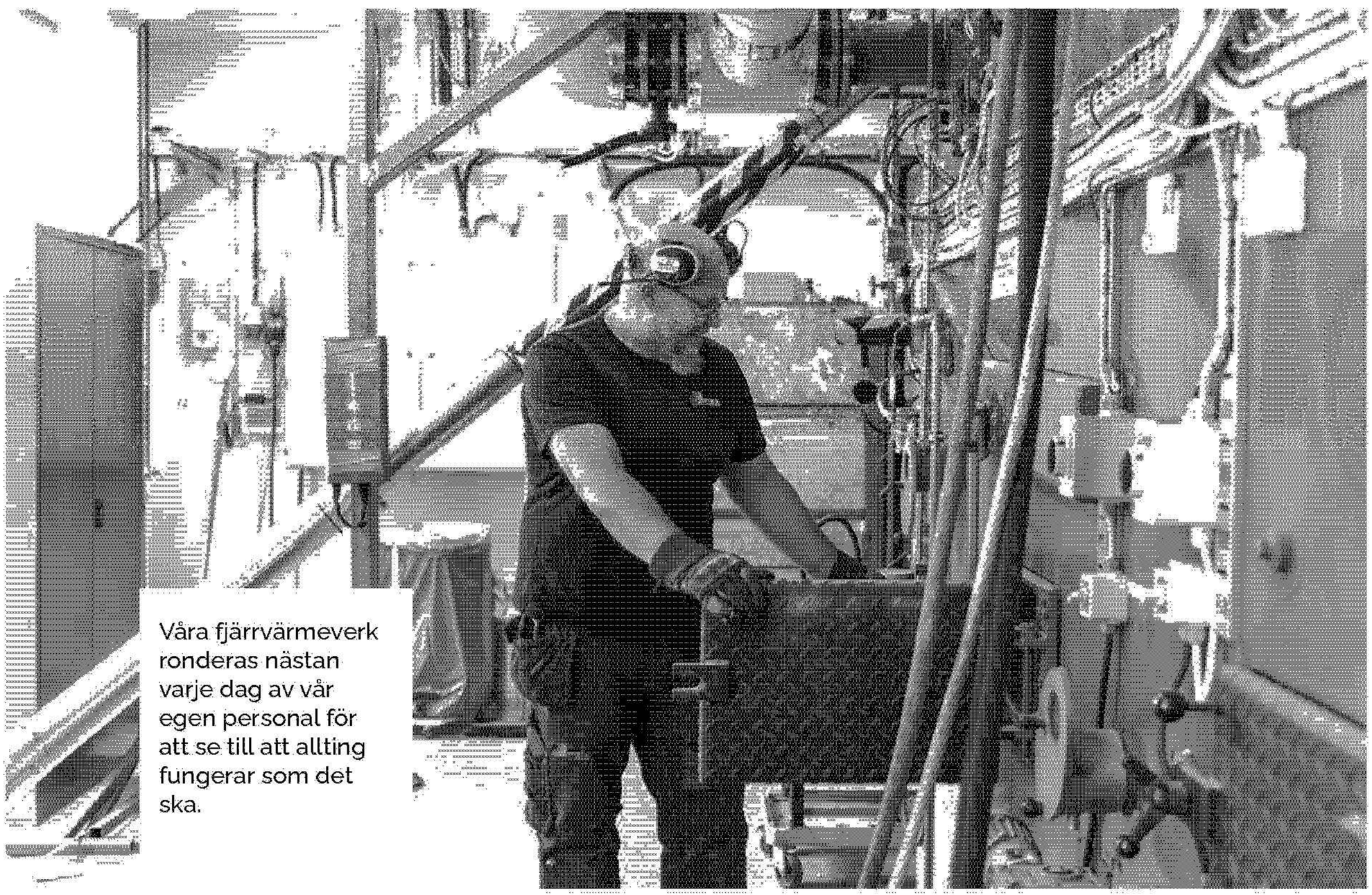
För oss på Eksta har miljöfrågan alltid varit i fokus, ända sedan starten 1965. Vi är ett förvaltande bolag och det vi bygger ska vi också ta hand om i många år framöver. Vårt energikoncept är välkänt i landet och vi har länge legat i framkant när det gäller biobränsle, solenergi och passivhus. Strategin är att så långt som det är möjligt förlita oss på förnybara energikällor.

Biobränsle och fjärrvärmeverksamhet
Arbetet med att få driftsäkra och lönsamma system har prioriterats under året. Vi har idag 19 små fjärrvärmeverk i Kungsbacka kommun som drivs av biobränsle, i huvudsak pellets. Dessa förser våra bostäder med värme och varmvatten. 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 varierar från 100 KW till 5 MW. En anläggning på Liabovägen har under året byggts om till en ren undercentral då systemet numer är ihopkopplat med Bukärrsgårdens anläggning. 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.

Fjärrvärmekunder
I anläggningar där vi producerar mer energi än vi själva förbrukar, erbjuder vi externa fastighetsägare att ansluta sig till vårt nät och bli fjärrvärmekunder. De lämnar då direktverkande el och oljepanna bakom sig och går över till Ekstas miljökloka alternativ med sol och biobränsle. I dagsläget har vi cirka 400 externa fjärrvärmekunder där Kungsbacka kommun är den enskilt största. Under 2022 har vi anslutit tre nya kunder - en förskola, en gruppbostad och en villa. 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.

VI HAR CIRKA
400 EXTERNA FJÄRRVÄRMEKUNDER

Dagligt arbete och framtida utveckling
Våra fjärrvärmeverk ronderas i stort sett varje dag av våra områdesansvariga fastighetsskötare. Det är viktigt för att se att allt fungerar som det ska och att inget avviker från det normala. Till hjälp har de en digital app där de för in dagens värden. Kommunens avdelning Miljö och hälsoskydd har genomfört tillsyn för att se att vi uppfyller Miljöbalkens krav, vilka samtliga har varit godkända. För att säkerställa att våra anläggningar uppfyller säkerhetskraven enligt AFS (arbetsmiljöverkets författningssamling) har ett antal godkända trepartsbesiktningar utförts. En projektering för ny rökgasledning har påbörjats för vår största panna i Fjärås. Ett nytt EU-direktiv träder i kraft 2025–2030 och innebär att stoftet ska halveras.



Våra fjärrvärmeverk ronderas nästan varje dag av vår egen personal för att se till att allting fungerar som det ska.

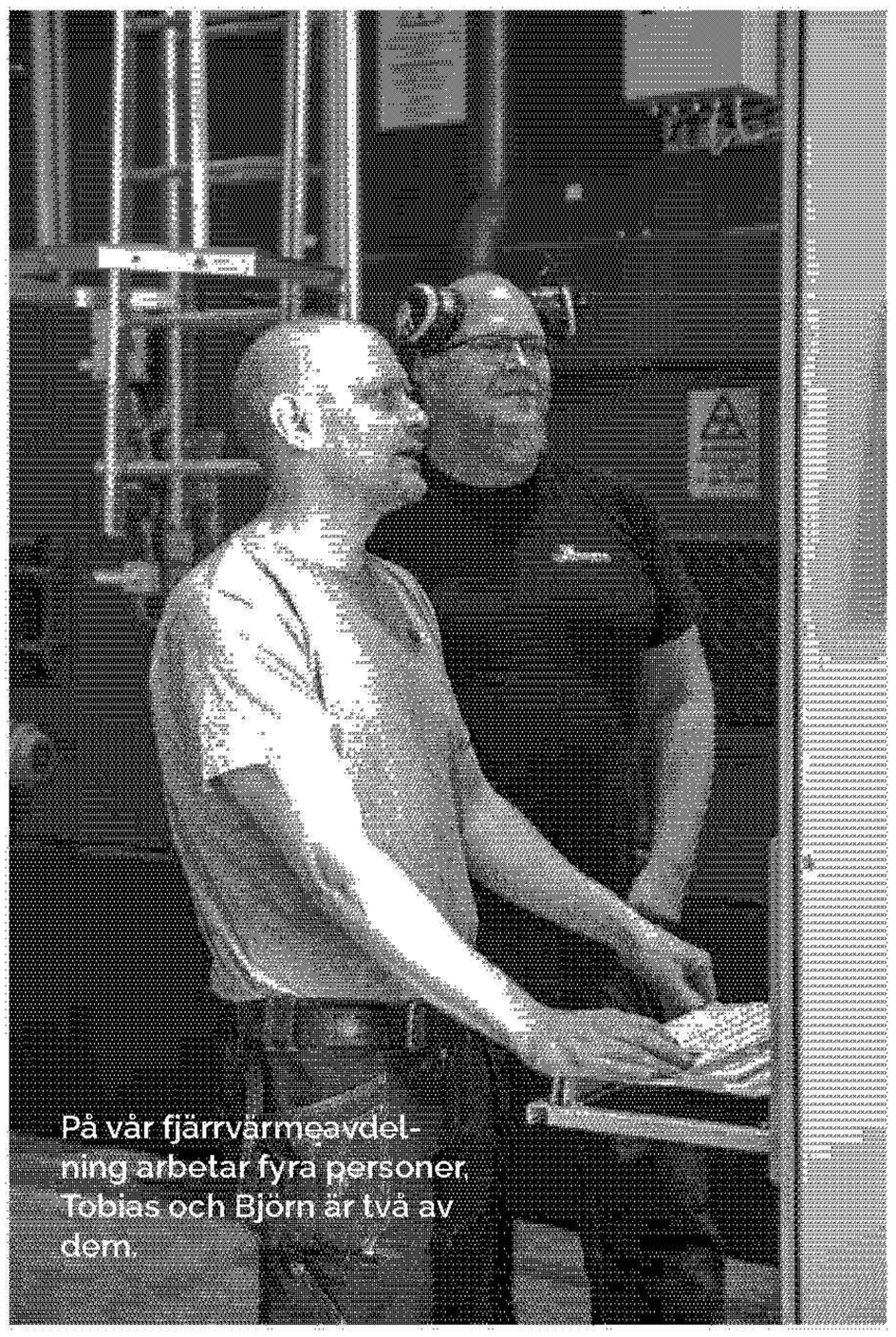
Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, MI, KW, FE, II , HS, IÅH, AI

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. Den goda solinstrålningen ihop med bra drift av anläggningarna har medfört att vi i år slog rekord. År 2022 producerade vi hela 3,48 GWh och det avser både solvärme och solel. Energimässigt har året varit varmare än ett normalår graddagsmässigt (94%) och med en bättre solinstrålningen än normalt (110%). Energianvändningen i vårt bestånd har aldrig varit så låg som 2022 - 82 KWh/m² A-tempsyta.

Passivhus
Ett uttryck som följt med oss genom åren är; *"Vi bygger med engagemang och ansvar – det har vi alltid gjort"*. För oss är det en självklarhet att vi ska bygga energieffektiva, hållbara hus som människor kan leva och verka i länge. Passivhus är en tät och välisolerad byggnad med energieffektiv ventilation där man har minskat värmeförlusterna så mycket att det inte behövs ett traditionellt värmesystem. Vårt första passivhus byggde vi 2005 i Frillesås. Efter det har vi i varje projekt tagit med oss erfarenheter som gör att vi hela tiden förfinar vårt energikoncept.

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 i 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. Vi skall bygga för en hållbar förvaltning och bidra till kommunens behov av bostäder. Samtliga mål är uppfyllda vid årets slut. 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.


På vår fjärrvärmeavdelning arbetar fyra personer, Tobias och Björn är två av dem.

KORT FAKTA OM...

BIOBRÄNSLE
Biobränslen är ett samlingsnamn för bränslen som är tillverkade av organiska råvaror som t ex växter, växtdelar, matavfall och restprodukter. Biobränslen förekommer i olika former och har en rad olika användningsområden.Vi eldar med pellets i våra pannor. Biobränsle står för över en tredjedel av den årliga energianvändningen i Sverige.

SOLENERGI
Solenergi är den energi som utvinns av solens strålar och omvandlas till el eller värme. Det är en förnybar och i det närmaste oändlig energikälla. Idag kommer bara en liten del av den energi vi använder i Sverige från solen, men energislaget väntas växa och spela en viktigare roll i framtiden. Solfångare genererar värme. Solceller genererar el.

PASSIVHUS
Ett passivhus är en tät och välisolerad byggnad med energieffektiv ventilation där man har minskat värmeförlusterna så mycket att det inte behövs ett traditionellt värmesystem.

Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, MI, KW, FE, II , HS, IÅH, AI



Niklas, Henning och Martin arbetar på vår avdelning för fastighetsutveckling. De arbetar dagligen med bland annat energioptimering av våra fastigheter.

Pågående forsknings och utvecklingsprojekt
Vårt energikoncept uppmärksammas över hela Sverige och ibland längre än så. De leder ofta till att vi får delta i många spännande projekt. *Likströmsprojektet 2.0* är ett projekt som pågått under några år. Det utgår från vårt område Humlevägen i Fjärås. Här testas en blockchainmodell för att se hur likströmsnätet kan utvecklas. Utöver bostäderna testar man att koppla på en gruppbostad, förskola, äldreboende och expeditionsbyggnad och ser hur man kan fördela och ta vara på energin mellan byggnaderna. Syftet är att se om tekniken i framtiden kan skalas upp och till exempel appliceras i en innerstadskärna.

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

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 energiingejörer
- Nationella rådet för industriellt byggande
- Hyresnämnden

VISSTE DU ATT...

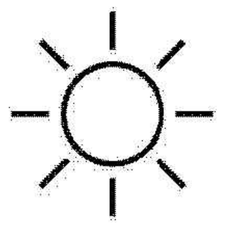
...vi under många år fått förmånen att dela med oss av våra erfarenheter och kunskaper om energilösningar till besökare från hela världen.



...våra solanläggningar tillsammans genererar 3 000 000 antal kilowattimmar på ett år. (En normalvilla förbrukar ca 20 000 kilowattimmar på ett år). Detta innebär att flera av våra områden periodvis drivs av ren solenergi.



...under en solig men kall februaridag (-10 grader) 2019 värmdes hela Humlevägen (16 lägenheter) i Fjärås upp av ren solvärme.



Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AI

Allmännyttans klimatinitiativ
Allmännyttans klimatinitiativ 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. Klimatinitiativet initierades av Sveriges Allmännytta 2018. 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 Ekstа 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 70 procent är nu elbilar som vi delvis laddar med ren solenergi. Även trädgårdsmaskiner elektrifieras både i vår verksamhet och hos våra skötselentreprenörer. Förutom minskade utsläpp är det en positiv effekt med minskat buller, vilket uppskattas av våra hyresgäster.

Återvinning
Att källsortera ger en positiv effekt på flera olika sätt. Det bildas inte lika mycket växthusgaser när man återvinner eftersom allt avfall inte bränns. Mängden avfall som går till deponi minskar och värdefulla naturresurser sparas. Med anledning av detta har vi har haft mycket fokus på att få våra hyresgäster att bli ännu bättre på att källsortera sina sopor. Förutom den dagliga tillsynen av våra soprum/miljörum har vi installerat moloker i flera av våra områden. Vi har då kunnat ta bort fraktionerna restavfall och matavfall i våra soprum/miljörum och på så vis blir det renare och fräschare i rummen. Vi har också prioriterat att renovera/fräscha upp soprum/miljörum som är slitna samt att vi två gånger under året tvättat samtliga kärl. Detta tillsammans med riktad information och hyresgästernas vilja har bidragit till att återvinningen ökat med 27 % de senaste tre åren.

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 86 laddplatser i våra bostadsområden (inkluderat vårt huvudkontor och våra fastighetsskötarexpeditioner) varav 34 monterats under 2022. Detta för att ge våra hyresgäster möjlighet att kunna parkera och ladda sin elbil nära hemmet.

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

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

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

Elinventering
Under slutet av 2022 ökade elpriserna markant. I samband med detta gjorde vi en omfattande el-inventering i samtliga bostadsområden. Vi har bland annat sett över belysning i källarutrymmen, vindsförråd, gemensamhetsutrymmen och utomhusbelysning. Gamla armaturer har bytts ut till mer energivänliga alternativ.

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



Det är viktigt att få med miljötänket i det vardagliga arbetet, tycker Alexander och Felicia

Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AL

EKONOMISK HÅLLBARHET

God och ansvarsfull förvaltning i kombination med en omvärldsorienterad organisation bidrar till att nå ekonomisk hållbarhet. En hållbar resursanvändning är en förutsättning för hållbar tillväxt. För Eksta Bostads AB innebär ekonomisk hållbarhet bland annat att ekonomisk tillväxt inte får ske till priset av ett ojämlikt samhälle eller kraftig miljöpåverkan.

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. Detta ger oss förutsättningar att underhålla fastighetsbeståndet och samtidigt bygga nytt.

Bolagets målarbete som sträckte sig mellan 2020–2022 innefattade bland annat att vi skall verka för bolagets långsiktiga ekonomiska tillväxt. Det goda ekonomiska resultatet och nöjda hyresgäster ger en stolt organisation. Vårt mål är att med ödmjukhet ständigt sträva mot att bli bättre. Vi skall hushålla med bolagets resurser och förbättra bolagets driftnetto, vilket är med i hela den ekonomiska processen. För kommande målperiod kommer fokus bland annat vara lönsamheten framåt då vi har högre kostnadsökningar än intäktsökningar. Målperioden innefattar även aktiviteter för att fortsätta vårt arbete att utmana våra arbetssätt för att bli mer effektiva, digitaliserade och kvalitativa.

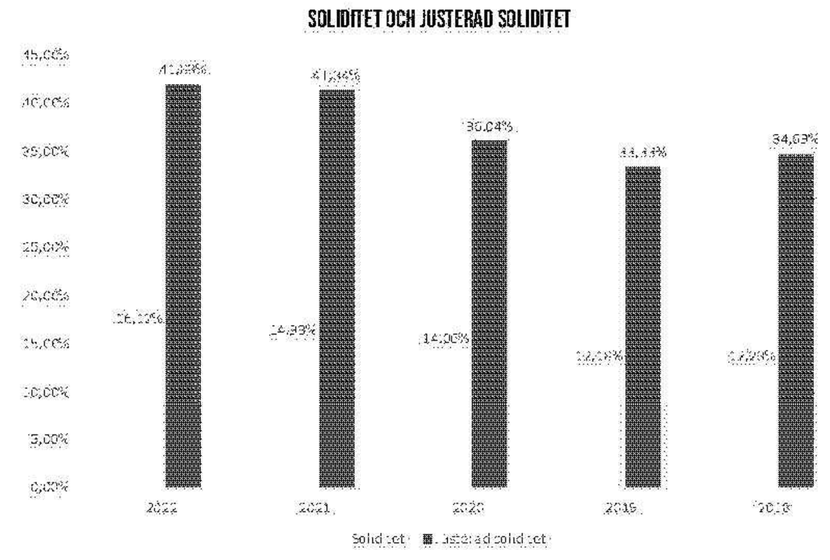
Stabila i en osäker tid
Under 2022 förändrades situationen i omvärlden kraftigt. Efterdyningar av pandemin i kombination med krig i Europa ledde till stigande el- och materialpriser som driver upp inflationen, vilket i sin tur lett till ökade marknadsräntor. När styrräntan stiger påverkar det också marknadens avkastningskrav och ökar avkastningskravet, vilket leder till minskade fastighetsvärden. Trots detta har Eksta levererat ett bra resultat. Framtiden får utvisa vilken nivå både räntor och elpriser kommer att stabilisera sig på.

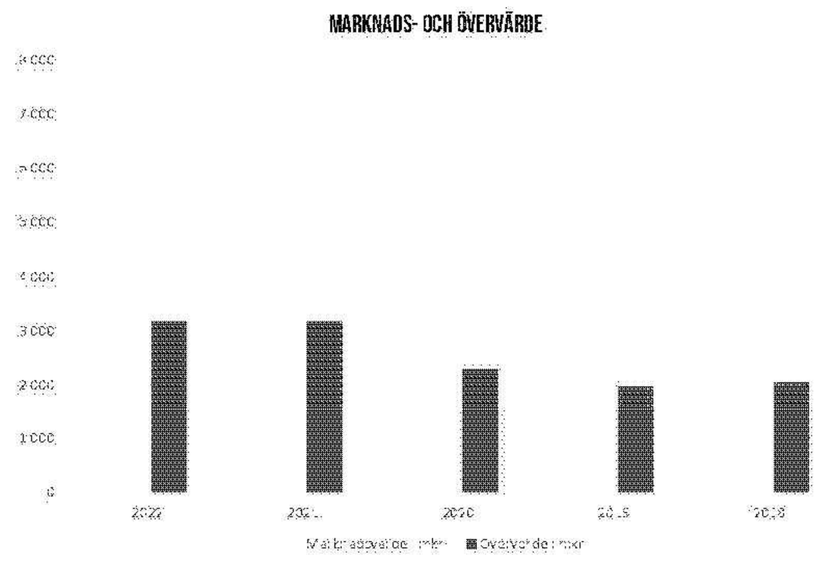
En konsekvens av de störda transportkedjorna till följd av pandemin och den ansträngda energisituationen är att materialpriserna har ökat, vilket påverkar kostnaderna för reparationer, underhåll och nyproduktion. Hyreshöjningarna har samtidigt varit låga, vilket sätter press på resultatet.

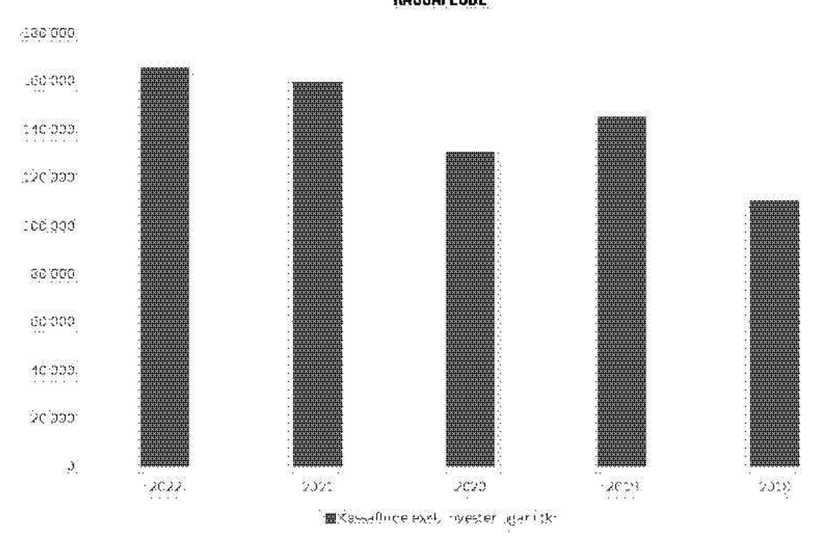
Utmaningar framöver
Kungsbacka växer kraftigt och bristen på bostäder är stor i kommunens alla delar. Att hålla tempot i nyproduktionen innebär stor och noggrann planering och kräver att vi agerar långsiktigt samt har finansiell stabilitet över tid. Utan en stabil ekonomi kan vi inte vara den långsiktiga fastighetsförvaltare vår ägare vill. Att värdesäkra bolagets fastigheter genom ett varsamt och löpande underhåll i befintligt bestånd är en viktig parameter i den ekonomiska hållbarheten och en viktig del i att fortsätta hålla en stabil ekonomi. Bolaget har sedan lång tid tillbaka haft starka övervärden på sitt fastighetsbestånd och fortsätter med detta även under 2022.

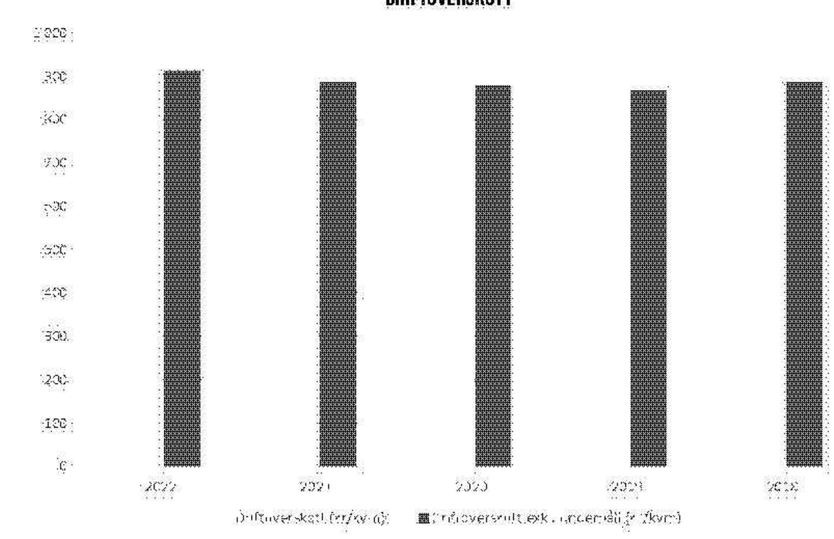
Några exempel på faktorer som gör att Eksta står starkt trots omvärldens turbulens är att bolaget har korta och snabba beslutsvägar samt har förmågan att anpassa sig snabbt efter omvärlden. Detta tillsammans med en stabil intjänandeförmåga och ett starkt samt stabilt kassaflöde, från den löpande verksamheten, gör att bolaget kan egenfinansiera flertalet nybyggnationsprojekt samt större ROT-renoveringar i befintligt bestånd.

I en tid då energipriserna når rekordnivåer är det extra viktigt att fokusera på energibesparande åtgärder som kan dämpa effekterna av ökade elpriser, vilket alltid varit en betydelsefull del verksamheten. Exempel på sådana åtgärder är det stora arbetet Eksta gjort gällande solel som förklaras vidare i ovan text kring ekologisk hållbarhet. Ökade energipriser slår mot alla – mot bolaget, våra hyresgäster och mot energikrävande verksamheter, vilket sätter det ekonomiska arbetet på sin spets för att den ekonomiska påverkan skall mildras något i alla led.









Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AL

BOLAGSSTYRNING

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

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

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

Bolagsstämma och ny styrelse
Bolagsstämman infaller en gång per år under maj månad där samtliga partirepresentanter bjuds in. På stämman presenteras verksamhetsåret och det finns möjlighet att ställa frågor. Under bolagsstämman 2023 kommer den nya styrelsen för kommande mandatperiod att tillsättas i enlighet med kommunfullmäktiges beslut. Franklin Eck (M) har varit styrelseordförande i åtta år och kommer under kommande period att ersättas av Henrik Schröder (M).

Styrelse
Franklin Eck (M), ordförande
Maria Lundgren (C), vice ordförande
Marianne Wallengren (M)
Ingemar Lundin (S)
Ingrid Åkesson Hoffman (L)
Henrik Schröder (M)
Kenth Wallin (SD)

Suppleanter
Mathias Bred (M)
Peder Kirsten (L)
Ulf Svärdh (SD)
Conny Loftander (S)
Peter Fritzson (C)
Bo Hammarstrand (M)

Revisor
Anders Linusson, auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer
Birgitta Litsegård (S)
Stefan Strömgren (KD)
Christine Lindeberg (M)
Rolf-Arne Ullaeus (M)
Stefan Friberg (C)
Hans-Åke Fryklund (L)
Bo Regnér (SD)

LEDNINGSGRUPP EKSTA BOSTADS AB



Christer Kilersjö
Vd



Jenny Lundin
Ekonomichef



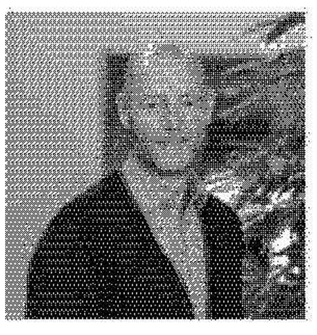
Jonathan Hagrenius
Förvaltningschef



Mats Niklasson
Chef Fastighetsutveckling



Monica Ekman
HR-ansvarig



Thomas Rapp
Chef Värmeproduktion

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 2022 på sidorna 10–29 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

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



Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, IL, HS, IÅH, AL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och Verkställande direktören för Eksta Bostads AB (org. nr 556497–8293) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2022.

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

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

Dotterbolag
Sedan 2018 har Eksta Bostads AB ett av Kungsbacka kommun helägt dotterbolag, Tempohus Kungsbacka AB (org. nr 559151–1349). Bolagets huvudsakliga uppdrag är att uppföra bostäder eller på annat sätt köpa in och förvalta bostäder med tidsbegränsade hyreskontrakt. Bolaget köper in tjänster av moderbolaget och har under 2022 inte haft någon nyproduktion eller förvärvat några nya fastigheter. År 2021 köpte Eksta Bostads AB Björkgläntans Fastighets AB (org. nr 559061–0852) vars tillgång var råmark i Kungsbacka Enen 1:3, Onsala. Björkgläntan fusionerades in i Eksta Bostads AB under 2022.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Omvärlden har påverkat bolaget med räntehöjningar, stegrande energipriser och hög inflation. Kloka beslut genom åren och bolagets stora satsningar på energieffektiva byggnader, solenergi och biobränsle har gjort att den negativa påverkan mildras.

I december 2022 färdigställdes Ekstas enskilt största projekt någonsin, Björkris vård- och omsorgsboende med 120 lägenheter. Projektet genomfördes i partneringsamverkan och Kungsbacka kommun ska nu starta upp verksamhet i lokalerna. Intäktsmässigt påverkar detta marginellt då intäkterna enbart landar in för december månad. Dock påverkas flera av bolagets viktiga nyckeltal som t.ex. medelhyra lokaler (kr/kvm) då nyckeltalet baseras på ett genomsnittligt antal kvm i årets början och årets slut, vilket ger en lägre medelhyra per kvm för lokaler. Om Björkris räknas bort i detta nyckeltal landar vi i stället på 1 420 kr/kvm jämfört med föregående årssiffra på 1 356 kr/kvm.

Hyreshöjningen för 2022 trädde i kraft 1 januari. Hyrorna höjdes i genomsnitt 1,80% (1,10%).

Sjukfrånvaron ökade under pandemiåren och fortsätter att öka, från 5,6% 2021 till 9,0% 2022, trots hälsofrämjande åtgärder. Ökningen ser vi främst hänför sig till ett flertal långtidssjukskrivningar som inte är arbetsrelaterade. Det har även varit fler och längre sjukskrivningar än tidigare år på grund av fler och långdragna förkylningar samt influensor.

Antalet anställda har ökat till 49,25 st (47,41 st). Trots detta har personalkostnaderna sjunkit något från 2021 års siffror på 23,2 mkr till 23 mkr 2022. Sjukfrånvaron är den främsta anledningen. Utöver det är det större uttag än planerat av föräldraledigheter, vård av barn samt lägre arbetsgivaravgifter för unga och för vikarierande personal som uppnått pensionsålder. För att kompensera den höga sjukfrånvaron har bolaget köpt in fler tjänster för skötsel av utemiljö, vilket ökar årets driftskostnader något.

Energianvändningen i vårt bestånd har aldrig varit så lågt som 2022 82 KWh/m^2 samtidigt som vi har tagit tillvara på 3,48 GWh solenergi under året, vilket påverkar bolagets energikostnader positivt.

Ekonomi och resultat
Årets resultat uppgår till 78.4 mkr (76,0 mkr) före bokslutsdispositioner och skatt. Intäkter från den löpande verksamheten uppgår till 411,6 mkr (398,3 mkr), vilket ger en ökning på 3,34 % jämfört med 2021 och består i huvudsak av hyresintäkter från bostäder 56 % och lokaler 34 %. Ökningen grundar sig i hyresjusteringar samt volymtillväxt i form av nya bostadsprojekt som funnits med hela året 2022 men bara del av året under 2021, tex Kyrkstigen i Förlanda och Boställets väg i Frillesås. Bland resterande intäkter finns bland annat försäljning av värme.

Driftkostnaderna uppgår till 139,6 mkr (139,1 mkr) och är 0,33 % högre än föregående år. Kostnaderna för underhåll och reparationer är 53 mkr (54 mkr) och avser främst det planerade långsiktiga underhållet 45 mkr (föregående år 47 mkr).

Avskrivningar
Avskrivningar har gjorts med 87,1 mkr (föregående år 83,4 mkr). Avskrivningarna följer regelverket i K3 innebärande komponentavskrivning.

Fastighetsvärdering
Eksta Bostads AB gör varje år en desktop-värdering av samtliga fastigheter. Under 2022 gjordes en samordnad värdering av samtliga fastigheter i beståndet med hjälp av Newsec. I den samlade värderingen ingår även 20% av fastigheter som blev värderade på plats. Dessa fastigheter är utvalda för att få en jämn fördelning gällande yta, typ och område mellan åren. Eksta Bostads AB värderar återkommande samtliga fastigheter fysiskt för att få ett så korrekt marknadsvärde som möjligt.

Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, MI, KW, FE, II , HS, IÅH, AI

Utöver att ta hjälp av extern fastighetsvärderare använder sig bolaget av Datscha, ett webbaserat fastighetssystem, för att löpande kunna göra analyser och värderingar. Fastigheterna värderas efter faktiska hyresintäkter, hänsyn tagen till faktiska driftkostnader och aktuellt marknadsvärde samt avkastningskrav. Bolagets fastigheter har ett bokförings-mässigt värde på 4 318 mkr och är marknadsvärderade till 7 421 mkr, vilket ger ett övervärde på 3 168 mkr. Det finns inga nedskrivningsbehov enligt K3 regelverket för 2022.

Finansiella poster
Finansiella poster ger ett underskott om 46,5 mkr (37,6 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 stigande räntorna under 2022. Då marknaden påvisar fortsatt stigande räntor kommer bolagets finansiella kostnader fortsätta att stiga under de kommande åren.

För 2022 landar bolagets räntenetto under gränsen för maximalt avdrag enligt EBITDA-regeln inom ränteavdrags-begränsningsregeln och klarar således att få fullt avdrag för räntekostnaderna. Rådande ränteläge och fortsatta stigande marknadsräntor kommer resultera i att bolaget, under närmaste åren, kommer få betydande ökningar gällande räntekostnader. Detta i sin tur kommer leda till att bolaget landar över gränsen för ränteavdrag, vilket då även resulterar i ökade skattekostnader

Borgensavgifter faktureras årligen från kommunen. Borgensavgiften bedöms ligga på en marknadsmässig nivå.

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.

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

Aktuellt läge gentemot direktiven
För verksamhetsåret 2022 har bolagets anläggningstillgångar (exklusive pågående nyanläggningar) skrivits av med 2,05 % (2,12 %). Bolagets resultat medger skattemässiga avskrivningar enligt ägardirektivet.

Soliditeten fortsätter att stiga till 16,12 % (14,93 %) men uppfyller inte det långsiktiga målet på 20 %. Den justerade soliditeten som tar hänsyn till övervärdena i fastighetsbeståndet uppgår till 41,88 % (41,34 %) 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 2022 4,90 %, en ökning från föregående års 4,66 %.

Bolagets har ett stort positivt kassaflöde från den löpande verksamheten på 157 milj (124 milj) som årligen återinvesteras i nyproduktion av fastigheter samt investeringar i befintligt bestånd. Årets totala kassaflöde är negativt och landar på -58 milj. (-81 milj.).

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AI

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

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

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

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

Bolaget ser en risk för negativa värdeförändringar på grund av höga produktionskostnader, begränsade hyror och ökade direktavkastningskrav och för 2022 ligger övervärdet (3 168 milj) något lägre jämfört med rekordåret 2021 (3 171 milj).

Hållbarhetsrapport
Eksta Bostads AB har upprätthållat en hållbarhetsredovisning. Rapportens innehåll presenteras på sidorna 10-29 i årsredovisningen.

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

PRIORITERINGAR I VERKSAMHETEN

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

Transaktion 09222[illegible]565/4912634101 Signerat CK, MW, MI, KW, FE, II , HS, IÅH, AI



Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AE

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Ingående balanserade vinstmedel	583 942 680
Årets resultat	63 901 401
Totalt	647 844 081

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare	1 230 000
Balanseras i ny räkning:	646 614 081
Totalt	647 844 081

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 2023 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 09222115557491263401 Signerat CK, MW, MI, KW, FE, II , HS, IÅH, AI

SAMMANDRAG 5 ÅR

AV VERKSAMHETEN OCH NYCKELTAL

	2022	2021	2020	2019	2018
Resultaträkning					
Hyresintäkter	374 664	362 485	353 694	346 507	334 064
Övriga intäkter i rörelsen	36 966	35 835	35 332	35 965	40 947
Driftskostnader	-139 608	-139 143	-133 432	-131 078	-123 786
Underhållskostnader	-52 908	-53 976	-63 399	-56 286	-55 870
Fastighetsskatt	-6 477	-6 513	-6 102	-6 349	-5 558
Övriga kostnader	-600	-1 620	-15 574	0	0
Av- och nedskrivningar i förvaltning	-87 101	-83 428	-78 304	-103 514	-70 643
Verksamhetsresultat	**124 937**	**113 640**	**92 216**	**85 245**	**119 154**
Finansnetto	-46 540	-37 629	-40 104	-43 540	-79 564
Resultat efter finansnetto	**78 397**	**76 011**	**52 112**	**41 705**	**39 590**
Jämförelsestörande poster	0	0	66 551	0	8 390
Bokslutsdispositioner	1 981	-756	-1 637	9 580	6 699
Resultat före skatt	**80 378**	**75 255**	**117 026**	**51 285**	**54 679**
Balansräkning					
Materiella anläggningstillgångar	4 324 950	4 225 045	4 020 246	3 950 144	3 697 119
Finansiella anläggningstillgångar	116 111	119 565	116 182	116 133	101 177
Omsättningstillgångar	175 314	226 139	298 516	163 835	153 375
Eget kapital	738 802	675 480	617 221	382 929	343 431
Obeskattade reserver *	6 927	8 908	8 152	169 808	179 388
Avsättningar	74 012	68 277	62 473	38 112	33 480
Låneskuld	3 672 712	3 700 222	3 614 459	3 508 898	3 275 441
Rörelseskulder	123 922	117 863	132 637	130 364	119 930
Balansomslutning	4 616 375	4 570 750	4 434 943	4 230 112	3 951 671
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm	203 002	202 433	199 438	198 136	193 059
Lokalyta, kvm	93 170	84 094	84 094	86 641	88 001
Finansiering					
Soliditet (%)	16,12%	14,93%	14,06%	12,18%	12,23%
Justerad soliditet (%)	41,88%	41,34%	36,04%	33,33%	34,69%
Genomsnittlig låneränta (%)	1,26%	1,03%	1,13%	1,28%	2,49%
Kassaflöde, exkl investeringar	165 498	159 439	130 416	145 219	110 233
Lönsamhet					
Direktavkastning (%)	4,90%	4,66%	4,24%	4,78%	5,13%
Avkastning på eget kapital (%)	11,37%	11,64%	23,40%	14,12%	20,09%
Ekonomi					
Medelhyra lägenheter (kr / kvm)	1 235	1 211	1 167	1 141	1 129
Medelhyra lokaler (kr / kvm)	1 342	1 356	1 368	1 368	1 311
Driftkostnader (kr / kvm)	-400	-406	- 395	-387	-369
Underhållskostnader (kr / kvm)	-182	-189	-223	-199	-201
Driftsöverskott exkl underhåll (kr / kvm)	911	886	878	866	885
Driftöverskott (kr / kvm)	730	697	655	667	684

Transaktion 09222115557491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, IL, HS, IÅH, AL

RESULTATRÄKNING

		KONCERN		MODERBOLAG	
	Not	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning					
Hyresintäkter	2	383 442 708	369 789 709	376 484 504	364 599 814
Hyresjustering	2	-1 820 429	-2 114 471	-1 820 429	-2 114 471
Övriga förvaltningsintäkter	3	36 190 549	35 063 896	36 966 352	35 835 165
		417 812 828	**402 739 134**	**411 630 427**	**398 320 508**
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	4, 9, 10	-141 047 005	-139 133 177	-139 607 863	-139 143 469
Underhållskostnader	5	-53 724 984	-54 143 317	-52 907 739	-53 975 713
Fastighetsskatt	6	-6 512 698	-6 555 479	-6 476 716	-6 512 859
Övriga kostnader	7	-599 959	-1 619 953	-599 959	-1 619 953
Av- och nedskrivningar	8	-90 260 639	-86 609 711	-87 101 003	-83 428 069
		-292 145 285	**-288 061 637**	**-286 693 280**	**-284 680 063**
Verksamhetsresultat		**125 667 543**	**114 677 497**	**124 937 147**	**113 640 445**
Resultat från finansiella poster	11				
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	2 000	0	2 000
Resultat koncern		0	0	0	0
Resultat intresseföretag		25 332	51 753	25 332	51 753
Ränteintäkter och liknande resultatposter		865 075	664 946	1 044 465	865 946
Räntekostnader och liknande poster		-47 708 820	-38 600 292	-47 609 780	-38 548 823
		-46 818 413	**-37 881 593**	**-46 539 983**	**-37 629 124**
Resultat efter finansiella poster		**78 849 130**	**76 795 904**	**78 397 164**	**76 011 321**
Bokslutsdispositioner		0	0	1 980 808	-756 259
Skatt	12	-16 068 525	-16 269 399	-16 476 571	-16 530 784
ÅRETS RESULTAT		**62 780 605**	**60 526 505**	**63 901 401**	**58 724 278**

Transaktion 09222115557491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AI

BALANSRÄKNING

		KONCERN		MODERBOLAG	
TILLGÅNGAR	**Not**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	13	3 763 955 522	3 509 025 782	3 660 866 338	3 401 239 263
Mark	13	300 637 931	278 598 696	295 251 017	268 320 689
Värmeanläggningar	14	186 279 640	191 437 049	186 279 640	191 437 049
Byggnadsinventarier	15	12 081 042	7 010 714	12 081 042	7 010 714
Markanläggningar	16	98 128 486	61 674 707	98 111 182	61 657 042
Inventarier	17	6 346 950	7 422 581	6 344 998	7 417 151
Pågående nyanläggningar	18	66 133 806	288 191 256	66 015 766	287 963 440
		4 433 563 377	**4 343 360 785**	**4 324 949 983**	**4 225 045 348**
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	19	0	0	100 000 000	103 500 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	1 000 825	1 000 825	1 000 825	1 000 825
Långfristiga fordringar	21	110 491	64 401	15 110 491	15 064 401
		1 111 316	**1 065 226**	**116 111 316**	**119 565 226**
Summa anläggningstillgångar		**4 434 674 693**	**4 344 426 011**	**4 441 061 299**	**4 344 610 574**
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.					
Bränslelager		2 648 027	1 863 797	2 648 027	1 863 797
		2 648 027	**1 863 797**	**2 648 027**	**1 863 797**
Kortfristiga fordringar					
Hyresfordringar		986 762	778 010	877 190	778 010
Kundfordringar		7 789 380	5 130 601	7 789 380	6 018 293
Övriga fordringar		6 830 766	12 254 958	7 053 013	12 070 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	25 874 347	16 013 310	25 641 076	15 796 423
		41 481 255	**34 176 879**	**41 360 659**	**34 663 271**
Kassa och bank	23	**145 704 392**	**197 896 309**	**131 305 393**	**189 612 335**
Summa omsättningstillgångar		**189 833 674**	**233 936 985**	**175 314 079**	**226 139 403**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 624 508 367**	**4 578 362 996**	**4 616 375 378**	**4 570 749 977**

Transaktion 09222115555491912634101 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, IL, HS, IÅH, AL

BALANSRÄKNING

		KONCERN		MODERBOLAG	
EGET KAPITAL OCH SKULDER	**Not**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Eget kapital					
				Bundet eget kapital	**Bundet eget kapital**
Aktiekapital	24	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Annat eget kapital inkl årets resultat		597 959 276	535 754 382	0	0
Reservfond		0	0	40 957 762	40 957 762
		647 959 276	**585 754 382**	**90 957 762**	**90 957 762**
				Fritt eget kapital	**Fritt eget kapital**
Aktieägartillskott		100 000 000	100 000 000	100 000 000	100 000 000
Balanserade vinstmedel		0	0	483 942 680	425 798 402
Årets resultat		0	0	63 901 401	58 724 278
		100 000 000	**100 000 000**	**647 844 081**	**584 522 680**
Summa eget kapital		**747 959 276**	**685 754 382**	**738 801 843**	**675 480 442**
Obeskattade reserver					
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	25	0	0	6 927 468	8 908 276
Periodiseringsfond		0	0	0	0
Ersättningsfond		0	0	0	0
Summa obeskattade reserver		**0**	**0**	**6 927 468**	**8 908 276**
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	12	75 439 380	70 111 948	74 012 322	68 276 843
Summa avsättningar		**75 439 380**	**70 111 948**	**74 012 322**	**68 276 843**
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	26	3 668 072 271	3 695 651 439	3 665 201 691	3 692 711 691
Summa långfristiga skulder		**3 668 072 271**	**3 695 651 439**	**3 665 201 691**	**3 692 711 691**
Kortfristiga skulder					
Skulder till koncernföretag		0	0	25 485	0
Skulder till kreditinstitut	26	7 579 000	7 579 000	7 510 000	7 510 000
Leverantörsskulder		53 877 879	56 700 498	53 358 481	56 522 756
Skatteskulder		6 244 891	5 702 791	6 157 901	5 468 348
Övriga skulder		1 661 213	1 869 544	1 661 213	1 503 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	63 674 457	54 993 394	62 718 974	54 368 078
Summa kortfristiga skulder		**133 037 440**	**126 845 227**	**131 432 054**	**125 372 725**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**4 624 508 367**	**4 578 362 996**	**4 616 375 378**	**4 570 749 977**

Transaktion 09222115557491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AI

KASSAFLÖDESANALYS

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Den löpande verksamheten				
Resultat före extraordinära och finansiella poster	125 667 543	114 677 497	124 937 147	113 640 445
Av- och nedskrivningar	90 260 639	86 609 711	87 101 003	83 428 069
"Avsättningar, obeskattade reserver och skatter samt övriga ej likviditetspåverkande poster"	-10 194 705	-10 309 703	-7 241 092	-10 726 878
	205 733 477	**190 977 505**	**204 797 058**	**186 341 637**
Erhållen ränta	865 075	664 946	1 044 465	865 946
Erhållna utdelningar	25 332	53 753	25 332	53 753
Erlagd ränta	-47 708 820	-38 600 292	-47 609 780	-38 548 823
	158 915 064	**153 095 912**	**158 257 075**	**148 712 513**
Ökning (-) / minskning (+) av varulager	-784 230	-298 093	-784 230	-298 093
Ökning (-) / minskning (+) av kundfordringar	-2 867 531	-1 330 981	-1 870 267	-2 235 424
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 436 845	-6 890 349	-4 827 121	-6 075 494
Ökning (+) / minskning (-) leverantörsskulder	-2 822 619	-354 393	-3 164 275	-257 779
Ökning (+) / minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder	8 472 732	-16 314 070	9 223 604	-16 174 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**156 476 571**	**127 908 026**	**156 834 786**	**123 671 352**
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-180 463 231	-295 877 600	-187 005 638	-292 109 590
Sålda materiella anläggningstillgångar	0	3 881 806	0	3 881 806
Ökning av finansiella anläggningstillgångar	-46 090	91 328	-46 090	-3 383 672
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-180 509 321**	**-291 904 466**	**-187 051 728**	**-291 611 456**
Finansieringsverksamheten				
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-27 579 168	87 316 461	-27 510 000	87 419 629
Utbetald utdelning	-580 000	-465 000	-580 000	-465 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-28 159 168**	**86 851 461**	**-28 090 000**	**86 954 629**
Årets kassaflöde	**-52 191 918**	**-77 144 979**	**-58 306 942**	**-80 985 475**
Likvida medel vid årets början	**197 896 309**	**275 041 288**	**189 612 335**	**270 597 810**
Likvida medel vid årets slut	**145 704 392**	**197 896 309**	**131 305 393**	**189 612 335**

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 09222115557491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, IL, HS, IÅH, AL

FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET

KONCERN

	Aktiekapital	" Aktieägar-tillskott "	" Annat eget kapital inkl årets resultat "	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	**50 000 000**	**100 000 000**	**475 692 877**	**625 692 877**
Erhållet aktieägartillskott				0
Utdelning till ägaren			-465 000	-465 000
Årets resultat			60 526 505	60 526 505
Utgående balans 2021-12-31	**50 000 000**	**100 000 000**	**535 754 382**	**685 754 382**
Ingående balans 2022-01-01	**50 000 000**	**100 000 000**	**535 754 382**	**685 754 382**
Erhållet aktieägartillskott				0
Förändring av eget kapital vid fusion av dotterbolag			4 288	4 288
Utdelning till ägaren			-580 000	-580 000
Årets resultat			62 780 605	62 780 605
Utgående balans 2022-12-31	**50 000 000**	**100 000 000**	**597 959 275**	**747 959 275**

MODERBOLAG

	Aktiekapital	Reservfond	Aktieägar-tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	**50 000 000**	**40 957 762**	**100 000 000**	**321 111 313**	**105 152 089**	**617 221 164**
Överföring av resultat				105 152 089	-105 152 089	0
Utdelning till ägaren				-465 000		-465 000
Årets resultat					58 724 278	58 724 278
Utgående balans 2021-12-31	**50 000 000**	**40 957 762**	**100 000 000**	**425 798 402**	**58 724 278**	**675 480 442**
Ingående balans 2022-01-01	50 000 000	40 957 762	100 000 000	425 798 402	58 724 278	675 480 442
Överföring av resultat				58 724 278	-58 724 278	0
Utdelning till ägaren				-580 000		-580 000
Årets resultat					63 901 401	63 901 401
Utgående balans 2022-12-31	**50 000 000**	**40 957 762**	**100 000 000**	**483 942 680**	**63 901 401**	**738 801 843**

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

Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AL

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
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 till nettovärdet på balansdagen. Inköpspris från senaste fakturor har används.

Koncernredovisning
Koncernredovisningen omfattar Tempohus Kungsbacka AB för 2022 samt Tempohus Kungsbacka AB och Björkgläntans Fastighets AB för 2021. 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 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AL

NOT 2 - SPECIFIKATION AV HYRESINTÄKTER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Bostäder	236 261 976	227 570 280	229 303 772	222 380 385
Lokaler	141 777 071	137 127 091	141 777 071	137 127 091
Garage, p-platser	5 918 814	5 927 241	5 918 814	5 927 241
Kabel-TV-avgifter	579 602	519 714	579 602	519 714
Summa hyresintäkter	**384 537 463**	**371 144 326**	**377 579 259**	**365 954 431**
Hyresbortfall garage, p-platser	-515 405	-603 751	-515 405	-603 751
Hyresbortfall bostäder	-38 016	-26 490	-38 016	-26 490
Hyresrabatter bostäder	0	-4 135	0	-4 135
Hyresbortfall lokaler	-498 874	-105 740	-498 874	-105 740
Hyresrabatter lokaler	-42 460	-614 501	-42 460	-614 501
Summa hyresbortfall och rabatter	**-1 094 755**	**-1 354 617**	**-1 094 755**	**-1 354 617**
Summa hyror	**383 442 708**	**369 789 709**	**376 484 504**	**364 599 814**
Hyresjustering enl avtal med KBA kommun	-1 820 429	-2 114 471	-1 820 429	-2 114 471

NOT 3 - ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Värmeleveranser	15 989 585	17 095 568	15 989 585	17 095 568
Övriga intäkter	13 161 968	11 575 606	13 988 536	12 401 141
El-avgifter	7 038 996	6 392 722	6 988 231	6 338 456
Summa övriga förvaltningsintäkter	**36 190 549**	**35 063 896**	**36 966 352**	**35 835 165**

NOT 4 - DRIFTSKOSTNADER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Direkta driftskostnader	96 674 012	93 869 552	95 240 519	94 131 968
Personalkostnader fastighetsdrift	14 587 617	14 812 914	14 587 617	14 812 914
Övriga driftskostnader	1 811 641	1 782 851	1 783 575	1 755 277
Personalkostnader förvaltning och styrelse	18 662 963	19 366 984	18 662 963	19 366 984
Lokalkostnader	404 812	431 282	404 812	431 282
Kontorskostnader	2 659 469	2 222 877	2 659 469	2 222 877
Administrativa kostnader förvaltning	6 246 491	6 646 717	6 268 908	6 422 167
Summa driftskostnader	**141 047 005**	**139 133 177**	**139 607 863**	**139 143 469**

I administrativa kostnader ingår även kostnader för avbrutna projekt.

Transaktion 09222115557491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AI

NOT 5 - ÖVRIGA UNDERHÅLLSKOSTNADER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Löpande underhåll	8 013 917	7 172 714	7 878 431	7 013 825
Planerat underhåll	45 711 067	46 970 603	45 029 308	46 961 888
Summa underhållskostnader	**53 724 984**	**54 143 317**	**52 907 739**	**53 975 713**

NOT 6 - FASTIGHETSSKATT

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Beräknad fastighetsskatt	6 512 698	6 555 479	6 476 716	6 512 859
Summa fastighetsskatt	**6 512 698**	**6 555 479**	**6 476 716**	**6 512 859**

Korrigering fastighetsskatt avser tidigare taxeringar.

NOT 7 - ÖVRIGA KOSTNADER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Förlust avyttring anläggningstillgångar	599 959	1 619 953	599 959	1 619 953
Summa övriga kostnader	**599 959**	**1 619 953**	**599 959**	**1 619 953**

NOT 8 - AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Byggnader	78 734 321	76 389 525	75 578 524	73 211 723
Värmeanläggningar	6 473 533	5 521 842	6 473 533	5 521 842
Markanläggningar	1 732 937	1 381 253	1 732 575	1 380 891
Byggnadsinventarier	715 304	842 840	715 304	842 840
Inventarier	2 604 544	2 474 251	2 601 067	2 470 773
Nedskrivning	0	0	0	0
Summa av- och nedskrivningar	**90 260 639**	**86 609 711**	**87 101 003**	**83 428 069**

NOT 9 - PERSONAL

	KONCERN		MODERBOLAG	
Medeltal anställda	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Administration	20,50	20,06	20,50	20,06
Fastighetsdrift	28,75	27,35	28,75	27,35
Summa antal anställda	**49,25**	**47,41**	**49,25**	**47,41**

Transaktion 09222115557491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, IL, HS, IÅH, AL

Fördelning	**Kvinnor**	**Män**
Styrelse (ordinarie ledamöten)	43 %	57 %
VD och ledningsgrupp	33 %	67 %
Administration	81,8 %	18,2 %
Fastighetsdrift	13,3 %	86,7 %

	KONCERN		**MODERBOLAG**	
Löner och andra ersättningar	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Styrelse och VD	1 610 338	1 655 769	1 610 338	1 655 769
Övriga	21 358 941	21 539 711	21 358 941	21 539 711
Summa	**22 969 279**	**23 195 480**	**22 969 279**	**23 195 480**
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 210 557	7 903 054	7 210 557	7 903 054
Pensionskostnader till VD och styrelse	306 680	346 143	306 680	346 143
Pensionskostnader till övriga anställda	1 922 331	2 140 343	1 922 331	2 140 343
Summa	**9 439 568**	**10 389 540**	**9 439 568**	**10 389 540**

NOT 10 - ERSÄTTNING TILL REVISIONSFÖRETAG

	KONCERN		**MODERBOLAG**	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ernst & Young AB Revision	306 948	257 750	256 948	208 500
Ernst & Young AB Konsulttjänster	78 865	83 275	78 865	60 775
Kungsbacka Kommun, revision	29 163	24 770	23 850	20 000
Summa	**414 976**	**365 795**	**359 663**	**289 275**

NOT 11 - RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR

	KONCERN		**MODERBOLAG**	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0	2 000	0	2 000
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag	25 333	51 753	25 333	51 753
Summa	**25 333**	**53 753**	**25 333**	**53 753**

Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AI

NOT 12 - SKATT

De huvudsakliga komponenterna när det gäller räkenskapsårets skattekostnader är följande:

	KONCERN		MODERBOLAG	
Redovisad skatt i resultaträkningen	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Aktuell skatt	10 572 660	10 570 273	10 980 706	10 592 620
Justering av aktuell skatt för tidigare år	0	-260 569	0	134 258
Justering investeringsavdrag på inventarier	-239 614	0	-239 614	0
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5 735 479	5 959 695	5 735 479	5 803 906
Summa redovisad skatt	**16 068 525**	**16 269 399**	**16 476 571**	**16 530 784**
Avstämning av effektiv skatt	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Redovisat resultat före skatt	78 849 130	76 039 645	80 377 972	75 255 062
Skatt på redovisat resultat med gällande skattesats	16 242 921	15 665 050	16 557 862	15 502 543
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter som ingår i resultatet	-739	0	-739	0
Ej avdragsgilla kostnader	59 006	37 436	58 804	32 788
Just av bokfört till skattem resultat vid fsg fastighet	-46 054	49 060	0	0
Just av bokfört till skattem resultat vid avskr fastighet	-5 871 750	-5 181 273	-5 635 221	-4 942 711
Skatteeffekt förändring skattesats	0	0	0	0
Skatteeffekt uppskjuten skatt	5 735 479	5 959 695	5 735 479	5 803 906
Skatteeffekt underskottsavdrag	189 276	0	0	0
Skatteavdrag investering inventarier	-239 614	0	-239 614	0
Justering avseende tidigare år	0	-260 569	0	134 258
Summa	**16 068 525**	**16 269 399**	**16 476 571**	**16 530 784**

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

Skatteskuld p.g.a. temporära skillnader	75 439 380	70 111 948	74 012 322	68 276 843

Transaktion 09222115555419126340 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, IL , HS, IÅH, AL

NOT 13 - BYGGNADER OCH MARK

	KONCERN		MODERBOLAG	
Byggnader	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 412 348 447	4 302 816 288	4 299 971 320	4 190 439 161
Nyanskaffning under året	0	0	0	0
Försäljning / Utrangering under året	-2 692 664	0	-1 071 614	0
Överfört från pågående nyanläggningar	335 790 524	109 532 159	335 790 524	109 532 159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 745 446 307**	**4 412 348 447**	**4 634 690 230**	**4 299 971 320**
Ingående ackumulerade avskrivningar enl plan	-903 322 665	-826 933 140	-898 732 057	-825 520 334
Årets avskrivning enligt plan	-78 734 321	-76 389 525	-75 578 524	-73 211 723
Nedskrivning	0	0	0	0
Försäljning / Utrangering under året	566 201	0	486 689	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-981 490 785**	**-903 322 665**	**-973 823 892**	**-898 732 057**
Utgående bokfört värde	**3 763 955 522**	**3 509 025 782**	**3 660 866 338**	**3 401 239 263**

Bland årets större aktiveringar, överförda från pågående byggnation, märks:
Nyproduktion av Björkris Vård- och omsorgsboende med 120 lägenheter.
ROT-renoveringar samt ombyggnationer från lokaler till lägenheter.
Övriga poster är i huvudsak aktiverade komponenter.
Bolagets fastigheter är marknadsvärderade (se not 31).

	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Värderingen visar på värden enligt följande:	7 541 452 000	7 224 681 000	7 420 672 000	7 101 081 000

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mark	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	278 598 696	276 248 687	268 320 689	269 510 873
Nyanskaffning under året	2 435	3 540 193	3 542 628	0
Försäljning / Utrangering under året	-1 350 900	-1 190 184	0	-1 190 184
Överfört från pågående nyanläggningar	23 387 700	0	23 387 700	0
Utgående bokfört värde	**300 637 931**	**278 598 696**	**295 251 017**	**268 320 689**

Årets försäljning avser mark i Vallda samt Frillesås

Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AL

NOT 14 - VÄRMEANLÄGGNINGAR

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	252 494 831	203 378 272	252 494 831	203 378 272
Nyanskaffning under året	0	0	0	0
Överfört från pågående nyanläggningar	1 316 124	49 116 559	1 316 124	49 116 559
Utgående anskaffningsvärden	**253 810 955**	**252 494 831**	**253 810 955**	**252 494 831**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-61 057 782	-55 535 940	-61 057 782	-55 535 940
Årets avskrivning	-6 473 533	-5 521 842	-6 473 533	-5 521 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-67 531 315**	**-61 057 782**	**-67 531 315**	**-61 057 782**
Utgående bokfört värde	**186 279 640**	**191 437 049**	**186 279 640**	**191 437 049**

NOT 15 - BYGGNADSINVENTARIER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 100 632	16 578 646	17 100 632	16 578 646
Nyanskaffning under året	0	26 250	0	26 250
Försäljning / Utrangering under året	-95 794	-149 023	-95 794	-149 023
Överfört från pågående nyanläggningar	5 800 665	644 759	5 800 665	644 759
Utgående anskaffningsvärden	**22 805 503**	**17 100 632**	**22 805 503**	**17 100 632**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 089 918	-9 379 473	-10 089 918	-9 379 473
Försäljning / Utrangering under året	80 761	132 395	80 761	132 395
Årets avskrivning	-715 304	-842 840	-715 304	-842 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 724 461**	**-10 089 918**	**-10 724 461**	**-10 089 918**
Utgående bokfört värde	**12 081 042**	**7 010 714**	**12 081 042**	**7 010 714**

Transaktion 09222115555419126340 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, IL , HS, IÅH, AL

NOT 16 - MARKANLÄGGNINGAR

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	82 509 548	65 406 456	82 491 491	65 388 400
Försäljning / Utrangering under året	0	0	0	0
Överfört från pågående nyanläggningar	38 186 716	17 103 092	38 186 715	17 103 091
Utgående anskaffningsvärden	**120 696 264**	**82 509 548**	**120 678 206**	**82 491 491**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 834 840	-19 453 587	-20 834 448	-19 453 557
Försäljning / Utrangering under året	0	0	0	0
Årets avskrivning	-1 732 937	-1 381 253	-1 732 575	-1 380 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-22 567 777**	**-20 834 840**	**-22 567 023**	**-20 834 448**
Utgående bokfört värde	**98 128 486**	**61 674 707**	**98 111 182**	**61 657 043**

NOT 17 - INVENTARIER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 686 611	18 198 482	22 674 179	18 186 050
Nyanskaffningar under året	1 641 419	5 807 256	1 641 419	5 807 256
Försäljning / Utrangering under året	-410 276	-1 319 127	-410 276	-1 319 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**23 917 754**	**22 686 611**	**23 905 322**	**22 674 179**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 264 030	-13 814 242	-15 257 028	-13 810 718
Årets avskrivning	-2 604 544	-2 474 251	-2 601 067	-2 470 773
Försäljning / Utrangering under året	297 772	1 024 463	297 772	1 024 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-17 570 802**	**-15 264 030**	**-17 560 323**	**-15 257 028**
Utgående bokfört värde	**6 346 952**	**7 422 581**	**6 344 999**	**7 417 151**

NOT 18 - PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	288 191 256	180 464 254	287 963 440	180 464 254
Årets investeringar	182 534 055	284 123 570	182 534 055	283 895 754
Nedskrivning	0	0	0	0
Överfört under året	-404 591 504	-176 396 568	-404 481 728	-176 396 568
Utgående bokfört värde	**66 133 807**	**288 191 256**	**66 015 767**	**287 963 440**

Årets investering i pågående nyanläggningar avser främst byggnation av vård- och omsorgsboende samt ombyggnationer från lokaler till lägenheter. Investeringarna innefattar även ny- och ombyggnation av värmeanläggningar samt övriga investeringsprojekt. I moderbolaget avser främst färdigställt och överfört vård- och omsorgsboendet i Björkris, ROT-renovering på Rosengatan samt ombyggnation av lokaler till lägenheter. Bland de större pågående projekten märks främst nybyggnation i Rossared samt Rya ängar. ROT-renovering på Rosengatan samt ombyggnationer av värmeanläggningar är också stora poster under pågående arbeten.

Transaktion 09222115557491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, IL , HS, IÅH, AL

NOT 19 - AKTIER I DOTTERBOLAG

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Tempohus Kungsbacka AB	0	0	100 000 000	100 000 000
Helägt dotterbolag med reg nr 559151-1349 och säte i Kungsbacka.				
Björkgläntans Fastighets AB	0	0	0	3 500 000
Helägt dotterbolag med reg nr 559061-0852 och säte i Kungsbacka.				
Björkgläntans Fastighets AB har fusionerats upp i Eksta under 2022.				

NOT 20 - LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
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 21 - LÅNGFRISTIGA FODRINGAR

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Lån till dotterbolaget	0	0	15 000 000	15 000 000
Deposition HBV	110 491	64 401	110 491	64 401
Summa	**110 491**	**64 401**	**15 110 491**	**15 064 401**

NOT 22 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Försäkringar	1 689 532	1 390 099	1 662 342	1 362 577
Investeringsstöd	22 482 035	12 876 290	22 482 035	12 876 290
Kungsbacka kommun - Arrende	400 189	250 092	200 000	70 000
Dataprogram och licenser	350 113	590 340	350 113	590 340
Telefoni och datakommunikation	178 692	146 865	178 692	146 865
Övrigt	773 786	759 624	767 894	750 351
Summa	**25 874 347**	**16 013 310**	**25 641 076**	**15 796 423**

NOT 23 - LÅNGFRISTIGA FODRINGAR

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

	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Avtalade outnyttjade krediter	5 885 000	5 885 000	5 885 000	5 885 000

Transaktion 09222115557491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, IL, HS, IÅH, AL

NOT 24 - AKTIEKAPITAL

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

NOT 25 - OBESKATTADE RESERVER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Avskrivningar utöver plan	0	0	6 927 468	8 908 276
Summa	**0**	**0**	**6 927 468**	**8 908 276**

NOT 26 - LÅNGFRISTIGA SKULDER

	KONCERN		MODERBOLAG	
Förändring av räntebärande skulder kreditinstitut	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Skulder vid årets början	3 703 230 439	3 617 537 404	3 700 221 691	3 614 459 488
Amorteringar	-7 579 168	-10 054 220	-7 510 000	-9 985 052
Lösen av lån	-20 000 000	-4 252 745	-20 000 000	-4 252 745
Nyupplåning	0	100 000 000	0	100 000 000
Skulder vid årets slut	3 675 651 271	3 703 230 439	3 672 711 691	3 700 221 691
Kortfristig del av långfristig skuld	-7 579 000	-7 579 000	-7 510 000	-7 510 000
Summa	**3 668 072 271**	**3 695 651 439**	**3 665 201 691**	**3 692 711 691**

Räntebindningstider	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Senast 1 år efter balansdagen	940 537 944	959 616 694	940 468 944	959 547 694
Senare än 1 år, men senast 5 år efter balansdagen	1 593 548 814	1 596 049 232	1 590 678 234	1 593 109 484
Senare än 5 år efter balansdagen	1 083 376 357	1 089 376 357	1 083 376 357	1 089 376 357
Inom 1 år, skyddade av räntetak i avtal med ägaren	58 188 156	58 188 156	58 188 156	58 188 156
Summa	**3 675 651 271**	**3 703 230 439**	**3 672 711 691**	**3 700 221 691**

Aktiekapitalet omfattar 50.000 aktier till ett nominellt värde om 1.000 kr. 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 en snittränta på fastighetslånen om 1,09%. Snittränta inklusive derivat ligger på 0,98 % under de senaste 12 månader. Således föreligger övervärden i derivaten (se även not 33).

Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, IL , HS, IÅH, AL

NOT 27 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Förskottsbetalda hyror	44 218 999	41 993 991	43 533 059	41 532 214
Upplupna räntekostnader fastighetslån	5 274 000	3 602 238	5 274 000	3 599 881
Arbetsgivaravgifter	927 246	882 342	927 246	882 342
Upplupna projektkostnader	2 857 197	0	2 857 197	0
Upplupna reparations- & underhållskostnader	2 065 937	1 791 462	1 761 262	1 776 963
Upplupna fjärrvärmekostnader	2 496 743	1 731 256	2 496 743	1 731 256
Upplupna elkostnader	1 350 000	1 298 478	1 350 000	1 298 478
Upplupna renhållningskostnader	615 950	72 933	615 950	0
Upplupna vintervägkostnader	592 566	300 000	592 566	300 000
Upplupna löner och semesterlöner	2 964 279	2 822 706	2 964 279	2 822 706
Övriga upplupna kostnader	311 540	497 988	346 672	424 238
Summa	**63 674 457**	**54 993 394**	**62 718 974**	**54 368 078**

NOT 28 - STÄLLDA SÄKERHETER

Säkerheter i form av pantbrev (1.029.827.100) har lämnats dels till externa långivare (262.172.100) som säkerheter för lån, dels till ägaren Kungsbacka kommun (767.655.000) som säkerhet för de kommunala borgensåtagandena. De kommunala borgensåtaganden omfattar totalt 3.473.284.091 (föregående år 3.480.794.091) inom en total borgensram om 3.726.000.000 .

NOT 29 - EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Eventualförpliktelsen innebär ett åtagande gentemot Fastigo. Garantibeloppet är 456.731.
Samtliga ställda säkerheter avser moderbolaget.

NOT 30 - 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 31 - VÄRDERINGAR

MODERBOLAG
Bolagets fastigheter är värderade med hjälp av både Datschas och Newsecs värderingsverktyg. För att kvalitetssäkra värderingarna görs även externa värderingar av beståndet årligen genom Newsec. Värderingen visar på ett övervärde om 3.168 (3.171) mkr, vilket är en minskning med 3 mkr gentemot föregående år.

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

Bolagets räntesäkringar i form av finansiella instrument visar för året ett övervärde om 19 mkr (föregående år visade de finansiella instrumenten på ett undervärde om 22 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 Datscha. Värderingen visar på ett övervärde om ca 12 mkr

Transaktion 09222115557491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AI

NOT 32 - FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande

Ingående balanserade vinstmedel	583 942 680
Årets resultat	63 901 401
Summa	**647 844 081**

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning	1 230 000
I ny räkning balanseras	646 614 081
Summa	**647 844 081**

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 vår elektroniska underskrift.

Franklin Eck
Styrelseordförande

Maria Lundgren
Vice ordförande

Ingrid Åkesson-Hoffman

Henrik Schröder

Marianne Wallengren

Ingemar Lundin

Kent Wallin

Christer Kilersjö
Vd

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

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, 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 koncernredovisningen för Eksta Bostads AB för år 2022 med undantag för den andra informationen på sidorna 4–29 och 56–60 samt hållbarhetrapporten på sidorna 10–29. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 30–52 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte den andra informationen på sidorna 4–29 och 56–60. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen återfinns på sidorna 4–29 och 56–60 men innefattar inte årsredovisningen och koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115555491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, ÅH, AI

REVISIONSBERÄTTELSE

Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Eksta Bostads AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

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

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

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

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

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, II , HS, IÅH, AL

GRANSKNINGSRAPPORT

Transaktion 09222115555419126340 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, IL, HS, IÅH, 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 2:1	Boställets väg 10-20	2021	26	1 906		
Rya 1:235	Frillesås Mellanväg 10, Skattkammaren förskola	ink 2006			1	262
Rya 1:217	Frillesås Mellanväg 11, Talavidsvägen 28-32	1960	11	605		
Rya 1:44	Talavidsvägen 6-26	1992	11	736		
Rya 1:208	Frillesås Stationsväg 8 A-E	2006	5	273		
Rya 1:133	Karl Johans väg 23-27 A-D	2006	12	988		
Frillesås totalt			**200**	**12 132**	**3**	**3 874**
Åsa						
Åsa 3:307	Bollvägen 100-130	1985	16	1 026		
Åsa 3:307	Bollvägen 68-98	1986	19	1 246		
Åsa 3:308	Bollvägen 2-58	1991	27	2 039		
Åsa 3:308	Bollvägen 10-12, Grannstugan gb	1991	8		1	555
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 AB	omb 2014	60		1	6 619
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**	**14 252**	**5**	**10 093**
Fjäräs						
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 09222115557491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, IL, HS, IÅH, AL

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

Transaktion 09222115557491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, IL, HS, IÅH, AL

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

Transaktion 09222115557491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, IL, HS, IÅH, 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	Göteborgsvägen 331	2022	120		1	9 744
Anneberg totalt			**151**	**1 626**	**8**	**10 728**
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		1	5 266
Vallda totalt			**132**	**4 471**	**7**	**7 420**
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	1 410
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		1	6 766
Särö totalt			**218**	**8 203**	**8**	**13 159**
Kullavik						
Kyvik 4.183-185 2:99	Kyviksäng 1-16, 18-41	1983	40	3 218		
Kyvik 4:188	Banvallen 20-52	1985	17	1 357		
Kyvik 2:96	Banvallen 29-67	1987	24	1 702		
Kyvik 2:96	Banvallen 21-27, 69-87, V Kyviksv 2-10	1988	31	2 499		
Kyvik 4:15	Kyviksäng 47, affärshus	1985	2	153	4	522
Kyvik 4:187	Kyviksäng 45, livsmedel	1983			1	1 371
Kyvik 1:161	Kyviksvägen 8-36	1992	15	1 043		
Kyvik 1:161	Kyviksvägen 2, Kyvikshus äldreboende	1992	9	495	1	1 029
Kyvik 1:161	Kyviksvägen 6, Kyviksgården gb	1992	6		1	469
Kyvik 3:212	Kyviksvägen 1, Kullaviksskolan	2000			1	9 166
Kyvik 3:212	Kyviksvägen 1	2000			3	53
Kullavik totalt			**144**	**10 467**	**11**	**12 610**

SAMMANFATTNING

Lägenheter totalt	3 396 st inkl. lägenheter i lokalkontrakt (420 st).	Lägenheter yta totalt	203 002 m²
Lokaler totalt	100 st	Lokaler yta totalt	93 170 m²
		Yta totalt	**296 172 m²**

Transaktion 09222115557491263401 Signerat CK, MW, ML, KW, FE, IL, HS, IÅH, AL

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

EKSTA
Kungsbacka

Transaktion 09222115557491263401 Signerat CK, MW, MI, KW, FE, II , HS, IÅH, AI

Verifikat

Transaktion 09222115557491263401

Dokument

Årsredovisning 2022 original - scrive
Huvuddokument
60 sidor
Startades 2023-04-20 18:23:31 CEST (+0200) av Christer Kilersjö (CK)
Färdigställt 2023-04-24 17:00:03 CEST (+0200)

Signerande parter

Christer Kilersjö (CK)
Eksta Bostads AB
Personnummer 197202224833
christer@eksta.se
+46709283197

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christer Bert Kilersjö"
Signerade 2023-04-20 18:27:35 CEST (+0200)

Marianne Wallengren (MW)
Eksta Bostads AB
Personnummer 19630423-4682
marianne.wallengren@kungsbacka.se
+46735399122

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Monika Karina Marianne Wallengren"
Signerade 2023-04-22 08:47:51 CEST (+0200)

Maria Lundgren (ML)
Eksta Bostads AB
Personnummer 19630927-4600
maria@arvidssonsifjaras.se
+46706725292

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Lundgren"
Signerade 2023-04-21 05:18:23 CEST (+0200)

Kenth Wallin (KW)
Eksta Bostads AB
Personnummer 19420610-5530
wallin1942@gmail.com
+467075753979

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Håkan Wallin"
Signerade 2023-04-20 19:24:33 CEST (+0200)

Franklin Eck (FE)
Eksta Bostads AB
Personnummer 19450228-5051

Ingemar Lundin (IL)
Eksta Bostads AB
Personnummer 19380605-5434

Verifikat

Transaktion 09222115557491263401

franklin.eck@oljeprodukter.se
+46703556036

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Franklin Eck"
Signerade 2023-04-21 12:11:13 CEST (+0200)

lundin.ingemar@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGEMAR LUNDIN"
Signerade 2023-04-20 19:11:17 CEST (+0200)

Henric Schröder (HS)
Eksta Bostads AB
Personnummer 19720131-5038
jarlhenrik.schroder@gmail.com
+46705167655

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK SCHRÖDER"
Signerade 2023-04-20 18:29:25 CEST (+0200)

Ingrid Åkesson Hoffman (IÅH)
Eksta Bostads AB
Personnummer 19441124-9362
ingrid.a.hoffmann@telia.com
+46707654688

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGRID ÅKESSON HOFFMANN"
Signerade 2023-04-20 22:57:00 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

Verifikat

Transaktion 09222115557491263401

"ANDERS LINUSSON"
Signerade 2023-04-24 17:00:03 CEST (+0200)

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