



Årsredovisning & Hållbarhetsrapport 2021

EKSTA BOSTADS AB

Produktion: Eksta Bostads AB
Fotograf personalbilder: Natalie Greppi AB
Tryck: Printforce AB
Papper: 100% returfiber obestruket
Omslagsfoto: Stinas äng i Åsa



Innehållsförteckning

Om oss	5
Vision och mål	6-7
Byggverksamhet	8-10
Energi	11
Energikicken 2021.....	12-13
Personal	14-15
Hållbarhetsrapport	17-37
Förvaltningsberättelse	38-43
Årets resultat	44
Sammandrag av verksamheter/nyckeltal.....	45
Resultaträkning	46
Balansräkning	47-48
Kassaflödesanalys	49
Förändring av det egna kapitalet	50
Noter till resultat- och balansräkning.....	51-59
Underskrifter.....	61
Revisionsberättelse.....	62-64
Granskningsrapport	65
Bostäder och lokaler	66-69

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt blev **76,0 Mkr** (118,7 Mkr)

Bostadshyrorna höjdes med i snitt **1,1 %** (1,7%)

Underhållsinsatser genomfördes för **54,0 Mkr** (63,4 Mkr)

Investeringarna uppgick till **290 Mkr** (293 Mkr)

Soliditet **14,93 %** (14,06 %)

Justerad soliditet **41,34 %** (36,04 %)

Energianvändning normalårskorrigerad A-tempsyta **89 kWh/m²** och år
(89 kWh/m²)

Producerad solenergi **2,92 GWh** (2,95 GWh)



Om oss

Eksta Bostads AB är Kungsbacka kommuns bostadsföretag. Vi äger och förvaltar 3.278 hyresrätter och 100 lokaler i form av vård- och omsorgsboenden, gruppboendestäder, vårdcentraler, Fjärås Centrum, Kullaviks centrum, förskolor, skolor mm. Bolaget har även värmeproduktion i form av biobränsleanläggningar som förser egna fastigheter samt externa med energi.

Det innebär att många i Kungsbackabor hyr våra lägenheter samt att många har sin arbetsplats eller skolgång i våra lokaler. Från Kullavik i norr till Frillesås i söder, från Förlanda i öst till Vallda i väst hittar man våra bostäder och lokaler. Eksta är medlem i Sveriges Allmännyttan (fd SABO), arbetsgivarorganisationen Fastigo samt inköpsorganisationerna HBV och SKR Kommentus.

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. Våra panncentraler är lokalt placerade och vi producerar värme och varmvatten genom att uteslutande använda biobränslen som källa för uppvärmning.



Utsikt från våning 5 Rosengatan



Vision och mål

Eksta FRAMTIDENS BOENDE - i framkant för ett miljöklokt och tryggt Kungsbacka

Våra värderingar utgör grunden för hur vi ska vara mot varandra, våra hyresgäster och samarbetspartners. Som stöd i vardagen finns rutiner, riktlinjer och policyer. Utan att göra avkall på våra principer har vi under det gångna året fortsatt att hitta nya arbetssätt och sätt att mötas i Coronapandemins spår, enligt Nöjd Kund Index (NKI) har vi lyckats väl och vi behåller förstaplatsen för andra gången i rad.

Målarbetet bland personalen är en del av förutsättningen för att Eksta också i fortsättningen skall uppfylla verksamhetens mål. Målen har sitt ursprung i ägardirektiven samt bolagsstyrelsens vision.

Eksta Bostads AB har under flera år genomfört ett målarbete på bred front. Den nuvarande målperioden sträcker sig från 2020-01-01 till 2022-12-31 och den styr våra handlingsplaner. Ständig utveckling och en lärande organisation är några av nyckelorden. Det målinriktade arbetssättet är viktigt för att få delaktighet och en gemensam syn på inriktning och framtid.

Bolagsmålen är direkt i linje med styrelsens mål och affärsidé som i sin tur kommer ifrån visionen och ägardirektiven. Genom att ha en röd tråd från handlingsplan på individ- och avdelningsnivå till Kommunens ägardirektiv, säkerställer vi att direktivet får direkt påverkan på verksamheten.

Mål 2020-2022

VISION

EKSTA FRAMTIDENS BOENDE

- i framkant för ett miljöklokt och tryggt Kungsbacka

VÄRDEGRUND

Vi vill fortsätta att vara goda ambassadörer för Eksta

Vi vill vara öppna, engagerade, delaktiga, lojala och ta eget ansvar
Vi vill uppnå ett gott och tryggt arbetsklimate och vara bra arbetskamrater
Vi skall vara medvetna om att vi är varandras arbetsmiljö
Vi skall vara en lärande organisation och ta hjälp av varandra

FOKUSOMRÅDEN

Organisation

Vi skall stärka vårt varumärke och vara en attraktiv arbetsgivare

Vi vill värna vår värdegrund.

Vi vill utvecklas på individ- och gruppnivå.

Vi skall bygga handlingskraftiga samverkande team.

Förvaltning

Vi skall vara den kvalitetsmässigt mest attraktiva hyresvärden i Kungsbacka

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

Vårt arbetssätt skall kvalitets- och värdesäkra våra fastigheter.

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

Byggproduktion

Vi skall bygga för en hållbar förvaltning och bidra till kommunens behov av bestäder

Vi skall verka för en minimerad klimatpåverkan i vår byggnation.

Vi skall driva utvecklingen inom partneringsamverkan och energieffektivt byggande.

Vi skall stärka vår roll som förvaltarbyggherre och verka utmanande inom bygg- och planprocessen.

Ekonomi

Vi skall verka för bolagets långsiktiga ekonomiska tillväxt

Vi skall hushålla med bolagets resurser och förbättra bolagets driftnetto.

Vi skall verka för att stärka hyresrätten som attraktiv upplåtelseform.

Vi skall ha effektiva och rationella rutiner för att tåla granskning.

Miljö och hållbarhet

Vi skall vara ledande i arbetet för en miljöklokt energianvändning

Vårt arbetssätt skall minska vår miljöpåverkan och vår energianvändning.

Vi skall öka produktionen och användandet av förnybar energi.

Vårt arbetssätt skall främja ökat intresse, nytänkande och innovation.

Byggverksamheten

Eksta har en ambitiös nybyggnadsportfölj som innehåller nybyggnadsprojekt som kan realiseras inom de närmaste tre åren.

Processen att utveckla råmark till färdiga bostäder är lång och krävande. Flera av de byggprojekt som kommer att startas inom de närmaste åren är resultatet av tidigare strategiska markköp. För att vi också ska kunna leverera i framtiden är köp av mark alltid viktigt och aktuellt. Detta innebär bland annat att vi också har långsiktiga samarbeten med andra byggherrar och markägare för att uppnå gemensamma mål. Det skall resultera i cirka 75 nya hyresrätter årligen de närmaste åren.

År 2021 har två nybyggnadsprojekt färdigställts, ett i Förlanda och ett i Frillesås. Här har vi tillskapat trivsamma hyresrätter utan att göra avkall på hållbarheten. Vi försöker att vara starka, utmanande och engagerade i vår roll som byggherre. Det innebär bland annat att vi till stor del utför upphandling och projektledning i egen regi. Kontrollansvaret, enligt PBL, i våra projekt sköts av vår egen personal. Att vi är delaktiga i alla byggprojektens delar ger ett stort mervärde och säkerställer förvaltningskvaliteten på slutprodukten. Vidare har även byggprojektledare certifierats som besiktningsman.

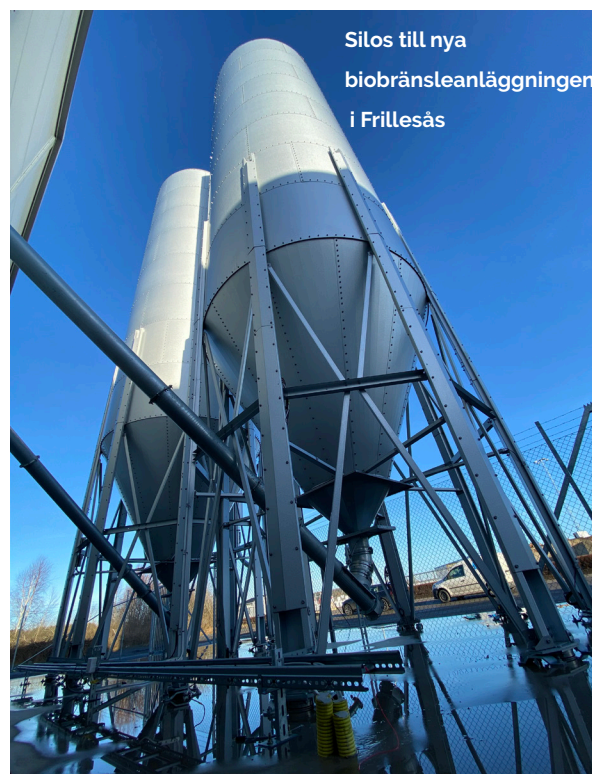
Samtidig nyproduktion drivs på totalentreprenad i partneringsamverkan. Samverkansformen är ett strukturerat arbetssätt som syftar till att samverka och utnyttja entreprenörers och konsulter gemensamma kompetens redan i ett tidigt skede. En av kvalitetsmätningarna som görs är en studie av verkligt uppmätta värden jämfört med projekterade värden avseende energiprestandan. Resultatet visar att byggnaderna uppfyller beräknade värden eller bättre än beräknat. Nöjda hyresgäster och andel garantianmärkning 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.

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.

År 2021 färdigställdes 42 lägenheter fördelat på två olika projekt: Det första bostadsprojektet var Förlanda etapp två på Kyrkstigen, en utveckling av en gammal detaljplan där etapp ett byggdes i mitten av nittioalet. I och med att vatten och avlopp nyligen byggdes ut till området fanns förutsättningar för en etapp två där efterfrågan överträffade förväntningarna.

Det andra bostadsprojektet var Rya Ängar, Boställets väg, Frillesås. Genom ett nära och konstruktivt samarbete med kommunens förvaltningar kunde byggnationen av 26 lägenheter genomföras före detaljplanen vunnit laga kraft. Det har resulterat i lägenheter med rimlig nyproduktionshyra.

Detaljplanen som förväntas bli klar våren 2022 innefattar också en etapp två med lika många lägenheter samt en etapp tre med mer radhusliknande byggnader.



Silos till nya
biobränsleanläggningen
i Frillesås

Ytterligare ett byggprojekt som färdigställdes under året var vår nya biobränsleanläggning i Frillesås. Den nya anläggningen ersatte den befintliga på Trädgårdsvägen som uppnått sin tekniska livslängd. Under 2022 kommer vi att ta vara på ytan och bygga om den gamla centralen till två lägenheter. Kapaciteten på den nya anläggningen är högre, vilket medför att vi kan ansluta fler kunder framöver.

Projektet Rossared Fjärås med ca 50 lägenheter var planerat att starta under hösten 2021. Tyvärr har det blivit försenat på grund av överklaganden. Det är vår förhoppning att start kan ske under våren 2022.

Pågående projekt har varit:

- Björkris vård- och omsorgsboende, färdigställande december 2022, 120 lägenheter,
- Ombyggnad av lokalyta på Andreas väg, Vallda, tre lägenheter.
- Ombyggnad av lokal på Östergatan, centrum, två lägenheter.

Planen för år 2022 innehåller byggstart för ytterligare drygt 100 lägenheter. Rossared 5:18 i Fjärås är först ut och sedan etapp II Rya Ängar Frillesås och Algusered Särö med ca 30 lägenheter.

Vi fortsätter att utveckla vårt befintliga koncept, fyrbohus. Det är numera än mer flexibelt och kan innehålla fler lägenhetstyper samt anpassas till att klara kraven för statligt stöd. I dagens läge kan Fyrbohuset utökas till sex lägenheter, Fyrbo+, vilket har byggts i Kolla Parkstad och kommer att byggas på Rya Ängar.

Planprocesser

Eksta är involverade i flertalet planprocesser. Syftet är att det skall resultera i att tillströmningen av lägenheter till Bostadsförmedlingen blir stabil.

Åsa Stockalid är i slutskedet och förväntas vinna laga kraft vintern 2022. Detaljplanen innefattar ca 90 bostäder, Vi kommer att genomföra projektet ihop med andra byggherrar.

I övrigt arbetar vi brett för att minska kostnadsutvecklingen vid nyproduktion så att våra hyresrätter kan bli tillgängliga för alla. En ökad prefabriceringsgrad och standardisering av byggprocessen är ett led i att försöka minska de ökade byggkostnaderna där främst materialpriserna stigit kraftigt under året. De ökade byggmaterialkostnaderna, bristen på transparens och möjligheten att påverka är oroande och kommer att behöva utmanas framöver. Det kan till exempel göras i samverkan med andra bolag och inköpsorganisationer eller genom att hitta nya innovativa inköpskanaler/inköpsprocesser utan allt för många mellanhänder.

Mål nyproduktion

Ett av våra mål är att vi skall verka för en minimerad klimatpåverkan i vår byggproduktion. Det är uppfyllt under året i och med att vi numera ställer krav i upphandlingen att även byggproduktionsskedet skall minimera CO2 avtrycket. Den nya regleringen kring klimatdeklarationer träder i kraft i januari 2022. Den innebär att vi som byggherre ska redovisa den klimatpåverkan som uppstår under byggskedet i en så kallad klimatdeklaration som 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. Här är Rya Ängar, Frillesås, ett bra exempel då vi i nära samverkan med kommunen snabbt kunnat färdigställa projektet innan detaljplan vunnit laga kraft. Personer med andra förutsättningar som tilldelas bostad genom den särskilda bostadsanvisningsköen har snabbt kunnat få trivsamma bostäder.

Vi driver utvecklingen inom partnersamverkan och energieffektivt byggande genom vårt aktiva deltagande i branschföreningen Byggherrarna.

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.

Aktuella pågående projekt

Björkris Vård- och omsorgsboende

Nybyggnation av totalt 120 lägenheter med tillhörande allmänna ytor. Huset uppförs enligt FEBY 18. Här har samverkan med Kommunens förvaltningar fungerat mycket väl vilket gjort att planprocessen endast tagit åtta månader. Bygglövsprocessen har kunnat pågå parallellt.



Huset är en större skala av Särö vård- och omsorgsboende. Färdigställandet är planerat till november 2022. Utöver sedvanligt fokus på energieffektivt byggande kommer det att finnas en del nyheter. Vi skall för första gången installera hybridsolfångare som är en kombination av solfångare och solceller. Vi ser fram emot utvärderingen av den nya typen av solfångare.

En av målsättningarna inom förvaltningen är att återvinna energi på många olika sätt. Vi kommer att göra ett helt unikt försök med att återvinna energi från fettavskiljaren till stor-köket. I normalfallet släpps stora mängder varmvatten ut via en brunn (fettavskiljare) och sedan ut i det kommunala ledningsnätet. Återvinningen av den energin är ytterligare ett exempel på vår ambition att prova nytt och utvärdera.

Bukärrsgården Särö

En process för ändring av gällande detaljplan är inledd. Den kommer förhoppningsvis att vinna laga kraft under 2023. Det medför att vi efter ombyggnation av det fd Äldreboendet kan tillföra cirka 50 hyresrätter som blir en del av det nya Särö Centrum.

Rossared 5:18

Strax nordost om Majsvägen finns också en färdig detaljplan som möjliggör ca 50 bostäder. Det är ett mycket fint västerläge på Bräckasluttningen. Vissa avsteg från gällande detaljplan kan komma att behövas för att möjliggöra bra byggnation. Planerad byggstart är våren 2022.



Inblick i
en av våra nya
lägenheter
på Boställets väg,
Rya Ångar
i Frillesås



Rya Ångar Frillesås

Längst söderut i Kommunen färdigställdes 26 lägenheter hösten 2021 i etapp I. En planprocess förväntas bli klar våren 2022 för lika många bostäder i etapp två samt etapp tre med cirka tio stadsradhus.

Algusered Särö

I samband med att Kommunen avvecklade förskolan för några år sedan påbörjades en planprocess för att möjliggöra nyproducerade bostäder. Detaljplanen har efter visst överklagande vunnit laga kraft sommaren 2021. Platsen möjliggör cirka 30 hyresrätter samt fyra tomter för egenbyggnation. Byggstart är planerad till hösten 2022. Utmaningen är, likt många andra förtätningsprojekt, att lösa infrastrukturen och få acceptans av berörda grannar och andra intressenter.

Åsa Stationsväg

Projektet är ett samarbete med Derome Bostad som planerar att utveckla sin del med bostadsrätter. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft våren 2022 och innefattar 16 lägenheter i fyrbohus.

Stockalid Åsa

Planprogrammet är klart och framtagandet av detaljplan pågår genom en byggaktörsdriven planprocess. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft, vintern 2022. Processen har varit mycket spännande. Det har varit lärorikt att, i samverkan med kommunens olika förvaltningar, arbeta fram en detaljplan. Projektet görs i samverkan med Nordr som äger halva området. De kommer att bygga bostadsrätter. Vårt mål är att tillskapa cirka 30 hyresrätter. Preliminär byggstart är början av 2023.

Övriga projekt

Även Ek Haga Äldreboende kommer, inom de närmaste åren att genomgå en större ombyggnad för att anpassas till ett modernt och ändamålsenligt äldreboende. En planprocess är färdig och om- och tillbyggnad kan påbörjas när verksamheten och Kommunen så önskar. Det möjliggör cirka 15 nya lägenheter samt en något högre bygghöjd i den norra delen av fastigheten.

Vidare finns flera långsiktiga fastighetsutvecklingsprojekt i projektportföljen där planföresättningsutredningar utreds av Kommunen. Skårby Höjden i Anneberg, Millesons Trädgårdar i Onsala samt Fogdegårdsberget Hammerö är några projekt som vi har stora förhoppningar på framöver.

Energi

Ekstas energikoncept är välkänt i landet och etablerat i samtliga kommundelar. Satsningen på solenergi, biobränsle och energieffektivt byggande kommer att fortsätta. Ett exempel är biobränsleanläggningen i Vallda Heberg. Den vittnar om hur långt tekniken kommit och hur en modern biobränsleanläggning fungerar. Kombinationen solvärme, passivhus och biobränsle är en teknisk utmaning där vi ligger långt framme och sprider kunskap i branschen.

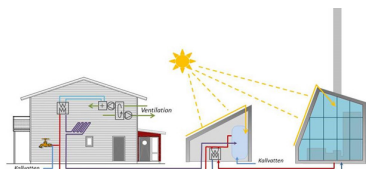
I över 40 år har vi på Eksta satsat på förnybar energi i form av biobränsle och solvärme. Vi har byggt upp små lokala värmeanläggningar som blivit så effektiva att uppvärmningskostnaderna för våra hus är bland de lägsta i Sverige.

Eksta har idag 20 anläggningar i kommunen i varierande storlek från 100 KW i Anneberg till vår största anläggning på 5 MW i Fjärås. Vår anläggning i Frillesås på Trädgårdsvägen har uppnått sin tekniska livslängd. Vi har därför under året uppfört en ny anläggning med utökad effekt och den senaste tekniken gällande rening av rökgaser.

I våra anläggningar använder vi främst pellets som bränsle. Vi har dock en anläggning i Vallda där vi eldar med våtflis.

I anläggningar där vi producerar mer energi än vi själva förbrukar, erbjuder vi externa fastighetsägare att ansluta sig till vårt nät. De som ansluter sig lämnar direktverkande el och oljepanna och går över till Ekstas miljökloka alternativ med sol och biobränsle.

Kombinationen av biobränsle och solfångare är en utmanande mix. Vår solvärme utgör ca 4 % av total värmeproduktion.



Inom området fjärrvärme arbetar idag fyra personer heltid med drift, service, optimering och underhåll av anläggningarna. Vidare har vi alltid beredskap alla dygnets timmar för att kunna säkerställa värmeleveranser till våra hyresgäster och kunder.

För att minska driftsstörningar har vi under året kontinuerligt arbetat vidare med våra interna rutiner och egenkontroller. För våra dagliga ronderingar i panncentralerna har vi utvecklat en App till driftspersonalen. Appen är idag en viktig del av våra interna rutiner för uppföljning av bland annat myndighetskrav och krav från Miljöförvaltningen.

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.

I Tölö Ängar och Kolla Parkstad har samarbetet inneburit en helt ny och unik lösning på att kombinera vårt solvärme-koncept med extern fjärrvärmeleverantör.

Vår värmeproduktion, som förser våra och andras bostäder och lokaler med energi från biobränsle och sol, utvecklas ständigt. Fördelningen är att ungefär 50 % av energin som produceras går till våra egna fastigheter och 50 % säljs externt. Kommunen är den enskilt största kunden. Genom att finnas i hela kommunen möjliggör vår fjärrvärmeverksamhet att nya exploateringar, både våra egna och andra byggherrars, kan anslutas till miljövänlig fjärrvärme. Hela 98 % av vår produktion sker med förnybart bränsle i form av pellets och flis. Kommande år försöker vi att ersätta olja med bioolja, som används som bränsle för spetslast och backup. Elen köps in av Skellefteåkraft och är 100 % förnybar.

Arbetet med att få driftsäkra, lönsamma system har varit ett prioriterat område under året. En av framgångsfaktorerna är att få så många förbrukare, både internt och externt, som kapaciteten tillåter.

Vi är en del av Klimatinitiativet, som initierades av Sveriges Allmännyttan 2018. Där finns två övergripande mål:

- En fossilfri allmännyttan senast år 2030.
- 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).



Klimatinitiativet fungerar på samma sätt som Parisavtalet. Alla företag som deltar kan också sätta egna mål, som redovisas öppet och transparent inom initiativet. Resultaten summeras och ambitionen är att alla deltagande företag sedan tillsammans ska uppnå Klimatinitiativets övergripande mål. Arbetet drivs av Sveriges Allmännyttan (SABO). För att driva på klimatarbetet ytterligare finns också tre frivilliga fokusområden där Eksta arbetar med bolagets koldioxidutsläpp genom att analysera och åtgärda sitt CO₂ avtryck.



Energikick

För 13:e året i rad gick vårt årliga evenemang Energikicken av stapeln i nya lokaler på Biostaden i Kungsmässan. I år hade vi möjlighet att genomföra eventet enligt Folkhälsomyndighetens forskrifter. Med godkänt vaccinpass på alla inbjudna i en väl tilltagen salong fick vi lyssna på intressanta presentationer och föreläsningar.

Ekstas Energistipendium till Ivar Franzéns minne ska stimulera till studier och forskning om resurseffektiva byggnader med låg klimatpåverkan från produktion till avveckling, dvs hela livscykeln (uppförande, drift, avveckling). Eksta vill med stipendiet sprida kunskap och intresse om ämnesområdet och bidra till att utvecklingen i bygg- och fastighetsbranschen går mot hållbar produktion och drift av byggnader.

Med nyfikenhet och gedigen kunskap, vill vi informera och sprida intresse kring hållbara energisystem.

Stipendiekommittén

Åsa Wahlström, affärsområdeschef CIT Energy Management samt adjungerad professor på Lunds Tekniska Högskola, Enno Abel, professor emeritus på Chalmers Tekniska Högskola, Jan-Olof Dalenbäck, professor på Chalmers Tekniska Högskola, Liane Thuvander, biträdande professor på Chalmers Tekniska Högskola, Mattias Westher, Energi- och miljöchef på Stena Fastigheter AB, Christer Kilersjö, VD för Eksta Bostads AB.

Här presenteras 2021 års stipendiater, som sammanlagt fick dela på 75.000 kr.

Maja Lindborg och Amilia Björklund

Chalmers Tekniska högskola - 30 000 kronor

Reuse is the new use - towards the industrial reuse process.

Motivering

Återanvändning av byggnadsmaterial och byggnadskomponenter i en större skala är en högaktuell utmaning inom byggsektorn. I ett omfattande och förtjänstfullt genomfört arbete tar Maja och Amilia fram ett arbetssätt för att nå största inslag av återvinning vid nyproduktion. Arbetet klargör tydligt att det för en fungerande återanvändningsprocess krävs ett systematiskt detaljarbete i alla skeden: program-, systemhandlings-, bygghandlings- och byggandeskedet. Ett mycket läsvärt, väl genomfört och verklighetsanknutet arbete som visar vägen för att integrera återanvändning i byggprocesser.

Kajsa Alte och Fanny Friden

Chalmers Tekniska Högskola - 25 000 kronor

Förslag på ventilationsåtgärder för skolor vid luftburen smitta. En studie om hur komponenter i ventilationssystemet kan minimera smittspridning.



Motivering

Spridning av luftburen smitta i verksamhetslokaler är en fråga som diskuterats mycket under den pågående pandemin. Arbetet består dels av en omfattande och väl beskriven genomgång av kunskapsläget och myndigheters rekommendationer angående faktorer som påverkar smittspridning och hur komponenter i ventilationssystemet påverkar dessa faktorer. Därefter modelleras spridning av partiklar i ett klassrum med två olika beräkningsverktyg. Slutligen presenteras resultatet pedagogiskt hur koncentrationen av virus i luften kan minskas genom luftutbyte, olika reningsmetoder, drifttid och behovsstyrning. Examensarbetet är en välstrukturerad och ambitiös genomgång av ett mycket aktuellt område.

Henriikka Taipale

Lunds Tekniska Högskola - 10 000 kronor

Assessing indoor environmental quality and occupant comfort in modern wood buildings with post-occupancy evaluation and building performance simulation.

Motivering

Det blir allt vanligare att man väljer att uppföra byggnader i trä i nya bostadsområden och det blir därför viktigt att utvärdera inomhusmiljön i dessa nya fastigheter. Henriikka presenterar ett väl genomfört arbete som omfattar litteraturstudie, beräkningar, mätningar och enkäter till de boende. Arbetet har identifierat lämpliga metoder för att under projekteringen kunna förutsäga och utvärdera olika aspekter som påverkar inomklimatet och luftkvaliteten. Det har också resulterat i värdefulla erfarenheter om hur uppföljande enkäter bör utformas och utvärderas. Det är ett väl genomfört arbete av hög kvalitet i ett mycket aktuellt ämnesområde.

Laurence Gibbons

Lunds Tekniska Högskola - 10 000 kronor

Energy efficient HVAC solution-sets for low-energy apartment buildings in Nordic climates - An analysis of an affordable housing project.

Motivering

Vi har haft nya byggregler och energideklarerat våra byggnader i nära 15 år och det är därför intressant att se hur det har påverkat och påverkar utvecklingen av nya byggnader. Laurences arbete är mycket omfattande och bygger på såväl svenska som norska och finska databaser med energideklARATIONER, som underlag till en fallstudie. Trots liknande energikrav visar energideklARATIONERNA olikheter med avseende på vilken värmeförsörjning och vilka värmesystem, som är vanligast i de olika länderna. Fallstudien innehåller sedan en detaljerad jämförelse av olika kombinationer av värmeförsörjning och värmesystem för ett nytt norskt flerbostadshusområde. Studien visar att den kombination som är bäst beror på hur man värderar för- och nackdelarna med de olika kombinationerna. Examensarbetet är en intressant och ambitiös genomgång av ett ämnesområde som berör alla fastighetsägare.

Aranäsgymnasiet - en liten energikick

Ett samarbete mellan Eksta och Aranäsgymnasiets linje Teknik årskurs 1 har pågått i många år. År 2021 engagerade det strax över 130 elever som tog sig an Björkris vård- och omsorgsboende. Eleverna lär sig arbeta i projektform, göra matematiska energiberäkningar, analysera och beräkna samt göra ritningar och Cad-modeller utifrån verkligheten. I slutet av maj redovisades arbetena på Aranäteatern. Detta är ett stimulerande samarbete, där Eksta medverkar med sakkunskap och vägledning. Här hoppas vi också kunna inspirera eleverna och väcka intresset för fastighetsbranschen.



Prisutdelning Aranäteatern 2021

PERSONAL

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare och erbjuda bra arbetsvillkor. Det gör vi bland annat genom våra kollektivavtal mellan arbetsgivarorganisationen Fastigo och Unionen samt mellan Fastigo och Fastighetsanställdas förbund. Genom avtalen får våra anställda en grundtrygghet via olika försäkringar och en bra tjänstepensionsavsättning.

En nyckel till god verksamhetsutveckling är att arbeta med sin arbetsmiljö. En förutsättning för en väl fungerande organisation är att ha medarbetare som har god hälsa, är motiverade och kompetenta vilket i sin tur påverkar produktivitet, kvalitet och kundbemötande positivt. Våra medarbetare är engagerade och tar ett stort ansvar i sitt arbete vilket beror på en god gemenskap och anda. Det är ett resultat av att vi genom åren satsat på en god personalpolitik och ett bra systematiskt arbetsmiljöarbete. Att trivas på jobbet är en förutsättning för att skapa goda 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.

Ett hälsofrämjande arbete ser vi som självklart och viktigt för bolagets och individens framgång, att träffas och göra saker tillsammans skapar ett gott arbetsklimat. På grund av pågående pandemi har vi till viss del begränsats i vår fysiska interaktion och har därför under året satsat på gemensamma utomhusaktiviteter i mindre grupper. Exempel på det är teambildande höst- och våraaktiviteter i våra bostadsområden, walk-and-talk-möten och padelspel.

Sjukfrånvaron har under pandemiåren 2020 - 2021 varit högre än tidigare år, vilket vi ser som en naturlig följd av de restriktioner och rekommendationer som gällt och fortsatt gäller. Sjukfrånvaron var under 2021 5,6 % (4,2 % 2020). Årets ökning hänförs främst till sjukskrivningar med hänsyn till Corona pandemin, men består även av ett fåtal långtids-sjukskrivningar, främst för fysiska och medicinska problem. Att vi har en fortsatt relativt låg reell sjukfrånvaro ser vi som ett resultat av att våra medarbetare trivs på sin arbetsplats och att vi bedriver ett bra personalarbete som anpassas och utvecklas allteftersom.

Pensionsavgångar, nyrekryteringar samt toppbetyg i hyresgästundersökningar

Inom bolaget har vi förmånen att våra medarbetare väljer att arbeta hos oss under många år. Generellt stannar anställda kvar länge hos samma arbetsgivare inom fastighetsbranschen. Under 2021 var personalomsättningen 6,0% (5,8% 2020). Under 2021 har en medarbetare med nästan 30 års anställningstid gått i pension. Han har varit en god förebild och mentor inom förvaltningsområdet för många nyanställda genom åren. Förutom den ersättningsrekrytering som gjordes redan hösten 2020 för hans kommande pensionsavgång, har vi under året välkomnat tre nya medarbetare. En av dessa har rekryterats till en ny tjänst inom ekonomiavdelningen och övriga två som ersättare för medarbetare som har valt att gå vidare i sin utveckling externt.

Kulturen och tjänstvilligheten inom Eksta är god 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 uppskattat. Under hösten fick Eksta för andra gången i rad högst betyg i Hyresgästföreningens undersökning i västra Sverige, en undersökning som görs vart tredje år. Detta är vi mycket stolta över och det ger oss ett bevis på att vi arbetar rätt.



Therese i receptionen



Även om vi får höga betyg från våra hyresgäster behöver vi hålla i arbetet för en fortsatt god gemensam värdegrund. Att reflektera över vad som är viktigt i vår relation till varandra är betydelsefullt. Hur vi genom vårt sätt att förhålla oss till andra och hur vi samtalar med varandra påverkar vår trivsel och vårt engagemang, och påverkar hur vi tillsammans skapar en bra arbetsplats. Vi är varandras arbetsmiljö och vi behöver alla var och en men även gemensamt arbeta för att vårda den. Under våren arbetade vi gruppvis med värdegrundsfrågor som visat sig särskilt viktiga för oss. Vi har på personaldagar under hösten mötts i frågor kring kommunikation och konflikthantering och även fått kunskaper i och diskuterat hur vi kan förhålla oss till oss själva och andra i en snabbt föränderlig värld.

Kompetensutveckling och digitalisering

Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare, nu och i framtiden. Genom att bland annat erbjuda goda utbildnings- och utvecklingsmöjligheter vill vi skapa möjlighet till ett intressant och utvecklande arbete. Att som anställd få möjlighet att utvecklas i sin egen roll men även få möjlighet att växa och utvecklas internt tror vi ökar våra möjligheter att attrahera, rekrytera och behålla kompetent personal. Vid höstens utvecklingssamtal har vi pratat om individens förutsättningar och önskemål och i den individuella utvecklingsplanen eftersträvar vi att kombinera utveckling och mål som gynnar både individen, gruppen och bolaget.

Ett antal kurser och utbildningar har genomförts under årets gång, både individuellt och i grupp. Till exempel har alla anställda genomfört en brandskyddsutbildning, gått en kurs i att förebygga och bemöta hot och våld samt en om IT-säkerhet. Kurserna är en del av vårt systematiska arbetsmiljöarbete och påverkar även risknivåerna i bolagets riskanalys positivt. Andra kurser och utbildningar som genomförts har varit inom GDPR området, kemikaliehantering, Microsoft 365, IT-säkerhet, ventilation, brandskydd, hyresjuridik, skrivarkurs med flera.

Under våren skedde kurserna främst digitalt men under andra hälften av året även på plats. Digitala kurser och möten har utvecklats mycket under det gångna året och fungerar utmärkt i många sammanhang. Vi har utifrån årets förutsättningar även passat på att fortsätta satsa mycket på internt lärande, bredvidgång och mentorskap genom utbyte av kunskaper med varandra.

För en ökad kvalitetssäkring och bättre effektivitet har vi under året fortsatt arbetet med digitalisering. Bland annat har detta skett inom ekonomi och personalområdet genom övergång till nya datasystem. Vi har även skapat fler användningsområden för digital signering. Nya arbetssätt och rutiner som tvingats fram för att anpassa oss till en verksamhet påverkad av en pandemi har varit utvecklande. Flera av dessa arbetssätt fungerar alldeles utmärkt och har effektiviserat verksamheten vilket gör att vi kommer att fortsätta använda dessa även efter pandemin. Även ledarskapet har fått anpassas till nya digitala arbetssätt när vi under perioder arbetat både på plats och på distans.

Praktikanter och sommarungdomar

Ett sätt att informera om och väcka intresse för vår verksamhet och bransch sker genom att vi erbjuder ungdomar praktik och sommararbete hos oss, ett annat att vi deltar på mässor 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 yngre förmågor. Trots pandemin har vi, på ett corona-säkert sätt både för ungdomarna och för vår egen personal, under sommarsäsongen kunnat erbjuda 13 tjejer och killar i åldern 16 – 25 år en möjlighet att prova på att arbeta inom fastighetsbranschen.



Vår vision:

EKSTA FRAMTIDENS BOENDE

I framkant för ett miljöklokt och tryggt Kungsbacka

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Eksta framtidens boende	17
Policy och målarbete 18-20	
Riskhantering	21
Personal	22-25
Sociala förhållanden	26-29
Respekt för mänskliga rättigheter	30
Miljö - vårt signum och vår vision	31-34
Projekt i fokus	35-36
Innovation och utveckling	37

Ekonomi **K**valitet **S**ervice **T**rivsel **A**nsvar

HÅLLBARHETSRAPPORT

Eksta står för ett långsiktigt och hållbart fastighetsägande samt förnybar energiproduktion.

Eksta Bostads AB är ett kommunalt bostadsbolag med produktion av bostäder i första hand med upplåtelseform hyresrätt och lokaler som byggs som komplement till bostadsproduktionen. Vi producerar och levererar även värme till egna fastigheter och externa kunder. Produktionen av värme sker i biobränsle- och solvärmeanläggningar i enheter av varierande storlek utanför centralorten.

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.

På Eksta värnar vi om kvalitet och trygghet för boende, en smart hushållning med jordens resurser. Detta förmedlar vi med en personlig prägel. Vi tror att bästa möjliga resultat uppnås med handlingskraftiga team.

Vi sätter stor vikt vid hög service till hyresgäster, ett inkluderande personalarbete med samarbete och delaktighet samt ett bra och humant värdegrundsarbete.

Vi avser inte att äventyra kommande generationers möjlighet att tillgodose sina behov. Tvärtom så förvaltar vi långsiktigt. Vi bygger energieffektiva fastigheter. 98% av vår energi kommer från förnybara källor och våra medarbetare stannar kvar hos oss länge.

År 2021 har vårt hållbarhetsarbete fortsatt och vår ambition om att ständigt utvecklas och bli bättre fortgår.

POLICY OCH MÅLARBETE

Vår värdegrund och våra mål speglar hur vi ska vara mot varandra, våra hyresgäster och samarbetspartners. Samverkan är ledordet i alla våra kontakter. Som stöd i vardagen har vi rutiner, riktlinjer och policyer som vi kontinuerligt ser över och anpassar efter de externa krav och beslut som vi som bolag påverkas av.

Inom Eksta har vi upprättat policyer som styr vår verksamhet och som vi efterlever i vår dagliga verksamhet. Våra policydokument ses över med jämna mellanrum. År 2020 gjorde vi en större förändring av vår miljöpolicy. Omarbetningen har medfört att vi istället upprättat miljö- och hållbarhetspolicy. Den antogs i september 2020 och revideras av styrelsen varje år.

Efterlevnaden av våra policyer säkerställs bland annat genom att innehållet i dem kommuniceras minst en gång årligen i samband med utvecklingssamtal, på förvaltnings- och personalmöten. Vid nyanställning sker en genomgång av bolagets policydokument där den anställda bekräftar mottagandet av informationen genom signering.

VÅRA VIKTIGASTE INTRESSENTER

Ekstas viktigaste intressenter är våra hyresgäster, kunder, medarbetare, samarbetspartners och ägare. Hos oss är våra kunder och kompetenta medarbetare alltid i fokus. Genom daglig kundkontakt, kundundersökningar, våryror, områdesträffar och sociala medier tar vi vara på våra hyresgästers och kunders synpunkter och åsikter.

VÄRDEGRUNDS- OCH MÅLARBETE

Våra medarbetare utgör vår viktigaste tillgång och vi ser till att trygghet och trivsel står högt upp på agendan. Under året har vi jobbat med vår värdegrund, ett arbete där samtliga medarbetare inkluderas, liksom i vårt målarbete. För oss är delaktighet och engagemang

för alla inom bolaget viktigt för att nå meningsfullhet i arbetet. Vårt målarbete utgår från att våra medarbetare ska vara delaktiga. Genom engagemang tillsammans påverkar vi helheten i vår verksamhet. Alla medarbetare har möjligheten att påverka och ska vara välinformerade om bolagets olika verksamheter.

De övergripande målen ger en vägledning. Varje team sätter sina mål och jobbar med dem på avdelningsnivå. Redovisning och avstämning sker med alla medarbetare vid flera tillfällen under målperioden.

Det blir konkret och lättillgängligt när vi väver in värdegrund och målarbete i vardagen.

Vårt målarbete – från ägare till medarbetare



Från ägardirektiv utarbetar styrelsen övergripande mål och affärsplan, utifrån dem tar ledningsgruppen fram fokusområden, samt fastställer fortsatt värdegrundsarbete.

Målavstämning på styrelsemöten vid två tillfällen per år.

Varje avdelning bryter ner övergripande mål och fokusområden till avdelningsmål med handlingsplaner för att uppnå målen.

Målavstämning för hela personalgruppen sker 1-2 ggr per år.

INTRESSENTER OCH DIALOG

I vårt hållbarhetsarbete tar vi inte bara hänsyn till vad vi själva vill och kan påverka. 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 påbörjat arbetet med att fördjupa 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 sätter vi grunden för fokuseringen av de hållbarhetsfrågor som är mest relevanta i dagsläget och som vi har möjlighet att påverka. Störst fokus ligger på kundnöjdhet, personal och klimatpåverkan.

På nästa sida visas resultatet från vår intressentanalys som genomförts under året.

Samarbetspartners
Branschorganisationer
Konkurrenter
Leverantörer
Akademier

Hyresgäster
Kunder
Markägare
Närboende

Kommun
Samhällsbyggnad
Politiken
Ägare
Styrelse
Lokalmedia
Myndigheter

Medarbetare

Intressentdialog

**SAMARBETSPARTERS
OCH LEVERANTÖRER**

MÖTEN VID AVTALSSTART
LÖPANDE UPPFÖLJNINGSMÖTEN
KONTINUERLIG DIALOG
SAMVERKAN/PARTNERING

HYRESGÄSTER

PERSONLIG KUNDSERVICE
ÅRLIG LÖPANDE KUNDUNDERSÖKNING
OMRÅDESYROR
DIALOG I SAMBAND MED
UNDERHÅLLSARBETEN
DIGITAL DIALOG

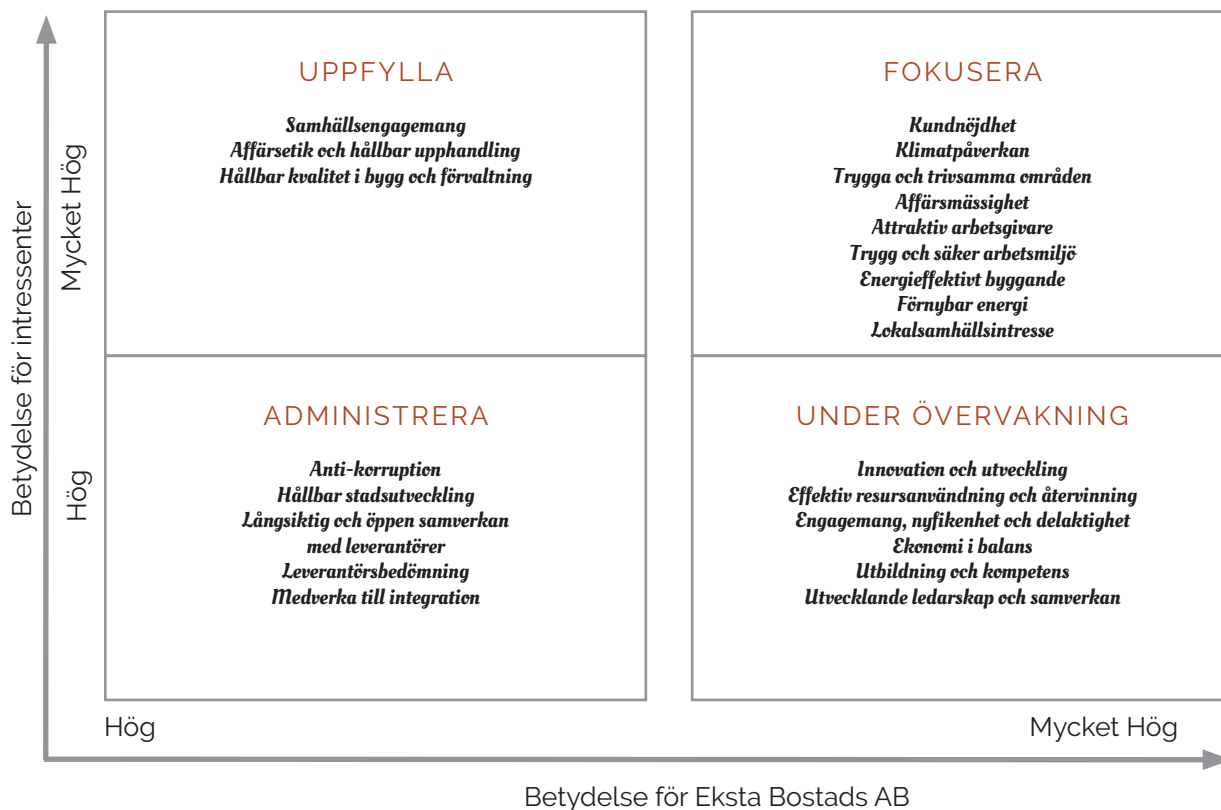
ÄGARE

LÖPANDE DIALOG I STYRELSEARBETET
OCH PRESIDETRÄFFAR
EN GÅNG PER ÅR PRESENTERAS EKSTAS
VERKSAMHET I KOMMUNEN
LÖPANDE TRÄFFAR MED
TJÄNSTEPERSONER PÅ KOMMUNEN
KRING SOCIALA FRÅGOR OCH
SAMHÄLLSBYGGNAD MM

MEDARBETARE

UTVECKLINGSSAMTAL
UTBILDNINGSDAGAR
PERSONALMÖTEN
TEAMMÖTEN
MÅLARBETE

VÄSENTLIGHETSANALYS



RISKHANTERING

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 – framförallt 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.

Under 2020 och 2021 har stor del av riskhanteringen gällt Coronapandemin och hur vi tar ansvar för att minimera smittspridningen.

mål

Ekonomi

Vi skall verka för bolagets långsiktiga tillväxt

Vi skall hushålla med bolagets resurser och förbättra bolagets driftnetto.

Vi skall verka för att stärka hyresrätten som attraktiv upplåtelseform.

Vi skall ha effektiva och rationella rutiner för att tåla granskning.

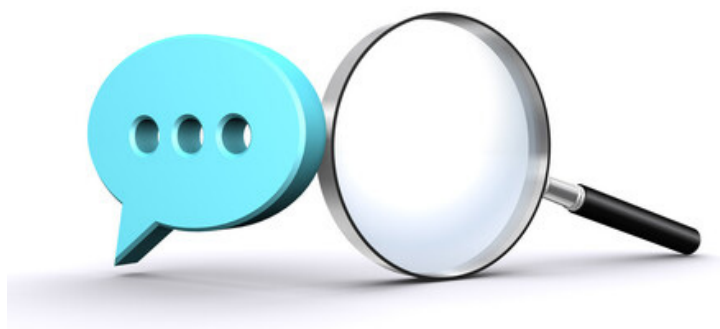
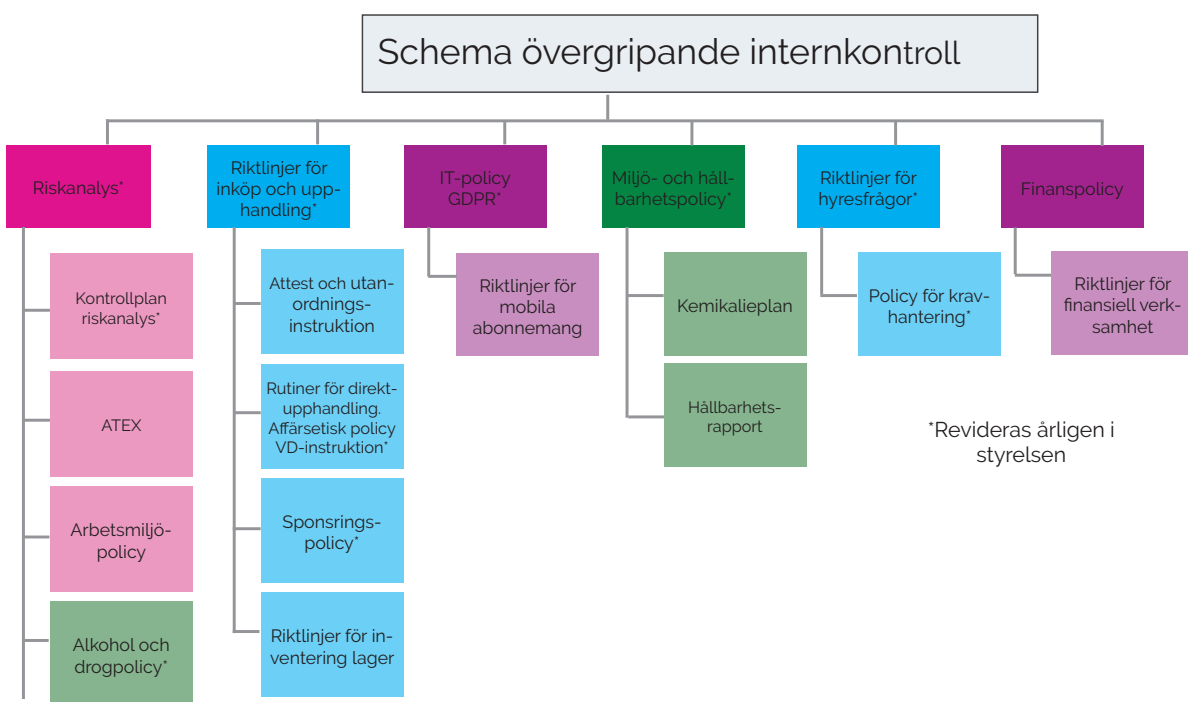
RISKANALYS

Risakanalysen är uppdelad i fyra olika dokument som syftar till att beskriva, åskådliggöra och prioritera handlingsplaner för att minimera bolagets risker. Arbetet sker operativt i ledningsgruppen med avstämning och fastläggande i styrelsen.

Identifiering och klassificering av risker

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

Övergripande internkontroll



VÄRDEGRUND

Vi vill fortsätta att vara goda ambassadörer för Eksta

Vi vill vara öppna, engagerade, delaktiga, lojala och ta eget ansvar.

Vi vill uppnå ett gott och tryggt arbetsklimat och vara bra arbetskamrater.

Vi skall vara medvetna om att vi är varandras arbetsmiljö.

Vi skall vara en lärande organisation och ta hjälp av varandra.



Felicia Ojaste och Putte Westerlund

PERSONAL – vår viktigaste resurs

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare och erbjuda bra arbetsvillkor. Vår företagskultur präglas av att vi tar hand om och värdesätter varandra. Det är en bra stämning där anställda känner trygghet och närhet till varandra, man känner sig sedd. Om personalen trivs och mår bra så tror vi också att det smittar av sig på våra hyresgäster. Detta bekräftas i hyresgästundersökningar, där våra kunder uttrycker uppskattning för mötet med våra medarbetare, både via telefon- och vid personlig kontakt.

Vi tar hand om vår personal. Friskvård och hälsa är viktigt och är något vi satsar mycket på. Många av våra medarbetare har jobbat länge på Eksta, vilket är mycket positivt. Det visar att vi är måna om våra anställda. Men det är lika viktigt att nya medarbetare ska känna sig välkomna och bli en del av gruppen.

INTRODUKTION FÖR NYA MEDARBETARE

När en medarbetare går i pension ges vi möjlighet att anställa en ersättare i god tid för bredvidgång och överlämning. Det

ger oss och den nyanställda de bästa förutsättningar för en lång och gedigen introduktion genom att vi då kan ta vara på det yrkeskunnande och den kompetens och erfarenhet som finns hos befintlig personal.

Genom vårt uppskattade introduktionsprogram vill vi ge alla nyanställda en samlad bild av vårt bolag. Oavsett vilken roll/funktion du anställts för omfattas du av programmet. Det innebär i korthet att du träffar dina kommande kollegor på plats i deras arbetsmiljö. Alla medarbetare berättar om sin yrkesroll, vilka arbetsuppgifter och ansvar som är kopplat till deras tjänst. Det blir också tillfällen att på plats ställa frågor och ger också möjlighet att lära känna varandra.

Det här är ett bra sätt för en ny medarbetare att förstå och komma in i verksamheten som helhet. Det ger också våra redan etablerade medarbetare möjlighet att visa sitt specialområde och förmedla kulturen i verksamheten.

”

Tiden som jag haft för att sätta mig in i mitt nya arbete har jag varvat med att, under en månads tid, träffa alla mina nya kollegor. Det har varit mycket lärorikt och roligt på många sätt. Just att jag fått vara med i deras vardag har gett mig en bild av vilka arbetsuppgifter de har. Det blir lättillgängligt och man förstår mer av det praktiska, vilka utmaningar och fördelar det finns med våra olika yrkesroller. Det har gett mig en bra överblick över hela verksamheten och jag har också fått möjlighet att berätta vem jag är. Nu känns det mer som jag är en i gänget.

”



Johanna Guldbbrandsson,
ny förvaltare i centrum

Mål

ORGANISATION

Vi skall stärka vårt varumärke och vara en attraktiv arbetsgivare

Vi vill värna vår värdegrund.

Vi vill utvecklas på individ- och gruppnivå.

Vi skall bygga handlingskraftiga samverkande team.

Fokusområdet organisation knyter an till värdegrunds- och målarbetet.

Genom samverkan skapar vi tillsammans en attraktiv arbetsplats där människor trivs.

Det här är viktiga frågor som får ta tid och plats hos oss.

Så här jobbar vi hållbart

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 psykologiska som sociala och fysiska aspekter. 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, värmeproduk-

tionschef och skyddsombud. Vi arbetar kontinuerligt med att utvärdera tillbud och minimera framtida möjliga risker, utifrån vår riktlinje för hur vi arbetar med tillbud och arbetsskador. Under året har vi haft sex anmälda tillbud och olyckor på arbetsplatsen som rapporterats med stöd av vår Checklista vid olycksfall - tillbud.

Kontinuerligt påminner vi våra medarbetare om vikten av att rapportera tillbud, då detta lätt glöms i vardagen.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

Jämställdhet handlar om balans och rättvisa mellan män och kvinnor. Vi tycker att det är viktigt med mångfald och jämställdhet på Eksta. Vi har sedan 2011 antagit Kungsbacka kommuns jämställdhetspolicy. Vi bedriver ett förebyggande och främjande arbete för att motverka diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter. Lönekartläggning genomförs årligen. Bolaget har och tillämpar kollektivavtal mellan Fastigo och Unionen samt Fastighetsanställdas Förbund. Inom Eksta tar män och kvinnor ut föräldraledighet och tillfällig föräldrapenning för vård av barn i samma omfattning, vilket vi ser positivt på.

FRISKVÅRD

Vi jobbar förebyggande vad avser friskvården. Fruktkorgar till våra olika arbetsställen levereras varje vecka. I våra regelbundna hälsoundersökningar tar vi hjälp av företagshälsovården. De utför hälsokontroller och utifrån resultaten får våra medarbetare individuella tips och råd om hur de kan främja sin hälsa.

Ett generöst friskvårdsbidrag ger våra medarbetare möjlighet att välja den aktivitet 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. Hon ser till individens behov och hjälper till att förebygga.

KOMPETENSUTVECKLING

Vid årliga utvecklingssamtal samverkar medarbetare och chef och upprättar en individuell utvecklingsplan. Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare, nu och i framtiden. Genom att bland annat erbjuda goda utbildnings- och utvecklingsmöjligheter vill vi skapa möjlighet till ett intressant och utvecklande arbete. Att som anställd få möjlighet att utvecklas i sin egen roll, men också få möjlighet att växa och utvecklas internt, tror vi ökar våra möjligheter att rekrytera och behålla kompetent personal.

Personalåret 2021 i siffror



Anställningstid i snitt
9 år 10 månader

Personalomsättning
6,0 %

5,8 %
2020

Antal anställda
50

Yrkesgrupp
22 fastighetsanställda
28 tjänstepersoner

Könsfördelning antal
21 kvinnor
29 män

Könsfördelning i %

Fastighetsdrift	Administration
14,3 % kvinnor 85,7 % män	77,3 % kvinnor 22,7 % män
Styrelse (ordinarie)	VD & ledningsgrupp
43 % kvinnor 57 % män	43 % kvinnor 57 % män

Sjukfrånvaro 5,6 %

4,2 % 2020
2,8 % 2019

Längre än 60 dagar i följd:

22 % år 2021
10 % år 2020

Medelålder 46 år

Åldersfördelning:

Yngre än 29 år 5
30-49 år 25
50-69 år 20

”

HR-frågorna får ta plats i vår verksamhet. Utan engagerade medarbetare står vi oss slätt. Vi tar vårt ansvar för att involvera vår personal och också för att erbjuda möjligheter att växa och utvecklas i yrkesrollen.

Vi vill helt enkelt att man ska gilla att gå till jobbet, finnas för våra kunder och ge god och kvalitativ service. Glada medarbetare ger ofta nöjda kunder. Vårt målarbete är en viktig del i utvecklingen av både bolaget och individen. Våra medarbetare är vår viktigaste resurs.

”



Monica Ekman
HR ansvarig



Martin Vagiste
Fastighetsutveckling



Lars Enberg
Förvaltningsavdelningen



Emelie Bengtsson
Ekonomiavdelningen



Linda Westberg
Hyresavdelningen



Pontus Melin
Förvaltningsavdelningen



Martina Götborg Calming
Ekonomiavdelningen



Björn Andersson
Värmeproduktion



Peter Nygren
Förvaltningsavdelningen



Petra Malajesku
Förvaltningsavdelningen

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

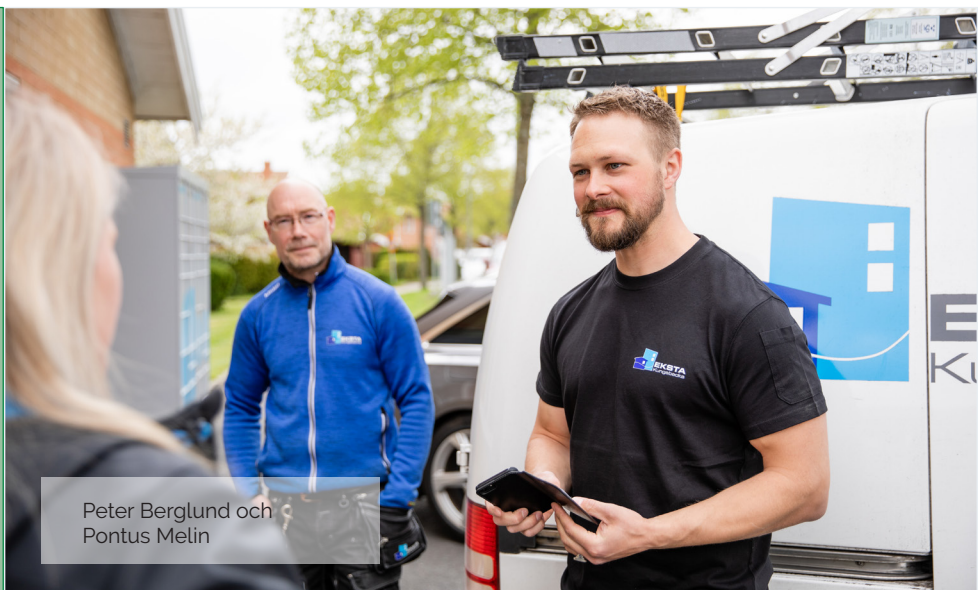
mål FÖRVALTNING

Vi skall vara den kvalitetsmässigt mest attraktiva hyresvärden i Kungsbacka

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

Vårt arbetssätt skall kvalitets- och värdesäkra våra fastigheter.

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



Peter Berglund och Pontus Melin

Vi är tillgängliga för våra hyresgäster

Vi är ett bostadsföretag som förvaltar i huvudsak hyresrätter, men också lokaler i form av äldreboenden, gruppboendestäder, förskolor mm. Utan våra hyresgäster är vi ingenting och vi vill vara den kvalitetsmässigt mest attraktiva hyresvärden i Kungsbacka.

NÖJDA HYRESGÄSTER

Vi är stolta över att länge ha legat i topp i olika kundundersökningar. Det är viktigt att få ett kvitto på att vi jobbar rätt. Det finns inget bättre än att få bekräftelsen att våra kunder upplever ett mervärde i sitt boende. För andra gången fick vi i år, genom Hyresgästföreningens undersökning, bäst betyg bland alla hyresvärdar i hela Västsverige. Vi jobbar hårt för att behålla det höga anseendet hos våra hyresgäster. De frågor som är viktiga för dem är också viktiga för oss. Service, trygghet och bemötande ligger högt upp på listan.

Vår tillgänglighet för våra kunder ska vara god både ute i våra områden och i kundtjänsten. Under året har vi arbetat med att utveckla digitala tjänster för att underlätta ytterligare för våra hyresgäster. Det arbetet har skyndats på av Covid-19. Vi arbetar hela tiden för att få en effektivare och mer tillgänglig kundtjänst. Vi har utvecklat vår webbplattform med FAQ och erbjuder också möjligheten att möta hyresgästerna via chattfunktion.

”

Vi är stolta och glada över att, för andra gången i rad, få utmärkelsen som västra Sveriges bästa hyresvärd. Vi känner stolthet både på individ- och bolagsnivå. Det här är ett kvitto på att vi jobbar i rätt riktning och också att våra medarbetare gör ett fantastiskt och värdefullt jobb som uppskattas.

”



Jonathan Hagrenius
Förvaltningschef

Social hållbarhet. Vi bryr oss - det ger resultat

TRYGGA TRIVSAMMA OMRÅDEN

Mycket av vårt arbete fokuserar kring att säkerställa och vidareutveckla trivsamma, trygga områden.

Det är viktigt för oss att ha en egen organisation som möter och hjälper när våra hyresgäster behöver något. Den första kontakten ska alltid vara med Ekstas personal. Efter det kan vi ta in extern expertis vid behov, men våra hyresgäster ska känna trygghet i att vi på Eksta finns där för dem.

Vi jobbar förebyggande för att främja gemenskap, främja trivsel i våra områden och motverka otrygghet. Det gör vi bland annat genom rätt belysning, utformning av lekplatser och annat för att skapa trygga miljöer.

SOCIAL HÅLLBARHET

Den sociala hållbarheten är också viktig och därför anordnar vi områdes-träffar. Här hittar vi på aktiviteter som gör att grannar känner igen varandra, men också oss på Eksta. I år har vi, trots coronan kunnat genomföra åtta uppskattade och välbesökta områdes-träffar.

Vi duckar inte för störningar utan tar direkt tag i klagomål. Vi har en inarbetad rutin för hur vi ska hantera och följa upp dessa ärenden.

SAMVERKAN KRING TRYGGHET

Vi har tät dialog med polisen och myndigheter. Vi är öppna för samverkan och frågar proaktivt om det är

något särskilt vi ska hålla uppsikt på eller vara medvetna om.

CORONA

År 2020-2021 har till stor del präglats av coronapandemin. Det har berört samtliga delar i samhället och självklart också vår verksamhet. Vi har jobbat en hel del med att säkerställa tryggheten och ta hänsyn till psykosociala aspekter både vad det gäller vår personal och våra hyresgäster. Våra projekt har löpt på, men vi har inte kunnat genomföra aktiviteter, varken för personal eller hyresgäster, på samma sätt som tidigare. Dock har våra digitala lösningar fått ett större genomslag och varit mycket uppskattat av våra kunder.



BARNKONVENTIONEN

I samband med beslut i Ekstas styrelse tillämpas barnkonventionen i enlighet med Allmännyttans rekommendationer.

SOMMARPERSONAL

Mycket skötsel och underhåll behöver göras ute i våra områden såsom att måla staket, rensa ogräs mm. Det gäller speciellt sommartid.

Via vår hyresgästtidning annonserar vi möjligheten till våra hyresgäster och andra ungdomar i rätt ålder att söka sommarjobb. Detta, tror vi inte bara ger värde för de individer som anmäler intresse, utan bidrar också till trygghet, trivsel och samverkan i områdena.

HYRESGÄSTTIDNING och JULKLAPP

Hyresgästtidningen Ekstanytt är ett av våra sätt att kommunicera med hyresgästerna. Här lyfter vi sådant som berör boendet och ger handfasta tips om återvinning, goda recept och berättar också om vad som händer i våra fastigheter.

Vår jultradition är uppskattad av våra hyresgäster. Varje jul diktat tomten ett julkappsrim i hyresgästtidningen. Några dagar senare finns årets julkapp i brevlådan. Gåvan är olika varje år och har över åren varierat. Ficklampa, miljökasse, timer, badhandduk i miljöklott material är sådant som landat i hyresgästens brevlåda.



ENGAGEMANG I LOKALSAMHÄLLET

Eksta bidrar också till lokalsamhället genom sponsring. I huvudsak stöttar vi icke-kommersiella föreningar med verksamheter som har anknytning till våra bostadsområden samt berör dem som bor hos oss. 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.

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

Ekstas Energikick och stipendieutdelning - ett årligt event

Ekstas Energistipendium till Ivar Franzéns minne ska stimulera till studier och forskning om resurseffektiva byggnader med låg klimatpåverkan från produktion till avveckling.

Med stipendiet vill vi sprida kunskap och intresse om ämnesområdet och bidra till att utvecklingen i bygg- och fastighetsbranschen går mot hållbar produktion och drift av byggnader.

Vi bjuder in intressenter och samverkanspartners till en dag för inspiration och erfarenhetsutbyte.

Det årliga arrangemanget går under namnet Ekstas energikick.

En av de fasta programpunkterna är stipendieutdelningen.

Årets sex stipendiat delade på 75.000 kronor. Den totala stipendiesumman uppgår till 758.000 kronor.

summa
stipendier
758.000 kr

Stipendiet - målområden 2021

Examensarbete inom civilingenjör-, högskole- eller arkitektutbildningarna vid Chalmers Tekniska högskola och Lunds Tekniska Högskola publicerade läsåret 2020-2021.

Examensarbetet ska röra studier/forskning om resurseffektiva och hållbara byggnader från produktion till avveckling, dvs hela livscykeln. Åtgärder för att förbättra en byggnads resurseffektivitet får inte försämra husets funktion i övrigt.

Examensarbetet ska ha en god möjlighet att kunna tillämpas praktiskt inom rimlig tid efter examensarbetets slutförande.

Examensarbetet ska vara ekonomiskt intressant att tillämpa.

När stipendiekommittén bedömer examensarbetena tar de stor hänsyn till arbetets kvalitet, t ex struktur, metod, utförande och språklig tydlighet.



Aranäsprojektet

Är ett samarbete mellan Eksta och Aranäsgymnasiets linje Teknik - årskurs 1 som har pågått i fjorton år.

Eleverna arbetar i projekt Eksta.

Det pågår i två månader under vårterminen och är ett skarpt projekt. Eksta medverkar med sakkunskap och vägledning samt inbjuder till studiebesök i det pågående byggprojekt som eleverna arbetar med.

År 2021 engagerade det närmare 120 elever som tog sig an vård- och omsorgsboendet i Björkris.

Deras uppgift har varit att rita, planera och räkna på en del av byggnaden. Målet var att skapa någon form av kollektivboende t ex ett studentboende.

Arbetena presenterades på Aranäs-teatern i maj. En kommitté bestående av arkitekt, byggprojektledare, VVS-ingenjör och Ekstas VD bedömer tillsammans med involverade pedagoger arbetenas kvalitet. Vi lämnar feedback både på genomförande och presentation.

Vi hoppas kunna inspirera eleverna och väcka intresset för fastighetsbranschen.



TRYGGHETSBOENDE - DIGITALT STÖD
Samhället står inför en omfattande digitalisering av välfärdssektorn, inklusive omsorg och omsorgstjänster. En del av lösningen är trygghetsskapande teknik, baserat på till exempel IoT (Internet of Things). Med start år 2020 beviljades Eksta ekonomiskt stöd för att genomföra en testbädd i Kolla Parkstad på vårt

Trygghetsboende. Syftet med projektet är att öka förståelsen kring behov som finns hos hyresgäster och deras anhöriga kring trygghet och möjligheter till digitalt stöd i vardagen.



LÄRANDE BYGG - INTEGRATION PÅ RIKTIGT
Eksta är måna om att få integrationen att fungera så bra som möjligt och hjälpa till där vi kan.

Tillsammans med Kungsbacka kommun m fl driver vi sedan 2017 "Lärande bygg - integration på riktigt". Här varvar

nyanlända utbildning med språkstudier och praktiskt arbete på något av våra pågående projekt.

Det är ett framgångsrikt samarbete mellan samhälle och näringsliv. Det tror vi är nyckeln till att komma framåt i integrationsarbetet.



TEAMBILDANDE AKTIVITET
Vi är sociala individer och behovet av att träffas har blivit tydligare tack vare Corona. När våra medarbetare inte kunde mötas på samma sätt som tidigare började vi ett utomhusprojekt som involverade alla medarbetare. Vi träffades utomhus och indelades i mixade team. Med nya ögon genomförde vi tillsammans

uppskattade insatser i våra områden. Hyresgästerna har fått dekorera, pynta, röja och måla. Arbetet har varit mycket uppskattat både av våra medarbetare och hyresgäster.

Förutom våra områdesryor kommer vi att fortsätta med dessa aktiviteter.



INTRESSE FÖR LADDSTOLPAR
Eksta erbjuder hyresgäster möjlighet att leva hållbart och minska klimatpåverkan. Även om elbilen inte slagit igenom på bred front än, så ökar efterfrågan i samhället. Redan idag går det att hyra en parkeringsplats med tillgång till egen laddstolpe och i all nyproduktion monteras el-laddstolpar. De flesta

medarbetare på Eksta kan ladda med el nära sin arbetsplats. Under året startade det strategiska arbetet inför en eventuell utbyggnad av infrastrukturen. Bland annat gjorde vi en undersökning bland hyresgäster för att se intresset för elbil. Resultatet visar att de flesta föredrar möjlighet att hyra p-plats med laddning för elbil.



BOENDE FÖR NYANLÄNDA
Vårt dotterbolag Tempohus verksamhet är inriktad på att skapa boende för nyanlända. Personalen på Tempohus är anställd hos Eksta vilket medför att en del av integrationen omhändertas av oss. Tekniska lösningar i lägenheterna och system för källsortering och rutiner för användning av tvättstugor är exempel på saker som kan fungera annorlunda i Sverige jämfört med andra länder. När nyanlända fått en lägenhet hos oss bokar

vi därför tid för hembesök inom två veckor från inflyttning för att gå igenom hur allt fungerar i lägenheten och i området runtomkring. Vid behov har vi en tolk med oss - det är viktigt att vi förstår varandra för att kunna ge bästa möjliga service. Detta har varit mycket uppskattat och vi tror att det har bidragit till en bättre start för många.

Som kommunalt bostadsbolag är vårt uppdrag att bygga bostäder för alla.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER



RESPEKT

för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption

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.

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 rekryteringsförfaranden välkomnar vi alla sökande och våra värdeord styr tydligt mot att ingen diskriminering får ske i någon del av vårt arbete.

Vi har tydliga policyer och riktlinjer för upphandling och inköp, likväl som för affärsetik, inklusive hur vi ska förhålla oss till gåvor, mutor och korruption, som vi efterlever. 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.



MILJÖ

mål MILJÖ och HÅLLBARHET

Vi skall vara ledande i arbetet för en miljöklok energianvändning

Vårt arbetssätt skall minska vår miljöpåverkan och vår energianvändning.

Vi skall öka produktionen och användandet av förnybar energi.

Vårt arbetssätt skall främja ett ökat intresse, nytänkande och innovation.

mål BYGGPRODUKTION

Vi skall bygga för en hållbar förvaltning och bidra till kommunens behov av bostäder

Vi skall verka för en minimerad klimatpåverkan i vår byggnation.

Vi skall driva utvecklingen inom partnersamsamverkan och energieffektivt byggande.

Vi skall stärka vår roll som förvaltarbyggherre och verka utmanande inom bygg- och planprocessen.

Miljö - vårt signum och vår vision

Ekstas arbete inom byggverksamhet och förvaltning syftar till att minimera energianvändningen med hjälp av ny teknik och energieffektivt byggande.

Vår vision Eksta framtidens boende - i framkant för ett miljöklokt och tryggt Kungsbacka visar tydligt hur viktiga miljöfrågorna är för oss. Vi arbetar brett med miljöfrågor, inom allt från energi till vattenanvändning och återvinning. Vi driver huvudsakligen tre områden inom miljöklok energianvändning: Sol, Passivhus och Biobränsle. Samtliga tre områden bidrar till en minskad klimatpåverkan. Detta är en mycket viktig fråga för oss och vi gör vad vi kan för att bidra till sänkta utsläpp av växthusgaser.

Vi ska vara ledande i arbetet för en miljöklok energianvändning

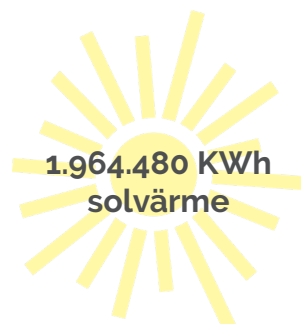
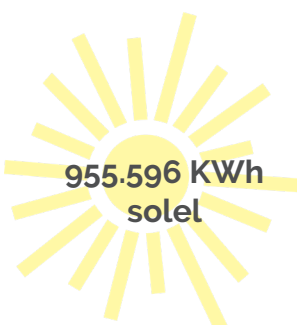
Ekstas energikoncept med sol, passivhus och biobränsle är en unik kombination som vi tillsammans med VVS-konsulter och högskolor utvecklat och fortsatt utvecklar tillsammans. Vi arbetar sedan många år tillbaka med energieffektivt byggande och idag bygger vi i passivhusstandard (enligt FEBY-kriterier) i alla våra projekt. I vissa projekt med uttalad miljöprofil följer vi även andra miljöcertifieringar, exempelvis Miljöbyggnad. Kriterierna i de olika systemen går ofta hand i hand, men tar hänsyn till olika faktorer.

Vi på Eksta har satsat på förnybar energi i form av biobränsle och solvärme - förnybar energi som minskar påverkan av växthuseffekten - i över 40 år. Vi har byggt upp små lokala värmeanläggningar som blivit så effektiva att uppvärmningskostnaderna för våra hus är bland de lägsta i hela Sverige.

Under senvåren, sommaren och tidig höst kommer oftast all värme från våra solfångare. Huvuddelen av värmen kommer, utslaget över året, från biobränsle.

Biobränsle

Runt om i kommunen har vi 20 små fjärrvärmeverk vilka drivs av biobränsle, i huvudsak pellets. För att säkra driften vid eventuellt fel eller störningar finns en oljepanna som back-up (ej toppplast). I vår ambition att minimera fossilbränsleanvändning har vi i vår nya anläggning i Frillesås installerat en tvådelad oljetank, där ena halvan kan fyllas med bioolja. Den är också utrustad med solceller som förser panncentralen med miljövänlig fastighetsel.





MILJÖ

Den mest miljövänliga kilowattimmen är den som inte används överhuvudtaget,

SOLENERGI

Både solfångare och solceller, har varit självklart för oss sedan 70-talet. Det var då vi installerade vår första solfångare. Vi har lång erfarenhet och stor kompetens inom solenergi, och vi är stolta över att vara föregångare i branschen på området. Vi ingår i flera utvecklingsprojekt och utmanar branschen att utvecklas i en mer hållbar riktning. Våra fastigheter producerade 955.596 KWh sol och 1.964.480 KWh solvärme under 2021. Det var inget dåligt solår, men solinstrålningen över året var flera procent sämre än 2020, vilket avspeglar sig i produktionen.

EFFEKTIV ENERGIANVÄNDNING

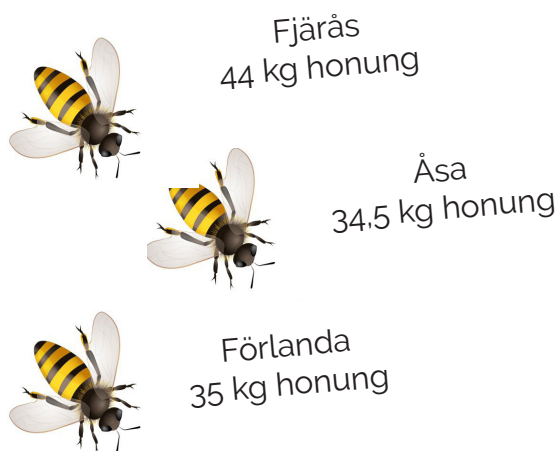
En annan utveckling för att optimera fjärrvärmeleveransen är vacuumsolfångare. De kopplas på fjärrvärmerören för att motverka att marken kyler ner kulvertsystemet. Kort och gott fungerar det så att när vi har överskottsenergi från solfångarna så växlar vi över den och laddar ut på fjärrvärmerna för att ta hand om kulvertförlusterna.

Vår anläggning i området Vallda Heberg byggdes 2012 och tekniken har fungerat mycket bra. I Vallda Heberg har det sparat oss cirka 55.000 Kwh/år. Vi har utvecklat konceptet vidare för fler nya anläggningar och också anpassat äldre anläggningar.



Vi skall inte äventyra kommande generationers möjlighet att tillgodose sina behov.

MILJÖARBETE INOM FÖRVALTNING



Bina besöker 4 miljarder blommor för att samla in ett kilo honung. Det går åt minst lika mycket till semmarfödan i bisamhället och att föda upp nya bin.

Detta leder till att "våra" bin tillsammans besöker en miljard blommor i närområdet. Det har gjort nytta för alla växter som kräver pollinering och det blir en insats för den viktiga biologiska mångfalden. Både människor och djur i närområdet får ta del av och kan njuta av en grönare närmiljö.

I Fjärås, Förlanda och Åsa har vi gjort en satsning för miljön och den biologiska mångfalden. I våra områdestypiska bikupor huserar drygt 300.000 bin. De lever av nektar och pollen och spelar därmed en stor roll för blommande växters pollinering.

Varje år ger bisamhällena två skördar, en vid midsommar och en på hösten. Våra hyresgäster har möjlighet att köpa burkarna till ett fördelaktigt pris. På etiketten framgår vilket bisamhälle som producerat honungen.

Bara genom att samla den mat som bina behöver, nektar och pollen, gör bina naturen och oss den största av tjänster. Honungen är det enda livsmedel som är gjort av insekter. Honungen smakar ofta olika beroende på vilka blommor bina har besökt. Bina hämtar sin nektar inom en radie av cirka tre km kring bikupan. Lind, ljung, raps, hallon och mjölkört sätter särprägel på smak och färg.

Ett samarbete med Kungskupan.

MILJÖARBETE INOM FÖRVALTNING

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.

Vi informerar också våra hyresgäster löpande och ger handfasta energispartips bland annat i vår hyresgästtidning.

Den mest miljövänliga kilowattimmen är den som inte används överhuvudtaget, och vi har satsat hårt och lyckats minska elförbrukningen mycket de senaste åren.

Den el vi ändå måste köpa ska vara så miljövänlig som möjligt. Vi ser till helheten och väljer de mest energieffektiva och hållbara alternativen.

Vi jobbar också med att utveckla det vi följer upp genom att gå från mätning per uthyrningsbar yta till A-temp. Det rimmar väl med standard i branschen. Begreppet A-temp definierar den golvarea som byggnadens primärenergital ska beräknas efter (Boverket, 20210210). Detta ger oss bättre möjlighet att jämföra enskilda enheter över tid och mellan olika fastigheter.

ELEKTRIFIERING

Ett annat område vi fokuserar på är att fasa ut fossila bränslen i transporter och maskinpark. Vi byter successivt ut vår bilpark till elbilar, under 2021 har 13 st (2 st 2020) elbilar köpts in och vår ambition är att ha fasat ut alla fossilbränsleddrivna bilar till år 2021/2022. Vi bygger också laddstolpar vid nybyggnationer, för att underlätta övergången till eldrift för våra hyresgäster. Under år 2021 installerades ytterligare 43 laddplatser (15 st 2020) och det är förberett för fler att installeras när efterfrågan ökar. Vi byter till robotgräsklippare och el-klippare. En utbytt fossildriven gräsklippare gör kanske inte så stor skillnad, men totalt sett får vi en stor effekt.

VATTEN - IMD

Vi har en ambition att minska vattenförbrukningen och har infört individuell mätning och debitering av förbrukning på kall- och varmvatten (IMD) hos våra hyresgäster. Satsningen möjliggör för hyresgästen att påverka sin månadskostnad. Kort sagt förbruka mindre, betala mindre och medverka till miljövinster.



Avfall och återvinning

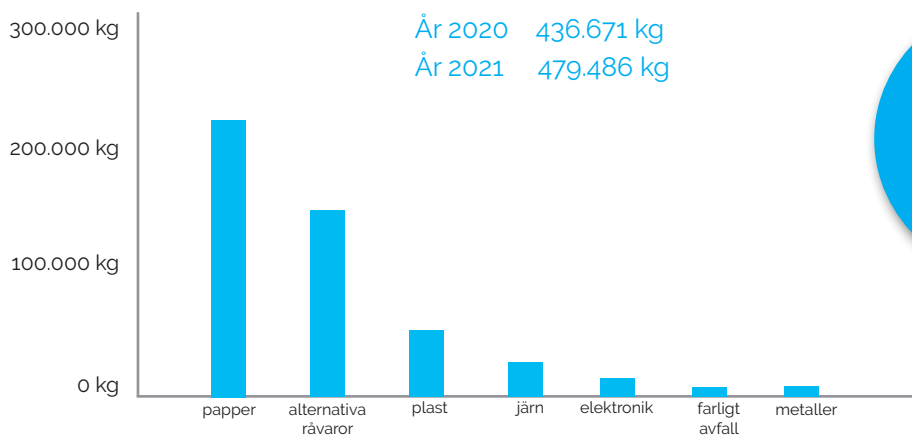
Ett annat fokusområde är återvinning. Här lägger vi mycket resurser för att ge hyresgästerna förutsättningar att återvinna rätt. Vi får statistik på kilonivå angående avfallsmängder. Under 2020 och 2021 ser vi en ökning, troligtvis beroende på att människor varit hemma mer till följd av Covid-19.

Vi byter ut soprum mot nedgrävda behållare utomhus, så kallade moloker i ytterligare bostadsområden. Det har många fördelar och är hållbart både ur hyresgästernas perspektiv, ur miljösynpunkt och bra för vår personal. Det får plats mer avfall på liten yta. Sval luft under jord minskar risken för dålig lukt och vi minskar på de traditionella soprummen som ska underhållas, städas och värmas upp. Vår utmaning vad gäller avfall är att få våra hyresgäster att sortera rätt. Vi ser dock en ökning i mängden återvunnet material med hela 10% mellan 2020 och 2021.



Maria Beglert och
Jens Bryngelsson

Totala volymer avfall i olika fraktioner under 2021



Utsläppsbesparing
CO₂
275.924 kg

ENKLARE ARBETSSÄTT MED HJÄLP AV APPLIKATIONER

DIGITAL RONDERING VIA APP

Under året har vi jobbat vidare med våra interna rutiner och egenkontroller för att kontinuerligt minska driftsstörningar. Vi har utvecklat en App till driftspersonalen för våra dagliga ronderingar i panncentralerna. Appen är idag en viktig del av våra interna rutiner för uppföljning av bland annat myndighetskrav och krav från Miljöförvaltningen.

KEMIKALELISTA I APP

År 2021 har vi också infört ett nytt, enklare och mer överskådligt arbetssätt som berör vår kemikaliehantering. I en App finns alla de kemikalier som får användas listade. Alla berörda medarbetare hanterar Appen. Vid inköp av nya produkter gör vi en kontroll och väljer de kemikalier som har minst miljöpåverkan.

PROJEKT I FOKUS 2021:

LIKSTRÖMSPROJEKT

LIKSTRÖMSPROJEKTET 1.0

För cirka tre år sedan färdigställdes vårt Likströmsprojekt 1.0 i Fjärås. Vi sammankopplade fyra olika byggnader till en egen produktionsenhet i ett likströms-stjärn-nät för optimal solcellsproduktion och användning.

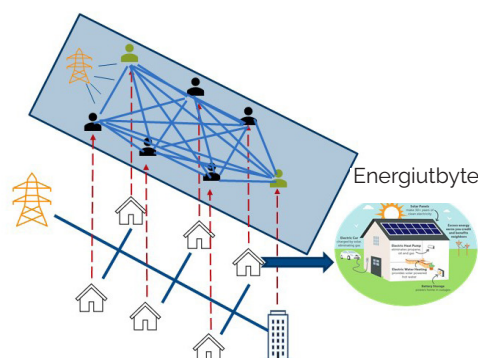
Projektet var banbrytande genom att det utmanar nät-koncessionslagen. Enligt lagen måste den energi som produceras på byggnaden förbrukas i den egna byggnaden, alternativt säljas ut till elnätet (ofta till ett ofördelaktigt pris). Genom att likströmsnätet är skilt från växelströmsnätet (elnätet) kunde anläggningen klassas som en enhet, vilket innebar att vi kunde placera solceller i väderstreck som är maximalt effektiva vid varje tidpunkt på dygnet och sedan distribuera elen till samtliga anslutna hus.

LIKSTRÖMSPROJEKTET 2.0

I Likströmsprojektet 2.0 har vi under året gått ett steg längre. Vi har kopplat på ytterligare verksamheter på likströms-stjärn-nätet. En gruppbostad, en förskola, ett äldreboende och en expeditiionsbyggnad där också elbilsaddare finns tar nytta av likströmsnätet. Vår förhoppning är att denna teknik i framtiden ska kunna skalas upp ännu mer, till en innerstadskärna t ex. Då kan vi på riktigt prata om optimering av egenproducerad el och självförsörjning även i större skala.

SMART ENERGINÄT

Blockchain



Fiktivt blockchain-modell i Fjärås

Blockchainsteknik är en decentraliserad plattform som möjliggör för aktörer att kunna utbyta affärer med varandra, inom ett visst område.

Inom vårt likströmsprojekt i Fjärås har vi konstruerat en fiktiv blockchain-modell för att påvisa en möjlighet till utbyte och interaktion med våra hyresgäster. Syftet är att främja hållbarhet genom att premiera rätt beteende till exempel genom att hyresgästen/brukaren använder energin när förnybar energi finns tillgänglig.

Fördelarna är att systemet är självförsörjande, transparent och ett belönande system i en cirkulär ekonomi.

VÅRD- OCH OMSORGSBOENDEN

SÄRÖ VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE

I slutet av 2020 slutförklarades och överlämnades ett av våra nybyggnadsprojekt som pågått i två år. Äldreboendet innehåller 80 lägenheter med kringbyggda gårdar, eget storkök och anpassade administrationsdelar. Huset är byggt i enlighet med passivhusstandard, som så många av våra nybyggen. Vi har i detta projekt också byggt in lösningar som är robusta, beprövade och relativt enkla, men som i en lite ny tappning kommer att ge miljönytta för lång tid framöver.

Markvärme: De kringbyggda gårdarna är svåra att komma åt utifrån för drift och underhåll. Vi har därför testat att dra returledningen på fjärrvärmen via gårdarna, för att på så sätt ge boende möjlighet att nyttja dem även vintertid när vi inte kommer åt att skotta. Detta ger dubbel nytta. Förutom uppvärmning av huset och gårdarna sänks temperaturen på vattnet som återgår till centralen. Det är fördelaktigt för systemet.

Solfångare på marken: I en slänt angränsande till parken har vi installerat solfångare som smälter in estetiskt som ett naturligt element i omgivningen. Placeringen på marken gör att vi kan få ut optimal vinkel och effekt av solfångarna.

Akkumulatorer och batterier: Det är normalt sett svårt att fullt ut balansera produktion av solen till byggnadens behov eftersom användningen inte alltid sker samtidigt som produktionen är som störst. Genom att lagra vår egenproducerade solen i ackumulatorer och batterier istället för att sälja ut den till nätet, ökar vi egenanvändning och förlänger driften av egenproducerad el dygnet runt.

BJÖRKRIK VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE

Nybyggnation av totalt 120 lägenheter med tillhörande allmänna ytor. Huset uppförs enligt FEBY 18. Här har samverkan med Kommunens förvaltningar fungerat mycket väl vilket gjort att planprocessen endast tagit åtta månader. Bygglovsprocessen har kunnat pågå parallellt. Huset är en större skala av Särö vård- och omsorgsboende. Färdigställandet är planerat till november 2022.

Utöver sedvanligt fokus på energieffektivt byggande kommer det att finnas en del nyheter.

Vi skall för första gången installera **hybridsolfångare** som är en kombination av solfångare och solceller. Vi ser fram emot utvärderingen av den nya typen av solfångare.

En av målsättningarna inom förvaltningen är att återvinna energi på många olika sätt. Vi kommer att göra ett helt unikt försök med att **återvinna energi från fettavskiljaren till storköket**. I normalfallet släpps stora mängder varmvatten ut via en brunn (fettavskiljare) och sedan ut i det kommunala ledningsnätet. Återvinningen av den energin är ytterligare ett exempel på vår ambition att prova och utvärdera.



Innovation och utveckling

En viktig del i vår verksamhet, både historiskt och i nutid, är vår inriktning på att vara med och driva utvecklingen kring solenergi, passivhus och energieffektiva byggnader. Vi är med i många olika forum och deltar i flera innovations- och utvecklingsprojekt samt tävlingar. För att kunna ligga i framkant av utvecklingen är vårt samarbete med högskolor och universitet en förutsättning. 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.

Den senaste tävlingen vi deltog i, Helsinki-projektet, gick vi ända till final i. Projektet handlar om hållbarhet och uppvärmning och hur man kan spara energi. Genom detta forum bidrar Eksta till utvecklingen både nationellt och internationellt.

Forum där Eksta är aktiva:

- Ordförande i NUG-gruppen (nya upphandlings- och genomförandeformer) för Byggherrarna
- Medlem i kommittén SIS/TK 593 för framtagande av ISO standard 44001 Affärsrelationer i samverkan
- Styrelseledamot FEBY (Forum för energieffektivt byggande)
- Stygruppsmedlem i Teknikcollege Kungsbacka
- Medlem i programrådet för Energiingenjör vid Högskolan i Halmstad
- Medlem i Nationella rådet för industriellt byggande

Forskning och utveckling - historiken förpliktigar

Vi är med i flera forskningsprojekt tillsammans med andra partners och kollegor. Här presenteras ett axplock av de främsta just nu:

Pågående FoU projekt inom förnybar energi

Optimering av solelnytta genom smart mikronät och brukare.

"Beslut programprojekt Statens energimyndighet beviljar Eksta Bostads AB stöd motsvarande 75 procent av stödgrundande kostnader, dock högst 1 317 150 kronor. Stödet lämnas för genomförandet av projektet".

Solmätt. (Eksta, HSB Värmland, Castellum, Vasakronan)

Projektets syfte (effektmål) är att bidra till effektiva och välfungerande soleninstallationer. Projektets mål är att sammanställa erfarenheter från dagens soleninstallationer och uppföljningssystem samt sprida dessa till fastighetsföretag. Stödet uppgår till 519.000 kronor.

Pellets av hästgödsel och hampa.

SIVL:s forskningsprojekt Hästgödsel och hampapellets för energiutvinning med nr 1B:14/20. IVL stiftelse bidrar med 200 000 kronor.

Optimerad värme till områden med lågenergibyggnader.

Statens Energimyndighet beviljar IVL Svenska Miljöinstitutet AB stöd motsvarande 91 procent av stödgrundande kostnader, dock högst 3 200 000 kronor. Stödet lämnas för genomförande av projektet Optimerad värme till områden med lågenergibyggnader under tiden 2020-05-18 -2021-12-31. Partners är Eksta Bostads AB, Tekniska Verken i Linköping AB, AB Borlänge Energi, Falu energi & Vatten AB, VänerEnergi AB, NCC AB.

Helsinki energy Challenge

Klimatkrisen är vår tids viktigaste utmaning och städerna har en nyckelroll när det gäller att driva övergången till en koldioxidneutral ekonomi. Helsingfors är en av de ledande städerna i omställningen till en hållbar framtid med målet att bli koldioxidneutralt till 2035.

Därför lanserades Helsinki Energy Challenge. En global utmaningstävling på en miljon euro för att svara på frågan: Hur kan man fasa ut fossila bränslen i uppvärmningen av Helsingfors? Eksta var med i ett internationellt team och kom till finalundan ihop med tio andra team. Totalt deltog 252 team.

IoT - Trygghetsboende med digitalt stöd, Vinnova

Projektet IoT (Internet of Things), handlar om att undersöka hur ny teknik kan skapa mervärde för äldre personer som kan innebära mer trygghet rent fysiskt, men också en ökad social trygghet. Med start år 2020 beviljades Eksta ekonomiskt stöd för att genomföra en testbädd i Kolla Parkstad på vårt Trygghetsboende.

AI - I klimatets tjänst, Vinnova/Chalmers industriteknik

Projektet handlar om digitala tvillingar. Det innebär att man digitalt kan bygga upp en befintlig byggnad eller ett område. Här kan man teoretiskt prova olika metoder och lösningar för att komma fram till den optimala lösningen utifrån ett LCA-perspektiv på renoveringen.

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. En barriär är den manuella och tidskrävande planeringen av renoveringsåtgärder. Digitala stadstvillingar skulle här kunna utgöra en bra grund för effektiv renoveringsplanering och beslutsstöd. Eksta deltar utifrån ett fastighetsägarperspektiv och kommer att delta med ett referensprojekt.

På lång sikt bidrar projektet till att öka renoveringstakten och uppnå klimatmålen.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och Verkställande direktören för Eksta Bostads AB, 556497–8293 avger härmed följande berättelse för bolagets verksamhet 2021-01-01--2021-12-31.

Bolaget är helägt av Kungsbacka kommun.

Viktiga händelser 2021

År 2021 har varit ett framgångsrikt år där vi i slutet av året återgått till det nya normala. Det är glädjande att kunna konstatera att vi genom engagerad och delaktig personal fått verksamheten att fungera väl och med hög måluppfyllnad. Ett av bolagsmålen är att vårt arbetssätt skall ge nöjdare hyresgäster och kvittot på att det målet uppfyllts kom under hösten där vi återigen placerade oss högst upp i NHI (Nöjd Hyresgäst Index) mätning bland både privata och kommunala bolag.

Målarbete bland personalen är en del i att Eksta också i fortsättningen ska uppfylla verksamhetens mål. En ny målperiod inleddes januari 2020 och påverkar inriktningen och arbetssättet 2020 till slutet av 2022. En stark målstyrning syftar till att samtliga anställda deltar och får förståelse för hela bolagets verksamhet, läs mer under avsnittet målarbete.

Pandemins påverkan har främst medfört ett annorlunda arbetssätt för personalen. Det har över lag fungerat mycket bra och inte påverkat nyckeltalen nämnvärt. Sjukfrånvaron har däremot varit högre gentemot tidigare år eftersom försiktighetsprincipen gällt. Vi har haft en del personalomsättning på förvaltersidan vilket medfört ett stort fokus på rekrytering.

Energimässigt har året varit ett normalår både graddagsmässigt (99%) och med solinstrålningen (102%). Solinstrålningen var något sämre än året innan vilket gör att vi trots fler anläggningar hamnar på samma nivå som 2020, 2,92 GWh solproduktion. Trots de något sämre förutsättningarna 2021 så har energianvändningen i våra fastigheter och därigenom driftkostnaderna varit låga. Det visar sig både i energistatistik och ekonomi.

Bostäder och uthyrning

Efterfrågan på bostäder i kommunen ökar i alla kommun-delar. Hyresrätten som upplåtelseform är eftertraktad. Vi har färdigställt ett spännande förtätningsprojekt i Förlanda och har tillfört ytterligare 16 lägenheter på Kyrkstigen som väl smälter in i det befintliga området. I Frillesås längst söderut i kommunen, på Rya Ångar, stod 26 nya hyresrätter klara för inflyttning i oktober. Båda projekten är byggda enligt Passivhuskriterierna FEBY Guld och har också erhållit statligt investeringsstöd, vilket medför en lägre hyra jämfört med annan nyproduktion.

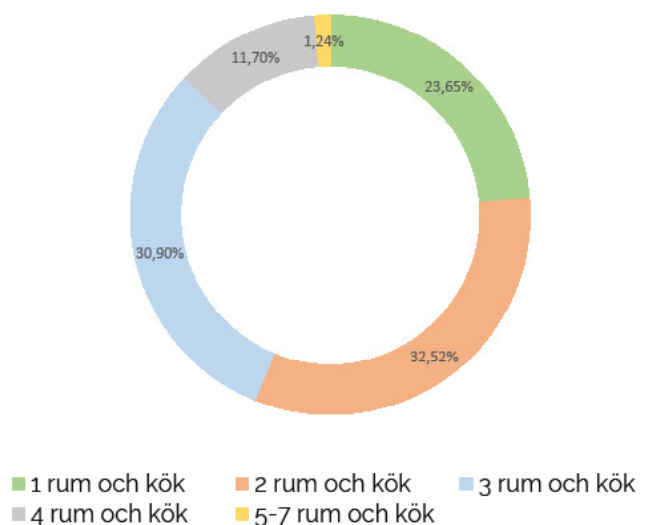
En viktig parameter under 2021 har varit att, trots omständigheterna, upprätthålla en hög kvalitativ underhållsnivå i hela bostadsbeståndet. Vår byggproduktion styrs av långsiktighet, kvalitet och energieffektivitet.

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.

Omflyttningen har under 2021 varit något lägre jämfört med föregående år 6,9 % (7,5%). Det beror delvis på den riktade aktivitet som vi genomförde 2020. Där arbetade vi med att kartlägga oriktiga hyresförhållanden i beståndet, främst i form av ej tillåtna andrahandsuthyrningar. För att få fler tillgängliga lägenheter för bostadssökande hos Bostadsförmedlingen är det viktigt att arbeta systematiskt med frågan om oriktiga hyresförhållanden framöver.

Uthyrningsläget har, likt tidigare, varit mycket gott. Bolagets samtliga lägenheter är uthyrda. I nyproduktionen är ett av bolagets mål, att lägenheterna skall vara uthyrda senast sex månader före inflyttning. Det medför en bättre inflyttningsprocess för anställda och för hyresgästerna. Målet är uppfyllt under året. I nyproducerade områden finns en något högre omflyttningsfrekvens.

Fördelning av 3278 hyreslägenheter i storlek



Nyproduktion

Då efterfrågan på hyresrätter ständigt ökar har vi fokus på att färdigställa nyproduktionsprojekt med hyresrätter runt om i kommunen. Vi medverkar också aktivt i planprocesserna. Det gör vi för att också framöver kunna tillföra hållbara bostäder till Kungsbackas invånare i alla kommunens delar.

Detta medför att vi ständigt måste vara beredda på förändringar och hela tiden försöka tänka nytt. Vi vill vara nyfikna och utmanande inom hela byggprocessen och ha ett nära samarbete med kommunens berörda förvaltningar. I en alltmer expanderande kommun är affärsrelationer i samverkan något vi tror kommer att prägla framtiden än mer.

Under året pågick byggnationen av Björkris vård- och omsorgsboende som delvis är en utveckling av Särö vård- och omsorgsboende (80 lägenheter), men med 120 lägenheter. Samverkan med alla parter i en byggprocess är en förutsättning och gäller extra mycket vid byggnation av samhällsfastigheter så som på Björkris vård- och omsorgsboende där lärdomar och erfarenheter från Särö medfört att projektet löper väl i både tid som ekonomi. Projektet kommer att överlämnas till Kommunen december 2022. Byggnaden uppförs som Passivhus med inslag av både solvärme och solceller genom att vi för första gången kommer installera hybridsolfångare - en kombination av solfångare och solceller.

I Förlanda skedde inflyttningen under våren av 16 lägenheter. De byggdes utifrån en färdig detaljplan från den ursprungliga byggnationen 1996, då etapp 1 färdigställdes. Det var glädjande att samtliga lägenheter var uthyrda sex månader före inflyttning. Det vittnar om att samtliga delar av kommunen har behov av hyresrätter, inte bara de centrala delarna.

Viljan att bo i alla kommundelar finns. Vår förhoppning är att detta också avspeglas i kommande kommunal planering för bostäder i den nya översiktsplanen som är under framtagande.

I södra delen av Frillesås färdigställdes också nyproduktion av 26 lägenheter på Rya Ängar. Inflyttning skedde i november 2021. Husen är en förädling av våra uppskattade fyrbohus som delvis har projekterats om för att också kunna innehålla mindre bostäder om 1 rum och kök. Under våren 2022 kommer etapp två att påbörjas med lika många lägenheter. Vidare finns även etapp tre med i planeringen vilken innehåller ca 10 stadsradhus likt Tölö Ängar.

Detaljplanen för ca 30 bostäder i Algusered Särö har nu äntligen vunnit laga kraft vilket medför att planeringen och projekteringen kan påbörjas för eftertraktade hyresrätter i Särö.

Eksta har erhållit statligt stöd för majoriteten av projekten. I alla våra projekt bygger vi enligt Passivhuskriterierna FEBY 18. Tack vare det kan vi få det utökade statliga stödet som ges till energieffektiva byggnader, vilket möjliggör en sänkning av produktionskostnaden med 10–15 %.

Vi har kunnat erbjuda nyproduktionshyror på attraktiva nivåer. Vi upplever att hyresrätten som boendeform är mer uppskattad än tidigare. Efterfrågan ökar hos alla målgrupper och vi jobbar vidare med hyresgästinflytande och tillvalsmöjligheter. När omständigheterna blir bättre fortsätter vi också med våra uppskattade områdeshyror.

Genom VD:s ordförandeskap i organisationen Byggherrarnas utvecklingsgrupp NUG (Nya upphandlings- och genomföranderegler) deltar Eksta aktivt i förändringsprocessen. Det behövs i branschen, där ökad enighet kring olika delar i partneringsprocessen länge efterfrågats. NUG har bland annat tagit fram partneringsmallar och har under 2021 arbetat med riktlinjer och råd för ersättningsmodeller inom samverkan. Arbetet sammanfaller väl med det andra uppdraget VD har inom SIS (Svenska Institutet för standarder). Gruppen har arbetat fram riktlinjer för den nya standarden affärsrelationer i samverkan 44 001.

VD är också styrelseledamot i FEBY (Forum för energieffektivt byggande) där utveckling av kriterierna för passivhus är en stor del av verksamheten.

Lokaler

Vi har arbetat aktivt och samverkat med lokalhyresgästerna för att i görligaste mån vara behjälpliga med lösningar för att underlätta att ta sig igenom den svåra tiden som uppstått på grund av rådande pandemi.

Bukärrsgårdens äldreboende i Särö står nu oanvänt i avvaktan på förändring av detaljplanen. Planering och ansökan om planändring för fastigheten är påbörjad och förväntas bli klar under 2023. Det befintliga boendet behöver förberedas för att byggas om till vanliga hyresrätter.

Planprocessen för en om- och utbyggnad av Ekhaga vård- och omsorgsboende i Onsala har resulterat i en färdig detaljplan under året. Det ger bra förutsättningar för en snabb igångsättning av projektet när verksamheten och kommunen så önskar.

Arbetet med att se över alla möjligheter att bygga om lokalytor och allmänna ytor till bostäder sker kontinuerligt. Ett exempel är Andreas väg 2 i Valda där tre lägenheter tillskapas av före detta tom lokalyta. Inflyttning sker mars 2022.

I centrala Kungsbacka på Östergatan pågår ombyggnad av en tom lokal till två lägenheter. De planeras vara färdigställda i maj 2022. Även på Klövervägen i Fjärås pågår en ombyggnad av källarlokal till lägenhet.

I samband med färdigställandet av Björkris vård- och omsorgsboende i slutet av 2022 kommer hemtjänsten att lämna lokalerna på fd Tölö Äldreboende, därför har vi inlett en utredning om alternativ användning. Förhoppningsvis kan fastigheten byggas om till vanliga hyresrätter.

Värmeproduktion

Under 2021 har vi byggt ihop Bukärns panncentral med Liabo panncentral då centralen i Liabo krävde stora reinvesteringar. Panncentralen i Liabo tas ur bruk och kommer att fungera som en undercentral i stället. Bukärn som är en modern, driftsäker central är numera den enda panncentralen vi har i Särö. Den levererar värme till bostäderna i Särö centrum, skolor, förskolor, vårdcentral, verksamhetslokaler och vård- och omsorgsboende. Där finns också kapacitet för att kunna ansluta flera kunder/anläggningar.

Vi har utvecklat en mobilapplikation för pannoperatörerna som används i de dagliga ronderingarna i våra panncentraler. Applikationen är idag en viktig del av våra interna rutiner för uppföljning av bland annat myndighetskrav och krav från Miljöförvaltningen.

De nya reglerna för certifierad pannoperatör har skjutits fram till att börja gälla 2022-12-01. Det innebär att vi i god tid hinner certifiera våra nyanställda pannoperatörer.

Trädgårdsvägens panncentral i Frillesås var en av bolagets äldsta biobränsleanläggningar som uppnått sin tekniska livslängd. Under år 2021 har vi byggt en ny central. Det gör att vi nu kan försörja våra lokaler, bostäder, redan befintliga kunder, egen samt andra fastighetsägares nyproduktion med hög driftsäkerhet. Den nya panncentralen har två pellets pannor med en effekt på 1.250 kW samt 500 kW samt en oljepanna på 1.650 kW. Oljepannan med oljetank är förberedd så att vi vid eventuella längre driftsavbrott kan elda med olja som är 100% fossilfri. Panncentralen är också utrustad med den senaste tekniken för rökgasrening, vilket innebär minskade utsläpp av stoft från skorstenen.

Lärande bygg

I början av året avslutade den tredje gruppen elever från Lärande bygg sin utbildning och kunde påbörja sin tid som byggnadslärling. Vi har med stolthet deltagit i projektet som är en unik samverkan mellan Eksta, Kungsbacka kommun och Brixly AB med flera. Här vänder vi oss företrädesvis till nyanlända som går en arbetsplatsförlagd lärlingsutbildning för byggnadsarbetare.

Projektet har fått stor uppmärksamhet och vid årets slut hade flertalet elever fått anställning i branschen.

Att som Kungsbackas allmännyttiga bolag få medverka till att nyanlända kommer i egenförsörjning är mycket stimulerande. Denna gång har utbildningen utvidgats och kommer att innehålla praktik inom fler branscher i byggsektorn som till exempel måleri. Vår förhoppning är att det blir framgångsrikt för den enskilde deltagaren/eleven. Vi hoppas också att modellen kan inspirera och tillämpas på andra håll i landet inom olika branscher.

Hyresgästundersökningar

Bolaget tillämpar rullande kontinuerlig hyresgästundersökning i samarbete med Origo Group. Det innebär att en digital frågeenkät skickas ut till ett urval hyresgäster varje vecka. På årsbasis får samtliga hyresgäster möjlighet att ge oss feedback om det mesta som berör boendet. Under året har vi legat kvar på en mycket hög nivå av nöjda hyresgäster, 92 %. Där benchmarknivån i snitt ligger på 70 %. Det indikerar att verksamheten drivs med inriktningen som hyresgästerna uppskattar.

Underhållsnivån

Vi har glädjande nog, trots de rådande omständigheterna, hållit en hög underhållsnivå. De närmaste åren strävar vi efter att bibehålla den kvaliteten.

Flera av våra områden är byggda i mitten av 1990-talet. Det behövs en hög nivå av planerat underhåll för att inte få ökade reparationskostnader samt för att behålla fastighetsvärdet och trivseln i och runt bostäderna. ROT-projektet på Rosengatan 18-44 har påbörjats med fönsterbyte vilket utöver energibesparing skapar mervärde för hyresgästerna i minskat buller.

Vidare är området Gullregn-/Kaprifolvägen föremål för en förstudie av en mer omfattande ROT-renovering.

Energi

Solinstrålningen år 2021 var ett normalår. I stort har alla anläggningar producerat enligt förväntan, vilket gör att vi uppnått 2,92 GWh jmf 2,95 GWh för 2020.

Bolaget arbetar konsekvent och kontinuerligt med högt uppsatta mål, både inom energianvändningen och inom produktionen av förnybar energi. Stort fokus ligger på att genomföra planerat underhåll inom installationsområdet, exempelvis på ventilationsaggregat och belysning. Detta gör vi för att minska elanvändningen. Året har till stor del varit ett normalår på 99,2 % men 16 % kallare än 2020, vilket medför en faktisk ökning av energianvändningen. Normalårs-korrigerat hamnar året på 89 KWh/m² och A-tempsyta, vilket är samma som föregående år. En av våra medarbetare är certifierad energiexpert, vilket gör att vi numera har möjligheten att utföra bolagets energideklarationer i egen regi. Detta medför en stor kostnadsbesparing de kommande åren.

De första eldrivna servicebilarna, som laddas direkt från solcellsanläggningen, började rulla våren 2016. Under 2021 har infrastrukturen för laddning av el- och hybridbilar byggts ut, främst för våra egna servicebilar, men också för hyresgästers bilar. Successivt utökas elbilsparken. I slutet av året hade vi 23 (10) elbilar och kommer att öka antalet under kommande år. Övergången mot elbilar i verksamheten är ett strategiskt val för att uppfylla SABO:s klimatinitiativ om en fossilfri Allmännytta 2030.

Även trädgårdsmaskiner elektrifieras både i vår egen verksamhet och hos våra skötselentreprenörer. Under året driftsatte vi också ytterligare robotgräsklippare i våra områden. Förutom minskade utsläpp är det en positiv effekt med minskat buller, vilket uppskattas av våra hyresgäster.

Kvalitetsredovisning

Vår fortsatta samverkan med skolor och högskolor samt branschen i övrigt öppnar för insyn och utvärdering. Vårt mål, att tåla en kritisk granskning, gäller för alla delar i vår verksamhet, inte minst avseende energieffektivt byggande. Examensarbeten och doktorsavhandlingar bidrar till att verifiera våra egna resultat och bedömningar. Vi bjuder in till att testa ny teknik. Projektarbeten som utförs hjälper oss att kritiskt granska bolaget och visar på förbättringsmöjligheter. Erfarenhetsåterföring tar vi med oss i kommande projekt. Alla studier och uppföljningar som genomförs blir kvalitetssäkring för oss och styrker att vår produktion och planering medför hållbarhet och kvalitet in i förvaltningsskedet.

Vi arbetar på bred front med att minska energikostnaden i vårt befintliga fastighetsbestånd. Våra energicontrollers arbetar målmedvetet med tanken att "den grönaste kWh är den som inte behöver produceras". Detta är ett område som kräver ekonomiska investeringar i förhållande till energibesparing. Det är ett viktigt och kompetenskrävande arbete, som vi redan ser resultat av.

Dotterbolagen

Tempohus Kungsbacka AB har inte haft någon nyproduktion eller annan expansion utan inriktas numera mot traditionell fastighetsförvaltning. Tempohus har inga anställda utan köper tjänster av moderbolaget, främst förvaltningstjänster. Dotterbolaget har till uppgift att uppföra bostäder på tillfälliga bygglov eller på annat sätt köpa in och förvalta bostäder av tillfällig karaktär.

Under 2021 fusionerades dotterbolaget, Eksta Samhälls fastigheter AB, in i Eksta Bostads AB. Ett förvärv av Björkgläntans Fastighets AB, org.nr 559061-0852, skedde under hösten, vars tillgång består av råmark Kungsbacka Enen 1:3 i Onsala. Bolaget kommer att fusioneras in i Eksta i början av 2022.

Mål

Vi börjar närma oss slutet på den målperiod som pågått från 2020-01-01 och avslutas 2022-12-31. Ständig utveckling och en lärande organisation har varit några av nyckelorden. Det målinriktade arbetssättet har varit viktigt för att känna delaktighet, och gett en gemensam syn på inriktning och framtid.

Bolagsmålen är direkt i linje med styrelsens "Mål och Affärsidé", som i sin tur kommer ifrån visionen och ägardirektiven. Genom att ha en röd tråd från handlingsplan på individ- och avdelningsnivå till Kommunens ägardirektiv säkerställer vi att direktivet får direkt påverkan på verksamheten.

Samtliga medarbetare är delaktiga i målarbetet. Måluppfyllanden har varit god. Styrelsens vision, mål och affärsidé har tillsammans med ägardirektivet legat till grund för vårt pågående målarbete. Fokusområden är satta för innevarande treårsperiod och vi arbetar på bred front i organisationen med målarbetet. Läs mer om målarbetet under avsnittet vision och mål

Boinflytande

Under hösten 2021 har vi kunnat återuppta våra uppskattade områdesryor. Träffarna är ett led i att erbjuda boendeinflytande. Flera av våra engagerade medarbetare brukar vara på plats och har träffat våra hyresgäster ute i området. Det är en bra mötesform som gör oss mer tillgängliga och ökar möjligheten till hyresgästinflytande. Vi kommer att utveckla konceptet 2022. Målsättningen är att överträffa våra hyresgästers förväntningar, både de som bor och de som verkar i våra bostäder och lokaler.

NKI

Vi fortsätter att mäta NKI (Nöjd Kundindex) kontinuerligt, fördelat över hela bolaget över året. Det medför att vi får aktuella synpunkter till oss, samt att förvaltningsavdelningen kan återkoppla personligen direkt till berörd hyresgäst. De svar vi får in blir också ett underlag för ett målinriktat förbättringsarbete och säkerställer boendeinflytandet. Vi skall även fortsättningsvis leva upp till ledorden i vår logotype: Ekonomi Kvalitet Service Trivsel och Ansvar

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 koncept 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.

Utblick mot framtiden

Inriktningen för vår verksamhet ligger fast. Eksta Bostads AB skall i första hand producera och förvalta hyresrätter i nära relation till hyresgästerna och fortsätta att utveckla kärnområdena solenergi, biobränsle och energieffektiva hus. Eftersom vi bygger alltmer energieffektivt blir energianvändningen under byggnadens förvaltnings-skede allt mindre. Vi skall lägga kraft på hela bygg-processen och inte enbart fokusera på energianvändning utan också hantera hållbarheten ur ett livscykelperspektiv, från framtagande av materialet till destruktions.

Vi vill fortsätta att inspirera och bevisa att visionen "Framtidens boende – I framkant för ett miljöklokt och tryggt Kungsbacka" kan bli verklighet. År 2022 kommer att medföra spännande och krävande utmaningar för bolaget. Vi säkerställer att vi jobbar strategiskt och inbjuder till delaktighet genom vårt målarbete. Vi skall fortsätta utmaningen att utveckla verksamheten med inriktning på ekologiskt hållbart byggande med livscykelperspektiv. Samtidigt vill vi fortsätta att hålla produktionskostnaderna på rimliga nivåer, det i en tid då byggpriserna stiger kraftigt

För att möjliggöra fortsatt produktion av hållbara hem och bostadsområden kommer arbetet med att förvärva strategisk mark och delaktighet i Kommunens plan-process att intensifieras.

Kungsbacka Kommun kommer under året att fastslå ny översiktsplan samt en fördjupad översiktsplan över Kungsbackas centralort. Dessa fastlagda planer kommer att bli viktiga instrument för Eksta när det gäller strategisk planering för kommande bostadsutveckling.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 76,0 mkr (118,7 mkr) före bokslutsdispositioner och skatt. Det lägre resultatet jämfört med föregående år beror på den fastighets-försäljning som gjordes 2020 som gav en positiv resultatpåverkan om 51 miljoner. Intäkter från den löpande verksamheten uppgår till 398 mkr (389 mkr) och består i huvudsak av hyresintäkter från bostäder 56 % och lokaler 34 %. Intäkterna från den löpande verksamheten, dvs exklusive försäljning, ökade med 2,39 % till 398 miljoner jämfört med år 2020. Ökningen grundar sig främst i volymtillväxt i form av nya bostadsprojekt samt hyresjustering. Bland resterande intäkter finns bland annat försäljning av värme.

Driftkostnaderna uppgår till 139,1 mkr (133,4 mkr) och är 4,3% högre än föregående år. Kostnaderna för underhåll och reparationer är 54 mkr (63,4 mkr) och avser främst det planerade långsiktiga underhållet 47 mkr (föregående år 56,1 mkr).

Avskrivningar har gjorts med 83,4 mkr (föregående år 78,3 mkr). Avskrivningarna följer regelverket i K3 in-nebärande komponentavskrivning.

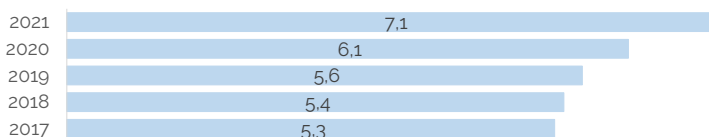
Det fortsatt låga ränteläget är positivt. Det medför att den låga intäktsökningen för både bostäder och lokaler kan hanteras utan att underhållet av fastigheterna blir åsido-satt. Det rådande ränteläget påverkar underhållsnivån positivt. Det finns dock en risk att lönsamheten kommer att pressas på grund av låga hyreshöjningar och ökade kostnader för branschen. Vi kommer att fortsätta arbetet med att hitta möjligheter till besparingar.

Pågående målarbete inom ekonomi innefattar 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.

Fastighetsvärdering

Eksta Bostads AB gör varje år en desktop-värdering av samtliga fastigheter. Under 2021 gjordes en större 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.

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. Det finns inga nedskrivningsbehov enligt K3 regelverket för 2021.



■ Marknadsvärde i miljoner

Finansiella poster

Finansiella poster ger ett underskott om 37,6 mkr (överskott med 26,4 mkr) och består av summan av kostnaderna för bolagets finansiella positioner inklusive korrigeringar samt de till ägaren utbetalda avgifterna för borgen-såtagandet. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i finanspolicyn. Orsaken till avvikelserna mot föregående års positiva finansiella resultat är utdelningen från dotterbolaget, Eksta Samhällsfastigheter AB, vilken genererats efter försäljningen av tre fastigheter som sålts under året. Eksta Samhällsfastigheter har under året fusionerats in i Eksta Bostads AB.

För 2021 klarar bolaget gränsen för maximal räntekostnad av EBITDA och klarar således att få fullt avdrag för räntekostnaderna. Under förutsättning att rådande ränteläge är fortsatt lågt 2022 är förutsättningarna goda till att full avdragsrätt erhålls även nästa år.

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 tertiäl till kommunens ekonomichef.

Aktuellt läge gentemot direktiven

För verksamhetsåret 2021 har bolagets anläggningstillgångar (exklusive pågående nyanläggningar) skrivits av med 2,15 % (2,04 %). Bolagets resultat medger skattemässiga avskrivningar enligt ägardirektivet.

Soliditeten är 14,93 % (14,06%) och uppfyller inte det långsiktiga målet på 20%. Den justerade soliditeten som tar hänsyn till övervärdena i fastighetsbeståndet uppgår till 41,34% (36,04%) 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.

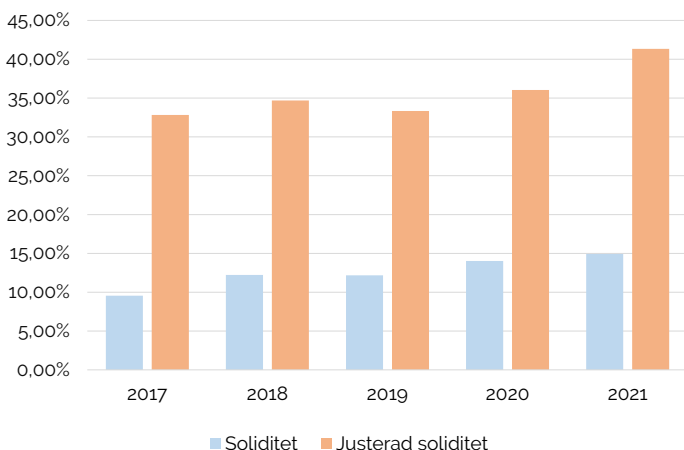
Bolagets direktavkastningskrav enligt ägardirektivet om 6% har inte uppnåtts under året. För bolaget som helhet är direktavkastningen 2021 4,66 %, en ökning från föregående års 4,24 %.

Bolagets positiva kassaflöde, från den löpande verksamheten, återinvesteras årligen i nyproduktion av fastigheter samt investeringar i befintligt bestånd. Årets totala kassaflöde är negativt och landar på -81 milj. (+170 milj.). Orsaken till avvikelserna jämfört med föregående år är främst de försäljningar av fastigheter som gjordes under 2020 och som genererade ett stort positivt kassaflöde.

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

Styrelsen

Under verksamhetsåret 2021 har tio protokollförda styrelsemöten ägt rum. Under större delen av året har dessa skett digitalt vilket utvecklat styrelsen genom nya arbetssätt. Normalt sett genomför styrelsen under året ett gemensamt studiebesök i Ekstas bostadsbestånd. Syftet med besöken är att få en bild av bolagets bostadsproduktion och de möjligheter och problem som möter företagsledning och personal. Studiebesök har inte skett under Corona pandemin men vi ser fram emot att åter få möjlighet till detta under 2022. Styrelsen består av sju styrelseledamöter och sex suppleanter utsedda av kommunfullmäktige i Kungsbacka kommun.



Årets resultat

Årets resultat avspeglar ett år med volymtillväxt avseende hyresintäkter på 2,49 % och gynnsamma räntekostnader. Årets direkta driftkostnader ökade med 2,79 % jämfört med 2020. Orsakerna är bland annat ett ökat underhåll samt volymtillväxt. Vi har kunnat tillmötesgå många av våra hyresgästers önskemål med ett fortsatt stort underhåll på 18g kr/m² i och runt våra bostäder och lokaler.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Ingående balanserade vinstmedel	525 798 402
Årets resultat	58 724 278
Totalt	584 522 680

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare	580 000
Balanseras i ny räkning:	583 942 680
Totalt	584 522 680

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 2022 med stor tillförsikt.

Styrelsen och Verkställande Direktören

EKSTA Bostads AB

Sammandrag av verksamhet/nyckeltal

	2021	2020	2019	2018	2017
Resultaträkning					
Hysesintäkter	362 485	353 694	346 507	334 064	319 859
Övriga intäkter i rörelsen	35 835	35 332	35 965	40 947	26 570
Driftskostnader	-139 143	-133 432	-131 078	-123 786	-112 564
Underhållskostnader	-53 976	-63 399	-56 286	-55 870	-51 313
Fastighetsskatt	-6 513	-6 102	-6 349	-5 558	-5 372
Övriga kostnader	-1 620	-15 574	0	0	0
Av- och nedskrivningar i förvaltning	-83 428	-78 304	-103 514	-70 643	-65 779
Verksamhetsresultat	113 640	92 216	85 245	119 154	111 401
Finansnetto	-37 629	-40 104	-43 540	-79 564	-67 373
Resultat efter finansnetto	76 011	52 112	41 705	39 590	44 028
Jämförelsestörande poster	0	66 551	0	8 390	0
Bokslutsdispositioner	-756	-1 637	9 580	6 699	-15 089
Resultat före skatt	75 255	117 026	51 285	54 679	28 939
Balansräkning					
Materiella anläggningstillgångar	4 225 045	4 020 246	3 950 144	3 697 119	3 527 517
Finansiella anläggningstillgångar	119 565	116 182	116 133	101 177	1 258
Omsättningstillgångar	226 139	298 516	163 835	153 375	90 245
Eget kapital	675 480	617 221	382 929	343 431	200 976
Obeskattade reserver *	8 908	8 152	169 808	179 388	186 087
Avsättningar	68 277	62 473	38 112	33 480	23 115
Låneskuld	3 700 222	3 614 459	3 508 898	3 275 441	3 103 693
Rörelseskulder	117 863	132 637	130 364	119 930	105 149
Balansomslutning	4 570 750	4 434 943	4 230 112	3 951 671	3 619 020
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm	202 433	199 438	198 136	193 059	183 215
Lokalyta, kvm	84 094	84 094	86 641	88 001	90 993
Finansiering					
Soliditet (%)	14,93%	14,06%	12,18%	12,23%	9,56%
Justerad soliditet (%)	41,34%	36,04%	33,33%	34,69%	32,83%
Genomsnittlig låneränta (%)	1,03%	1,13%	1,28%	2,49%	2,23%
Kassaflöde, exkl investeringar	159 439	130 416	145 219	110 233	109 807
Lönsamhet					
Direktavkastning (%)	4,66%	4,24%	4,78%	5,13%	5,02%
Avkastning på eget kapital (%)	11,64%	23,40%	14,12%	20,09%	15,23%
Ekonomi					
Medelhyra lägenheter (kr / kvm)	1 211	1 167	1 141	1 129	1 111
Medelhyra lokaler (kr / kvm)	1 356	1 368	1 368	1 311	1 264
Driftkostnader (kr / kvm)	-406	-395	-387	-369	-336
Underhållskostnader (kr / kvm)	-189	-223	-199	-201	-188
Driftöverskott exkl underhåll (kr / kvm)	886	878	866	885	835
Driftöverskott (kr / kvm)	697	655	667	684	648

* Justering avseende bokslutsdispositioner och obeskattade reserver samt uppskjuten skatt kopplat till fastigheter har inte skett för åren 2017-2019, vilket kan påverka nyckeltalen för dessa år se not 27

DEFINITIONER

Fastigheter

Färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar

Lägenhetsyta / Lokalyta

Uthyrningsbar yta vid årets slut

Soliditet

Redovisat eget kapital och obeskattad reserv i förhållande till balansomslutning.

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.

Kassaflöde exkl investeringar

Resultat efter finansnetto plus avskrivningar

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.

Resultaträkning

Nettoomsättning	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter	2	369 789 709	362 557 540	364 599 814	355 897 231
Hysesjustering	2	-2 114 471	-2 203 384	-2 114 471	-2 203 384
Övriga förvaltningsintäkter	3	35 063 896	34 748 561	35 835 165	35 332 407
Övriga intäkter	4	0	50 977 490	0	0
		402 739 134	446 080 207	398 320 508	389 026 254
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	5,10,11	-139 133 177	-134 744 801	-139 143 469	-133 431 785
Underhållskostnader	6	-54 143 317	-63 501 999	-53 975 713	-63 398 709
Fastighetsskatt	7	-6 555 479	-6 149 110	-6 512 859	-6 101 791
Övriga kostnader	8	-1 619 953	0	-1 619 953	-15 573 701
Av- och Nedskrivningar	9	-86 609 711	-79 666 206	-83 428 069	-78 304 162
		-288 061 637	-284 062 116	-284 680 063	-296 810 148
Verksamhetsresultat		114 677 497	162 018 091	113 640 445	92 216 106
Resultat från finansiella poster	12				
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2 000	2 000	2 000	2 000
Resultat koncern		0	0	0	66 551 191
Resultat intresseföretag		51 753	67 047	51 753	67 047
Ränteintäkter och liknande resultatposter		664 946	566 747	865 946	782 747
Räntekostnader och liknande poster		-38 600 292	-40 992 213	-38 548 823	-40 955 884
Finansiellt resultat		-37 881 593	-40 356 419	-37 629 124	26 447 101
Resultat efter finansiella poster		76 795 904	121 661 672	76 011 321	118 663 207
Bokslutsdispositioner		0	0	-756 259	-1 637 063
Skatt	13	-16 269 399	-12 778 542	-16 530 784	-11 874 055
ÅRETS RESULTAT		60 526 505	108 883 139	58 724 278	105 152 089

Balansräkning

		Koncernen		Moderbolaget	
TILLGÅNGAR	Not	2021	2020	2021	2020
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	14	3 509 025 782	3 475 883 148	3 401 239 263	3 364 918 827
Mark	14	278 598 696	276 248 687	268 320 689	269 510 873
Värmeanläggningar	15	191 437 049	147 842 332	191 437 049	147 842 332
Byggnadsinventarier	16	7 010 714	7 199 173	7 010 714	7 199 173
Markanläggningar	17	61 674 707	45 952 868	61 657 042	45 934 842
Inventarier	18	7 422 581	4 384 240	7 417 151	4 375 332
Pågående nyanläggningar	19	288 191 256	180 464 254	287 963 440	180 464 254
		4 343 360 785	4 137 974 702	4 225 045 348	4 020 245 633
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	20	0	0	103 500 000	100 025 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	1 000 825	1 000 825	1 000 825	1 000 825
Långfristiga fordringar	22	64 401	155 729	15 064 401	15 155 729
		1 065 226	1 156 554	119 565 226	116 181 554
Summa anläggningstillgångar		4 344 426 011	4 139 131 256	4 344 610 574	4 136 427 187
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager mm					
Bränslelager		1 863 797	1 565 704	1 863 797	1 565 704
		1 863 797	1 565 704	1 863 797	1 565 704
Kortfristiga fordringar					
Hysesfordringar		778 010	449 639	778 010	443 428
Kundfordringar		5 130 601	4 127 991	6 018 293	4 117 451
Övriga fordringar		12 254 958	1 332 978	12 070 545	1 963 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	16 013 310	20 044 941	15 796 423	19 828 068
		34 176 879	25 955 549	34 663 271	26 352 353
Kassa och bank	24	197 896 309	275 041 288	189 612 335	270 597 810
Summa omsättningstillgångar		233 936 985	302 562 541	226 139 403	298 515 867
SUMMA TILLGÅNGAR		4 578 362 996	4 441 693 797	4 570 749 977	4 434 943 054

Balansräkning

		Koncernen		Moderbolaget	
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021	2020	2021	2020
EGET KAPITAL				Bundet eget kapital	Bundet eget kapital
Aktiekapital	25	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Annat eget kapital inkl årets resultat		535 754 382	475 692 877	0	0
Reservfond		0	0	40 957 762	40 957 762
		585 754 382	525 692 877	90 957 762	90 957 762
				Fritt eget kapital	Fritt eget kapital
Aktieägartillskott	27	100 000 000	100 000 000	100 000 000	100 000 000
Balanserade vinstmedel		0	0	425 798 402	321 111 313
Annat eget kapital inkl årets resultat		0	0	58 724 278	105 152 089
		100 000 000	100 000 000	584 522 680	526 263 402
Summa eget kapital		685 754 382	625 692 877	675 480 442	617 221 164
Obeskattade reserver					
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	26,27	0	0	8 908 276	8 152 017
Periodiseringsfond		0	0	0	0
Ersättningsfond		0	0	0	0
Summa obeskattade reserver		0	0	8 908 276	8 152 017
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	13,27	70 111 948	64 152 252	68 276 843	62 472 937
		70 111 948	64 152 252	68 276 843	62 472 937
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	28	3 695 651 439	3 608 334 978	3 692 711 691	3 605 292 062
		3 695 651 439	3 608 334 978	3 692 711 691	3 605 292 062
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	28	7 579 000	9 202 426	7 510 000	9 167 426
Leverantörsskulder		56 700 498	57 054 891	56 522 756	56 780 535
Skatteskulder		5 702 791	2 852 356	5 468 348	2 235 310
Övriga skulder		1 299 349	1 116 131	933 348	1 118 209
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	29	55 563 589	73 287 886	54 938 273	72 503 395
		126 845 227	143 513 690	125 372 725	141 804 875
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4 578 362 996	4 441 693 797	4 570 749 977	4 434 943 054

Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
Den löpande verksamheten	2021	2020	2021	2020
Resultat före extraordinära och finansiella poster	114 677 497	162 018 091	113 640 445	92 216 106
Av- och nedskrivningar	86 609 711	79 666 206	83 428 069	78 304 162
Avsättningar, obeskattade reserver och skatter	-10 309 703	-21 719 279	-10 726 878	-21 152 027
	190 977 505	219 965 018	186 341 637	149 368 241
Erhållen ränta	664 946	566 747	865 946	782 747
Erhållna utdelningar	53 753	69 047	53 753	66 620 238
Erlagd ränta	-38 600 292	-40 992 213	-38 548 823	-40 955 884
	153 095 912	179 608 599	148 712 513	175 815 342
Ökning (-) / minskning (+) av varulager	-298 093	555 207	-298 093	555 207
Ökning (-) / minskning (+) av kundfordringar	-1 330 981	-300 292	-2 235 424	-383 318
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 890 349	35 691 914	-6 075 494	35 102 859
Ökning (+) / minskning (-) leverantörsskulder	-354 393	-28 759 938	-257 779	-22 180 244
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga rörelseskulder	-16 314 070	23 521 093	-16 174 371	22 620 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127 908 026	210 316 583	123 671 352	211 530 633
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-295 877 600	-305 629 140	-292 109 590	-148 405 660
Sålda materiella anläggningstillgångar	3 881 806	145 914 246	3 881 806	0
Ökning av finansiella anläggningstillgångar	91 328	-23 960	-3 383 672	-48 960
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-291 904 466	-159 738 854	-291 611 456	-148 454 620
Finansieringsverksamheten				
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	87 316 461	110 437 416	87 419 629	107 394 500
Utbetald utdelning	-465 000	-515 000	-465 000	-515 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	86 851 461	109 922 416	86 954 629	106 879 500
Årets kassaflöde	-77 144 979	160 500 145	-80 985 476	169 955 513
Likvida medel vid årets början	275 041 288	114 541 143	270 597 810	100 642 297
Likvida medel vid årets slut	197 896 309	275 041 288	189 612 335	270 597 810
Samtliga likvida medel är "kassamedel".				

Förändring av det egna kapitalet i Koncernen

	Aktie- kapital	Aktieägar- tillskott	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	50 000 000	100 000 000	367 324 747	517 324 747
Erhållet aktieägartillskott				0
Utdelning till ägaren			-515 000	-515 000
Årets resultat			108 883 130	108 883 130
Utgående balans 2020-12-31	50 000 000	100 000 000	475 692 877	625 692 877
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

Förändring av det egna kapitalet i Moderbolaget

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Aktieägar- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	50 000 000	40 957 762	100 000 000	281 388 422	40 237 891	512 584 075
Erhållet aktieägartillskott						0
Överföring av resultat				40 237 891	-40 237 891	0
Utdelning till ägaren				-515 000		-515 000
Årets resultat					105 152 089	105 152 089
Utgående balans 2020-12-31	50 000 000	40 957 762	100 000 000	321 111 313	105 152 089	617 221 164
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

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

Noter till resultat- och balansräkning

Not 1 Redovisningsprinciper m.m**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:

Byggnader

100 år	Grund och stomme
50 år	Fasader
40 år	Yttertak, Fönster och dörrar, VA-system, Badrum, Köksinredningar, Elinstallationer, Ventilation samt Hissar.
10 år	Lokalanpassningar
100 år	Övrigt (vilket innebär att åtgärder av typ ytskikt i lägenheter kostnadsförs)

Byggnadsinventarier

20 år

Markanläggningar

50 år

Värmeproduktionsanläggningar

100 år	Byggnader
40 år	Produktionsutrustning
20 år	Bränslehanteringssystem, el och styrsystem.

Värmedistributionsanläggningar

50 år	Kulvertar
40 år	Undercentraler

Inventarier

5 år

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 samt Björkgläntans Fastighets AB.

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.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Not 2 Specifikation av hyresintäkter				
Bostäder	227 570 280	222 674 637	222 380 385	216 014 328
Lokaler	137 127 091	134 992 005	137 127 091	134 992 005
Garage, p-platser	5 927 241	6 030 098	5 927 241	6 030 098
Kabel-TV-avgifter	519 714	584 338	519 714	584 338
Summa hyresintäkter	371 144 326	364 281 078	365 954 431	357 620 769
Hyresbortfall garage, p-platser	-603 751	-728 826	-603 751	-728 826
Hyresbortfall bostäder	-26 490	-74 103	-26 490	-74 103
Hyresrabatter bostäder	-4 135	-326	-4 135	-326
Hyresbortfall lokaler	-105 740	-300 481	-105 740	-300 481
Hyresrabatter lokaler	-614 501	-619 802	-614 501	-619 802
Summa hyresbortfall och rabatter	-1 354 617	-1 723 538	-1 354 617	-1 723 538
Summa hyror	369 789 709	362 557 540	364 599 814	355 897 231
Hyresjustering enl avtal med Kba kommun	-2 114 471	-2 203 384	-2 114 471	-2 203 384
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter	2021	2020	2021	2020
Värmeleveranser	17 095 568	15 238 377	17 095 568	15 238 377
Övriga intäkter	11 575 606	13 631 060	12 401 141	14 214 906
EL-avgifter	6 392 722	5 879 124	6 338 456	5 879 124
Summa övriga förvaltningsintäkter	35 063 896	34 748 561	35 835 165	35 332 407
Not 4 Övriga intäkter	2021	2020	2021	2020
Resultat försäljning av samhällsfastigheter	0	50 977 490	0	0
Summa övriga intäkter	0	50 977 490	0	0
Not 5 Driftskostnader	2021	2020	2021	2020
Direkta driftskostnader	93 869 552	92 437 589	94 131 968	91 577 130
Personalkostnader fastighetsdrift	14 812 914	14 696 356	14 812 914	14 696 356
Övriga driftskostnader	1 782 851	1 713 476	1 755 277	1 489 233
Personalkostnader förvaltning och styrelse	19 366 984	17 816 545	19 366 984	17 816 545
Lokalkostnader	431 282	526 532	431 282	526 532
Kontorskostnader	2 222 877	2 464 034	2 222 877	2 464 034
Administrativa kostnader förvaltning	6 646 717	5 090 269	6 422 167	4 861 955
Summa driftskostnader	139 133 177	134 744 801	139 143 469	133 431 785
I administrativa kostnader ingår även kostnader för avbrutna projekt.				
Not 6 Underhållskostnader	2021	2020	2021	2020
Löpande underhåll	7 172 714	7 389 151	7 013 825	7 285 861
Planerat underhåll	46 970 603	56 112 848	46 961 888	56 112 848
Summa underhållskostnader	54 143 317	63 501 999	53 975 713	63 398 709

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Not 7 Fastighetsskatt				
Beräknad fastighetsskatt	6 559 479	6 149 110	6 512 859	6 101 791
Korrigerig fastighetsskatt	0	0	0	0
Summa fastighetsskatt	6 559 479	6 149 110	6 512 859	6 101 791
Korrigerig fastighetsskatt avser tidigare taxeringar.				
Not 8 Övriga kostnader	2021	2020	2021	2020
Förlust avyttring anläggningstillgångar	1 619 953	0	1 619 953	15 573 701
Summa övriga kostnader	1 619 953	0	1 619 953	15 573 701
Not 9 Av- och Nedskrivningar	2021	2020	2021	2020
Byggnader	76 389 525	70 629 042	73 211 723	69 269 886
Värmeanläggningar	5 521 842	5 142 886	5 521 842	5 142 886
Markanläggningar	1 381 253	1 376 528	1 380 891	1 376 498
Byggnadsinventarier	842 840	766 638	842 840	766 638
Inventarier	2 474 252	1 751 112	2 470 773	1 748 254
Nedskrivning	0	0	0	0
Utrangeringar	0	0	0	0
Summa av- och nedskrivningar	86 609 711	79 666 206	83 428 069	78 304 162
Not 10 Personal	2021	2020	2021	2020
Medelantalet anställda har varit följande:				
Administration	20,06	19,43	20,06	19,43
Fastighetsdrift	27,35	27,51	27,35	27,51
	47,41	46,94	47,41	46,94
Fördelningen kvinnor/män är i styrelsen 43% kvinnor och 57% män (ordinarie ledamöten), i administrationen 77,3% kvinnor och 22,7 % män, i fastighetsdriften 14,3% kvinnor och 85,7 % män och i VD och ledningsgrupp 43% kvinnor och 57 % män				
Löner och andra ersättningar har utgått med:	2021	2020	2021	2020
Styrelse och VD	1 655 769	1 687 333	1 655 769	1 687 333
Övriga	21 539 711	20 981 799	21 539 711	20 981 799
Summa	23 195 480	22 669 132	23 195 480	22 669 132
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 903 054	7 013 182	7 903 054	7 013 182
pensionskostnader till VD och styrelse	346 143	241 440	346 143	241 440
pensionskostnader till övriga anställda	2 140 343	1 840 158	2 140 343	1 840 158
Summa	10 389 540	9 094 780	10 389 540	9 094 780
Not 11 Ersättning till revisionsföretag	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young AB Revision	257 750	299 581	208 500	166 000
Ernst & Young AB Konsulttjänster	83 275	323 215	60 775	323 215
Kungsbacka Kommun, revision	24 770	20 000	20 000	20 000
Summa	365 795	642 796	289 275	509 215

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Not 12 Resultat från finansiella investeringar				
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2 000	2 000	2 000	2 000
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	66 551 191
Resultat från andelar i intresseföretag	51 753	67 047	51 753	67 047
Summa	53 753	69 047	53 753	66 620 238

Not 13 Skatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller räkenskapsårets skattekostnader är följande:

	2021	2020	2021	2020
Redovisad skatt i resultaträkningen				
Aktuell skatt	10 570 273	9 260 352	10 592 620	8 693 100
Justering av aktuell skatt för tidigare år	-260 569	0	134 258	0
Förändring uppskjuten skatt, temporära skillnader	5 959 695	3 518 190	5 803 906	3 180 955
Förändring uppskjuten skatt, underskottsavdrag	0	0	0	0
Summa redovisad skatt	16 269 399	12 778 542	16 530 784	11 874 055
Avstämning av effektiv skatt	2021	2020	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	76 039 645	120 024 609	75 255 062	117 026 144
Skatt på redovisat resultat med gällande skattesats	15 665 050	25 685 266	15 502 543	25 043 595
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter som ingår i resultatet	0	-14 241 955	0	-14 241 955
Ej avdragsgilla kostnader	37 436	57 225	32 788	57 225
Just av bokfört till skattem resultat vid fsg fastighet	49 060	3 316 140	0	3 316 140
Just av bokfört till skattem resultat vid avskr fastighet	-5 181 273	-5 832 236	-4 942 711	-5 832 236
Skatteeffekt förändring skattesats	0	350 331	0	350 331
Skatteeffekt uppskjuten skatt	5 959 695	3 518 190	5 803 906	3 180 955
Justering avseende tidigare år	-260 569	-74 419	134 258	0
Summa	16 269 399	12 778 542	16 530 784	11 874 055

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.

	2021	2020	2021	2020
Skatteskuld p.g.a. temporära skillnader	70 111 948	64 152 252	68 276 843	62 472 937

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Not 14 Byggnader & mark				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 302 816 288	4 049 131 192	4 190 439 161	4 041 130 284
Nyanskaffning under året	0	0	0	0
Försäljning / Utrangering under året	0	-181 167 399	0	-181 167 399
Överfört från pågående nyanläggningar	109 532 159	434 852 495	109 532 159	330 476 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 412 348 447	4 302 816 288	4 299 971 320	4 190 439 161
Ingående ackumulerade avskrivningar enl plan	-826 933 140	-796 901 029	-825 520 334	-796 808 414
Årets avskrivning enligt plan	-76 389 525	-70 629 042	-73 211 723	-69 269 886
Nedskrivning	0	0	0	0
Försäljning / Utrangering under året	0	40 596 931	0	40 557 966
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-903 322 665	-826 933 140	-898 732 057	-825 520 334
Utgående bokfört värde	3 509 025 782	3 475 883 148	3 401 239 263	3 364 918 827

Föregående års försäljningar avser Må 2:210, Tölö 8:20 samt Fors 1:387.

Bland årets större aktiveringar, överförda från pågående byggnation, märks:

Nyproduktion av bostäder i Förlanda, Kyrkstigen, totalt 16 bostäder.

Nyproduktion av bostäder i Frillesås, Boställets Väg, totalt 26 bostäder.

Övriga poster är i huvudsak aktiverade komponenter.

Bolagets fastigheter är marknadsvärderade (se not 33).

	2021	2020	2021	2020
Värderingen visar på värden enligt följande:	7 224 681 000	6 251 400 000	7 101 081 000	6 127 800 000
Mark	2021	2020	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	276 248 687	256 079 687	269 510 873	249 341 873
Nyanskaffning under året	3 540 193	400 000	0	400 000
Försäljning under året	-1 190 185	-1 000 000	-1 190 185	-1 000 000
Överfört från pågående nyanläggningar	0	20 769 000	0	20 769 000
Utgående bokfört värde	278 598 696	276 248 687	268 320 689	269 510 873

Årets försäljning avser mark i Vallda samt Frillesås

	2021	2020	2021	2020
Not 15 Värmeanläggningar				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	203 378 272	195 431 135	203 378 272	195 431 135
Nyanskaffning under året	0	0	0	0
Överfört från pågående nyanläggningar	49 116 559	7 947 137	49 116 559	7 947 137
Utgående anskaffningsvärden	252 494 831	203 378 272	252 494 831	203 378 272
Ingående ackumulerade avskrivningar	-55 535 940	-50 393 054	-55 535 940	-50 393 054
Årets avskrivning	-5 521 842	-5 142 886	-5 521 842	-5 142 886
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 057 782	-55 535 940	-61 057 782	-55 535 940
Utgående bokfört värde	191 437 049	147 842 332	191 437 049	147 842 332

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Not 16 Byggnadsinventarier				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 578 646	14 855 079	16 578 646	14 855 079
Nyanskaffning under året	26 250	0	26 250	0
Försäljning under året	-149 023	-24 035	-149 023	-24 035
Överfört från pågående nyanläggningar	644 759	1 747 602	644 759	1 747 602
Utgående anskaffningsvärden	17 100 632	16 578 646	17 100 632	16 578 646
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 379 473	-8 628 759	-9 379 473	-8 628 759
Försäljning under året	132 395	15 924	132 395	15 924
Årets avskrivning	-842 840	-766 638	-842 840	-766 638
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 089 918	-9 379 473	-10 089 918	-9 379 473
Utgående bokfört värde	7 010 714	7 199 173	7 010 714	7 199 173
Not 17 Markanläggningar				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	65 406 456	68 915 322	65 388 400	68 915 322
Försäljning under året	0	-5 656 897	0	-5 656 897
Överfört från pågående nyanläggningar	17 103 092	2 148 031	17 103 091	2 129 975
Utgående anskaffningsvärden	82 509 548	65 406 456	82 491 491	65 388 400
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 453 588	-19 437 255	-19 453 557	-19 437 255
Försäljning under året	0	1 360 195	0	1 360 195
Årets avskrivning	-1 381 253	-1 376 527	-1 380 891	-1 376 498
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 834 840	-19 453 588	-20 834 448	-19 453 558
Utgående bokfört värde	61 674 707	45 952 868	61 657 042	45 934 842
Not 18 Inventarier				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 198 482	19 856 588	18 186 050	19 851 593
Nyanskaffningar under året	5 807 256	1 098 947	5 807 256	1 091 510
Överfört från pågående nyanläggningar	0	0	0	0
Utrangerade och sålda inventarier	-1 319 127	-2 757 053	-1 319 127	-2 757 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 686 611	18 198 482	22 674 179	18 186 050
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 814 242	-14 725 683	-13 810 718	-14 725 017
Årets avskrivning	-2 474 251	-1 751 112	-2 470 773	-1 748 254
Utrangerade och sålda inventarier	1 024 463	2 662 553	1 024 463	2 662 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 264 030	-13 814 242	-15 257 028	-13 810 718
Utgående bokfört värde	7 422 581	4 384 240	7 417 151	4 375 332
Not 19 Pågående nyanläggningar				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	180 464 254	343 703 826	180 464 254	250 611 348
Årets investeringar	284 123 570	304 224 694	283 895 754	292 922 896
Nedskrivning	0	0	0	0
Överfört under året	-176 396 568	-467 464 266	-176 396 568	-363 069 990
Utgående bokfört värde	288 191 256	180 464 254	287 963 440	180 464 254

Årets investering i pågående nyanläggningar avser främst nyproduktionen av bostäder samt byggnation av vård- och omsorgsboende men kan även avse lokaler och övriga investeringsprojekt som aktiveras.

Moderbolaget: Färdigställt och överfört avser främst bostäder i Förlanda, Kyrkstigen etapp 2, samt nybyggnation av Rya 2:1, Boställets väg i Frillesås.

Bland de större pågående projekten märks främst Björkris vård- & omsorgsboende, nyproduktionsprojekt i Rossared i Fjärås, Stockalid i Åsa och Åsa Stationsväg. Även en större renovering på Rosengatan är en stor post under pågående arbeten.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Not 20 Aktier i dotterbolag				
Tempohus Kungsbacka AB	0	0	100 000 000	100 000 000
Helägt dotterbolag med reg nr 559151-1349 och säte i Kungsbacka.				
Eksta Samhällsfastigheter AB	0	0	0	25 000
Helägt dotterbolag med reg nr 559257-1722 och säte i Kungsbacka.				
Björkgläntans Fastighets AB	0	0	3 500 000	0
Helägt dotterbolag med reg nr 559061-0852 och säte i Kungsbacka.				
Not 21 Långfristiga värdepappersinnehav	2021	2020	2021	2020
Aktier i Swedbank	113 425	113 425	113 425	113 425
Aktier i SABO Byggnadsförsäkrings AB	30 000	30 000	30 000	30 000
Insatskapital HBV	40 000	40 000	40 000	40 000
Vindkraftsandelar O2	817 400	817 400	817 400	817 400
Summa	1 000 825	1 000 825	1 000 825	1 000 825
Not 22 Långfristiga fordringar	2021	2020	2021	2020
Lån till dotterbolaget	0	0	15 000 000	15 000 000
Deposition HBV	64 401	155 729	64 401	155 729
Summa	64 401	155 729	15 064 401	15 155 729
Not 23 Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	2021	2020	2021	2020
Försäkringar	1 390 099	1 580 079	1 362 577	1 539 396
Investeringsstöd	12 876 290	17 116 140	12 876 290	17 116 140
Kungsbacka kommun	250 092	333 799	70 000	157 609
Dataprogram och licenser	590 340	211 840	590 340	211 840
Telefoni och datakommunikation	146 865	19 847	146 865	19 847
Övrigt	759 624	783 236	750 351	783 236
Summa	16 013 310	20 044 941	15 796 423	19 828 068
Not 24 Kortfristiga placeringar samt Kassa & Bank	2021	2020	2021	2020
Förutom redovisade likvida medel, fanns outnyttjade rörelsekrediter på transaktionskonton hos bolagets banker.				
Avtalade outnyttjade krediter	5 885 000	8 000 000	5 885 000	8 000 000
Not 25 Aktiekapital				
Aktiekapitalet omfattar 50.000 aktier till ett nominellt värde om 1.000 kr.				
Samtliga aktier ägs av Kungsbacka Kommun.				
Not 26 Obeskattade reserver	2021	2020	2021	2020
Avskrivningar utöver plan	0	0	8 908 276	8 152 017
Summa	0	0	8 908 276	8 152 017

Not 27 Justering av överavskr. kopplat till fastigheter

	Fastställd resultaträkning 2020	Effekter av justering	Omräknad resultaträkning 2020
Resultaträkning i moderbolaget			
Bokslutsdispositioner	0	-1 637 063	-1 637 063
Skatt	-12 211 290	337 235	-11 874 055
Årets resultat	106 451 917	-1 299 828	105 152 089
	Enligt fastställd balansräkning 2020	Effekter av justering	Omräknad balansräkning 2020
Balansräkning i moderbolaget			
Balanserade vinstmedel	191 456 472	129 654 841	321 111 313
Årets resultat	106 451 917	-1 299 828	105 152 089
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	169 808 204	-161 656 187	8 152 017
Uppskjuten skatteskuld	29 171 762	33 301 175	62 472 937
	Enligt fastställd balansräkning 2020	Effekter av justering	Omräknad balansräkning 2020
Koncernbalansräkning			
Annat eget kapital inkl årets resultat	340 865 163	134 827 714	475 692 877
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	169 808 204	-169 808 204	0
Uppskjuten skatteskuld	29 171 762	34 980 490	64 152 252

Bolaget har redovisat del av överavskrivningar på fastigheter som bokslutsdispositioner och obeskattade reserver. För att anpassa redovisningen till rådande praxis har dessa under 2021 fördelats mellan eget kapital och uppskjuten skatt. Bolaget har även gjort en omräkning av 2020 års siffror för jämförelseändamål enligt ovan uppställning.

Not 28 Långfristiga skulder

Förändring räntebärande skulder kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Skulder vid årets början	3 617 537 404	3 508 897 562	3 614 459 488	3 508 897 562
Amorteringar	-10 054 220	-12 331 974	-9 985 052	-12 366 974
Lösen av lån	-4 252 745	-22 071 100	-4 252 745	-22 071 100
Nyupplåning	100 000 000	143 042 916	100 000 000	140 000 000
Skulder vid årets slut	3 703 230 439	3 617 537 404	3 700 221 691	3 614 459 488
Kortfristig del av långfristig skuld	-7 579 000	-9 202 426	-7 510 000	-9 167 426
Långfristiga skulder vid årets slut	3 695 651 439	3 608 334 978	3 692 711 691	3 605 292 062
Räntebindningstider				
Senast 1 år efter balansdagen	959 616 694	1 233 404 599	959 547 694	1 233 369 599
Senare än 1 år, men senast 5 år efter balansdagen	1 596 049 232	1 343 894 900	1 593 109 484	1 340 851 984
Senare än 5 år efter balansdagen	1 089 376 357	982 049 749	1 089 376 357	982 049 749
Inom 1 år, skyddade av räntetak i avtal med ägaren	58 188 156	58 188 156	58 188 156	58 188 156
Summa	3 703 230 439	3 617 537 404	3 700 221 691	3 614 459 488

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 0,67%. Snittränta inklusive derivat ligger på 0,87 % under de senaste 12 månaderna. Således föreligger undervärden i derivaten, vilket är normalt i perioder av låga räntor (se även not 33).

	Koncernen		Moderbolaget	
Not 29 Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2021	2020	2021	2020
Förskottsbetalda hyror	41 993 991	40 042 586	41 532 214	39 325 268
Upplupna räntekostnader fastighetslån	3 602 238	3 520 173	3 599 881	3 520 000
Arbetsgivareavgifter	1 452 537	1 531 461	1 452 537	1 531 461
Upplupna projektkostnader	0	18 750 000	0	18 750 000
Upplupna reparations- & underhållskostnader	1 791 462	1 330 843	1 776 963	1 330 843
Upplupna fjärrvärmekostnader	1 731 256	1 142 549	1 731 256	1 142 549
Upplupna elkostnader	1 298 478	1 080 211	1 298 478	1 080 211
Upplupna renhållningskostnader	72 933	297 196	0	297 196
Upplupna löner och semesterlöner	2 822 706	2 653 207	2 822 706	2 653 207
Övriga upplupna kostnader	797 988	2 939 660	724 238	2 872 660
Summa	55 563 589	73 287 886	54 938 273	72 503 395

Not 30 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 3.480.794.091 (föregående år 3.390.779.143) inom en total borgensram om 3.726.000.000.

Not 31 Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser innebär ett åtagande gentemot Fastigo. Garantibeloppet är 461.367. Samtliga ställda säkerheter avser moderbolaget.

Not 32 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 33 Värderingar Moderbolaget

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 3.171 (2.292) mkr, vilket är en ökning med 879 mkr mot föregående år.

Värderingen är genomförd under senhösten och är i huvudsak korrekt vid balansstillfället. Den externa värderingen omfattar 20 % av fastighetsbeståndet årligen under 2021-2025.

Bolagets räntesäkringar i form av finansiella instrument visar ett undervärde om 22 mkr (föregående år var siffran 37 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.

Dotterbolaget

Dotterbolagets, Tempohus Kungsbacka AB, fastigheter har värderats enligt ortsprismodellen samt med hjälp av värderingsprogramet Datscha. Värderingen visar på ett övervärde om ca 9 mkr.

Not 34 Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande	
Ingående balanserade vinstmedel	525 798 402
Årets resultat	58 724 278
Summa	584 522 680
Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:	
Utdelning	580 000
I ny räkning balanseras	583 942 680
Summa	584 522 680

Not 35 Händelser efter balansdagen

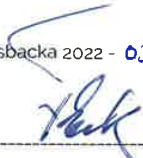
Några händelser av väsentlig betydelse har inte inträffat efter balansdagen.

Underskrifter

Eksta Bostads AB

Organisationsnummer 556497-8293

Kungsbacka 2022 - 03-24


Franklin Eck
Styrelseordförande


Maria Lundgren
Vice ordförande


Ingrid Åkesson-Hoffmann


Henrik Schröder


Marianne Wallengren


Ingemar Lundin


Kent Wallin


Christer Kilersjö

Revisionsberättelse beträffande årsredovisning har avgivits 2022 - 04-13

Ernst & Young AB


Hans Gavin
Auktoriserad revisor



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 2021 med undantag för den andra informationen på sidorna 4-16 och 66-69 samt hållbarhetsrapporten på sidorna 17-37. Bolagets årsredovisning årsredovisningen och koncernredovisning ingår på sidorna 38-61 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 moderbolaget och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte den andra informationen på sidorna 4-16 och 66-69.

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 4-16 och 66-69 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 den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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. Risker 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller

förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- 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 2021 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 revisionssed 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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 13 april 2022

Ernst & Young AB



Hans Gavin
Auktoriserad revisor

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 2021 på sidorna 17-37 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 revisionsd i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 13 april 2022

Ernst & Young AB



Hans Gavin
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i EKSTA Bostads AB
Till Kungsbacka kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr 556497-8293

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2021. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

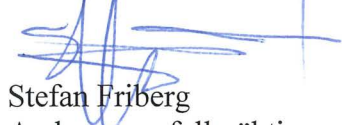
Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger inte.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns upprättad i en granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse.

Kungsbacka den 22 mars 2022



Birgitta Litsegård
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



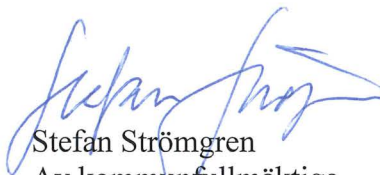
Stefan Friberg
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



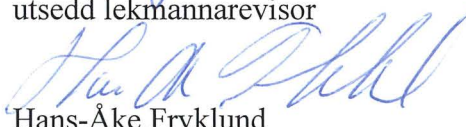
Christine Lindeberg
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



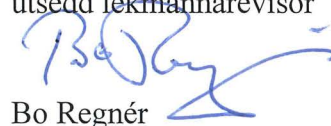
Rolf-Arne Ullaeus
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Stefan Strömgren
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Hans-Åke Fryklund
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Bo Regné
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

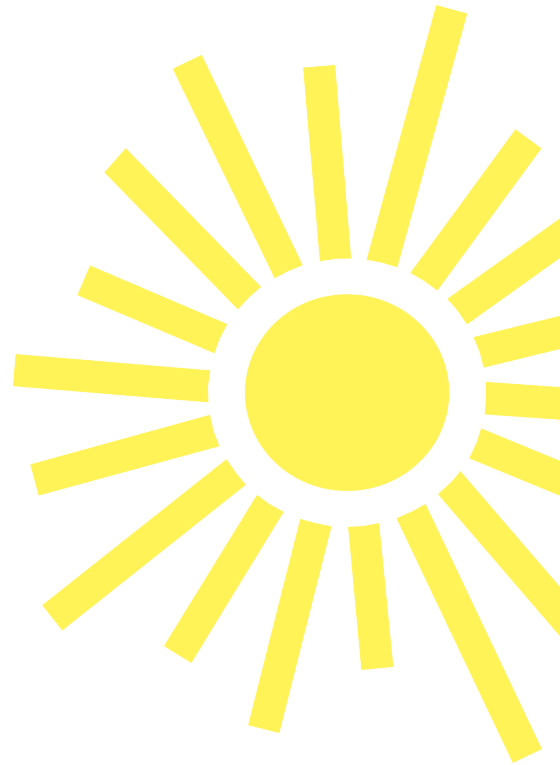
Bostäder och lokaler

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenhet antal	Lägenhet m ²	Lokal antal	Lokal m ²
Frillesås						
Rya 2:79	Frillesås Trädgårdsväg 2 A-C, 4 A-C	1973		1926		
Rya 2:77	Frillesås Trädgårdsväg 8-18	1980	28	1907		
Rya 2:78	Frillesås Trädgårdsväg 6 A-V	1991	20	1347		
Rya 2:124	Karl Bengtssons väg 1 A-F	2016	6	428		
Rya 2:124	Karl Bengtssons väg 3-21	1986	10	640		
Rya 2:124	Frillesåsvägen 6, Löftagårdens äldreboende	1965/1970	41	1376	1	2 760
Rya 2:124	Frillesåsvägen 12, Bostället förskola	1991			1	852
Rya 2:1	Boställets väg 10-20	2021	26	1906		
Rya 1:235	Frillesås Mellanväg10, Skattkammaren förskola	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			170	12132	3	3 874
Åsa						
Åsa 3:307	Bollvägen 100-130	1985	16	1026		
Åsa 3:307	Bollvägen 68-98	1986	19	1246		
Åsa 3:308	Bollvägen 2-58	1991	27	2039		
Åsa 3:308	Bollvägen 10-12, Grannstugan gb	1991	6		1	555
Åsa 3:308	Bollvägen 60, Jutegården förskola	1991			1	376
Åsa 3:309	Bollvägen 1-129	1992	64	5608		
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	1686		
Åsa 3:303	Pölagårdsvägen 25, Åsa ÄB	2014	60		1	6 619
Åsa 3:303	Pölagårdsvägen 27, VC	2011			1	2 403
Åsa 3:303	Pölagårdsvägen 27, Apotek	2011			1	140
Åsa 3:303	Stinas äng 1-19	2019	19	1453		
Åsa totalt			249	14252	5	10 093
Fjärås						
Må 2:184	Rajgräsvägen 2-26, 3-9	1982/1983	44	3 244		
Må 2:184	Rajgräsvägen 3-7, 24, 28	1983/1994			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, Pepparrotten förskola	1989			1	583
Må 2:56, 2:52	Klövervägen 8-72	1971	32	2 296	1	96
Nedre Ögårdet 2:5	Solliden 1-40	1997	40	3 386		
Nedre Ögårdet 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

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenhet antal	Lägenhet m ²	Lokal antal	Lokal m ²
Fjärås						
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	KLöervägen 74-86, Måhagen	1993	30	1 486	1	732
Må 1:3	Gåsevadsholmsvägen 695-699	1929/1975	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	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	Ekstaggård 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		
Kungsbacka	Britta-Lenas gata 11	2020	14	846		
Kungsbacka 6:35	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	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

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenhet antal	Lägenhet m ²	Lokal antal	Lokal m ²
Tölö/Hede						
Tölö 4:92	Ligustervägen 61, 65	2007	16	914		
Tölö 4:92	Ligustervägen 59,63, Tölöängar gb	2007	8		1	628
Tölö 5:39	Slättervägen 2-104,5-107	1995	104	6 808		
Tölö 5:39	G:a Tölövägen 18-22	2003	18	1 134		
Hede 3:23	Utmarsvägen 9-23	1968	8	389	1	209
Hede 1:65	Kommunvägen 2-58, (fd Tölö ÅB)	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		
Tölö 8:18	Mineralvägen 16-32	1994	9	680		
Tölö 8:19	Linimentvägen 2-30	1992	15	1 018		
Tölö 8:19	Linimentvägen 32, Apotekarängens gruppboende	1999	8	392	1	238
Tölö 8:19	Signes väg 7, Signeshus Äldreboende	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
Tölö 8:21	Mortelvägen 1-91	1992	44	3 054	2	142
Tölö 8:21	Signes väg 4-42	1992	20	1 352		
Tölö 8:24	Linimentvägen 7 A-F, 9 A-F	2002	12	1 012		
Tölö 8:24	Apotekargränden 1 A-H	2002	8	560		
Signeskulle totalt			271	15 439	5	6 908
Centrum						
Linden 14	Östergatan 2-4	2000	11	821	3	655
Björken 1	Järnvägsgränden 10 A-C	1986	16	709	5	82
Kungsbacka 4:54/55	Hantverksgatan 26	2001			1	647
Centrum totalt			27	1 530	9	1 384
Kolla						
Kolla 1:35	Balders väg 1-34	1994	34	2 988		
Kolla 1:35	Sleipners väg 1-18	1994	18	1 507		
Kolla 1:36	Valhallsvägen 13-38	1992	26	2 171		
Kolla 1:36	Midgårdsvägen 1-39	1992	36	3 196		
Kolla 1:36	Midgårdsvägen 14-15, Kolla gruppboende	1992	6		1	469
Kolla 1:22	Sjöallén 2 A, dagcentral (omb 2013)	1982/2013			1	1 230
Kolla 1:22	Sjöallén 2 B, Västra Villastadens gb (omb 2013)	2003/2013	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		
Lerberg 1:25	Svalvägen 4-6	1968	8	342	4	117
Anneberg totalt			31	1 626	7	984

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenhet antal	Lägenhet m²	Lokal antal	Lokal m²
Vallda						
Vallda Backa 1:170	Andreas väg 4-6	1982	20	1 443		
Vallda Backa 1:170	Andreas väg 2, Vallda Backa hemtjänst	1982			1	506
Heberg 3:40	Roseningevägen 1-30	2013	22	1 597		
Heberg 3:41	Blåvingevägen 1-31	2013	16	1 296		
Heberg 3:45	Munkhättans väg 1,3,5,7	2014			4	1249
Heberg 3:45	Munkhättans väg 11 (gruppboende)	2016	6		1	534
Heberg 3:41	Blåvingevägen 33 (nr 35 kök), Vallda Heberg AB	2013	65		1	5266
Vallda totalt			129	4 336	7	7 555
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	1999				203
Rösan 8:1	Landstormsvägen 37, Montessoriskolan i Onsala	1999			1	2 473
Rösan 8:1	Landstormsvägen 34, Onsala småbarnskola	1999	10		1	225
Vickan 1:124	Lyckholms väg 21, Vickans Äldreboende	2009	40	900	1	2 011
Onsala totalt			181	7 083	5	10 322
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
Nötegång 1:121	Furubergsvägen 14, HVB-hem		16		1	1 410
Algusered 1:290	Ekelundsvägen 36, Algusered förskola	1988/1989			1	730
Nötegång 1:126	V Särövägen 31-33, Särö/Bukärrsäng Förskola mm	1989/1991			4	1 675
Bukärr 2:122	Västra Särövägen 39/ Särö Vård- o Omsorgsboende	2020	80		1	6766
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	5	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	12	12 610
Lägenheter totalt						
Lägenheter totalt	3 279 st	Inkl lgh i lokalkontrakt (300 st)				
Lägenheter yta totalt	202 433 kvm					
Lokaler totalt	100 st					
Lokaler yta totalt	83 993 kvm					
Yta totalt	286 426 st					



EKSTA BOSTAD AB

Box 10400, 434 24 Kungsbacka

Tel 0300-356 00

info@eksta.se

