

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2025 EKSTA BOSTADS AB



60 år av hållbart fastighetsägande



INNEHÅLL

Vd om året som gått	4
Målarbete	8
Vår historia	10
Hållbarhet för Eksta	12
Social hållbarhet	14
Ekologisk hållbarhet	28
Ekonomisk hållbarhet	34
Bolagsstyrning	36
Revisorns yttrande avseende hållbarhetsrapport	37

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse	38
Förslag resultatdisposition	42
Sammadrag av verksamhet	43
Resultaträkning	44
Balansräkning	45
Kassaflödesanalys	47
Förändring av egna kapitalet	48
Noter	49
Underskrifter	61
Revisionsberättelse	62
Granskningsrapport	64
Våra bostäder och lokaler	66

OM OSS

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

Eksta Bostads ABs års- och hållbarhetsredovisning 2025

Produktion: Eksta Bostads AB | **Tryck:** Printforce AB

Omslagsfoto: Natalie Greppi | **Foto:** Natalie Greppi - verksamhetsbilder, Eksta, Adobe stock photo.

Papper: Omslag - Edixon 300 g. Inlaga - Exidon 120 g.







”Medarbetarnas engagemang är grunden för att vi på Eksta kan göra skillnad och skapa hållbara och trivsamma bostäder”

Christer Kilersjö, vd Eksta Bostads AB

VD HAR ORDET

2025 är året då Eksta firat 60 år som allmännytta i Kungsbacka. När man blickar tillbaka ser man att målsättningen redan från starten var tydlig: att bygga prisvärda hyresrätter av god kvalitet – och att ständigt bli bättre. Den viljan går att läsa i våra första årsredovisningar, och den är minst lika relevant idag.

Året har präglats av försiktig optimism. Det ekonomiska läget har stabiliserats något, även om oron i omvärlden består. Räntorna har sjunkit, men våra räntekostnader har ökat kraftigt när lån refinansierats från historiskt låga nivåer. Samtidigt har taxebundna avgifter fortsatt att stiga och påverkat driftkostnaderna. Därför har vi intensifierat arbetet med IMD för varm- och kallvatten i det befintliga beståndet, även om mycket arbete återstår.

Trots ett utmanande marknadsläge kan vi fortsätta nyproducera hållbara bostäder, om än i lägre takt. Vår nyproduktion håller fortsatt hög kvalitet och ligger på cirka 50 procent av BBR:s energikrav, vilket ger goda förutsättningar för långsiktig förvaltning. Efterfrågan på våra bostäder är fortsatt stor. Det märktes inte minst vid färdigställandet av 11 stadsradhus på Boställets väg i Frillesås samt vid invigningen av Särö trygghetsboende – kommunens andra trygghetsboende och ett viktigt tillskott för äldre. Samtidigt ställer nya byggregler, förändringar i PBL, EU-regelverk och ett ökat fokus på sundhet i byggbranschen högre krav på oss som byggherre. Det är krav vi tar på största allvar.

Under året har ett omfattande ROT-projekt på Rosengatan 18-44 med 115 lägenheter färdigställt, samtidigt som renoveringen av Signeshus vård- och omsorgsboende har startat och ska stå klar våren 2026. Trots hög investeringstakt har soliditeten stärkts och ingen nyupplåning krävts. Målsättningen är att fortsätta på samma sätt under 2026.

Vi fortsätter att investera i förnybar energi. Nya solcellsanläggningar, tillsammans med tidigare installationer, har under året producerat cirka 1,7 GWh. Samtidigt innebär nätägarnas nya prismodeller nya utmaningar, där effektuttag får större kostnadspåverkan. Här behöver vi arbeta ännu mer innovativt, tillsammans med våra hyresgäster.

Under året har vi också avslutat ett omfattande mål- och resultatarbete som resulterat i tydliga handlingsplaner inför en ny målperiod. Nya mål för 2026 har tagits fram med hela organisationens delaktighet. Medarbetarnas

engagemang och kompetens är avgörande för vår utveckling. Ett tydligt exempel är satsningen på återbruk inom förvaltningen, som redan första året gett både ekonomiska besparingar och miljönytta.

Värdegrundsarbetet har engagerat hela organisationen och lett till gemensamma formuleringar som ska präglade vårt dagliga arbete. En god arbetsmiljö är en förutsättning för att leva upp till våra ledord: Ekonomi, Kvalitet, Service, Trivsel och Ansvar.

Dialogen med våra hyresgäster är fortsatt central. Under jubileumsåret valde vi att samla engagemang i ett gemensamt 60-årsfirande i Fjärås, vilket blev mycket uppskattat och gav många fina möten. Vi ser också fram emot att ta tillvara resultaten från vårt forsknings- och utvecklingsprojekt ENFLATE i Fjärås. Projektet har visat hur smart teknik kan samordna olika energikällor och bidra till mer hållbara nyproduktionsprojekt.

Samtidigt står vi inför fortsatta utmaningar. Kostnaderna för vatten och avlopp väntas öka kraftigt kommande år och påverka driftnettot, vilket kräver effektiviseringar och långsiktiga lösningar.

Trots detta står Eksta starkt. Med stabil ekonomi och tydliga strategier kan vi fortsätta utveckla hållbara bostäder och bidra till Kungsbacka kommuns utveckling.

Jag vill rikta ett varmt tack till alla medarbetare och styrelsen för deras engagemang under 2025. Tillsammans ser vi nyfiken fram emot ett fortsatt starkt och framgångsrikt 2026.



Kungsbacka, februari 2026

Christer Kilersjö
Vd på Eksta Bostads AB

ÅRET 2025

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

4,01 GWH (3,4 GWH)

Producerad solenergi. **Nytt rekord!**
 vi passerar det tidigare rekordet från 2022
 (3,48).



81
KWH/M² (85 KWH/M2)

Nytt rekord! Energianvändningen i vårt
 bestånd har aldrig varit så lågt som i år.
 Hela 4 kWh/m² lägre än 2024. Normal-
 årskorrigerad A-tempsyta.

Resultat

före bokslutsdispositioner
 och skatt

84,5 MKR (63,0 MKR)

Bostadshyrorna
 höjdes med i snitt

4,85 % (4,95 %)



Vi har avslutat
målperioden för
 2025 med goda
 resultat



SOLIDITET

19,69 % (18,67 %)

JUSTERAD SOLIDITET

43,21 % (41,77 %)



UNDERHÅLLSINSATSER

Utfördes för

62,1 MKR (59,5 MKR)



81 %

**EGENANVÄNDNING
 AV SOLEL**



VÅRT MÅLARBETE

I en omvärld som präglas av snabba förändringar och ökade krav på flexibilitet och långsiktighet är ett gemensamt mål- och värdegrundsarbete avgörande. På Eksta tar vi ansvar både som samhällsbyggare och som förvaltare av hållbara och trygga boendemiljöer. Våra medarbetare är en central del av denna utveckling och vi strävar efter att skapa en arbetsmiljö där engagemang, delaktighet och utveckling står i fokus. Målarbetet är ett viktigt verktyg för att skapa tydlig riktning, förankra vår värdegrund och säkerställa att vi tillsammans når våra mål.

Måluppbyggnad

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

Att arbeta strukturerat med målarbetet på detta sätt ger medarbetarna ökad förståelse för helheten och för varandras roller i organisationen. Genom att göra målen tydliga och närvarande i vardagen stärker vi vår kultur som en lärande organisation. Vår värdegrund är en integrerad del av målarbetet och utgör grunden för hur vi agerar – internt såväl som externt. En gemensamt förankrad värdegrund bidrar till trygghet, trivsel och ett hållbart arbetsklimat, och är ett ansvar som delas av alla i organisationen.

Målperiod 2025 – Året då vi gjorde skillnad

Under 2025 kortade vi ner målarbetet till ett år. Arbetssättet har gett oss bättre förutsättningar att möta förändringar i omvärlden och att snabbt anpassa verksamheten efter nya behov. Under året har målarbetet haft en tydlig förankring i organisationen och präglats av hög delaktighet.

Fokus under 2025 har legat på att konkretisera målen och göra dem mer tillgängliga och relevanta i det dagliga arbetet. Genom ett mer levande och strukturerat målarbete har vi uppnått en hög måluppfyllnad.

Under året har vi även arbetat aktivt och strukturerat med vår värdegrund genom workshops och gemensamma dialoger. Syftet har varit att stärka samsynen kring våra gemensamma förhållningssätt och hur värdegrunden omsätts i det dagliga arbetet – i mötet med kollegor, hyresgäster och samarbetspartners. Värdegrundsarbetet har varit ett viktigt stöd i målarbetet och bidragit till ökad tydlighet, samarbete och engagemang.

Ett av årets mest betydelsefulla mål har varit förvaltningens arbete med ökat återbruk. Detta har blivit ett gemensamt fokus som genomsyrat verksamheten och bidragit till ett mer hållbart resursutnyttjande. Arbetet med återbruk har också stärkt samverkan mellan avdelningar och ökat medvetenheten kring hållbara val i både förvaltning och utveckling.

Parallellt har vi fortsatt att utveckla vårt arbete med innovation och hållbarhet, med utgångspunkt i vår värdegrund och med hyresgästens behov i centrum. Sammantaget har 2025 blivit ett år där målarbetet omsätts i konkret handling och där vi gjort verklig skillnad – för våra medarbetare, våra hyresgäster och vår långsiktiga utveckling.

Målarbete 2026 – Fortsatt fokus och tydlig struktur

Under 2026 fortsätter vi att arbeta med ettårig målperiod. Arbetssättet ger oss goda förutsättningar att vara lyhörda för förändringar i omvärlden och att snabbt anpassa verksamheten. Våra bolagsmål är samlade under våra ledord Ekonomi, Kvalitet, Service, Trivsel och Ansvar, vilket skapar en tydlig struktur och en gemensam riktning för hela organisationen. Ledorden fungerar som en vägledning i det dagliga arbetet och säkerställer att målarbetet är väl förankrat i både verksamhetens behov och våra långsiktiga ambitioner.

EKSTA MÅLARBETE 2025

EKONOMI

Vi skall hushålla med bolagets resurser

Vi skall förbättra bolagets driftnetto på fastighetsnivå

KVALITET

Vårt arbetssätt skall kvalitetssäkra och värdestegra våra fastigheter

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

SERVICE

Vårt ansvarstagande, personliga och samverkande arbetssätt skall ge fler helnöjda hyresgäster samt mer nöjda kunder och medarbetare

Vi skall vara följsamma med vad hyresgästerna tycker är tillräckligt bra service

TRIVSEL

Vi skall stärka vårt varumärke

Vi vill få varandra att trivas och ha roligt på jobbet

ANSVAR

Vi skall verka för ökad trygghet och hållbarhet i våra bostads- och verksamhetsområden

Vi skall verka för att stärka hyresrätten genom en utvecklande förvaltning och rationell drift samt genom en attraktiv nyproduktion i Kungsbackas samtliga delar

Målperiod 2026

En tydlig röd tråd – från ägardirektiv till handling i vardagen



”Strukturerat målarbete stärker förståelsen för helheten och varandras roller.”

FRÅN ÄGARE TILL MEDARBETARE



1 år firar vi 60 år och vi vill gärna berätta

VÅR HISTORIA



Under dessa sex decennier har både Kungsbacka och Eksta utvecklats, vuxit och förändrats. Men en sak har alltid varit densamma: den grundtanke som vår grundare Ivar Franzén lade grunden för. En idé om att bygga hållbart, långsiktigt och med människan i fokus – något vi bär med oss än i dag.

Här kan du följa några av de milstolpar som format vår resa genom åren.



1965

Den 4 mars 1965 bildades Eksta Bostadsstiftelse genom ett beslut av Fjärås kommunfullmäktige. Tilldelades ett startbidrag på 5 000 kr.

Målsättningen var att bygga prisvärda hyresrätter av god kvalitet.



1967

Första byggnationen var 1967 på Klövervägen i Fjärås där 32 hyresrätter uppfördes.

På den tiden var Fjärås, Löftadalen, Onsala, Kullavik, Särö, Tölö m.fl. var egna kommuner.



1979

Första solfångarna sattes upp 1979 på Rajgräsvägen.

På bild syns Ivar Franzén, grundare Eksta.



1990

Ekstas bostadsbestånd har tredubblats under 80-talet och expansionen fortsätter. De flesta av husen har egen trädgård och är i markplan.



Idag är vi....

54 anställda, har strax över **3 000 lägenheter**, **100 lokaler** och vår målsättning är att ha **nöjda hyresgäster, engagerade medarbetare och en nöjd ägare**.

Tre vd:ar som format Eksta – med miljön som kompass

Eksta har under sina 60 år haft tre vd:ar som alla satt tydliga avtryck och drivit verksamheten framåt med ett starkt miljöfokus.



Ivar Franzén, 1965

Ekstas grundare och första vd, lade grunden för det som skulle bli ett unikt hållbarhetsarbete. Hans idéer om långsiktighet, resurshushållning och energismart byggande var före sin tid – och blev själva hjärtat i Ekstas identitet.



Lars Tirén, 1995

När Lars tog över utvecklade han dessa ambitioner vidare. Under hans ledning togs flera viktiga steg inom energieffektivt byggande, teknisk utveckling och miljöanpassad förvaltning. Han bidrog till att fördjupa och bredda Ekstas roll som ett grönt föredöme i branschen.



Christer Kilersjö, 2010

Med Christer fortsätter arbetet med att driva innovation, hållbarhet och utveckling. Han har varit och är en stark kraft bakom Ekstas moderna satsningar på förnybar energi, klimatklaka byggmetoder och social hållbarhet.

Fjärås centrum

Redan under 70-talet gjordes stora satsningar på ökad service i Fjärås. Man visste redan då att ett välfungerande centrum behövdes.

"Fjärås centrum - en egen liten stad som har blivit det självklara centrumet för Fjäråsborna. Här finns tillgång till affärer och service som fördras för både gamla och unga i ett välfungerande samhälle"

miljöklokt boende



90-talet

Miljöfrågorna handlar under 90-talet handlar mycket om sopsortering och energibesparing. Det byggs också flera ekobyar. Vi bygger Förlanda ekoby.

1995

Eksta blir ett aktiebolag. Vi har nu 10 anställda och 814 lägenheter runt om i kommunen. Tidigare har vi köpt tjänster av Hsb Göteborg. Vinner prestigefyllda priset: Sabos miljöpris.

2006

Vårt första passivhus uppförs på Karl-Johans väg i Frillesås. 2007 fanns det totalt 200 passivhus i Sverige. Nu är det standard för oss på Eksta.

2008

Kungsbackabostäder var Kungsbackas kommunala bostadsbolag. Grundat 1948. Ägde och förvaltade ca 1 300 lägenheter. Kommunfullmäktige beslutar 2008 att fusionera AB Kungsbackabostäder och Eksta.

Utdrag ur Ekstas årsredovisning 1995

"All utveckling kräver förändringar. De rätta förändringarna ger en god utveckling. Det är inte de stora omorganisatorerna som skapar det effektiva och trivsamma företaget, utan det är den ständiga uppmärksamheten för att utnyttja varje dags möjligheter till förbättringar. Det finns ett tänkvärd talesätt "Den dag man inte blir bättre, då är man inte längre bra".

Det kan synas omöjligt att ständigt bli bättre, men i detta ligger också medvetenheten om att man aldrig blir fullärd och att vi alla har något att lära av varandra"



Visste du att..

De äldsta solfångarna som fortfarande är i drift sedan 1982 finns på Andreas väg i Vallda Backa.

Framåt....

Trots att mycket har förändrats sedan 1965 håller vi fast vid samma grundtanke: att bygga och förvalta hållbart med människan i fokus.



Panncentral i Kullavik. Idag har vi 20 biobränsleanläggningar i Kungsbacka kommun som förser våra och externa fastigheter med värme och varmvatten.

HÅLLBARHET FÖR EKSTA

Hållbarhet är en naturlig och integrerad del av vårt uppdrag och arbetssätt. Genom ett långsiktigt ansvarstagande och en helhetssyn på ekonomi, miljö och sociala frågor arbetar vi för att skapa bestående värden för både människor och samhälle. Vår ambition är att varje dag bidra till en hållbar utveckling – i förvaltning, utveckling och i mötet med våra hyresgäster.

Vårt hållbarhetsarbete

Eksta har en tydlig vision om ett hållbart fastighetsägande och en grönare framtid genom förnybar energiproduktion. Hållbarhetsarbetet är integrerat i bolagets övergripande verksamhetsstyrning genom policies, strategier, målarbete och handlingsplaner och har pågått under hela 2025. I tider av ekonomisk osäkerhet blir det ännu viktigare att hålla fast vid våra hållbarhetsmål. Vi värnar om kvalitet, trygghet och effektiv resursanvändning – grundpelare som vi aldrig kompromissar med för kortsiktiga ekonomiska vinster. Vårt mål är att ha nöjda hyresgäster, engagerade medarbetare och en tillfredsställd ägare, samtidigt som vi bidrar till Kungsbäckas positiva utveckling. Bra bostäder är alltid efterfrågade, men vad som definierar en god bostad förändras över tid. Därför arbetar vi med ett långsiktigt perspektiv för att skapa hållbara boendemiljöer och värde – både idag och för framtida generationer.

Kommande hållbarhetsrapportering

Vi följer noggrant utvecklingen kring den nya EU-lagstiftningen CSRD. Även om det ännu inte är fastställt om vi kommer att omfattas av de nya rapporteringskraven, fortsätter vi att successivt förbereda oss genom att utveckla våra arbetssätt och säkerställa att våra processer är ändamålsenliga och håller god kvalitet.

De förändrade omfattningskraven innebär att vi har längre tid på oss att anpassa verksamheten, vilket ger oss möjlighet att arbeta strukturerat och långsiktigt med frågorna. Samverkan inom branschen och dialog med vår branschorganisation Sveriges Allmännyttas är fortsatt viktiga delar i vårt förberedande arbete inför kommande krav.

Intressenter och väsentlighetsanalys

Att förstå vilka hållbarhetsfrågor som är mest betydelsefulla för våra intressenter är en central del av Ekstas hållbarhetsarbete. Vi fortsätter arbetet med att identifiera vår värdekedja och våra viktigaste intressenter som grund för en uppdaterad väsentlighetsanalys. Analysen ska ge vägledning och tydlig riktning för vårt fortsatta arbete.

Våra hyresgäster är våra viktigaste intressenter, och deras trivsel och trygghet är utgångspunkten för vår verksamhet. Samtidigt är vår ägare, våra medarbetare och våra samarbetspartners avgörande för att vi ska nå våra mål. Genom dialog och samverkan bygger vi långsiktiga relationer som bidrar till ett hållbart och ömsesidigt värdeskapande.

Med utgångspunkt i de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna fortsätter vi att fokusera på områden där vi har störst möjlighet att göra skillnad. Särskilt prioriterade områden är kundnöjdhet, medarbetare och klimatpåverkan. Väsentlighetsanalysen är och förblir ett viktigt verktyg för att säkerställa att vårt hållbarhetsarbete är relevant, fokuserat och långsiktigt.

Ekstas hållbarhetsarbete handlar om att ta ansvar – varje dag. Genom medvetna val och kontinuerlig utveckling av våra metoder och processer skapar vi förutsättningar för en hållbar framtid för våra hyresgäster, medarbetare och samhället i stort.

Hållbara bostäder skapar värde över generationer.



Återbruk på Eksta – små steg som gör stor skillnad

Under 2025 tog vi tydliga steg mot ett mer systematiskt och cirkulärt arbetssätt inom återbruk. Utgångspunkten är enkel: jordens resurser är begränsade, och genom att ta tillvara det vi redan har kan vi minska avfall, hushålla bättre med material och samtidigt använda våra resurser mer effektivt i förvaltningen.

Det arbete som inleddes under våren utvecklades snabbt från idé till handling. Inspirerade av andra aktörer inom branschen och med ett starkt engagemang i organisationen byggde vi på kort tid upp fungerande strukturer för återbruk. Arbetet har resulterat i etableringen av två återbrukshubbar – en med fokus på vitvaror, där utrustning testas, repareras och återanvänds, och en för övrigt material såsom köksluckor, innerdörrar, lampor och inredning.

Digitalt verktyg internt

För att stödja arbetet har vi infört ett digitalt verktyg, Palats, som gör återbruket tillgängligt i vardagen. Genom verktyget kan medarbetare enkelt se vilken utrustning som finns tillgänglig och välja återbruk som alternativ till nyinköp. Det möjliggör mer resurseffektiva lösningar, exempelvis att ersätta en trasig vitvara med en bättre begagnad eller att återbruka delar av ett kök i stället för att genomföra en fullständig renovering. Det digitala stödet bidrar både till minskad klimatpåverkan och till kostnadseffektivitet.

Invigning av återbrukshubb i våras

Återbrukshubbarna drivs av ett engagerat team inom förvaltningen, där medarbetare frivilligt har klivit fram



för att utveckla och förankra arbetssättet. Genom tydliga rutiner, gemensamma arbetssätt och praktiska lösningar har återbruk blivit en naturlig del av det dagliga arbetet och en gemensam angelägenhet i organisationen.

Årets återbruksraket

Vårt arbete med återbruk har under året uppmärksammats externt, och vi tilldelades utmärkelsen Årets återbruksraket 2025 (fastighetsägare). Utmärkelsen är ett kvitto på att vår satsning ligger i framkant och visar att omställningen till cirkulära arbetssätt kan genomföras på kort tid – med rätt vilja, engagemang och mod att prova nya lösningar.

Möjliga samarbeten

Parallellt har vi fört dialog och erfarenhetsutbyte med andra aktörer, däribland Kungsbacka kommun och Kungsbacka Andra Chans, som också arbetar aktivt med återbruk och cirkulära flöden. Samverkan och kunskapsdelning är viktiga förutsättningar för fortsatt utveckling.

– Det är väldigt givande att få utbyta erfarenheter och blicka framåt mot möjliga samarbeten, säger Johanna Guldbrandsson, en av initiativtagarna på Eksta.

Med återbrukshubbarna på plats har vi tagit ytterligare ett steg mot ett mer hållbart byggande och förvaltande.



SOCIAL HÅLLBARHET

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

Löpande kundundersökning

För att kontinuerligt följa upp hur våra hyresgäster upplever sitt boende och vår service genomför vi löpande kundnöjdhetsundersökningar (NKI) i samarbete med Origo Group, en extern och oberoende leverantör. Undersökningarna ger oss aktuell statistik, jämförelsematerial och värdefulla kommentarer från hyresgästerna. Våra hyresgäster är våra viktigaste intressenter och deras synpunkter utgör en central del i vårt förbättringsarbete.

Alla hyresgäster ges möjlighet att lämna personliga kommentarer om vad de upplever som bra och vad som kan utvecklas. När kontaktuppgifter lämnas återkopplar vi personligen via telefon eller mejl. Genom dialog och återkoppling visar vi att vi tar hyresgästernas synpunkter på allvar, även i de fall där önskemål inte fullt ut kan tillgodoses. Vi strävar efter att vara en trygg, omtänksam och pålitlig hyresvärd med tydlig och tillgänglig kommunikation. Under flera år har vi haft höga resultat i både egna och externa kundundersökningar. Under det gångna året uppgick kundnöjdheten till cirka 83 %, vilket är något lägre än föregående år men fortsatt högt i jämförelse med branschens benchmark. I resultaten framgår särskilt goda omdömen kring vår förmåga att hålla vad vi lovar, att informera tydligt och att upplevas som en pålitlig hyresvärd.

Vissa faktorer som påverkat årets resultat har legat utanför vår direkta kontroll, medan andra har kunnat hanteras genom riktade åtgärder och handlingsplaner. Med fortsatt fokus på service, trygghet och bemötande är vår ambition att behålla en hög och stabil kundnöjdhetsnivå över tid. När våra

hyresgäster kontaktar oss möter de en organisation med höga krav på tillgänglighet och service – och vårt mål är alltid att leva upp till, och gärna överträffa, deras förväntningar.

Jubileumsfirande i Fjärås med våra hyresgäster

Att möta våra hyresgäster och skapa tillfällen för gemenskap är en central del av vårt arbete. Under många år har detta bland annat skett genom våra uppskattade områdesryror – ett koncept där vi möter hyresgästerna i deras bostadsområden, skapar mötesplatser i vardagen och för dialog om trivsel, trygghet och utveckling.

Under jubileumsåret valde vi att pausa områdesryrorna och i stället samla kraften i ett större gemensamt arrangemang. I slutet av maj firade vi Ekstas 60-årsjubileum med ett stort kalas i Fjärås, platsen där bolaget en gång grundades. Till sammans med våra hyresgäster skapade vi en dag fylld av möten, glädje och gemenskap. Trots att vädret stundtals var osäkert blev det ett mycket lyckat firande med hyresgäster från hela kommunen. Programmet innehöll aktiviteter för alla åldrar, med underhållning i form av sång, musik och trolleri. Vi grillade korv, delade ut glass och erbjöd bland annat poängpromenad, ansiktsmålning, hoppborg och fiskdamm för barnen. Flera av våra lokalhyresgäster var även på plats och visade upp deras verksamheter.

Det blev ett lyckat jubileumsfirande och många trevliga samtal. Ett firande som speglade det vi strävar efter – att skapa trygga och trivsamma miljöer där människor möts och känner gemenskap.



Kundtjänst och kommunikation – tillgänglighet, kvalitet och digital utveckling

Kundtjänst och kommunikation är centrala delar i Ekstas arbete med att skapa trygga, tillgängliga och välfungerande boendemiljöer. Genom personlig service, tydliga kontaktvägar och kontinuerlig utveckling av digitala tjänster skapar vi goda förutsättningar för dialog och förtroende.

Personlig service med högt förtroende

I Ekstas kundtjänst arbetar erfarna medarbetare som varje dag strävar efter att ge våra hyresgäster ett professionellt, tryggt och tillgängligt bemötande. Kundundersökningar visar fortsatt hög kundnöjdhet när det gäller service och bemötande, vilket bekräftar det stora förtroendet för vår kundtjänst.

Kundtjänst tar emot felanmälningar och frågor via telefon, e-post och chatt under våra öppettider. Hyresgästerna kan även göra felanmälan digitalt dygnet runt via Mina sidor, vilket bidrar till ökad tillgänglighet och flexibilitet.

För att skapa bättre förutsättningar för kvalitativ service och en hållbar arbetssituation justerades kundtjänstens öppettider under föregående år. De anpassade öppettiderna har gjort det enklare att ge snabbare och mer träfsäker återkoppling, utan att påverka tillgängligheten negativt. Under 2025 syns inga märkbara förändringar i kundnöjdhet kopplat till telefontiderna, och förtroendet för kundtjänstens bemötande och service är fortsatt högt.

Digitala tjänster som förenklar vardagen

Efter lanseringen av nya Mina sidor i samband med byte av fastighetssystem har den digitala användningen fortsatt att öka. Via Mina sidor kan hyresgäster enkelt följa status på sina ärenden, ta del av hyresaviser och betalningshistorik samt söka bostad via internkön. All kundinformation som tidigare fanns i lägenhetspärmar är nu samlad digitalt, vilket skapar bättre överblick och tillgänglighet. Under föregående år tog vi steget till att kommunicera helt digitalt via

Mina sidor, e-post och sms. Beslutet föregicks av tydlig och långsiktig information till hyresgästerna och har visat sig vara uppskattat. Kundnöjdheten kopplat till information har ökat markant, samtidigt som kommunikationen blivit mer effektiv och hållbar.

Ny webbplats – tillgänglig, tydlig och användarvänlig

Under 2025 lanserade vi en ny webbplats som en del av den fortsatta digitala utvecklingen. Webbplatsen har tagits fram med fokus på tydlighet, tillgänglighet och användarvänlighet, för att göra det enkelt för våra hyresgäster att hitta relevant information och utföra sina ärenden. Samtidigt ska webbplatsen fungera som en tydlig och informativ kanal även för andra intressenter.

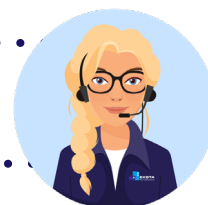
Som en del av lanseringen har vi även kopplat på ett tillgänglighetsverktyg som ger användaren möjlighet att anpassa innehållet utifrån individuella behov, exempelvis genom förändrad textstorlek, kontrast eller uppläsning. På så sätt stärker vi tillgängligheten och säkerställer att vår digitala kommunikation är inkluderande och användbar för fler.

Chatt, självservice och vår digitala medarbetare Solvi

Chattfunktionen på vår webbplats är ett välanvänt komplement till telefon och e-post och ger hyresgäster snabb kontakt med oss. Tillsammans med vår FAQ, som innehåller svar på vanliga frågor, och ett vidareutvecklat kontaktformulär blir det enkelt att hitta rätt information eller komma i kontakt med rätt funktion.

När kundtjänst är stängd tar vår chattbot Solvi vid. Solvi lanserades i samband med den nya hemsidan och fungerar som en digital medarbetare som kan svara på vanliga frågor och guida hyresgäster vidare. Hon finns tillgänglig via vår webbplats och bidrar till ökad service och tillgänglighet även utanför ordinarie öppettider. Namnet Solvi är en kombination av sol, som speglar vårt hållbarhetsfokus, och vi, som står för gemenskap.

- Sedan lanseringen i juni 2025 har Solvi svarat på **1 258 chattar**
- och kunnat avhjälpa **74 procent** av frågorna.



Sociala medier som kommunikationskanal

Under flera år har vi successivt byggt upp en tydlig och etablerad närvaro i sociala medier, vi finns på på Facebook, Instagram och LinkedIn. Innehållet anpassas efter olika målgrupper och bidrar till god räckvidd och engagemang. Våra kanaler används för att dela information, föra dialog och stärka relationerna med både hyresgäster och andra intressenter.

Ekstanytt och hyresgästjulkapp

Två gånger om året skickar vi ut vår hyresgästtidning Ekstanytt till alla boende. Tidningen är en viktig kanal för information om boendet, praktiska tips, aktuella frågor och sådant som är på gång inom Eksta. I samband med julnumret lever traditionen med en hyresgästjulkapp vidare. Under 2025 fick våra hyresgäster en julkapp som togs fram med omtanke och uppskattades av många.

Uthyrning och omflyttning

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

Som kommunalt bostadsbolag har vi ett särskilt uppdrag från kommunen att tillhandahålla bostäder till socialt utsatta grupper, nyanlända med flera. Under det senaste

året har behovet av bostäder för nyanlända minskat, medan behovet för bostäder för de som av olika anledningar inte har möjlighet att skaffa bostad på egen hand har ökat. Vi har tydliga riktlinjer för uthyrning som vägleder vårt arbete och säkerställer likabehandling för alla våra kunder och sökande. Alla är välkomna att söka, och vår värdegrund styr tydligt att ingen diskriminering sker.

Omflyttningen under 2025 ligger på 8,9 % (8,9) vilket är samma som föregående år. I dagsläget står 7 758 personer i den kommunala bostadskön där efterfrågan är störst på billiga lägenheter. Är du hyresgäst hos oss har du efter ett år möjlighet att ställa upp dig i vår interna kö för att kunna byta lägenhet inom Eksta. I dagsläget är cirka 1 176 personer registrerade i vår interna kö.

Vakanser i hyresrätter har blivit ett allt vanligare problem i branschen under året. Trots detta har vi haft full uthyrning i vårt hyresrättsbestånd. Vi arbetar proaktivt och långsiktigt för att även framöver säkerställa hög efterfrågan och stabil uthyrning.

Tillskott av verksamheter i våra lokaler

Under året har vi välkomnat två nya lokalhyresgäster som bidrar till ett varierat och levande utbud i våra områden. På Munkhättans väg i Vallda Heberg har Studio Anna H etablerat sin verksamhet med fokus på keramik och hantverk. På Fjärås Torg har Studio Leolei öppnat en tatueringstudio. Tillsammans bidrar verksamheterna till ökad attraktivitet och lokal närvaro i sina respektive områden.

UTHYRINGSSTATISTIK 2025

Antal personer i Bostadsförmedlingens kö

7 758 personer

Omflyttning

Omflyttningen ligger på 8,9 % och varierar mellan våra olika bostadsområden.

Nya kontrakt via Bostadsförmedlingen

241 st

Antal nya kontrakt internt* (omflyttning)

23 st

Antal nya parkeringskontrakt

286 st

Antal direktbyten

22 st godkända och 2 st nekade
(22 % byter hyresvärd vid flytt och 78 % byter inom Eksta).

Områden med högst omflyttning

Kolla, Frillesås, Anneberg, Fjärås, Hammerö

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

I Hammerö

har det under året skrivits 23 nya kontrakt.



Närvaro, tillgänglighet och service

Tillgänglighet och trygghet är högt prioriterade frågor i Eksta's arbete. Genom vår kundtjänst, närvaro på digitala plattformar och daglig närvaro i bostadsområdena ser vi till att finnas nära våra hyresgäster när de behöver oss. Vi erbjuder besöks- och telefontider varje vardag på vårt huvudkontor, samtidigt som våra förvaltare, områdesansvariga fastighetsskötare, miljövårdare och lokalvårdare arbetar direkt i bostadsområdena. Denna närvaro skapar både trygghet för hyresgästerna och ger oss god kännedom om områdenas behov, vilket möjliggör snabba och träffsäkra åtgärder.

En viktig del av vår verksamhet är att erbjuda snabb och effektiv service. Den första kontakten ska alltid ske med någon från Eksta, och vid behov kompletterar vi med specialistkompetens för att säkerställa hög kvalitet i våra lösningar.

Trygghet, samverkan och förebyggande arbete

Trygghet och trivsel är centrala i arbetet med att utveckla hållbara och attraktiva bostadsområden. Vi arbetar förebyggande för att stärka gemenskapen och skapa miljöer där människor känner sig trygga. Det kan handla om förbättrad belysning, väl utformade lekplatser och andra fysiska och sociala insatser som bidrar till en trivsamt boendemiljö.

Under 2025 har vi fortsatt vårt strukturerade arbete med att motverka oriktiga hyresförhållanden. Vid indikationer på avvikelser har personal från hyres- och förvaltningsavdelningen genomfört platsbesök för att säkerställa att kontraktinnehavaren faktiskt bor i lägenheten. Arbetet har bidragit

till att reda ut missförstånd, men även till att upptäcka och åtgärda olovliga andrahandsuthyrningar. Detta har i sin tur lett till att fler lägenheter kunnat göras tillgängliga via Kungsbacka Bostadsförmedling.

Under 2025 har Eksta utökat och strukturerat sitt samarbete med BRÅ, kommunpolisen och andra lokala aktörer. Även om samverkan har funnits under flera år, bedrivs arbetet nu mer samordnat och långsiktigt med ett tydligt fokus på vråkningsförebyggande insatser och på att motverka att barn och unga hamnar i utsatta situationer. Genom tidiga insatser fångar vi upp barn och ungdomar som har det svårt och skapar förutsättningar för att vuxna i deras närhet ska bli delaktiga. Med stärkt samverkan, nätverk och ökad vuxennärvaro bidrar vi till ökad trygghet, bättre trivsel och mer hållbara bostadsområden.



Kreativiteten flödar i Vallda – Studio Anna H öppnar dörren till keramikens värld

Under 2025 välkomnade vi Studio Anna H som ny lokalhyresgäst på Hebergs Torg i Vallda Heberg.

Verksamheten är en keramikverkstad med fokus på skapande, hantverk och kreativ gemenskap, där både nybörjare och mer erfarna utövare ges möjlighet att arbeta i sin egen takt.

Studio Anna H erbjuder ett medlemsbaserat koncept med tillgång till verkstad, kompletterat med kurser, introduktioner och olika typer av event. Verksamheten bidrar med ny energi till platsen och stärker torgets roll som en levande mötespunkt för boende och besökare i området.



EN HÅLLBAR OCH LÄRANDE ORGANISATION

Vi tror på kraften i engagemang, trygghet och respekt. Vår verksamhet bygger på ett aktivt medarbetarskap och en inkluderande kultur – där varje individ får möjlighet att utvecklas och bidra.

Eksta ska vara en arbetsplats och affärspartner som präglas av respekt för alla människors lika värde. Vi behandlar alla individer likvärdigt, oavsett position eller bakgrund, såväl internt inom organisationen som i våra relationer med hyresgäster och entreprenörer. Jämställdhet är en självklar del i detta arbete och innebär bland annat att säkerställa balans och lika möjligheter för kvinnor och män i arbetslivet.

Eksta är bundet av och tillämpar kollektivavtal mellan Fastigo och Unionen samt Fastighetsanställdas förbund. Ett systematiskt, förebyggande och främjande arbete bedrivs för att motverka diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter. Som en del av detta genomförs årligen lönekartläggningar i syfte att identifiera, analysera, åtgärda och förebygga osakliga skillnader i lön och förmåner mellan kvinnor och män. Kartläggningen omfattar även andra anställningsvillkor såsom arbetstid, möjligheter till kompetensutveckling samt förutsättningar att förena arbete och föräldraskap.

Verksamheten styrs av tydliga policyer, riktlinjer och rutiner.

Bland annat avseende upphandling, inköp och affärsetik. Den affärsetiska policyn omfattar frågor om gåvor, mutor, korruption, bisysslor samt förmåner och representation. Policyn behandlas vid introduktion av nyanställda och uppdateringar kommuniceras löpande till samtliga medarbetare.

Vår verksamhet 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 och 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.

Medarbetarskap och organisationskultur - en hållbar och lärande organisation

Engagerade och kompetenta medarbetare är en central förutsättning för en långsiktigt framgångsrik och välfungerande organisation. Medarbetarnas ansvarstagande, kompetens och förmåga till självledarskap bidrar direkt till hög kvalitet, god produktivitet och ett trevligt och professionellt kundbemötande. Detta är ett resultat av bolagets långsiktiga fokus på hälsofrämjande insatser, ett systematiskt arbetsmiljöarbete och en tydlig personalpolitik.

Bolaget strävar efter att vara en lärande, hjälpsam och hållbar organisation där dialog och samarbete utgör grunden för starka relationer och kunskapsutbyte. Genom att främja en kultur präglad av trygghet, tillit och delaktighet skapas goda förutsättningar för trivsel och engagemang. Varje medarbetare är en viktig del av den gemensamma arbetsmiljön, och tillsammans arbetar vi aktivt för att vårda, utveckla och stärka den.



Viktigt att trivas

Våra medarbetare är nyckeln till en hållbar och lärande organisation.

Mål- och värdegrundsarbete – ett gemensamt arbete

Under året har det arbetats strukturerat med vårt mål- och värdegrundsarbete, ett arbete som både syftar till utveckling och till att skapa delaktighet hos våra medarbetare. Målperioden för 2025 färdigställdes vid årsskiftet och resultaten redovisar vi i början av 2026. Parallellt har arbetsgrupperna under senhösten arbetat fram nya konkreta mål för 2026 vilka vi presenterade för varandra i december. Mål och handlingsplaner tydliggör riktningen för medarbetarna och stärker kopplingen till det dagliga arbetet.

Målarbetet följer en tydlig struktur, från kommunens ägardirektiv och styrelsens affärsplan till bolagsmål, avdelningsmål och individuella handlingsplaner. Detta skapar en gemensam förståelse för helheten, tydliggör ansvar och möjliggör löpande uppföljning. Värdegrunden är en integrerad del av målarbetet och utgör grunden för hur vi agerar, både internt och i mötet med våra hyresgäster och samarbetspartners.

Under 2025 valde vi att arbeta med en ettårig målperiod för att öka flexibiliteten och bättre kunna möta förändringar. Arbetssättet har bidragit till hög delaktighet och tydligare mer konkreta mål varför vi kopierar konceptet även under 2026. Parallellt har värdegrundsarbetet bedrivits genom gemensamma dialoger och workshops, vilket har stärkt medarbetarnas samsyn, engagemang och samarbete i organisationen.

Personalomsättning, rekrytering och introduktion

På årets sista dag hade Eksta 56 anställda. Under 2025 var personalomsättningen 3,9 % (12,2 % 2024). Två personer har slutat sin anställning, en för att gå vidare till annat arbete och en för att gå i pension. En person har bytt jobb internt. Vi har under året välkomnat fem nya medarbetare.

Nyanställda genomgår en uppskattad intern introduktion i början av sin anställning. Under introduktionens första veckor följer den nyanställda bolagets medarbetare i deras olika arbetsmiljöer. Genom introduktionen får den nyanställda möjlighet att tidigt lära känna sina kollegor och få en överblick över deras arbetsuppgifter och yrkesroller. Det ger också en tidig förståelse för verksamheten och bolagets olika delar. Det bidrar till att den nyanställda snabbare får en överblick av organisationen. Praktikanter och nyanställda bjuds i början av sin tid på bolaget även in till en mer övergripande HR-presentation av Eksta som bolag.

Som nyanställd på Eksta är det även bra att få en god insyn i och förståelse för fastighetsbranschen varför alla genomgår ett antal introduktionsutbildningar. Där får man bland annat en inblick i vår särskilda roll som allmännyttigt bostadsbolag men även kunskap i hur man kan förebygga och bemöta situationer där det finns risk för hot och våld. Nya medarbetare medverkar exempelvis på kursen "Flygande start på jobbet" – en utbildning som anordnas av Sveriges Allmännyttiga och är till för alla oavsett befattning. Den ger en grundlig och bra översikt över olika områden som man kommer i kontakt med inom ett allmännyttigt bostadsbolag.

Vägar in i fastighetsbranschen

Olika sätt att väcka intresse för vår verksamhet och bransch är att erbjuda prao, praktik, examensarbete och sommarjobb för ungdomar och studerande. Vi deltar också aktivt på mässor och i olika arrangemang anordnade av bransch-

och utbildningssamordnare. Fastighetsbranschen har en hög medelålder och står inför många pensionsavgångar framöver, vilket gör att det är extra viktigt att marknadsföra oss och locka unga talanger till vår verksamhet.

Under året har flera ungdomar från högstadiet, gymnasiet och yrkeshögskolan haft prao eller gjort sin praktik på våra olika avdelningar. Under sommaren erbjöd vi 18 ungdomar mellan 16 och 20 år möjligheten att prova på arbete inom fastighetsbranschen. Att ta emot studenter under deras praktikperioder är även det ett bra sätt för oss att bekanta oss med varandra. Studenten får en inblick i arbetsuppgifterna inom yrket, vi får en möjlighet att bidra till att studenten får en god bild av arbetslivet och vi får även se om vi passar för varandra inför en eventuell framtida anställning.

Kompetensutveckling

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

Att vara en lärande organisation är ett av våra bolagsmål och när det gäller introduktion är det väl så viktigt att ta tillvara på äldre och mer erfarna medarbetares kunskaper. Detta görs bland annat genom praktik och bredvidgång. När vi har möjlighet, som när någon tidigt aviserar sin pensionsavgång, rekryterar vi i god tid för att ge den nyanställda en så lång introduktion och bredvidgång som möjligt. Vi fortsätter även arbetet med internt lärande genom erfarenhetsutbyte. Detta görs till exempel genom praktik på varandras avdelningar. Då ges möjlighet att utbyta erfarenheter med varandra och få en ökad förståelse för varandras arbetsuppgifter och arbetssituation. Vi har även ett erfarenhetsutbyte med andra fastighetsbolag där vi till exempel besöker varandras verksamheter och deltar på nätverksträffar inom våra olika arbetsområden.

Chefer och skyddsombud ska ha god kunskap om hur de ska arbeta i det systematiska arbetsmiljöarbetet och har under året gått olika arbetsmiljö- och ledarskapsutbildningar. Andra kurser och utbildningar som våra anställda deltagit på har till exempel varit inom brandskydd, sprinkler, vitvaror, byggregler och projektledare inom fjärrvärme med flera inom det tekniska områden. Vi har också haft deltagare på kurser inom kriskommunikation, fastighetsjuridik, Arbetsmiljöverkets nya föreskrifter, förebygga och bemöta hot & våld samt flera olika administrativa kurser inom ekonomi- / HR- och hyresområdet.

Vi fortsätter att digitalisera

Implementeringen av nya datasystem går vidare. Under året har bland annat Palats införts, ett system där det nystartade arbetet kring internt återbruk hanteras, ett arbete som en handfull medarbetare driver framgångsrikt. Ett annat system är Hailey HR, där HR påbörjat arbetet med att gå över till ett tryggt och säkert digitalt system. Systemet ska ge oss ett ökat digitalt stöd och underlätta administrationen

för HR och chefer, automatisera flöden och ge möjlighet till en större transparens och högre service av personalinformation till våra medarbetare. Helt enkelt kvalitetssäkra våra HR-processer. Inte minst är systemet till för en ökad IT-säkerhet och för att säkerställa en trygg personuppgiftshandling enia på med mer detaljrik information och jobba vidare med att finkalibrera nya arbetsätt.

Arbetsmiljö

Vi arbetar löpande med det systematiska arbetsmiljöarbetet. Här ska beaktas fysiska, psykiska, sociala och organisatoriska aspekter. Uppföljning sker genom årliga utvecklingssamtal, avdelningsmöten och skyddsronder och vår skyddskommitté diskuterar och samråder i arbetsmiljöfrågor. Vi strävar ständigt efter att förbättra arbetsmiljön i det dagliga arbetet och utvärderar tillbud för att minska riskerna.

För att säkerställa en god arbetsmiljö är ett aktivt och gemensamt engagemang nödvändigt för att förebygga framtida risker och arbetsskador. Anmälda och åtgärdade tillbud och arbetsskador rapporteras och hanteras enligt fastställda rutiner.

Sjukfrånvaro

Under året har sjukfrånvaron minskat till 4,6 %, tillbaka till nivån för 2023 som då var 4,8%. Stora delar av sjukfrånvaron avser ett par tre anställda som varit helt eller delvis sjukskrivna under hela eller delar av 2025, främst på grund av medicinska problem.

Friskvård

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

Friskvårdsbidraget är generöst och ger våra medarbetare möjlighet att välja de aktiviteter som de bäst anser främja ett friskare och mer hälsosamt liv. Dessutom kan medarbetarna leasa en personalcykel för att underlätta aktiv transport, både till och från jobbet och på fritiden. Vi är medvetna om att både stillasittande och fysiskt krävande arbeten kan påverka hälsan negativt, särskilt när det gäller rygg- och nackbesvär. Därför har vi en legitimerad massör/osteopat som besöker oss en gång i månaden och erbjuder massage till ett förmånligt pris. Vår företagshälsövård genomför hälsokontroller och ger då även individuella råd om hur medarbetaren kan arbeta hälsoförebyggande. Vår friskvårdsgrupp arrangerar trevliga gemensamma aktiviteter några gånger om året, aktiviteter som vi hoppas ska främja både hälsa och gemenskap bland personalen.



Friskvård hos Eksta

handlar om rörelse, glädje och gemenskap. I år spelade vi bland annat brännboll – med fullt fokus på laganda och skratt!

PERSONAL I SIFFROR

56 MEDARBETARE

27 tjänstepersoner 29 kollektivanställda



24 (43 %) kvinnor



32 (57 %) män

Anställningstid
i snitt

10



559 anställningsår totalt för
alla anställda

Antal nyanställda
endast externrekryteringar

5 ST

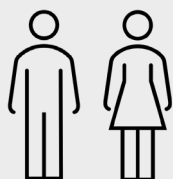
två män och
tre kvinnor.

PERSONALOMSÄTTNING

3,9 %

ÅLDERSFÖRDELNING

ÅLDER	KVINNER	MÄN
19-29 år	1 st	2 st
30-49 år	10 st	14 st
50-69 år	13 st	16 st



Snittålder
för hela bolaget

48

år



Antal deltid per kön

5

KVINNER

4

MAN

2 tjänstepersoner
3 kollektivanställda 4 kollektivanställda

18 UNGDOMAR

sommarjobbade hos oss under 2025

Antal som slutat under året

2

en kvinna och
en man (varav en pension)

94,5 %

Total sysselsättningsgrad
för hela bolaget 2025.



Wilma, Emma och Emma
tre av våra fantastiska
sommarjobbare

SÅ BIDRAR VI LOKALT OCH NATIONELLT

Som allmännyttigt bostadsbolag ser vi oss som en viktig samhällsaktör. Genom engagemang, samverkan och sponsring vill vi bidra till levande, trygga och inkluderande platser – både i våra bostadsområden och i samhället i stort.

Närvaro på lokala mötesplatser och evenemang

Under året har vi deltagit i flera lokala arrangemang där våra hyresgäster och andra invånare möts. I Fjärås har föreningen Hela Fjärås, som delvis består av hyresgäster och lokalhyresgäster, bildats med målet att skapa ett mer levande samhälle. Föreningen har under året arrangerat flera uppskattade aktiviteter på Fjärås torg, däribland en hantverksmarknad i april som vi deltog i.

Vi har haft rollen som bollplank och bidragit med enklare sponsring och praktiskt stöd. Arrangemanget var väl genomfört och lockade många besökare. För oss var det särskilt värdefullt att möta hyresgäster, se engagemanget i området och bidra till att Fjärås torg fortsätter utvecklas som en levande mötesplats.

I april deltog vi även på Särödagen, som arrangerades av Nordic Wellness i Särö. Där fanns vi på plats för att informera om och samtala kring vårt kommande trygghetsboende i Särö. Att delta i lokala evenemang är ett viktigt sätt för oss att vara synliga och tillgängliga på platser där våra hyresgäster redan befinner sig. Under hösten deltog vi också på bostadsmässan Bonytt, arrangerad av Boplats, som hölls på Clarion Hotel i Göteborg. Mässan hade många besökare och intresset för Kungsbacka som boendekommun var stort. Särskilt många frågor handlade om trygghetsboenden, vilket bekräftar ett växande behov och intresse för denna boendeform.

Sponsring som stärker gemenskap och trygghet

Varje år stödjer vi föreningar och organisationer som bidrar till aktivitet, gemenskap och trygghet i våra områden eller erbjuder verksamheter som kommer våra hyresgäster till del. En stor del av vår sponsring riktas mot ungdomsverksamhet och idrott, med utgångspunkt i ett jämställdhets- och likabehandlingsperspektiv. Det är viktigt att mottagande förening eller verksamhet delar Ekstas värderingar, och all sponsring sker i enlighet med vår sponsringpolicy.

Utöver idrott och föreningsliv sponsrar vi även organisationer som bidrar till tryggare och mer välfungerande områden. Under året har vi bland annat fortsatt att stödja Nattvandrarerna. Nytt för i år är sponsring av Bostället 2.0, en förening som driver en fritidsgård i Frillesås och erbjuder ungdomar en trygg och meningsfull plats att vistas på. Vi har även sponsrat grundskolan med viktigt pedagogiskt material, bland annat kopplat till digital närvaro och trygghet på nätet – ett område som är av stor betydelse för barn och unga idag.

Ekstaprojektet – fastighetsbranschen i praktiken

Under året har vi fortsatt vårt långvariga samarbete med Teknikcollege i Kungsbacka. Samarbetet, som nu pågått i 18 år, sker i nära samverkan med gymnasieskolan och näringslivet och syftar till att ge eleverna verklighetsnära erfarenheter samtidigt som vi bidrar till att väcka intresse för fastighets- och samhällsbyggnadsbranschen. Utbildningen är certifierad som Teknikcollege, vilket innebär ett tydligt fokus på samarbete med arbetslivet. Verksamheten är idag samlad på Lindälvs gymnasiet, där elever i årskurs ett på teknikprogrammet varje år deltar i det så kallade Ekstaprojektet.

Under vårterminen 2025 arbetade eleverna med ett skarpt uppdrag kopplat till Ekstas utveckling av Boställets väg, etapp 3 i Frillesås. Projektet omfattade bland annat framtagande av planlösningar, energiberäkningar för värme och varmvatten samt analyser av solenergi. Eleverna fick därmed möjlighet att arbeta med samma frågeställningar och processer som förekommer i verkliga bygg- och fastighetsprojekt. Eksta bidrar med sakkunskap från den egna organisationen och kompletterar med kompetens från arkitekt, VVS-konsult och byggentreprenör. Arbetena presenterades och examinerades inför klasskamrater och en jury bestående av branschrepresentanter samt Ekstas vd, med återkoppling på både innehåll och presentation.

Ekstas hållbarhetspris – att uppmuntra framtidens samhällsbyggare

Som en del av samarbetet med Teknikcollege deltar Eksta även vid examensceremonin för avgångseleverna. I samband med detta delar vi ut Ekstas hållbarhetspris, ett stipendium som uppmärksammar elevprojekt med särskilt fokus på hållbar utveckling inom samhällsbyggande.

År 2025 tilldelades priset om 5 000 kronor Leo Bengtsson, Anton Hallberg, Arthur Eriksson och Viggo Johansson för arbetet "Vattenkvaliteten runt Kungsbacka". Projektet behandlar ett aktuellt och samhällsrelevant ämne med tydlig koppling till både miljöfrågor och kommunens långsiktiga utveckling. Genom vårt engagemang i Teknikcollege vill vi bidra till kunskapsutveckling, stärka kopplingen mellan skola och arbetsliv samt vara med och forma framtidens kompetens inom fastighets- och samhällsbyggnadssektorn.

Föreläsningar

Under året har vår vd haft förmånen att gästföreläsa vid Högskolan i Halmstad för blivande energiingenjörer och fastighetsekonomer.

Det var hedrande att bli inbjuden att dela med sig av Ekstas erfarenheter – om hur vi genom åren har arbetat med energismarta lösningar, hållbar fastighetsutveckling och vikten av kultur och samverkan i byggprojekt.

Go Kungsbacka

Vi är engagerade medlemmar i Kungsbackas frivillighetssenter Go-Kungsbacka. Frivilligcenter bidrar till delaktighet i samhället, demokratisk utveckling och är en del av det förebyggande folkhälsoarbetet. Här matchas frivilliga ihop med organisationer och skapar möten mellan människor. Ett samarbete mellan människor, föreningar/organisationer, kommun och företag som möjliggör nätverksbyggande och välkomnar alla.



Särödagen
Linda och Johanna på plats och marknadsför Särö trygghetsboende

Särödagen
i april



Hantverks-
marknad på
Fjärås Torg



Sanna och Emelie på
plats från Eksta



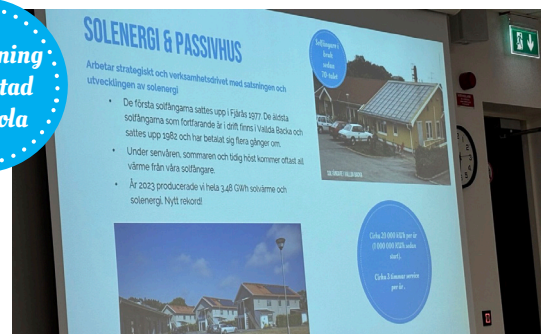
Leo, Anton, Arthur och Viggo tog
emot Ekstas hållbarhetspris



Ekstas håll-
barhetspris



Föreläsning
Halmstad
högskola



SOLENERGI & PASSIVHUS
Arbetar strategiskt och verksamhetsinriktat med solenergi och utvecklingen av solenergi

- De första solfångarna sattes upp i Fjärås 2017. De äldsta solfångarna som fortfarande är i drift finns i Vallda Backa och sattes upp 1982 och har betalat sig flera gånger om.
- Under sommaren, sommaren och höst höst kommer ottast all värme från våra solfångare
- År 2023 producerade vi hela 3,48 GWh solvärme och solenergi. Nytt rekord!

Ca 20 000 kWh per år
100 000 kWh per år
Ca 10 000 kWh per år



Linnéa Karlsson
tillsammans med stipendiekommitténs ordförande Åsa Wahlström.

Årligen delar vi ut Eksta Energistipendium till Ivar Franzéns minne i samband med vårt event Energikicken. Den 3 december sågs vi på biograf Biostaden i Kungsbacka.

Årets jubileumstema: 60 år av hållbart byggande – vad har vi lärt oss och vad väntar framåt? I samband med Energikicken delade Eksta för 18:e gången ut Ekstas Energistipendium till Ivar Franzéns minne. Stipendiet syftar till att stimulera studier och forskning inom resurseffektiva byggnader med låg klimatpåverkan, från produktion till avveckling. Genom stipendiet vill Eksta bidra till kunskaps-spridning och till att driva utvecklingen i bygg- och fastighetsbranschen mot mer hållbar produktion och förvaltning.

Stipendiater och föreläsare

Under 2025 delades totalt 65 000 kronor ut till fyra stipendiater. Sedan starten har Eksta delat ut sammanlagt 958 000 kronor i energistipendier. Stipendiaterna presenterade sina arbeten för publiken och mottog diplom i samband med evenemanget. Programmet innehöll även föreläs-

ningar och samtal med fokus på hållbar resursanvändning, cirkulär ekonomi, beteendeförändring och framtidens samhällsutveckling. Ekstas vd Christer Kilersjö gav en historisk tillbakablick över bolagets utveckling – från tidiga satsningar på solenergi till dagens arbete med återbruk, innovation och hållbar förvaltning.

Ett gemensamt kunskapsforum

Energikicken är ett viktigt forum för samverkan mellan akademi, kommun, näringsliv och fastighetsbransch. Genom att samla olika perspektiv och dela kunskap skapas förutsättningar för gemensam utveckling och ökad omställningstakt. Evenemanget genomfördes med stort engagemang från både föreläsare, stipendiater och Ekstas medarbetare.

Energikicken blev samtidigt en påminnelse om Ekstas långsiktiga arbetssätt: att ta små, nyfknna steg framåt, våga förändra när det behövs och fortsätta utvecklas tillsammans med andra.

Årets stipendiater

Elia Archesso

- Lunds Tekniska Högskola
- Tilldelades 20 000 kr för arbetet "Converting cold attics"

Sujith Priyantha

- Chalmers Tekniska Högskola
- Tilldelades 15 000 kr för arbetet "Novel Control of Run-around Recovery System"

Linnéa Karlsson och Stella Rydholm

- Lunds Tekniska Högskola
- Tilldelades 15 000 kr för arbetet "Energigemenskaper – är det möjligt att inrätta gemenskapshetsanläggningar och hur kan kommunerna bidra?"

Maja Claesson

- Lunds universitet
- Tilldelades 15 000 kr för arbetet "De beviljade rivningslovens klimatpåverkan"

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



Personal från Eksta: Karin Gustavsson, Christer Kilersjö, Johanna Gustavsson, Emelie Bengtsson, Ulrika Ojaste, Therese Skantz, Linda Westberg och Carina Klang.

PROJEKT OCH UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Kungsbacka fortsätter att vara en attraktiv kommun att bo och verka i, med sin kombination av närhet till natur och hav, god livskvalitet och en stark framtidstro. Som kommunens enda kommunala bostadsbolag har vi ett långsiktigt ansvar att bidra till kommunens utveckling genom att erbjuda trygga, hållbara och trivsamma bostäder för olika behov och livsskeden.

Nyproduktion i Frillesås och Särö

Under 2025 har Eksta färdigställt 11 stadsradhus på Rya Ängar, etapp III. Projektet är ett tillskott av moderna och hållbara bostäder som bidrar till ett varierat bostadsutbud i Frillesås. Hyresgästerna flyttade in den 1 juli 2025. Totalt är det 11 lägenheter varav 10 stycken fyra rum och kök, medan en lägenhet är en mindre etta.

Under året har vi även utvecklat vår befintliga fastighet på Furubergsvägen 14 till Kungsbacka kommuns andra trygghetsboende – Särö trygghetsboende med 15 lägenheter. Genom ombyggnation och anpassning har fastigheten fått en ny funktion med fokus på trygghet, tillgänglighet och social gemenskap för äldre. Hyresgästerna flyttade in den 1 oktober 2025.

De fortsatt höga kostnadsnivåerna inom bygg- och fastighetssektorn innebär att flera planerade projekt fortfarande är pausade. Utmaningar kopplade till ekonomi och marknadsförutsättningar påverkar möjligheten att starta nyproduktion i önskad takt. Samtidigt följer vi utvecklingen noggrant och arbetar för att vara redo att återuppta fler projekt när förutsättningarna förbättras. Med ett långsiktigt perspektiv och fokus på kvalitet, hållbarhet och ansvar fortsätter Eksta att planera för framtida bostadsutveckling och att bidra till Kungsbacka kommuns behov av attraktiva och hållbara boendemiljöer.

Renovering av Rosengatan 18–44

Rosengatan 18–44 uppfördes 1969 och är ett av Ekstas största bostadsområden i centrala Kungsbacka, med totalt 115 lägenheter. Under 2025 har den omfattande renoveringen och standardhöjningen av fastigheten slutförts. Arbetet har omfattat både invändiga och utvändiga åtgärder med fokus på långsiktig hållbarhet, förbättrad inomhusmiljö och energieffektivitet. Renoveringen har bland annat inkluderat nya ventilationslösningar med ventilationsrum placerade på taken, samt underhålls- och standardhöjande åtgärder av avloppssystem, värmesystem, vattenledningar och fönster. Genom åtgärderna har fastigheten fått en uppdaterad teknisk standard som stärker både funktion och boendekvalitet.

Samtliga hyresgäster har haft möjlighet att bo kvar i sina lägenheter under hela renoveringsperioden. Genom god planering, tydlig kommunikation och nära dialog har arbetet kunnat genomföras med hänsyn till de boende och med så liten påverkan på vardagen som möjligt.

Underhåll

Vi har under 2025 kunnat öka underhållsnivån kraftigt jämfört med föregående år, vilket är mycket glädjande. Underhållsarbetet har bedrivits löpande under året, där de största insatserna har avsett målnings- och byggnadsåtgärder.

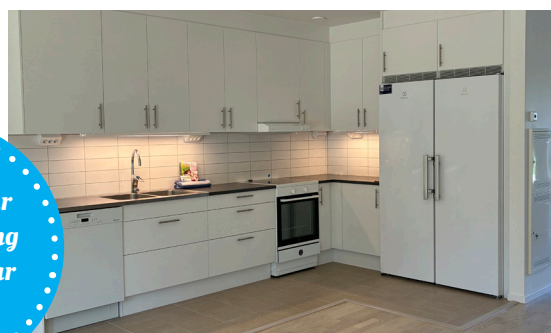
Bland de större genomförda underhållsarbetena kan nämnas omläggning av yttertak på Liabovägen samt Furubergsvägen 14, renovering av balkonger och trall på Guldvägen, tvättning och målning av fasader på Onyxvägen 5, Åsa Villaväg, Gamla Tölövägen, Slättervägen med flera. Vidare har ytskiktsrenoveringar genomförts på Kyviks Äng 2–6, upprustning av utemiljön på Kyviks Äng samt upprustning av lekplatsen på Frillesås Trädgårdsväg.



Rya Ängar etapp 3

ljusa, energieffektiva passivhus med två våningsplan, generösa uteplatser och privata balkonger.

Den 1 juli var det inflyttning på Rya Ängar etapp 3





Gemensamhetslokalen med gott om utrymme att umgås på.



Personal Eksta. Linda Westberg, uthyrare, Pontus Eliasson, trygghetsvärd, Carina Klang, trygghetsvärd.

Vi välkomnar våra nya hyresgäster till Särö trygghetsboende

Den 1 oktober 2025 flyttade de första hyresgästerna in i Särö trygghetsboende – ett nyrenoverat och modernt boende med fokus på aktivitet, trivsel och gemenskap.

Efter ett års omfattande ombyggnationer har fastigheten på Furubergsvägen 14 fått nytt liv och hyresgästerna har flyttat in i kommunens andra trygghetsboende. Trygghetsboendet ligger nära Särö centrum med närhet både till hav och natur.

Under resans gång har flera blivande hyresgäster uttryckt hur mycket de sett fram emot flytten. Bengt och Pia Persson, ett av paren som nu bor i huset, berättade vid sitt första besök att "de kände en varm och välkomnande känsla redan när de steg in genom dörren. De såg flytten som en möjlighet till en enklare vardag – och gladdes åt att snabbt ha lärt känna en blivande granne".

Omfattande renovering

Resultatet av renoveringen märks både utanpå och inuti huset. Fasaden och flera fina originaldetaljer har bevarats, samtidigt som byggnaden fått solceller på taket, moderniserad el- och värmeförsörjning, ombyggt ventilationssystem med komfortkyla sommartid och en uppstadad utegård med boulebana.

Gemensamma ytor och trygghetsvärd

De gemensamma ytorna – samlingslokal, uterum, pergola och hobbyrum – är skapade för att inspirera till samvaro och skapa naturliga mötesplatser. Här arbetar också en trygghetsvärd som finns som stöd, bollplank och initiativtagare till aktiviteter.

15 lägenheter

Särö trygghetsboende rymmer 15 moderna lägenheter på 1–3 rum och kök, alla med närhet till både service och natur i Särö centrum. Nu hoppas vi att huset fylls med vardagsliv, gemenskap och nya minnen – och att våra hyresgäster ska trivas i sina nya hem!



Entrén till Särö trygghetsboende.

Bengt och Pia Persson, hyresgäster Särö trygghetsboende.

AKTUELLA PROJEKT INOM NYPRODUKTION

Förutsättningar för nyproduktion

Det är en lång och krävande process att utveckla råmark till färdiga bostäder. Att investera i mark i tidigt skede är nödvändigt för att vi ska kunna leverera nya bostäder till våra kommuninvånare. Flera av våra senaste och pågående byggprojekt är resultat av tidigare strategiska markköp. För att uppnå kommunala gemensamma mål och kunna tillföra hållbara bostäder i kommunens alla delar krävs det långsiktiga samarbeten med andra byggherrar, markägare och framför allt krävs det ett bra samarbete med kommunens berörda förvaltningar.

Hyresrätter är eftertraktade i Kungsbacka, inte bara i centrala kärnan utan i hela kommunen - något vi hoppas avspeglas i den kommande kommunala planeringen av bostäder. Den tidigare målsättningen, att färdigställa 75 nya hyresrätter årligen är reviderad nedåt med anledning av de rådande omständigheterna på marknaden. Vi försöker att vara starka, utmanande och engagerade i vår roll som byggherre. För oss är det viktigt att vara med hela vägen, från början till slut. Upphandling, projektledning och kontrollansvar utförs till största del internt av egen personal. Det leder till ett stort mervärde och säkerställer förvaltningskvaliteten på slutprodukten.

Rossared

På slutningen långt upp på Rajgräsvägen mot naturen finns en färdig detaljplan för drygt 50 lägenheter, uppdelade i tre etapper. Efterfrågan är fortsatt stor i Fjärås och om de ekonomiska faktorerna medger kan en aktuell byggstart ske under slutet av 2026.

Algusered, Särö

I samband med att kommunen avvecklade förskolan för några år sedan påbörjades en planprocess för att möjliggöra nyproducerade bostäder. Detaljplanen vann, efter visst överklagande, laga kraft sommaren 2021. Platsen möjliggör cirka 30 hyresrätter samt fyra tomter för egenbyggnation. Det finns i dagsläget ingen tidplan satt för igångsättningen av projektet. Utmaningen är, likt många andra förtätningsprojekt, att lösa infrastrukturen och få acceptans av berörda grannar och andra intressenter

Åsa Stationsväg, Åsa

Projektet är ett samarbete med Derome Bostad som planerar att utveckla sin del med bostadsrätter. Detaljplanen överklagades och Mark- och miljödomstolen upphävde planen. Ett omtag med lägre bebyggelse på delar av fastigheten krävs. Det är också oklart i vilken omfattning sanering av marken som krävs. Ny reviderad detaljplan hoppas vi kan vinna laga kraft i slutet 2026. Totalt planeras det för 16 hyresrätter

Stockalid, Åsa

Detaljplanen har vunnit laga kraft och all fastighetsbildning är klar för igångsättning av projektet när ekonomin medger. Projektet görs i samverkan med Nordr och Jemmet AB som äger övriga delar av området. De kommer att bygga bostadsrätter och egna hem. Vårt mål är att tillskapa cirka 30 hyresrätter. Preliminär byggstart är början av 2027. Möjlighet till ytterligare exploatering i framtiden finns genom att en förstudie är gjord för en etapp II med ca 150 bostäder.

Signeshus, Kungsbacka

I samband med färdigställandet av Björkris vård- och omsorgsboende flyttade verksamheten från Signeshus till Björkris. Detta skapade förutsättningar för att, i samverkan med Kungsbacka kommuns serviceförvaltning och förvaltningen för vård och omsorg, påbörja ombyggnation och anpassning av Signeshus för fortsatt och långsiktig omsorgsverksamhet. Arbetet med den omfattande ombyggnationen påbörjades under hösten 2025 och omfattar anpassningar för att möta dagens krav på moderna, funktionella och ändamålsenliga lokaler samt bli ett samverkanshus där flera olika enheter inom äldreomsorg verkar i samma hus. Projektet syftar till att skapa goda förutsättningar för omsorgsverksamhet under många år framöver och planeras att färdigställas under våren 2026.



Signeshus äldreboende renoveras för en långsiktig omsorgsverksamhet.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

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

Biobränsle och fjärrvärmeverksamhet

I dagsläget har vi 19 små fjärrvärmeverk runt om i Kungsbacka kommun som drivs av biobränsle, i huvudsak träpellets. Dessa förser våra bostäder med värme och varmvatten. Våra områdesansvariga fastighetsskötare tillsammans med avdelningen för värmeproduktion kontrollerar verken 4 dagar per vecka så att de fungerar som de ska. Fjärrvärmeverken är så effektiva att uppvärmningskostnaderna för våra hus är bland de lägsta i Sverige. För att säkra driften vid eventuellt fel eller störning finns en oljepanna som back-up. Storleken på våra fjärrvärmeanläggningar varierar från 100 KW till 5 MW. En stor del i att få lönsamma system grundas i att få så många användare som möjligt, både internt och externt. Detta för att utnyttja energin till fullo. En orosfaktor har varit den kraftiga och snabba prisökningen på biobränslen. Under 2025 så har priserna vikt nedåt men från en väldigt hög nivå. 2030 kommer också nya krav på rökgasrening att införas vilket kommer medföra stora investeringar i filteranläggningar.

Fjärrvärmekunder

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

I dagsläget har vi drygt 400 externa fjärrvärmekunder. Kunderna är både företag, kommun och privatpersoner. Kungsbacka kommun är den enskilt största kunden med ett flertal skolor och förskolor. Under 2025 har vi inte anslutit nya kunder men dessvärre tappat en kund som valt annat uppvärmningssystem.

Under året har Eksta vidareutvecklat den digitala servicen även för fjärrvärmekunder. Genom Mina sidor för fjärrvärme har kunderna nu möjlighet att följa sin energiförbrukning, ta del av fakturor och få en bättre överblick över sitt fjärrvärmeabonnemang. Tjänsten bidrar till ökad transparens, bättre kundupplevelse och ger kunderna förbättrade förutsättningar att förstå och påverka sin energianvändning.

Beredskap för trygg och säker drift

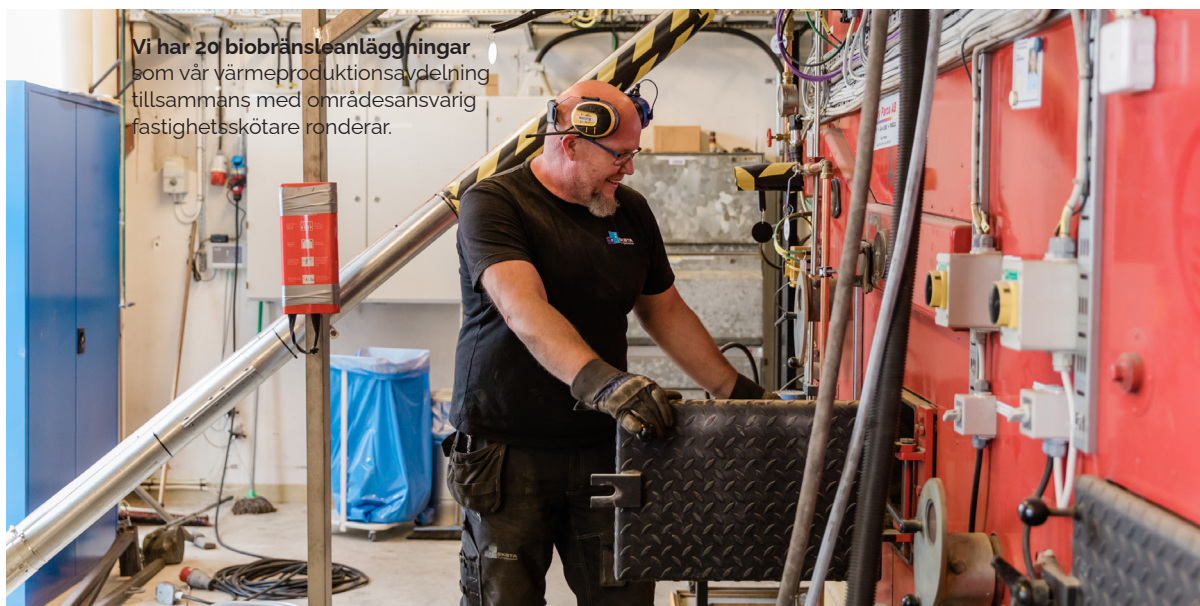
För att kunna upprätthålla en säker drift för våra kunder och hyresgäster har vi en beredskapsorganisation. Beredskapsorganisationen innebär att vi alltid har två personer i beredskap på tider då kontoret är stängt. Syftet är att vi skall kunna avhjälpa fel i våra anläggningar och hos våra hyresgäster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

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.

Ansvarsfull värmeproduktion

För att säkerställa en stabil, säker och effektiv drift ronderas våra fjärrvärmeanläggningar i stort sett dagligen av områdesansvariga fastighetsskötare och driftpersonal från avdelningen värmeproduktion. Den dagliga närvaron är viktig för att tidigt upptäcka avvikelser och säkerställa att anläggningarna fungerar som avsett.

Som stöd i arbetet används en digital driftjournal där aktuella värden dokumenteras. Journalen möjliggör löpande uppföljning och statistikinsamling och utgör underlag för både



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



intern driftoptimering och extern rapportering. Uppgifterna används bland annat i den årliga miljöredovisningen till Energimarknadsinspektionen och SCB, samt i det bokslut som redovisas till Energimarknadsinspektionen.

För att säkerställa att verksamheten uppfyller gällande lagkrav genomför kommunens avdelning Miljö- och hälsoskydd regelbunden tillsyn enligt miljöbalken. Samtliga anläggningar som varit föremål för tillsyn under året har blivit godkända. Därutöver genomförs tredjepartsbesiktningar av våra anläggningar enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS). Besiktningarna utförs vartannat år och samtliga anläggningar som besiktigats under 2025 har godkänts.

Under 2030 träder ett nytt EU-direktiv i kraft som innebär skärpta krav på utsläpp av stoft, där tillåtna nivåer i rökgaser halveras jämfört med dagens gränsvärden. För Ekstas del innebär detta behov av investeringar i ny teknik för rökgasrening. Som ett första steg har vi under 2025 installerat ny rökgasrening vid vår anläggning i Fjärås. Åtgärden har gett mycket goda resultat och innebär att biobränslepannan redan idag uppfyller de framtida kraven på stoftutsläpp.

Förnybar energi och energieffektiv drift

Vi arbetar sedan länge strategiskt och verksamhetsdrivet med satsningen på och utvecklingen av solenergi. Vi värmer vatten och producerar el genom solfångare och solcellspaneler som är placerade på taken och på marken. De första solfångarna sattes upp i slutet av 70-talet. De äldsta solfångarna, som fortfarande är i drift, finns i Vallda backa och sattes upp 1982. Under senhösten, sommaren och tidig höst kommer oftast all värme från våra solfångare. Kombinationen av biobränsle och solfångare är en utmanande mix. Vår solvärme utgör cirka 4 % av total värmeproduktion. Solanläggningarna har funkat bra med en solinstrålning något bättre än normalåret. År 2025 blev ett rekordår då vi producerade vi drygt 4 GWh och det avser både solvärme och solet.

Energimässigt har året varit varmare än ett normalt år 92 % (94%) och med en bättre solinstrålning än normalt 114 % (109%). Energianvändningen i hela vårt bestånd blev för 2025 81 KWh/m² A-tempsyta normalårskorrigerat vilket är 4 KWh/m² lägre jämfört med 2024 och nytt rekord. En väldigt bra siffra och ett bevis på att vårt vardagsarbete med ständigt små förbättringar verkligen ger resultat. Vattenanvändningen som blir allt viktigare ligger kvar på 0,9 M3/m². Arbetet med att ytterligare minska vattenanvändandet kommer bli ett en del av målarbetet för 2026 då resurserna kommer att begränsas och priserna kommer att höjas kraftigt.

Passivhus

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

Vi bygger med kvalitet och hållbarhet

Ett av våra mål är att vi skall verka för en minimerad klimatpåverkan i vår byggproduktion. Under året är det uppfyllt då vi numera ställer krav i upphandlingen att också byggproduktionsskedet skall minimera CO₂ avtrycket. Den nya regleringen kring klimatdeklarationer trädde i kraft januari 2022. Den innebär att vi som byggherre ska redovisa den klimatpåverkan som uppstår under byggskedet i en så

kallad klimatdeklaration. Den ska registreras hos Boverket. Vi har kompetensen att utföra deklARATIONERNA I egen regi. Detta medför inte någon förändring i vår nybyggnadsstrategi. Det är en trygghet för oss att vi under så många år valt att ha strängare energikrav än Boverket. Utmaningarna och utvecklingen drivs genom de krav vi ställer på oss själva och att det finns en vilja till ständig förbättring.

Innovation och utveckling genom samverkan och projekt

Vi vill alltid bli bättre och är inte rädda för att testa nya lösningar. Vi har ett tätt samarbete med tekniska högskolor och konsultföretag och tillsammans har vi utvecklat och förfinat vårt energikoncept genom åren. Det är en bidragande faktor till att vi ligger så långt fram som vi gör. Vi är stolta över att vi, trots vår relativt blygsamma storlek, kan synas och involveras i större sammanhang, att våra erfarenheter respekteras och värderas och att vi kan bidra till att sprida kunskap som syftar till en hållbar byggproduktion och förvaltning.

Pågående forsknings och utvecklingsprojekt ENFLATE – flexibilitet och digitala energilösningar

Det EU-finansierade forskningsprojektet ENFLATE (ENabling FLeXibility provision by all Actors and sectors through markets and digital TEchnologies) pågår sedan oktober 2022 och avslutas hösten 2026. Projektets övergripande mål är att bidra till minskat fossilberoende i EU genom ökad flexibilitet i energisystemen. Tillsammans med IVL Svenska Miljöinstitutet och NODA driver Eksta den svenska demonstrationsanläggningen på Humlevägen i Fjärås. Under året har en elpanna installerats som styrs av en AI-baserad modell. Systemet optimerar energianvändningen genom att i realtid välja den energikälla som är mest fördelaktig – fjärrvärme, solenergi eller el – och styra varifrån energin ska tas.

Under 2025 hade Eksta även besök av projektpartners inom ENFLATE i samband med en konferens i Göteborg. Studiebesök på demonstrationsanläggningen på Humlevägen i Fjärås samt visning av Ögårdets panncentral. Besöket gav möjlighet till erfarenhetsutbyte och fördjupad dialog kring projektets resultat och praktiska tillämpningar.

Energigemenskaper – framtidens lokala energisystem

Under året har Eksta även påbörjat arbete inom ett Interregprojekt med syfte att främja utvecklingen av energigemenskaper. Projektet genomförs tillsammans med samarbetspartners i Sverige och Danmark och delfinansieras av Tillväxtverket. Fokus ligger på att stärka lokala, robusta och flexibla energisystem för både el och värme, där slutanvändarna ges en mer aktiv roll. Utvecklingen av energigemenskaper och andra användarnära lösningar är ett prioriterat område inom EU, där Sverige i dagläget ligger efter flera andra länder. Eksta deltar därför även i flera pågående utlysningar inom området, med ambitionen att ytterligare forsknings- och utvecklingsprojekt kan startas under kommande år.

Allmännyttans klimatinitiativ

Klimatinitiativet initierades av Sveriges Allmännytta 2018. Det är ett gemensamt upprop inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Genom att inspirera varandra och dela med sig av kunskap kan bostadsbolagen göra omställningen snabbare än var och en för sig. Målet är att Sveriges allmännyttiga bostadsbolag ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 %. Alla företag som deltar kan också sätta egna mål, som redovisas öppet och transparent inom initiativet. För att driva på klimatarbetet ytterligare finns också tre frivilliga fokusområden där Eksta arbetar med bolagets koldioxidutsläpp genom att analysera och åtgärda sitt CO2 avtryck.

Resan mot en fossilfri fordons- och maskinpark

Vi fokuserar på att fasa ut fossila bränslen i vår fordons- och maskinpark. Vi byter successivt ut våra bilar till elbilar och drygt 86 procent (32 elfordon) är nu elbilar som vi delvis laddar med ren solenergi. Även trädgårdsmaskiner elektrifieras både i vår verksamhet och hos våra skötselentreprenörer. Förutom minskade utsläpp är det en positiv effekt med minskat buller, vilket uppskattas av våra hyresgäster.

INTRESSEORGANISATIONER

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

- NUG-gruppen (nya upphandlings- och genomförandeformer) för Byggherrarna
- Teknikcollege Kungsbacka
- SVEG Sveriges Energigemenskaper
- Högskolan i Halmstad - programrådet för energiingenjörer
- Hyresnämnden Västra Sverige
- Go Kungsbacka frivillighetscenter



enflate



PÅGÅENDE FORSKNINGSPROJEKT FÖR SMARTARE ENERGIANVÄNDNING

Mellan 2022 och 2026 pågår det EU-finansierade forskningsprojektet ENFLATE, med flera demonstrationssajter runt om i Europa. Under 2025 var det Ekstas tur att visa upp den svenska demositen på Humlevägen i Fjärås. Vi fick långväga besök av projektpartners som även tittade in på Ögårdets panncentral.

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

Vad handlar projektet om?

ENFLATE utvecklar digitala lösningar som ska göra Europas energisystem mer flexibelt, effektivt och mindre beroende av fossila bränslen.

Vad har vi gjort på Humlevägen?

Vi har installerat en AI-baserad modell som i realtid styr vilken energikälla som används – fjärrvärme, solenergi eller el – beroende på vad som är mest fördelaktigt.

Vad mer har gjorts?

I några av lägenheterna på Humlevägen har vi installerat smarta maskiner för att testa och utvärdera energiförbrukning och styrning på användarnivå.

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



Ökad källsortering och smartare avfallshantering

Att källsortera ger en positiv effekt på flera sätt. När avfall återvinns bildas färre växthusgaser, eftersom allt avfall inte behöver brännas. Samtidigt minskar mängden avfall som går till deponi och värdefulla naturresurser sparas. Mot denna bakgrund har vi haft ett stort fokus på att hjälpa våra hyresgäster att bli ännu bättre på att källsortera sitt avfall. Utöver den dagliga tillsynen av våra soprum och miljörum har vi fortsatt att installera fler moloker i våra områden. I samband med detta har vi kunnat ta bort fraktionerna restavfall och matavfall i soprum och miljörum, vilket har bidragit till en renare och mer trivsamt miljö.

Under året har vi även installerat sensorer på utvalda moloker som mäter hur fulla de är. Detta ger oss bättre kunskap om hur mycket avfall som slängs. Med hjälp av denna information har vi kunnat justera tömningsintervallen på flera platser, vilket har lett till både minskade kostnader och färre tunga transporter. Arbetet har genomförts som ett pilotprojekt i samarbete med Kungsbacka kommun. Vår förhoppning är att det i framtiden ska finnas en taxa för behovsstyrd tömning, där moloker töms först när det faktiskt finns ett behov. Tekniken för att erbjuda denna tjänst finns redan idag.

Vi har även startat ett projekt där vi har valt ut fyra områden där sop- och återvinning fungerar mindre bra. Genom olika aktiviteter hoppas vi kunna motivera våra hyresgäster till bättre sortering av sitt avfall samt bidra till att skapa en trevligare miljö i våra sop- och återvinningsrum.

Laddstolpar

Efterfrågan på laddstolpar för elbilar ökar. Vid all nyproduktion monterar vi laddstolpar som hyresgästerna kan hyra. Vi

har också successivt börjat montera laddstolpar i befintliga områden där de efterfrågats. Totalt har vi 255 laddplatser i våra bostadsområden (inkluderat vårt huvudkontor och våra fastighetsskötarexpeditioner). Detta för att ge våra hyresgäster möjlighet att kunna parkera och ladda sin elbil nära hemmet.

Individuell mätning för ökad medvetenhet och hållbar resursanvändning

IMD står för individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten. Genom IMD betalar hyresgästerna endast för sin faktiska förbrukning, vilket ger möjlighet att påverka den egna boendekostnaden samtidigt som vattenanvändningen minskar. Lösningen bidrar till ökad medvetenhet kring resursförbrukning och skapar incitament för mer hållbara vanor i vardagen. IMD införs vid all nyproduktion och målsättningen är att successivt införa systemet även i delar av det befintliga beståndet. Förhandlingar med Hyresgästförbundet pågår.

Under året har Eksta även knutit viktiga kontakter och fördjupat dialogen med Kungsbacka kommun kring vattenanvändning och framtida lösningar inom området. Parallellt har vi informerat våra hyresgäster om vikten av vattenushållning och om hur teknik och beteendeförändringar kan bidra till minskad förbrukning.

Vi har installerat Mimbly-teknik i en tvättstuga i Kolla. Lösningen möjliggör mer resurseffektivt tvättande genom återanvändning av vatten och minskad miljöpåverkan. Installationen är ett pilotprojekt som kommer att följas upp under 2026.



Mimbox
har installerats i en av våra tvättstugor i Kolla.

Smart och hållbar tvättstuga med ny svensk teknik

Allt fler tvättstugor utrustas nu med Mimbox, en svensk innovation som gör tvättandet mer hållbart. Mimbox kopplas till tvättmaskinerna och återanvänder vatten som fortfarande håller hög kvalitet, samtidigt som den filtrerar bort mikroplaster – helt automatiskt och utan att användaren behöver göra något annorlunda.

Hur påverkar Mimbox vatten- och energiförbrukningen?
Med Mimbox kan vattenförbrukningen minska med upp till 70%. Den smarta återanvändningen av vatten gör även att energianvändningen minskar, vilket i sin tur bidrar till lägre koldioxidutsläpp. Dessutom samlar systemet in data för att optimera drift och förebygga störningar.

Mimbox i Kolla
Vi har nyligen gjort vår första installation i en tvättstuga i Kolla, och hoppas att resultatet faller väl ut. Under 2026 kommer vi att utvärdera effekterna och se hur tekniken kan användas framöver.

Vill du veta mer om Mimbox och tekniken bakom?
Besök mimbly.se.

Fiber

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

Bostäder för bin

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

Inköp av el

Under slutet av 2022 ökade elpriserna markant och även om prisnivån sjönk senare har det sedan dess varit en oförutseddbar marknad med stor prisvariation, både på lång och kort sikt. I stället för att som tidigare köpa fastprisavtal har vi sedan 2023 övergått till en mer dynamisk inköpsprocess där vi varje månad ihop med partner analyserar, utvärderar utvecklingen och prognoser på lång och kort sikt. Varje månad görs olika former av prissäkringar. Resultatet för 2025 visar att vi lyckats väldigt bra med att kombinera rörligt pris och prissäkringar. Tryggheten att prissäkra och

att göra dessa vid rätt tillfälle har medfört en besparing på ca 600.000 kr för 2025 mot om vi legat helt rörligt mot spotpriset. Det är positivt för våra hyresgäster vilka har sin hushållsel via Eksta.

För 2026 har vi säkrat 85% till en nivå kring 45 öre/kWh exkl. skatter och avgifter. Även 2027 är till stor del säkrat till samma nivå. Det ger en trygghet framöver även om den "billigaste kWh är den som inte behöver köpas alls"

Dagligt miljöarbete

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



EKONOMISK HÅLLBARHET

För Eksta är ekonomisk hållbarhet en självklar och integrerad del av vårt övergripande hållbarhetsarbete. Vi ser ekonomisk hållbarhet som en grundförutsättning för att kunna ta ansvar även inom miljömässiga och sociala dimensioner.

Ekonomisk hållbarhet och strategiska prioriteringar 2025
Under 2025 har vi fortsatt att arbeta för att skapa långsiktiga värden genom ett ansvarsfullt nyttjande och underhåll av våra resurser. Vår princip är tydlig: ekonomisk tillväxt får aldrig ske på bekostnad av social rättvisa eller miljöhänsyn. Detta är en värdering som genomsyrar hela vår strategi och vårt dagliga arbete.

2025 – ett år av utmaningar och anpassning

År 2025 har präglats av en fortsatt utmanande omvärld där det ekonomiska läget fortsatt varit ansträngt, med kvarstående höga kostnadsnivåer och ett ränteläge som, trots stabilisering och nedgång, alltjämt påverkat fastighetssektorn. För Eksta har detta inneburit ett fortsatt tryck på såväl räntekostnader som drifts- och underhållskostnader. Året har kännetecknats av behovet av långsiktig anpassning till de nya förutsättningar som etablerats under de senaste åren och en mer försiktig nyproduktionstakt.

Trots dessa förutsättningar har Eksta lyckats bibehålla en stabil ekonomi genom god och ansvarsfull förvaltning, ett starkt fokus på effektivisering och en nära dialog med våra hyresgäster. Bolagets korta och effektiva beslutsvägar har möjliggjort löpande anpassningar av verksamheten i takt med förändrade ekonomiska villkor. Vårt arbete har utgått från att skapa balans mellan lönsamhet och hållbarhet, vilket har krävt noggranna prioriteringar och långsiktigt tänkande.

En central del av vårt arbete under året har varit att värdesäkra vårt fastighetsbestånd genom varsamt och löpande underhåll. Kassaflödet från den löpande verksamheten har även under 2025 varit tillräckligt för att möjliggöra egenfinansiering av bolagets nybyggnation samt genomförande av planerade ROT-åtgärder i det befintliga fastighetsbeståndet. Arbetet med att stärka kassaflödet har fortsatt genom ett ökat fokus på produktivitet, kostnadskontroll och effektivisering av verksamhetens processer.

Tack vare ett långvarigt övervärde i beståndet har vi kunnat genomföra renoveringar utan nedskrivningar, vilket stärker vår ekonomiska uthållighet. Samtidigt har vi fortsatt att investera i hållbarhetsdrivna lösningar som solceller, laddinfrastruktur och energieffektivisering samt utveckla arbetet

med återbruk. Dessa satsningar bidrar inte bara till minskad klimatpåverkan, utan också till lägre driftskostnader och ett starkare driftnetto över tid.

Då efterfrågan på hyresrätter fortsätter att vara hög krävs noggrann planering och ett långsiktigt perspektiv. Finansiell stabilitet är en förutsättning för att Eksta ska kunna vara den långsiktiga fastighetsförvaltaren som ägarna efterfrågar. Utan en stabil ekonomi är det inte möjligt att bidra till kommunens bostadsutveckling.

Under året har energipriserna fortsatt vara höga men lägre än krisåren. Energipriserna fortsätter att vara svänga stort mellan månaderna, vilket innebär en utmaning med oförutsägbara toppar och dalar. Behovet av energibesparande åtgärder har därmed kvarstått i syfte att begränsa både kostnadsutveckling och klimatpåverkan.

Strategiska insatser under året

Under 2025 har vi genomfört flera viktiga insatser för att stärka vår ekonomiska position:

- **Återbruk:** Vi har påbörjat ett strukturerat arbete med återbruk för utvalda artiklar som till exempel vitvaror, lekplatsutrustning, köksluckor och dörrar. Detta som en del av vårt långsiktiga hållbarhetsarbete. Genom att i större utsträckning återanvända befintliga produkter minskar behovet av nyinköp, vilket bidrar till en mer kostnadseffektiv verksamhet. Återbruket möjliggör ett bättre utnyttjande av befintliga resurser. Sammantaget stärker detta vår ekonomiska hållbarhet och skapar förutsättningar för ett mer ansvarsfullt resursutnyttjande över tid.
- **Effektivisering av arbetssätt:** Vi har intensifierat vårt arbete med digitalisering och processförbättringar för att öka kvaliteten och minska kostnader.
- **Fokus på kassaflöden:** Genom att prioritera underhåll och selektiv nyproduktion har vi säkerställt goda kassaflöden och en stabil ekonomisk grund.
- **Hållbarhetsinvesteringar:** Våra satsningar på energiopptimering och förnybar energi har fortsatt att ge positiva effekter både ekonomiskt och miljömässigt.



Grön finansiering

Grön finansiering är en central del i Ekstas arbete för en hållbar samhällsutveckling. Genom Kommuninvests modell för gröna lån kan projekt som uppfyller specifika hållbarhetskriterier finansieras på förmånliga villkor. Det finns åtta berättigade projektkategorier, bland annat förnybar energi, klimatanpassningsåtgärder, miljöåtgärder och gröna byggnader. Väljer vi Gröna lån för att finansiera hållbara investeringar kommer pengarna från placerare som vill att deras förvaltningsmedel ska göra skillnad för miljö och klimat. Gröna lån är ett bra verktyg för att uppmärksamma och driva på miljöarbetet samt främja samarbete mellan ekonomi- och miljöspecialister inom den egna organisationen. Eksta har under 2025 fortsatt att arbeta inom kategorin gröna byggnader, vilket ligger i linje med vår långsiktiga strategi.

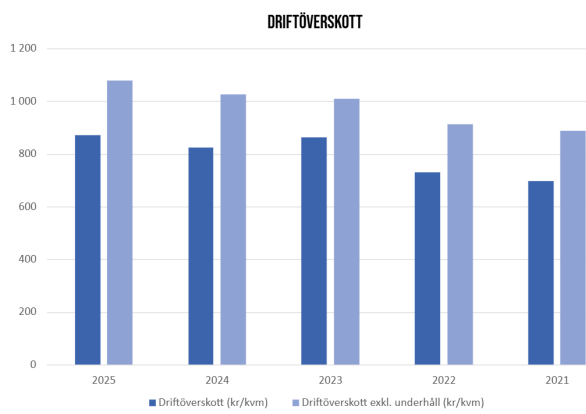
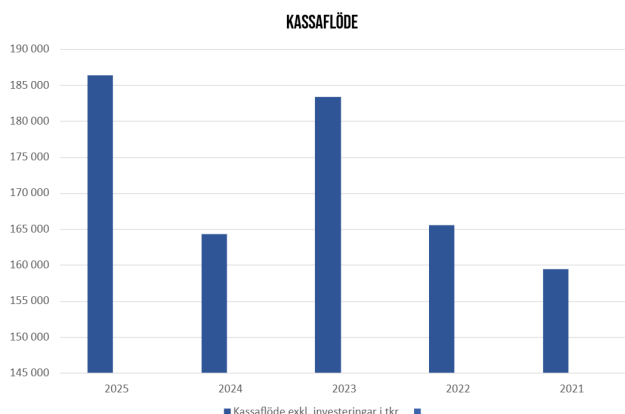
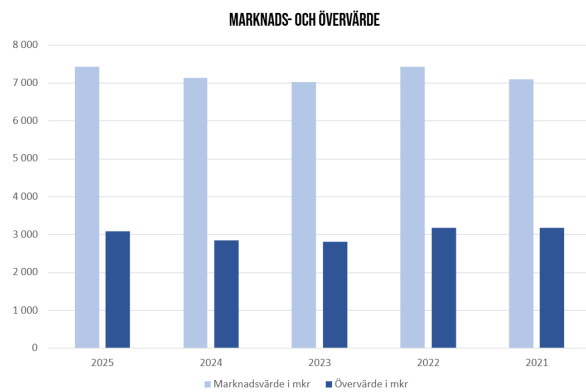
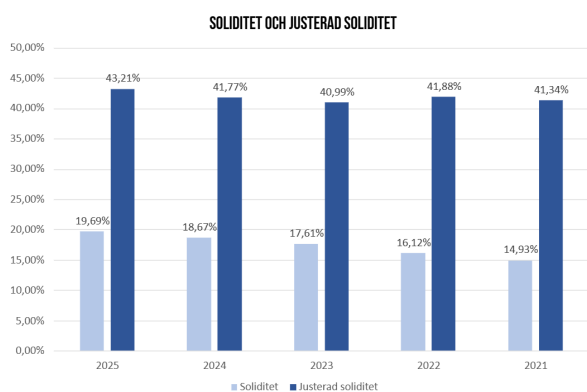
Eftersom Eksta sedan länge bygger med passivhusteknik och genomför energibesparande åtgärder uppfyller våra nyproduktionsprojekt de krav som Kommuninvest ställer för gröna lån. För flerfamiljshus innebär detta att byggnaderna ska ha minst 20 % lägre energianvändning per kvadratmeter och år än vad som krävs enligt Boverkets byggregler (BBR 29). Under 2025 har vi säkerställt att samtliga pågående nyproduktionsprojekt lever upp till dessa krav, vilket gör att vi kan finansiera dem med gröna lån.

Genom att koppla finansiering till hållbarhetsmål stärker vi inte bara vår ekonomiska position, utan bidrar också till en långsiktig och klimatsmart utveckling av vårt fastighetsbestånd. Detta är ett viktigt steg i vårt arbete för att kombinera ekonomisk hållbarhet med miljömässigt ansvar.

Vid nyproduktion uppnår Eksta de krav som ställs för Gröna byggnader och uppfyller kriterierna för FEBY Guld, vilket är den strängaste klassningen och ges till byggnader där värmen bibehålls så pass bra i huset att radiatorer inte behövs. Eksta har ett totalt utrymme på 1 025 500 000 SEK för Gröna lån hos Kommuninvest.

Vår ambition framåt

Även om 2025 har inneburit utmaningar, har året också varit styrkan i vår långsiktiga strategi. Genom ödmjukhet, engagemang och ett ständigt förbättringsarbete har vi skapat förutsättningar för fortsatt stabilitet och utveckling. Vår ambition är att fortsätta hushålla med resurser, stärka driftnetot och skapa en organisation som är stolt över att leverera hållbara värden – ekonomiskt, socialt och miljömässigt.



STYRELSE EKSTA BOSTADS AB



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

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 12-36 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Eksta Bostads AB (org. nr 556497-8293) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2025.

Ägandeförhållanden

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

Verksamhet

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

Dotterbolag

Sedan 2018 har Eksta Bostads AB ett helägt dotterbolag, Tempohus Kungsbacka AB (org. nr 559151-1349). Bolagets huvudsakliga uppdrag är att uppföra bostäder eller på annat sätt köpa in och förvalta tillfälliga bostäder med tidsbegränsade hyreskontrakt. Bolaget köper in tjänster av moderbolaget. Under 2024 fick Tempohus permanent bygglov på husen på Södra Annebergsvägen. Fokus har under året varit att färdigställa de ombyggnader och förbättringar som krävs för att bostäderna och området skall uppnå samma kvalitet och trivsel som Ekstas övriga områden. Uthyrningen sker till den ordinarie bostadskön via Bostadsförledningen. Under året förvärvades en fastighet på Södra Annebergsvägen 29 av Kungsbacka kommun. Fastigheten består av med 25 lägenheter där samtliga är 1 rum och kök. Under kommande år är målsättningen att även denna fastighet skall uppgraderas likt omkringliggande bostäder.

Medlemskap

Eksta är bl.a. medlemmar i Sveriges Allmännytt, Fastigo (fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation) samt inköpsorganisationerna HBV (Husbyggnadsvaror förening) och Adda (Sveriges regioners inköpsorganisation).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har den globala påverkat bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen inte varit lika markant som tidigare år. Centralbankerna har sänkt sina styrräntor och inflationen har stabiliserats runt centralbankens önskade nivå.

De fortsatta konflikterna och oron i omvärlden har påverkat bolaget främst genom att beredskapsfrågor, robusthet i energisystem och IT säkerhet har blivit alltmer aktuella. Reservkraft på våra vård & omsorgsboenden, nytt IT säkerhetskoncept och försök med egenproduktion av biobränsle är några exempel på att möta utmaningarna.

Även om inflationstakten har minskat sker det från fortsatt höga nivåer, vilket innebär att stigande priser på varor och tjänster fortfarande är en utmaning. Detta påverkar både hushållens köpkraft och bostadsföretagens kostnader. Till sammans med en avtagande befolkningsökning i delar av landet har detta lett till en minskad efterfrågan på hyresrätter nationellt. I Kungsbacka är efterfrågan fortsatt hög, men utvecklingen är ett område som behöver följas noggrant. Kostnader för underhåll och renovering har fortsatt att öka

under året, drivet av stigande kostnader för byggmaterial och lönekostnader. Detta påverkar särskilt större renoveringsprojekt, där det är svårt att få ekonomisk balans mellan investeringar och långsiktig avkastning.

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

Nyproduktionstakten har varit lägre än tidigare år där projekt flyttats fram i tiden. Dock färdigställdes etapp III av Rya Ångar med 11 lägenheter under sommaren och även Särö Trygghetsboende under hösten 2025. Det omfattande ROT projektet på Rosengatan 18-44 blev färdigt och har medfört att byggnaderna, installationer och trivsel har uppdaterats och framtidssäkrats. Byggprojektet som har haft störst påverkan har varit den omfattande ombyggnaden av Signeshus Vård & Omsorgsboende med 100 lägenheter. Färdigställandet beräknas till april 2026.

Hyreshöjningen för 2025 trädde i kraft 1 mars 2025. Bostadshyrorna höjdes i genomsnitt 4,85% (4,95%) medan lokalhyrorna vilka styrs av KPI marginellt höjdes från januari 2025

Sjukfrånvaron har sjunkit från 7,5% föregående år till nu 4,6% och där vår målsättning och arbete förhoppningsvis skall leda till än lägre sjuktal kommande år.

Antal anställda var vid årets slut 56 personer med en medeltidsanställning på drygt 10 år. Medelantal anställda har ökat något, till 50,8 (49,5 2024). Medelantal anställda avser hur stor del av året de varit anställda och till vilken sysselsättningsgrad.

Personalkostnaderna har som beräknat ökat något mot 2024 års kostnader men utfallet blev lägre än budget. Sjukfrånvaro, uttag av tillfällig vård av barn och uttag av föräldraledigheter är anledningar till minskade kostnader mot budget. Vi har till viss del ersatt frånvarande personal med vikarier, inhyrda konsulter och entreprenörer - detta för att kunna upprätthålla en god service för våra hyresgäster. Att ersätta personal med inhyrda konsulter och entreprenörer minskar totalt sett personalkostnaderna men ökar istället årets driftskostnader. En del av kostnadsökningen mot 2024 kan såklart hänföras till årets löneförhöjning.

Energianvändningen i vårt bestånd ligger på en fortsatt låg nivå och långt under vad branschen har i övrigt. För 2025 var genomsnittliga energianvändningen (normalårskorrigerat) 81,2 Kwh/m² och år vilket är en minskning mot föregående år då siffran var 84,9 Kwh/m² samtidigt som vi har tagit tillvara på hela 4 GWh solenergi under året, vilket påverkar bolagets energikostnader positivt.

Ekonomi och resultat

Eksta bedriver sin verksamhet som ett självfinansierat allmännyttigt bolag. Eventuella överskott som uppstår används i huvudsak för återinvesteringar i fastighetsbeståndet och för fortsatt utveckling av verksamheten. Årets resultat uppgår till 84,5 mkr (63,0 mkr) före bokslutsdispositioner och skatt. Intäkter från den löpande verksamheten uppgår

till 502,8 mkr (483,6 mkr), vilket ger en ökning på 3,97 % jämfört med 2024.

Intäkter

De totala hyresintäkterna består i huvudsak av hyresintäkter från bostäder 52,6 % och lokaler 37,0 %. Hyresintäkterna har ökat med 19,2 mkr jämfört med 2024. Ökningen grundar sig i hyresjusteringar samt volymtillväxt i form av projekt som slutförts under 2025 i Frillesås på Boställets väg, ombyggnation av lokaler till lägenheter samt ombyggnad till ett trygghetsboende i Särö. Bland övriga rörelseintäkter återfinns försäljning av fjärrvärme, el och VA.

Förvaltningskostnader

Driftkostnaderna uppgår till 173,9 mkr (171,6 mkr) och är 1,3 % högre än föregående år. Kostnaderna för underhåll och reparationer uppgår till 62,1 mkr (59,5 mkr), vilket är 4,4% högre jämfört med 2024. Kostnaderna för underhåll och reparationer avser främst det planerade långsiktiga underhållet 55,7 mkr (föregående år 54,0 mkr). Ökningen för underhållskostnader beror på att bolaget, under 2024, valde att prioritera underhåll i det befintliga beståndet. Ökningen är en medveten satsning för att upprätthålla en god nivå på Ekstas fastigheter och inte bygga upp en underhållsskuld.

Avskrivningar

Avskrivningar har gjorts med 101,8 mkr (föregående år 101,3 mkr). Avskrivningarna följer regelverket i K3 innehållande komponentavskrivning.

Fastighetsvärdering

Ekstas fastighetsbestånd är geografiskt spritt över Kungsbäcka kommuns samtliga delar och omfattar såväl nyproducerade som äldre fastigheter. Vid varje årsskifte värderas samtliga av bolagets fastigheter, varvid varje fastighet åsätts ett bedömt marknadsvärde.

Värderingen utförs av ett externt värderingsföretag, Newsec, som årligen genomför så kallade desktopvärderingar av hela fastighetsportföljen. Därutöver utförs varje år en fullständig marknadsvärdering med platsbesiktning och skriftligt värdeutlåtande för cirka 20 procent av beståndet. Detta innebär att samtliga fastigheter genomgår en värdering på plats inom en rullande femårsperiod. Urvalet av fastigheter för platsbesiktning sker med ambitionen att över tid uppnå en jämn fördelning avseende fastighetstyp, storlek och geografiskt läge.

Värderingarna baseras på uppgifter om faktiska hyresavtal samt bedömningar av marknadshyror, tillsammans med normaliserade drift och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Underlag avseende ortspriser utgörs av lagfarna köp hämtade från ortsprisregistret samt, i förekommande fall, information om ej registrerade transaktioner.

Värdebedömningen grundas på en kassaflödesanalys, där fastighetens marknadsvärde beräknas som nuvärdet av prognostiserade framtida kassaflöden samt nuvärdet av ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår i normalfallet till tio år. Antaganden avseende framtida kassaflöden görs utifrån en samlad analys av:

- nuvarande och historiska hyresnivåer samt

kostnadsstruktur

- bedömningar av marknadens och närområdets framtida utveckling
- fastigheternas marknadsförutsättningar och konkurrensposition
- befintliga hyresavtals villkor och löptider
- bedömda marknadsmässiga hyresvillkor vid hyreskontraktens utgång
- drift och underhållskostnader i jämförbara fastigheter
- planerade investeringar och bedömda hyresgäst- anpassningar

De driftnetton som genereras utifrån dessa antaganden, tillsammans med ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut, diskonteras därefter med en bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar värderarens bedömning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet av de årliga driftnettona jämte nuvärdet av restvärdet vid kalkylperiodens slut utgör därmed ett uttryck för fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Utöver externa värderingar använder bolaget även Property Intel, ett webbaserat fastighetssystem, för att löpande kunna genomföra analyser och interna värderingsbedömningar som stöd i förvaltning och uppföljning.

Per balansdagen uppgår fastigheternas redovisade värde till 4 338 mnkr medan deras bedömda marknadsvärde uppgår till 7 419 mnkr, vilket innebär ett beräknat övervärde om 3 081 mnkr. Mot bakgrund av genomförda värderingar och gjorda bedömningar föreligger inget behov av nedskrivning av fastigheterna i enlighet med tillämpligt K3-regelverk.

Finansiella poster

Under 2025 har hanteringen av skuldportföljen fortsatt varit en prioriterad fråga mot bakgrund av ett fortsatt ansträngt ränteläge inom fastighetssektorn. Efter de kraftiga och snabba ränteuppgångar som präglade tidigare år har fokus under 2025 legat på stabilitet, riskkontroll och anpassning till de nya förutsättningarna på kapitalmarknaden. Bolaget har även fortsättningsvis haft en restriktiv hållning till nyupplåning och enbart finansierat investeringar inom ramen för det egna kassaflödet.

Vid årets slut uppgår skuldportföljens genomsnittliga kapitalbindning till 2,91 år och den genomsnittliga räntebindningen till 2,64 år. Andelen av portföljen med kapitalbindning om ett år eller kortare uppgår till 21,38 procent, medan motsvarande andel för räntebindning uppgår till 31,56 procent.

Räntekostnaderna utgör även under 2025 en av bolagets största enskilda kostnadsposter, och den långsiktiga lönsamheten är fortsatt starkt beroende av utvecklingen på de finansiella marknaderna. Under året har bolagets räntenetto ej kommit upp i gränsen för maximalt avdrag enligt EBITDA-regeln inom ränteavdragsbegränsningsreglerna, vilket medför att räntekostnaderna i sin helhet varit skattemässigt avdragsgilla, vilket ej blev utfallet för 2024.

Det fortsatt relativt höga ränteläget innebär att bolaget

även framgent behöver beakta effekterna av ränteavdragsbegränsningsreglerna i sin finansiella planering.

Borgensavgiften till ägaren uppgår till 0,2 procent. Ägaren, Kungsbacka kommun, har i slutet av året ett borgensåtagande gentemot bolaget om totalt 3 454 mkr (3 459 mkr). Den beslutade borgensramen om 4 071 mkr (4 071 mkr) bedöms vara tillräcklig för att möta bolagets planerade ny- och ombyggnadsverksamhet under kommande år. Borgensavgifter faktureras årligen av kommunen och bedöms ligga på en marknadsmässig nivå.

De finansiella posterna uppvisar för året ett underskott om 73,0 mkr (80,1 mkr) och omfattar kostnader hänförliga till bolagets finansiella positioner, inklusive kostnader för borgensåtagandet gentemot ägaren. Hanteringen av bolagets finanser sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som fastställts i finanspolicyen. Förändringen jämfört med föregående år kan huvudsakligen hänföras till fortsatt höga räntekostnader, där räntenivåerna under senare delen av året visat tecken på stabilisering och nedgång.

Finansiella instrument redovisas i enlighet med K3, kapitel 11, vilket innebär att värdering sker till anskaffningsvärde. Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument nettoredovisas i posten räntekostnader. Bolaget tillämpar säkringsredovisning, vilket innebär att förändringar i derivatinstrumentens marknadsvärden inte påverkar resultaträkningen.

Bolagets räntekänslighet

Under antagande om oförändrad lånevolym, löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen skulle bolagets räntenetto påverkas enligt redovisad känslighetsanalys. Beräkningen baseras på räntenivåerna vid utgången av 2025 och en antagen omedelbar och bestående ränteförändring om en procentenhet. Tabellen och grafen nedan visar förändring i räntekostnader på en portfölj inklusive refinansieringsantaganden vid en parallell höjning av hela räntekurvan med 100 bp (1 %)

Period	Räntekostnad	Räntekostnad +1 %	Förändring/Ränterisk 1 %
2026	76,573,753	82,290,476	5,716,722
2027	89,871,976	103,891,881	14,019,905
2028	98,540,613	117,758,568	19,217,955
2029	110,249,622	135,389,411	25,139,789
2030	118,782,594	146,786,058	28,003,464

Finansiella ägardirektiv

Bolagets finanspolicy överensstämmer med Kungsbacka kommuns finanspolicy och bolagets finansiella ställning rapporteras tertialvis till kommunens ekonomichef. Den uppdaterade finanspolicy som infördes av kommunen ger ökad flexibilitet avseende såväl ränte- som kapitalbindning. Ekstas långsiktiga målsättning är att uppnå en stabil avkastning på eget kapital, att sträva efter ett direktavkastningskrav om 6 procent samt att soliditeten över tid ska uppgå till minst 20 procent.

Aktuellt läge gentemot direktiven

Under verksamhetsåret 2025 har bolagets anläggningstillgångar, exklusive pågående nyanläggningar, skrivits av med 2,34 % (2,36 %). Bolagets resultat medger skattemässiga avskrivningar i enlighet med ägardirektivet.

Soliditeten uppgår vid årets slut till 19,69 % (18,67 %) och har därmed stärkts jämfört med föregående år, men understiger fortsatt det långsiktiga målet om 20 procent. Den

justerade soliditeten, som beaktar övervärden i fastighetsbeståndet, uppgår 43,21 % (41,77 %) och uppfyller därmed målsättningen.

Konsolideringskravet står fortsatt i viss motsats till ambitionen att medverka i för kommunen strategiskt viktiga utvecklingsprojekt, främst inom bostadsproduktionen. Det långsiktiga arbetet är dock inriktat på att successivt stärka den finansiella ställningen och därigenom minska risknivån.

Bolagets direktavkastningskrav enligt ägardirektivet om 6 procent har inte uppnåtts under året. Den faktiska direktavkastningen för bolaget uppgår till 5,82 %, en ökning från föregående års 5,57 %.

Bolaget redovisar även under 2025 ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten om 217,3 milj (115,9 milj), vilket i huvudsak återinvesteras i underhåll av det befintliga fastighetsbeståndet samt i nyproduktion. Det totala kassaflödet för året uppgår till 19,5 milj. (-23,1 milj.). Utvecklingen påverkas främst av nivån på räntekostnader samt omfattningen av genomfört underhåll inom beståndet.

Riskhantering och riskanalys

Riskanalysen är framtagen av ledningsgrupp och följs upp löpande av ledningsgrupp och styrelse. Analysen resulterar i en matris där bolagets identifierade risker åskådliggörs utifrån kriterierna sannolikhet och konsekvens. De risker som bedöms vara föremål för åtgärd får i sin tur individuella handlingsplaner. Riskanalysen blir en del av kommande års affärsplan och på så sätt en naturlig del av strategiarbetet för att ständigt arbeta med förbättringar. Vi använder följande process vid framtagandet av riskanalysen:

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

Risker som inte längre bedöms aktuella avslutas

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

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

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

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

Efterfrågan på hyresrätter i Kungsbacka kommun är fortsatt hög, trots att befolkningstillväxten avtagit jämfört med tidigare år. Kön till våra bostäder är lång och risken för vakanser bedöms som mycket låg. Detta gäller även inför kommande nyproduktionsprojekt, där intresset för nyproducerade hyresrätter är stort. Samtidigt är vakanser i hyresrätter ett växande problem i branschen nationellt. Mot denna bakgrund arbetar vi proaktivt och långsiktigt för att även framöver säkerställa stabil uthyrning och hög efterfrågan.

Det starka intresset gäller även inför kommande nyproduktionsprojekt, där efterfrågan på nyproducerade hyresrätter bedöms som mycket god. Genom ett proaktivt och långsiktigt arbete med planering, förvaltning och kvalitet skapar vi goda förutsättningar för fortsatt hög efterfrågan och stabil uthyrning över tid.

Marknadsröntorna bedöms även framöver ha en påverkan på bolaget, både avseende refinansiering av befintlig räntekorg och vid nyupplåning kopplad till större investeringsprojekt. Bolagets starka och positiva kassaflöde från den löpande verksamheten bidrar till att delvis mildra ränteeffekten, då investeringar under året enbart finansierats med egna medel för att begränsa behovet av nyupplåning.

Bolaget arbetar fortlöpande med planering av investeringsverksamheten samt med uppdaterade likviditetsprognoser i syfte att säkerställa ett effektivt utnyttjande av upplåning, där kapital tas upp i den omfattning och vid den tidpunkt som bedöms mest ändamålsenlig.

Bolaget bedömer att det fortsatt finns risk för negativa värdeförändringar till följd av höga produktionskostnader, reglerade eller begränsade hyresnivåer samt ökade direktavkastningskrav. Per balansdagen 2025 uppgick övervärdet i fastighetsbeståndet till 3 081 mnkr, vilket är en ökning med 235 mnkr jämfört med föregående år då övervärdet uppgick till 2 847 mnkr.

Hållbarhetsrapport

Eksta Bostads AB har upprätthållit en hållbarhetsredovisning. Rapportens innehåll presenteras på sidorna 12-36 i årsredovisningen.

Utblick mot framtiden

Efterfrågan på bostäder i Kungsbacka kommun är fortsatt stor, inte minst när det gäller hyresrätter. Inriktningen för vår verksamhet står fast. Vi ska i första hand producera och förvalta hyresrätter i nära relation till hyresgästerna och fortsätta utveckla vår kärnområden inom biobränsle, solenergi och energieffektiva hus. Vi vill fortsätta att inspirera och följa vår vision "Framtidens boende – i framkant för ett miljöklokt och tryggt Kungsbacka". Flera spännande nyproduktionsprojekt ligger framför oss. Utmaningen med att utveckla verksamheten med inriktning på ekologiskt hållbart byggande med livscykelperspektiv står fast. Detta samtidigt som vi vill fortsätta att hålla produktionskostnaderna på rimliga nivåer, i en tid där byggpriserna stiger, utan att göra avkall på kvalitén. Vår sedan länge trygga satsning på biobränsle kommer att behöva ses över då priserna fortsätter att öka. Det kommer att kräva en kombination för att bli ekonomiskt hållbart. Kungsbacka kommun har ett ökat invånarantal även om ökningstakten minskat något de senaste åren står sig Kungsbacka starkt nationellt. Vi ser fram emot ett spännande år med nytt målarbete för 2026 där vi bjuder in all personal till delaktighet och möjligheten att vara med och påverka.

PRIORITERINGAR I VERKSAMHETEN

- Vi skall arbeta målinriktat för våra befintliga hyresgäster så att de och besökare trivs och känner trygghet i sitt boende.
- Vi skall tillföra fler nya och attraktiva bostäder med hyresrätt som upplåtelseform byggda i passivhus-teknik.
- Vi skall ha en aktiv markstrategi för att långsiktigt säkerställa möjligheten att själva utveckla nya bostadsområden.
- Vi skall pröva standardiserade konceptus 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 och nyfiket förhållnings-sätt 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.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till bolagsstämans förfogande står följande vinstmedel:

Ingående balanserade vinstmedel	764 630 317
Årets resultat	<u>68 573 848</u>
Totalt	833 204 165

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare	1 680 000
Balanseras i ny räkning:	<u>831 524 165</u>
Totalt	833 204 165

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 2026 med stor tillförsikt.
Styrelsen och Verkställande direktören

EKSTA Bostads AB

DEFINITIONER NYCKELTAL

Fastigheter

färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar.

Lägenhetsyta/lokalyta

Uthyrningsbar yta vid årets slut.

Direktavkastning

Rörelseresultat exklusive avskrivningar i relation till materiella anläggningstillgångar.

Avkastning på eget kapital

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

Driftkostnader

Driftkostnaderna har justerats för försäljning av hushållsel och extern värmeförsäljning.

Driftöverskott

Resultat före avskrivningar och finansiella poster.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader, i förhållande till räntekostnader

Soliditet

Redovisat eget kapital och obeskattad reserv i förhållande till balansomslutning.

Justerad soliditet

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

Kassaflöde exkl. investeringar

Resultat efter finansnetto plus avskrivningar

SAMMANDRAG 5 ÅR

AV VERKSAMHETEN OCH NYCKELTAL

	2025	2024	2023	2022	2021
Resultaträkning					
Hysesintäkter	457 303	440 736	417 160	374 664	362 485
Övriga intäkter i rörelsen	45 524	42 913	41 710	36 966	35 835
Driftskostnader	-173 853	-171 567	-153 474	-139 608	-139 143
Underhållskostnader	-62 170	-59 534	-43 247	-52 908	-53 976
Fastighetsskatt	-7 204	-7 374	-6 709	-6 477	-6 513
Övriga kostnader	-317	-790	-1 100	-600	-1 620
Av- och nedskrivningar i förvaltning	-101 810	-101 297	-97 532	-87 101	-83 428
Verksamhetsresultat	157 472	143 087	156 807	124 937	113 640
Finansnetto	-72 960	-80 127	-70 999	-46 540	-37 629
Resultat efter finansnetto	84 512	62 959	85 808	78 397	76 011
Jämförelsestörande poster	0	0	0	0	0
Bokslutsdispositioner	-1 479	-1 824	-1 357	1 981	-756
Resultat före skatt	83 033	61 136	84 451	80 378	75 255
Balansräkning					
Materiella anläggningstillgångar	4 456 773	4 384 393	4 363 632	4 324 950	4 225 045
Finansiella anläggningstillgångar	146 038	126 026	116 143	116 111	119 565
Omsättningstillgångar	138 595	124 935	156 277	175 314	226 139
Eget kapital	924 162	857 163	809 822	738 802	675 480
Obeskattade reserver *	11 586	10 108	8 284	6 927	8 908
Avsättningar	86 031	87 050	83 466	74 012	68 277
Låneskuld	3 587 481	3 591 957	3 598 802	3 672 712	3 700 222
Rörelseskulder	132 146	89 076	135 679	123 922	117 863
Balansomslutning	4 741 406	4 635 354	4 636 052	4 616 375	4 570 750
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm	206 267	205 155	203 002	203 002	202 433
Lokalyta, kvm	92 786	92 861	93 170	93 170	84 094
Finansiering					
Soliditet (%)	19,69%	18,67%	17,61%	16,12%	14,93%
Justerad soliditet (%)	43,21%	41,77%	40,99%	41,88%	41,34%
Räntetäckningsgrad	2,1	1,8	2,1	2,6	3,0
Genomsnittlig låneränta (%)	2,11%	2,33%	2,08%	1,29%	1,03%
Kassaflöde, exkl investeringar	186 322	164 257	183 340	165 498	159 439
Lönsamhet					
Direktavkastning (%)	5,82%	5,57%	5,83%	4,90%	4,66%
Avkastning på eget kapital (%)	9,32%	7,33%	10,91%	11,37%	11,64%
Ekonomi					
Medelhyra lägenheter (kr / kvm)	1 448	1 384	1 321	1 235	1 211
Medelhyra lokaler (kr / kvm)	1 638	1 629	1 519	1 342	1 356
Driftkostnader (kr / kvm)	- 482	- 480	- 433	- 400	- 406
Underhållskostnader (kr / kvm)	-208	-200	-146	-182	-189
Driftöverskott exkl underhåll (kr / kvm)	1078	1026	1008	911	886
Driftöverskott (kr / kvm)	870	825	862	730	697

RESULTATRÄKNING

	Not	KONCERN		MODERBOLAG	
		2025	2024	2025	2024
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	2	466 953 627	448 024 987	458 100 093	440 668 651
Hysesjustering	2	-797 365	67 057	-797 365	67 057
Övriga förvaltningsintäkter	3	44 366 315	42 173 854	45 524 098	42 912 975
		510 522 577	490 265 898	502 826 826	483 648 683
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	4, 9, 10	-175 327 764	-173 269 355	-173 853 271	-171 566 676
Underhållskostnader	5	-63 241 597	-60 505 092	-62 170 377	-59 534 163
Fastighetsskatt	6	-7 277 730	-7 412 032	-7 203 834	-7 373 680
Övriga kostnader	7	-317 326	-789 955	-317 326	-789 955
Av- och nedskrivningar	8	-105 341 705	-104 586 604	-101 809 815	-101 297 479
		-351 506 122	-346 563 038	-345 354 623	-340 561 953
Verksamhetsresultat		159 016 455	143 702 860	157 472 203	143 086 730
Resultat från finansiella poster	11				
Resultat intresseföretag		47 006	33 421	47 006	33 421
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 857 584	3 116 014	2 851 820	3 605 924
Räntekostnader och liknande poster		-75 864 444	-83 771 556	-75 859 280	-83 766 712
		-73 959 854	-80 622 121	-72 960 454	-80 127 367
Resultat efter finansiella poster		85 056 601	63 080 739	84 511 749	62 959 363
Bokslutsdispositioner		0	0	-1 478 530	-1 823 781
Skatt	12	-14 763 948	-12 430 372	-14 459 371	-12 054 673
ÅRETS RESULTAT		70 292 653	50 650 367	68 573 848	49 080 909

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	KONCERN		MODERBOLAG	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	13	3 865 717 874	3 801 927 450	3 750 247 334	3 703 264 710
Mark	13	331 873 782	313 682 329	309 885 705	307 357 252
Värmeanläggningar	14	152 395 974	158 040 764	152 395 974	158 040 764
Byggnadsinventarier	15	13 748 196	14 636 270	13 748 196	14 636 270
Markanläggningar	16	113 160 433	105 796 687	109 745 017	105 698 004
Markinventarier	17	1 988 797	1 159 870	1 988 797	1 159 870
Inventarier	18	7 712 540	7 782 838	7 283 167	7 377 465
Pågående nyanläggningar	19	111 479 223	103 715 203	111 479 223	86 859 027
		4 598 076 819	4 506 741 411	4 456 773 413	4 384 393 362
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	20	0	0	100 000 000	100 000 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	1 000 825	1 000 825	1 000 825	1 000 825
Långfristiga fordringar	22	36 845	24 797	45 036 845	25 024 797
		1 037 670	1 025 622	146 037 670	126 025 622
Summa anläggningstillgångar		4 599 114 489	4 507 767 033	4 602 811 083	4 510 418 984
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.					
Bränslelager		2 654 249	2 674 458	2 654 249	2 674 458
		2 654 249	2 674 458	2 654 249	2 674 458
Kortfristiga fordringar					
Hysesfordringar		1 041 192	2 922 746	933 986	2 776 469
Kundfordringar		2 124 911	6 035 773	2 675 205	6 645 514
Övriga fordringar		1 834 469	4 155 150	1 571 128	3 908 619
Fodran koncernföretag		385 159	195 915	402 628	202 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	7 201 482	5 601 254	7 658 061	5 485 543
		12 587 213	18 910 838	13 241 008	19 018 653
Kassa och bank	24	131 935 219	110 424 059	122 699 421	103 241 681
Summa omsättningstillgångar		147 176 681	132 009 355	138 594 678	124 934 792
SUMMA TILLGÅNGAR		4 746 291 170	4 639 776 388	4 741 405 761	4 635 353 776

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	KONCERN		MODERBOLAG	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital					
				Bundet eget kapital	Bundet eget kapital
Aktiekapital	25	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Annat eget kapital inkl årets resultat		787 935 181	718 110 007	0	0
Reservfond		0	0	40 957 761	40 957 761
		837 935 181	768 110 007	90 957 761	90 957 761
				Fritt eget kapital	Fritt eget kapital
Aktieägartillskott		100 000 000	100 000 000	100 000 000	100 000 000
Balanserade vinstmedel		0	0	664 630 317	617 124 408
Årets resultat		0	0	68 573 848	49 080 909
		100 000 000	100 000 000	833 204 165	766 205 317
Summa eget kapital		937 935 181	868 110 007	924 161 927	857 163 078
Obeskattade reserver					
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	26	0	0	11 586 488	10 107 958
Summa obeskattade reserver		0	0	11 586 488	10 107 958
Avsättningar					
Avsättningar i projekt		550 000	4 660 905	550 000	4 660 905
Uppskjuten skatteskuld	12	87 867 930	84 471 798	85 481 113	82 389 559
Summa avsättningar		88 417 930	89 132 703	86 031 113	87 050 464
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	27	3 583 910 707	3 585 962 707	3 583 910 707	3 585 962 707
Summa långfristiga skulder		3 583 910 707	3 585 962 707	3 583 910 707	3 585 962 707
Kortfristiga skulder					
Skulder till koncernföretag		0	94 341	17 469	101 217
Skulder till kreditinstitut	27	3 570 000	5 994 000	3 570 000	5 994 000
Leverantörsskulder		61 863 897	47 069 989	61 303 620	45 777 821
Skatteskulder		390 533	38 100	312 137	0
Övriga skulder		1 941 261	2 321 428	1 941 261	2 321 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	68 261 661	41 053 113	68 571 039	40 875 103
Summa kortfristiga skulder		136 027 352	96 570 971	135 715 526	95 069 569
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4 746 291 170	4 639 776 388	4 741 405 761	4 635 353 776

KASSAFLÖDESANALYS

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Den löpande verksamheten				
Resultat före extraordinära och finansiella poster	159 016 455	143 702 860	157 472 203	143 086 730
Av- och nedskrivningar	105 341 705	104 586 604	101 809 815	101 297 479
Uppskjuten skatt	-3 091 553	-4 115 584	-3 091 553	-4 115 584
Skatter	-11 672 396	-8 314 788	-11 367 818	-7 939 089
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	745 182	1 621 532	-1 019 350	3 584 820
	250 339 393	237 480 624	243 803 297	235 914 356
Erhållen ränta	1 857 584	3 116 014	2 851 820	3 605 924
Erhållna utdelningar	47 006	33 421	47 006	33 421
Erlagd ränta	-75 864 444	-83 771 556	-75 859 280	-83 766 712
	176 379 539	156 858 503	170 842 843	155 786 989
Ökning (-) / minskning (+) av varulager	20 209	82 506	20 209	82 506
Ökning (-) / minskning (+) av kundfordringar	5 792 416	12 964 140	5 812 792	12 988 526
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	540 413	-4 758 499	-35 147	-4 854 820
Ökning (+) / minskning (-) leverantörsskulder	14 793 908	-9 373 459	15 525 799	-8 807 863
Ökning (+) / minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder	24 300 836	-37 224 243	25 120 158	-39 311 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten	221 827 321	118 548 948	217 286 654	115 884 223
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-196 677 113	-137 977 516	-174 189 866	-122 058 796
Sålda materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Ökning av finansiella anläggningstillgångar	-12 048	117 063	-20 012 048	-9 882 937
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-196 689 161	-137 860 453	-194 201 914	-131 941 733
Finansieringsverksamheten				
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-2 052 000	-5 328 984	-2 052 000	-5 328 984
Utbetald utdelning	-1 575 000	-1 740 000	-1 575 000	-1 740 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 627 000	-7 068 984	-3 627 000	-7 068 984
Årets kassaflöde	21 511 160	-26 380 489	19 457 740	-23 126 494
Likvida medel vid årets början	110 424 059	136 804 548	103 241 681	126 368 175
Likvida medel vid årets slut	131 935 219	110 424 059	122 699 421	103 241 681

Samtliga likvida medel är "kassamedel".

FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET

KONCERN

	Aktiekapital	" Aktieägar- tillskott "	" Annat eget kapital inkl årets resultat "	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	50 000 000	100 000 000	669 199 640	819 199 640
Utdelning till ägaren			-1 740 000	-1 740 000
Årets resultat			50 650 367	50 650 367
Utgående balans 2024-12-31	50 000 000	100 000 000	718 110 007	868 110 007
Ingående balans 2025-01-01	50 000 000	100 000 000	718 110 007	868 110 007
Utdelning till ägaren			-1 575 000	-1 575 000
Övrig justering av det egna kapitalet			1 107 521	1 107 521
Årets resultat			70 292 653	70 292 653
Utgående balans 2025-12-31	50 000 000	100 000 000	787 935 181	937 935 181

MODERBOLAG

	Aktiekapital	Reservfond	Aktieägar- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	50 000 000	40 957 761	100 000 000	546 614 081	72 250 327	809 822 170
Överföring av resultat				72 250 327	-72 250 327	0
Utdelning till ägaren				-1 740 000		-1 740 000
Årets resultat					49 080 909	49 080 909
Utgående balans 2024-12-31	50 000 000	40 957 761	100 000 000	617 124 408	49 080 909	857 163 078
Ingående balans 2025-01-01	50 000 000	40 957 761	100 000 000	617 124 408	49 080 909	857 163 078
Överföring av resultat				49 080 909	-49 080 909	0
Utdelning till ägaren				-1 575 000		-1 575 000
Årets resultat					68 573 848	68 573 848
Utgående balans 2025-12-31	50 000 000	40 957 761	100 000 000	664 630 317	68 573 848	924 161 927

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

NOTER

TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

NOT 1 - REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

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

Bedömningar och uppskattningar

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

Intäktsredovisning

Hyror och försäljning

Intäkterna redovisas till nominellt värde.

Tjänste- och entreprenaduppdrag

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

Offentliga bidrag

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

Låneutgifter

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

Leasing

Företaget redovisar leasingavtal som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

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

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

*vilket innebär att åtgärder av typ ytskikt i lägenheter kostnadsförs.

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

Varulager

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar Tempohus Kungsbacka AB, med organisationsnummer 559151-1349. Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att koncernens anskaffningsvärden på aktier och andelar vid förvärvstidpunkten avräknas mot det förvärvade företagens 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.

NOT 2 - SPECIFIKATION AV HYRESINTÄKTER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Bostäder	273 488 349	256 685 211	264 634 815	249 328 875
Lokaler	186 056 343	184 581 950	186 056 343	184 581 950
Garage, p-platser	10 164 077	9 660 046	10 164 077	9 660 046
Kabel-TV-avgifter	579 040	601 055	579 040	601 055
Summa hyresintäkter	470 287 809	451 528 262	461 434 275	444 171 926
Hyresbortfall garage, p-platser	-1 613 757	-1 369 143	-1 613 757	-1 369 143
Hyresbortfall bostäder	-114 482	-114 376	-114 482	-114 376
Hyresrabatter bostäder	-20 029	-82 943	-20 029	-82 943
Hyresbortfall lokaler	-791 477	-785 057	-791 477	-785 057
Hyresrabatter lokaler	-794 437	-1 151 756	-794 437	-1 151 756
Summa hyresbortfall och rabatter	-3 334 182	-3 503 275	-3 334 182	-3 503 275
Summa hyror	466 953 627	448 024 987	458 100 093	440 668 651
Hyresjustering enl avtal med KBA kommun	-797 365	67 057	-797 365	67 057

NOT 3 - ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Värmeleveranser	21 713 325	20 449 623	21 713 325	20 449 623
Övriga intäkter	14 108 384	13 067 431	15 419 496	13 846 905
El-avgifter	8 544 606	8 656 800	8 391 277	8 616 447
Summa övriga förvaltningsintäkter	44 366 315	42 173 854	45 524 098	42 912 975

NOT 4 - DRIFTSKOSTNADER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Direkta driftskostnader	118 692 020	120 950 844	117 289 756	119 367 194
Personalkostnader fastighetsdrift	18 714 091	17 465 074	18 714 091	17 465 074
Övriga driftskostnader	2 295 421	1 929 641	2 152 879	1 810 612
Personalkostnader förvaltning och styrelse	22 981 445	21 080 791	22 981 445	21 080 791
Lokalkostnader	482 114	384 946	482 114	384 946
Kontorskostnader	4 138 530	3 948 829	4 138 530	3 948 829
Administrativa kostnader förvaltning	8 024 143	7 509 230	8 094 456	7 509 230
Summa driftskostnader	175 327 764	173 269 355	173 853 271	171 566 676

I administrativa kostnader ingår även kostnader för avbrutna projekt.

NOT 5 - UNDERHÅLLSKOSTNADER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Löpande underhåll	6 659 509	5 632 275	6 501 304	5 487 758
Planerat underhåll	56 582 088	54 872 817	55 669 073	54 046 405
Summa underhållskostnader	63 241 597	60 505 092	62 170 377	59 534 163

NOT 6 - FASTIGHETSSKATT

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Beräknad fastighetsskatt	7 277 730	7 412 032	7 203 834	7 373 680
Summa fastighetsskatt	7 277 730	7 412 032	7 203 834	7 373 680

NOT 7 - ÖVRIGA KOSTNADER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Förlust avyttring anläggningstillgångar	317 326	789 955	317 326	789 955
Summa övriga kostnader	317 326	789 955	317 326	789 955

NOT 8 - AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Byggnader	92 531 030	92 212 094	89 158 406	89 027 853
Värmeanläggningar	5 731 944	5 732 737	5 731 944	5 732 737
Markanläggningar	2 750 342	2 542 200	2 717 075	2 541 149
Byggnadsinventarier	1 152 811	1 118 963	1 152 811	1 118 963
Markinventarier	65 710	59 558	65 710	59 558
Inventarier	3 109 868	2 921 052	2 983 869	2 817 220
Summa av- och nedskrivningar	105 341 705	104 586 604	101 809 815	101 297 480

NOT 9 - PERSONAL

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Medeltal anställda				
Administration	21,43	20,81	21,43	20,81
Fastighetsdrift	29,42	28,65	29,42	28,65
Summa antal anställda	50,85	49,46	50,85	49,46
Fördelning			Kvinnor	Män
Styrelse (ordinarie ledamöten)			42,9%	57,1%
Vd och ledningsgrupp			33,3%	66,7%
Administration			70,4%	29,6%
Fastighetsdrift			17,2%	82,8%
Löner och andra ersättningar	2025	2024	2025	2024
Styrelse och VD	1 740 198	1 754 526	1 740 198	1 754 526
Övriga	26 506 240	24 560 117	26 506 240	24 560 117
Summa	28 246 438	26 314 643	28 246 438	26 314 643
Sociala avgifter enligt lag och avtal	8 968 610	8 243 008	8 968 610	8 243 008
Pensionskostnader till VD och styrelse	381 000	370 224	381 000	370 224
Pensionskostnader till övriga anställda	2 409 438	2 146 589	2 409 438	2 146 589
Summa	11 759 048	10 759 821	11 759 048	10 759 821

NOT 10 - ERSÄTTNING TILL REVISIONSFÖRETAG

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Ernst & Young AB Revision	308 000	339 617	254 250	283 367
Ernst & Young AB Konsulttjänster	0	0	0	0
Kungsbacka kommun, revision	10 000	20 000	7 500	15 000
Summa	318 000	359 617	261 750	298 367

NOT 11 - RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Resultat från andelar i intresseföretag	47 006	33 421	47 006	33 421
Summa	47 006	33 421	47 006	33 421

NOT 12 - SKATT

De huvudsakliga komponenterna när det gäller räkenskapsårets skattekostnader är följande:

Redovisad skatt i resultaträkningen	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	11 690 396	8 332 787	11 385 819	7 957 088
Justering av aktuell skatt för tidigare år	-18 001	-17 999	-18 001	-17 999
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 091 553	4 115 584	3 091 553	4 115 584
Summa redovisad skatt	14 763 948	12 430 372	14 459 371	12 054 673

Avstämning av effektiv skatt	2025	2024	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	85 056 601	63 080 739	83 033 219	61 135 582
Skatt på redovisat resultat med gällande skattesats	17 521 660	12 994 632	17 104 843	12 593 930
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter som ingår i resultatet	-11 700	-10 992	-11 120	-9 967
Ej avdragsgilla kostnader	74 997	54 734	74 997	54 605
Ej avdragsgilla räntor	0	2 588 841	0	2 588 841
Kostnader som ska dras av men som inte ingår	-2 762 515	-4 012 629	-2 762 515	-4 012 629
Just av bokfört till skattem resultat vid fsg fastighet	0	0	0	0
Just av bokfört till skattem resultat vid avskr fastighet	-3 297 461	-3 496 019	-3 020 386	-3 257 692
Skatteeffekt uppskjuten skatt	3 091 553	4 115 584	3 091 553	4 115 584
Skatteeffekt underskottsavdrag	165 415	214 220	0	0
Justering avseende tidigare år	-18 001	-17 999	-18 001	-17 999
Summa	14 763 948	12 430 372	14 459 371	12 054 673

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.

	2025	2024	2025	2024
Skatteskuld p.g.a. temporära skillnader	87 867 930	84 471 798	85 481 113	82 389 559

NOT 13 - BYGGNADER OCH MARK

Byggnader	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 963 491 735	4 832 364 190	4 850 928 586	4 719 801 041
Nyanskaffning under året	4 537 000	0	0	0
Omklassificering	4 237 866	-3 379 405	4 237 866	-3 379 405
Försäljning / Utrangering under året	0	-6 347 415	0	-6 347 415
Överfört från pågående nyanläggningar	148 794 226	140 854 365	133 150 802	140 854 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 121 060 827	4 963 491 735	4 988 317 254	4 850 928 586
Ingående ackumulerade avskrivningar enl plan	-1 161 564 285	-1 076 370 865	-1 147 663 876	-1 065 654 697
Årets avskrivning enligt plan	-92 531 030	-92 212 094	-89 158 406	-89 027 853
Omklassificering	-1 247 638	1 119 127	-1 247 638	1 119 127
Försäljning / Utrangering under året	0	5 899 547	0	5 899 547
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 255 342 953	-1 161 564 285	-1 238 069 920	-1 147 663 876
Utgående bokfört värde	3 865 717 874	3 801 927 450	3 750 247 334	3 703 264 710
	2025	2024	2025	2024
Bedömt marknadsvärde enligt extern värdering	7 568 330 000	7 257 791 000	7 419 206 000	7 136 667 000
	2025	2024	2025	2024
Mark	2025	2024	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	313 682 329	305 881 330	307 357 252	299 556 253
Nyanskaffning under året	15 663 000	3 762 499	0	3 762 499
Försäljning / Utrangering under året	0	0	0	0
Överfört från pågående nyanläggningar	2 528 453	4 038 500	2 528 453	4 038 500
Utgående bokfört värde	331 873 782	313 682 329	309 885 705	307 357 252

NOT 14 - VÄRMEANLÄGGNINGAR

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	230 043 457	226 811 594	230 043 457	226 811 594
Nyanskaffning under året	0	0	0	0
Omklassificering	-4 112 927	3 379 405	-4 112 927	3 379 405
Försäljning/Utrangering under året	-1 123 700	-965 906	-1 123 700	-965 906
Överfört från pågående nyanläggningar	3 256 835	818 364	3 256 835	818 364
Utgående anskaffningsvärden	228 063 665	230 043 457	228 063 665	230 043 457
Ingående ackumulerade avskrivningar	-72 002 693	-65 774 643	-72 002 693	-65 774 643
Omklassificering	1 217 965	-1 119 132	1 217 965	-1 119 132
Försäljning/Utrangering under året	848 981	623 819	848 981	623 819
Årets avskrivning	-5 731 944	-5 732 737	-5 731 944	-5 732 737
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 667 691	-72 002 693	-75 667 691	-72 002 693
Utgående bokfört värde	152 395 974	158 040 764	152 395 974	158 040 764

NOT 15 - BYGGNADSinVENTARIER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 346 105	22 461 851	26 346 105	22 461 851
Nyanskaffning under året	0	0	0	0
Omklassificering	-124 939		-124 939	
Försäljning / Utrangering under året	0	-432 689	0	-432 689
Överfört från pågående nyanläggningar	360 003	4 316 943	360 003	4 316 943
Utgående anskaffningsvärden	26 581 169	26 346 105	26 581 169	26 346 105
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 709 835	-11 023 561	-11 709 835	-11 023 561
Försäljning / Utrangering under året	0	432 689	0	432 689
Omklassificering	29 673	0	29 673	0
Årets avskrivning	-1 152 811	-1 118 963	-1 152 811	-1 118 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 832 973	-11 709 835	-12 832 973	-11 709 835
Utgående bokfört värde	13 748 196	14 636 270	13 748 196	14 636 270

NOT 16 - MARKANLÄGGNINGAR

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	133 139 555	122 802 677	133 038 706	122 784 619
Nyanskaffningar under året	500 000	0	0	0
Försäljning / Utrangering under året	-62 115	0	-62 115	0
Överfört från pågående nyanläggningar	9 656 695	10 336 878	6 806 695	10 254 087
Utgående anskaffningsvärden	143 234 135	133 139 555	139 783 286	133 038 706
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 342 868	-24 800 668	-27 340 702	-24 799 553
Försäljning / Utrangering under året	19 508	0	19 508	
Årets avskrivning	-2 750 342	-2 542 200	-2 717 075	-2 541 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 073 702	-27 342 868	-30 038 269	-27 340 702
Utgående bokfört värde	113 160 433	105 796 686	109 745 017	105 698 004

NOT 17 - MARKINVENTARIER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 239 657	1 142 647	1 239 657	1 142 647
Överfört från pågående nyanläggningar	894 637	97 010	894 637	97 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 134 294	1 239 657	2 134 294	1 239 657
Ingående ackumulerade avskrivningar	-79 787	-20 229	-79 787	-20 229
Årets avskrivning	-65 710	-59 558	-65 710	-59 558
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 497	-79 787	-145 497	-79 787
Utgående bokfört värde	1 988 797	1 159 870	1 988 797	1 159 870

NOT 18 - INVENTARIER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 200 512	28 035 746	29 670 582	27 505 816
Nyanskaffningar under året	2 814 128	2 591 967	2 664 128	2 591 967
Överfört från pågående nyanläggningar	333 664		333 664	0
Omklassificering	0	452 857	0	452 857
Försäljning / Utrangering under året	-4 061 516	-880 058	-4 061 516	-880 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 286 788	30 200 512	28 606 858	29 670 582
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 417 674	-19 771 054	-22 293 117	-19 750 329
Årets avskrivning	-3 109 868	-2 921 052	-2 983 869	-2 817 220
Omklassificering	0	-452 858	0	-452 858
Försäljning / Utrangering under året	3 953 295	727 290	3 953 295	727 290
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 574 247	-22 417 674	-21 323 691	-22 293 117
Utgående bokfört värde	7 712 540	7 782 838	7 283 167	7 377 465

NOT 19 - PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	103 715 203	131 611 485	86 859 027	130 591 236
Årets investeringar	173 588 533	132 385 977	171 951 285	116 550 050
Överfört under året	-165 824 513	-160 282 259	-147 331 089	-160 282 259
Utgående bokfört värde	111 479 223	103 715 203	111 479 223	86 859 027

NOT 20 - AKTIER I DOTTERBOLAG

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Tempohus Kungsbacka AB	0	0	100 000 000	100 000 000

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

NOT 21 - LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Aktier i Swedbank	113 425	113 425	113 425	113 425
Aktier i SABO Byggnadsförsäkrings AB	30 000	30 000	30 000	30 000
Insatskapital HBV	40 000	40 000	40 000	40 000
Vindkraftsandelar O2	817 400	817 400	817 400	817 400
Summa	1 000 825	1 000 825	1 000 825	1 000 825

NOT 22 - LÅNGFRISTIGA FODRINGAR

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Lån till dotterbolaget	0	0	45 000 000	25 000 000
Deposition HBV	36 845	24 797	36 845	24 797
Summa	36 845	24 797	45 036 845	25 024 797

NOT 23 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Fjärrvärme	2 867 831	0	2 867 831	0
Försäkringar	1 805 297	1 697 273	1 771 572	1 667 465
Parkeringsersättning	240 771	164 817	240 771	164 817
Kungsbacka kommun	304 892	816 045	304 892	599 474
Dataprogram och licenser	570 406	453 806	570 406	453 806
Telefoni och datakommunikation	284 302	296 432	284 302	296 432
Fastighetstjänster	329 618	149 901	329 618	149 901
Samfällighetsavgifter	198 920	212 962	198 920	212 962
Miele bonus	110 196	135 776	110 196	135 776
Bilinköp	0	1 098 900	0	1 098 900
Övrigt	489 249	575 342	979 553	706 010
Summa	7 201 482	5 601 254	7 658 061	5 485 543

NOT 24 - KORTFRISTIGA PLACERINGAR SAMT KASSA & BANK

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

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Avtalade outnyttjade krediter	0	5 885 000	0	5 885 000

NOT 25 - AKTIEKAPITAL

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

NOT 26 - OBESKATTADE RESERVER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Avskrivningar utöver plan	0	0	11 586 488	10 107 958
Summa	0	0	11 586 488	10 107 958

NOT 27 - LÅNGFRISTIGA SKULDER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Förändring av räntebärande skulder kreditinstitut				
Skulder vid årets början	3 591 956 707	3 598 801 691	3 591 956 707	3 598 801 691
Amorteringar	-4 476 000	-6 844 984	-4 476 000	-6 844 984
Lösen av lån	0	0	0	0
Nyupplåning	0	0	0	0
Skulder vid årets slut	3 587 480 707	3 591 956 707	3 587 480 707	3 591 956 707
Kortfristig del av långfristig skuld	-3 570 000	-5 994 000	-3 570 000	-5 994 000
Summa	3 583 910 707	3 585 962 707	3 583 910 707	3 585 962 707

Räntebindningstider	2025	2024	2025	2024
Senast 1 år efter balansdagen	1 081 967 344	1 007 799 594	1 081 967 344	1 007 799 594
Senare än 1 år, men senast 5 år efter balansdagen	1 834 610 707	2 104 409 849	1 834 610 707	2 104 409 849
Senare än 5 år efter balansdagen	612 714 500	421 559 108	612 714 500	421 559 108
Inom 1 år, skyddade av räntetak i avtal med ägaren	58 188 156	58 188 156	58 188 156	58 188 156
Summa	3 587 480 707	3 591 956 707	3 587 480 707	3 591 956 707

Långfristiga skulder omfattar fastighetslån och räntesäkringar i form av derivat. Derivatet är tillättna i finanspolicyn och innebär att lån med rörlig ränta får karaktären av fast ränta. Värdet av dessa finansiella instrument förändras vid upp- eller nedgång i det allmänna ränteläget, vilket balanseras av förändringen hos de rörliga lån som är bas för säkringen. Under de senaste 12 månaderna har bolaget haft en snittränta på fastighetslånen om 1,95%. Snittränta inklusive derivat ligger på 1,92 % under de senaste 12 månader. Således föreligger övervärden i derivaten (se även not 32).

NOT 28 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2025	2024	2025	2024
Förskottsbetalda hyror	48 038 518	22 035 816	48 437 131	22 188 358
Upplupna räntekostnader fastighetslån	7 235 408	6 184 795	7 235 408	6 184 795
Arbetsgivaravgifter	1 010 309	984 361	1 010 309	984 361
Upplupna projektkostnader	1 235 463	2 023 655	1 235 463	1 565 887
Upplupna reparations- & underhållskostnader	2 269 159	1 391 092	2 216 669	1 383 431
Upplupna fjärrvärmekostnader	2 410 255	2 678 145	2 410 255	2 678 145
Upplupna elkostnader	1 443 741	1 547 929	1 406 996	1 532 806
Upplupna renhållningskostnader	190 011	260 841	190 011	260 841
Upplupna vinterväggkostnader	0	100 000	0	100 000
Upplupna löner och semesterlöner	3 149 174	3 138 276	3 149 174	3 138 276
Upplupna kostnader för revision	254 666	195 667	254 666	195 667
Upplupna advokatkostnader	128 343	18 338	128 343	18 338
Upplupna konsultkostnader	335 061	127 732	335 061	127 732
Övriga upplupna kostnader	561 553	366 466	561 553	516 466
Summa	68 261 661	41 053 113	68 571 039	40 875 103

NOT 29 - STÄLLDA SÄKERHETER

Säkerheter i form av pantbrev (1 023 027 100) har lämnats dels till externa långgivare (262 172 100) som säkerheter för lån, dels till ägaren Kungsbacka kommun (760 855 000) som säkerhet för de kommunala borgensåtagandena. De kommunala borgensåtagandena omfattar totalt 3 454 453 107 (föregående år 3 458 929 107) inom en total borgensram om 4 071 000 000.

NOT 30 - EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelsen innebär ett åtagande gentemot Fastigo. Garantibeloppet är 519 202 SEK. Samtliga ställda säkerheter avser moderbolaget.

NOT 31 - KASSAFLÖDESANALYS

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

NOT 32 - VÄRDERINGAR**MODERBOLAG**

Bolagets fastigheter är värderade med hjälp av både Datschas och Newsecs värderingsverktyg. För att kvalitetssäkra värderingarna görs även externa värderingar av beståndet årligen genom Newsec. Värderingen visar på ett övervärde om 3 081 (2 847) mkr, vilket är en ökning med 235 mkr gentemot föregående år.

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

Bolagets räntesäkringar i form av finansiella instrument visar för året ett marknadsvärde om 3,1 mkr (föregående år visade de finansiella instrumenten på ett marknadsvärde om 5,6 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. Under 2025 har ett derivat förfallit, vilket förklarar den största orsaken till förändringen mellan 2024 och 2025.

DOTTERBOLAG

Dotterbolagets, Tempohus Kungsbacka AB, fastighet Skårby 2:26 är värderat genom Newsec. Övriga fastigheter som ägs av Tempohus värderas genom ortsprismodellen samt med hjälp av värderingsprogrammet Datscha. Värderingen visar på ett övervärde om ca 10 mkr.

NOT 33 - FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande

Ingående balanserade vinstmedel	764 630 317
Årets resultat	68 573 848
Summa	833 204 165

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning	1 680 000
I ny räkning balanseras	831 524 165
Summa	833 204 165

NOT 34 - HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Några händelser av väsentlig betydelse har inte inträffat efter balansdagen.

UNDERSKRIFTER

Eksta Bostads AB

Organisationsnummer 556497-8293

Årsredovisningens innehåll blev klar den 19 februari 2026.

Kungsbacka, datum framgår av den digitala underskriften.

Henrik Schröder
Styrelseordförande

Peter Wesley
Vice ordförande

Anna McLaren

Jan Byvik

Ingela Hansson

Kenth Wallin

Maria Lundgren

Christer Kilersjö
Vd

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

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

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 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4-36 och 66-71. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt

drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Eksta Bostads AB för år 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i EKSTA Bostads AB, org.nr 556497-8293
Till Kungsbacka kommunfullmäktige för kännedom.

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2025. 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.

Underskrift i enlighet med digital signering.

Birgitta Litsegård
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Ingvar Henriksson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Stefan Friberg
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Hans-Åke Fryklund
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Christine Lindeberg
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Bo Regnér
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Lars-Erik Hörmander
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



BOSTÄDER OCH LOKALER

FASTIGHET	ADRESS	VÄRDEÅR	LGH ANTAL	LGH M ²	LOKAL ANTAL	LOKAL M ²
Frillesås						
Rya 2:79	Frillesås Trädgårdsväg 2 A-C, 4 A-C	1973	30	1 926		
Rya 2:77	Frillesås Trädgårdsväg 8-18	1980	28	1 907		
Rya 2:78	Frillesås Trädgårdsväg 6 A-V	1991	20	1 347		
Rya 2:124	Karl Bengtssons väg 1 A-F	2016	6	428		
Rya 2:124	Karl Bengtssons väg 3-21	1986	10	640		
Rya 2:124	Frillesåsvägen 6, Löftagårdens äldreboende	1965/70	41	1 376	1	2 760
Rya 2:124	Frillesåsvägen 6, lokal	1968/70			1	110
Rya 2:124	Frillesåsvägen 12, Bostället förskola	1991			1	852
Rya 2:135	Boställets väg 10-20	2021	26	1 906		
Rya 2:135	Boställets väg 22-32	2024	26	1 906		
Rya 2:133	Boställets väg 6-8	2025	11	1 030		
Rya 1:235	Frillesås Mellanväg 10, Skattkammaren förskola	ink 2006			1	262
Rya 1:217	Frillesås Mellanväg 11, Talavidsvägen 28-32	1960	11	605		
Rya 1:44	Talavidsvägen 6-26	1992	11	736		
Rya 1:208	Frillesås Stationsväg 8 A-E	2006	5	273		
Rya 1:133	Karl Johans väg 23-27 A-D	2006	12	988		
Frillesås totalt			237	15 068	4	3 997
Åsa						
Åsa 3:307	Bollvägen 100-130	1985	16	1 026		
Åsa 3:307	Bollvägen 68-98	1986	19	1 246		
Åsa 3:308	Bollvägen 2-58	1991	27	2 039		
Åsa 3:308	Bollvägen 10-12, Grannstugan gb	1991	8	321	1	234
Åsa 3:308	Bollvägen 60, Jutegården förskola	1991			1	376
Åsa 3:309	Bollvägen 1-129	1992	64	5 608		
Åsa 5:131	Polisvägen 10 A-E	1964	5	313		
Åsa 5:191	Motellvägen 17 A-F	1965	6	463		
Åsa 5:243	Motellvägen 19 A-F	1976	6	333		
Åsa 4:144	Åsa Stationsväg 26	1962	1	85		
Åsa 4:7	Åsa Villaväg 50-58 A-D	2010	20	1 686		
Åsa 3:303	Pölagårdsvägen 25, Åsa ÄB	omb 2014	60	1 927	1	4 692
Åsa 3:303	Pölagårdsvägen 27, VC	ink 2011			1	2 403
Åsa 3:303	Pölagårdsvägen 27, Apotek	ink 2011			1	140
Åsa 3:303	Stinas äng 1-19	2019	19	1 453		
Åsa totalt			251	16 500	5	7 845
Fjärås						
Må 2:184	Rajgräsvägen 2-26, 3-9	1982/83	45	3 289		
Må 2:184	Rajgräsvägen 3-7, 24, 28	1983/94			12	1 999
Må 1:58	Rågvägen 12 A-D,	1982	4	400		
Må 2:187	Vetevägen 1-60	1991	60	5 364		
Må 2:187	Vetevägen 61-62	2020	2	132		
Må 2:207	Havrevägen 1-64	1992	64	5 800		
Rossared 5:18	Majsvägen 1-58	2004 / 2005	56	4 448		
Rossared 5:18	Majsvägen 57-79	2019	12	904		
Må 2:211	Linvägen 1, Måå förskola	1991			1	903
Må 2:203	Linvägen 3-5, Linstugan gb	1991	6	252	1	216
Må 2:149	Kornvägen 7-17	1971	12	722		
Må 2:137	Kornvägen 35, Pepparoten förskola	1989			1	583

FASTIGHET	ADRESS	VÄRDEÅR	LGH ANTAL	LGH M ²	LOKAL ANTAL	LOKAL M ²
Må 2:56, 2:52	Klörevägen 8-72	1971	33	2 389	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	1 359	1	2 810
Må 2:186	Fjärås Blåklintsväg 1 A, Måå gruppboende	1994	6	252	1	192
Må 2:186	Fjärås Näckrosväg 9 A-B	1988	2	104		
Må 2:186	Klörevägen 74-86, Måhagen	1993	30	1 486	1	732
Må 1:3	Gåsevadsholmsvägen 695-699	1929/75	3	329		
Må 1:3	Fjärås Blåklintsväg 2, Prästgårdsängens förskola	2008			1	900
Må 1:3	Humlevägen 3, Prästgårdsängens gb	2016	6		1	517
Må 1:3	Humlevägen 4-26, 5-11	2017	16	1 290		
Fjärås totalt			461	33 780	20	8 852
Förlanda						
Förlanda Klockargård 1:6	Kyrkstigen 3-16	1993	14	1 156		
Förlanda Klockargård 1:6	Kyrkstigen 17-32	2021	16	1 089		
Förlanda totalt			30	2 245	0	0
Gällinge						
Gällinge 1:41	Smelyckevägen 9-23	1990	8	548		
Gällinge 1:41	Smelyckevägen 10-26	2011	8	448		
Gällinge totalt			16	996	0	0
Västra Hammerö						
Hammerö 19:1	Hammargårdsvägen 14, kontor	1988			1	848
Hammerö 19:1	Karlskogsvägen 5 A-D	1996	4	192		
Hammerö 19:1	Ekstagård 1-3	2002	22	1 273		
Hammerö 19:1	Hammargårdsvägen 18 A-D	2020	4	324		
Hammerö 15:7	Hammargårdsvägen 24 A-G	2005	7	409		
Kungsbacka 6:26	Britta-Lenas gata 2-54	1992	68	4 934		
Kungsbacka 6:34	Britta-Lenas gata 3-25	1992	25	1 821		
"	Britta-Lenas gata 11	2020	14	846		
"	Hyllan 1-27	1992	28	2 048		
Kungsbacka 6:7	Lars Runebergs gata 1-77, 2-76	1989	78	5 879		
Kungsbacka 6:91	Smörhålevägen 15 A-K - Skogsglantan 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	2	51
Karlavagnen 4	Kaprifolvägen 1-3	1970	39	2 948		
Karlavagnen 5	Gullregnsvägen 2-4	1969	64	4 303		
Hammerö totalt			227	15 644	2	51
Hålabäck						
Bananen 1	Rosengatan 18-44	1969	115	8 165		
Apelsinen 1	Rosengatan 1-23	omb 2014	110	8 789	4	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	4	188

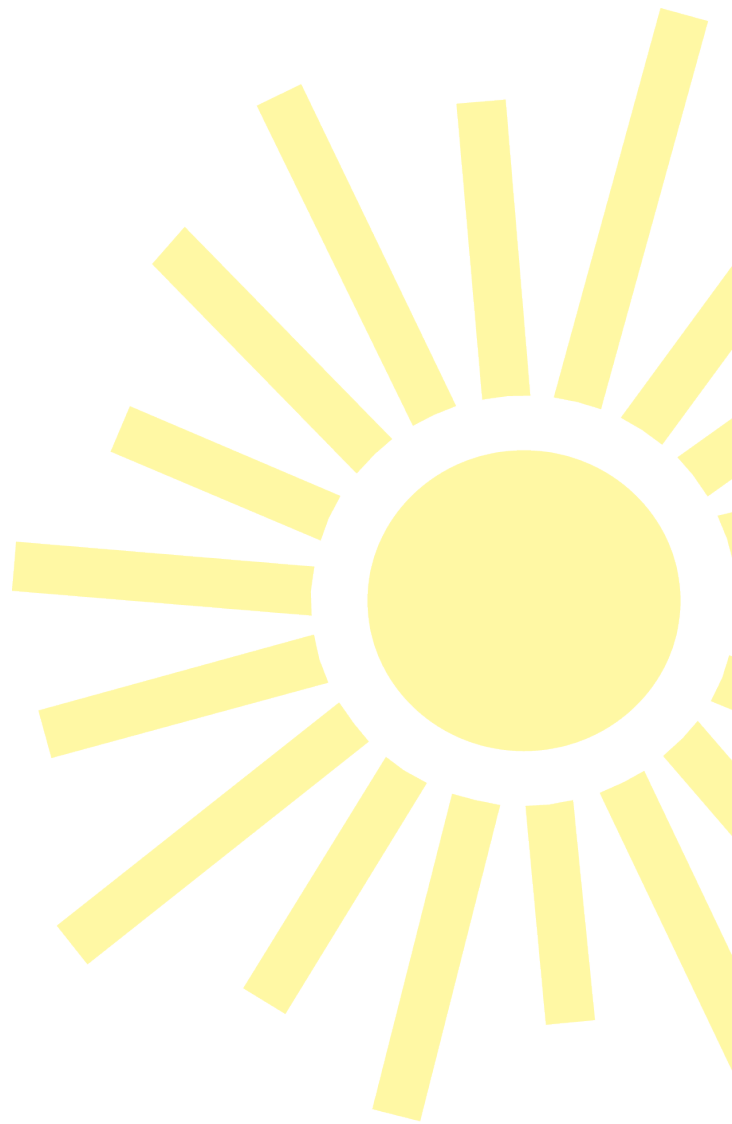
BOSTÄDER OCH LOKALER

FASTIGHET	ADRESS	VÄRDEÅR	LGH ANTAL	LGH M ²	LOKAL ANTAL	LOKAL M ²
Tölö/Hede						
Tölö 4:92	Ligustervägen 61, 65	2007	16	914		
"	Ligustervägen 59,63, Tölöängar gb	2007	8		1	628
Tölö 5:39	Slättervägen 2-104,5-107	1995	104	6 808		
"	G:a Tölövägen 18-22	2003	18	1 134		
Hede 3:23	Utmarksvägen 9-23	1968	8	389	1	209
Hede 1:65	Kommunvägen 2-44	1986	22	1 148		
Hede 1:65	Kommunvägen 46-58	1986	12	548	1	863
Hede 1:64	Kommunvägen 1 A-G, Gruppboende	2013	6		1	420
Tölö 3:158	Äppelrosvägen 41-64	2018	22	2 028		
Tölö 3:158	Magnoliavägen 50-76	2018	24	2 168		
Tölö/Hede totalt			240	15 137	4	2 120
Signeskulle						
Tölö 8:18	Pastillgränden 1-47, 14-38	1994	39	2 722		
"	Mineralvägen 16-32	1994	9	680		
Tölö 8:19	Linimentvägen 2-30	1992	15	1 018		
"	Linimentvägen 32 ,Apotekarängens gruppboende	1999	8	392	1	238
"	Signes väg 7, Signeshus Äldreboende (Djåknegården)	1999	51	1 666	1	1 670
Tölö 8:21	Signes väg 1-3, 5,9, , Signeshus Äldreboende	1993	65	2 983	1	4 858
"	Mortelvägen 1-91	1992	44	3 054	2	142
"	Signes väg 4-42	1992	20	1 352		
Tölö 8:24	Linimentvägen 7 A-F, 9 A-F	2002	12	1 012		
"	Apotekargränden 1 A-H	2002	8	560		
Signeskulle totalt			271	15 439	5	6 908
Centrum						
Linden 14	Östergatan 2-4	2000	13	955	3	513
Björken 1	Järnvägsgränden 10 A-C	1986	16	709	5	82
Kungsbacka 4:54/55	Hantverksgatan 26	2001			1	647
Centrum totalt			29	1 664	9	1 242
Kolla						
Kolla 1:35	Balders väg 1-34	1994	34	2 988		
"	Sleipners väg 1-18	1994	18	1 507		
Kolla 1:36	Valhallsvägen 13-38	1992	26	2 171		
"	Midgårdsvägen 1-39	1992	37	3 243		
"	Midgårdsvägen 14-15, Kolla gruppboende	1992	6		1	469
Kolla 1:22	Sjöallén 2 A, dagcentral (omb 2013)	1982			1	1 230
"	Sjöallén 2 B, Västra Villastadens gb (omb 2013)	2003	8	384	1	319
Kolla 5:18	Gnejsvägen 65	2013	29	1 774		
Kolla 5:17	Gnejsvägen 75	2013/2014	33	2 238	1	88
Kolla 5:16	Granittorget 1, 3, Onyxvägen 5	2014	23	611	3	1 565
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			331	22 706	7	3 671
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		

FASTIGHET	ADRESS	VÄRDEÅR	LGH ANTAL	LGH M ²	LOKAL ANTAL	LOKAL M ²
Lerberg 1:25	Svalvägen 4-6	1968	8	342	3	117
Skårby 12:1	Haramossevägen 2	2022	120	3 840	1	5 904
Anneberg totalt			151	5 466	7	6 888
Vallda						
Vallda Backa 1:170	Andreas väg 2, 4, 6	1982	23	1 578		
Vallda Backa 1:170	Andreas väg 2, Vallda Backa hemtjänst	1982			1	283
Heberg 3:40	Roseningevägen 1-30	2013	22	1 597		
Heberg 3:41	Blåvingevägen 1-31	2013	16	1 296		
Heberg 3:45	Munkhättans väg1,3,5,7	2014			4	1 249
	Munkhättans väg 11 (gruppboende)	2016	6		1	534
Heberg 3:41	Blåvingevägen 33 (nr 35 kök), Vallda Heberg ÄB	2013	65	2 148	1	3 118
Vallda totalt			132	6 619	7	5 184
Onsala						
Hagen 3:47	Mariedalsvägen 3-5, Ekhaga Äldreboende	1994	95	3 663	2	3 802
Onsala Lunden 1:121	Guldvägen 1-36	1996	36	2 520		
Rösan 8:1	Landstormsvägen 31, 35, konferensanläggning	1969			1	1 612
Rösan 8:1	Landstormsvägen 31, förvaltningslok	omb 1999				203
Rösan 8:1	Landstormsvägen 37, Montessoriskolan i Onsala	omb 1999			1	2 473
Rösan 8:1	Landstormsvägen 34, Onsala småbarnskola	omb 1999			1	227
Vickan 1:124	Lyckholms väg 21, Vickans Äldreboende	2009	40	1 200	1	1 711
Onsala totalt			171	7 383	6	10 028
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	2	2 580
Nötegång 1:121	Furubergsvägen 14, Särö trygghetsboende	72/omb. 2025	15	935		
Algusered 1:290	Ekelundsvägen 36, Algusered förskola (riven 2025)	1988/89				
Nötegång 1:126	V Särövägen 31-33, Särö/Bukärrsäng Förskola mm	1989/97/91			4	1 675
Nötegång 1:126	Västra Särövägen 39/ Särö Vård- o omsorgsboende	2020	80	2 560	1	4 206
Särö totalt			217	11 698	7	8 461
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	1	2
Kyvik 4:15	Kyviksäng 47, affärshus	1985	2	153	4	522
Kyvik 4:187	Kyviksäng 45, livsmedel	1983			1	1 371
Kyvik 1:161	Kyviksvägen 8-36	1992	15	1 043		
Kyvik 1:161	Kyviksvägen 2, Kyvikshus äldreboende	1992	9	495	1	1 029
Kyvik 1:161	Kyviksvägen 6, Kyviksgården gb	1992	6		1	469
Kyvik 3:212	Kyviksvägen 1, Kullaviksskolan	2000			1	9 166
Kyvik 3:212	Kyviksvägen 1	2000			2	17
Kullavik totalt			144	10 467	11	12 576
SAMMANFATTNING						
Lägenheter totalt	3 439 st inkl. lägenheter i lokalkontrakt (807 st).	Lägenheter yta totalt	218 142 m ²			
Lokaler totalt	100 st	Lokaler yta totalt	79 408 m ²			
		Yta totalt	297 550 m²			







EKSTA BOSTADS AB

Box 10 400, 434 24 Kungsbacka

Tel 0300-356 00

info@eksta.se

