



Årsredovisning 2019

Uppföljning verksamhetens ändamål

Bolaget drivs i ett allmännyttigt syfte och iakttar löpande kommunal-lagens lokaliseringssprincip för att främja bostadsförsörjningen i Trollhättan. Ett massivt arbete har under de senaste åren och även under detta år, genomförts för att konkretisera projekt som från och med oktober 2013 ska generera minst 1 000 nya hyresrätter färdigställda senast 2030. Dessa bostäder produceras både centralt, semicentralt, i miljonprogramsområden samt i småorter utanför tätorten. 177 lägenheter samt nio verksamhetslokaler färdigställdes i kv. Mars vid årsskiftet i början av räkenskapsåret då även det nya äldreboendet i kv. Blåvingen färdigställdes. 165 nya lägenheter färdigställdes i kv. Gulsparven under sommaren, och i slutet av 2019 är cirka 500 lägenheter av de ovan beskrivna minst 1 000 nya lägenheterna klara. Viss osäkerhet kring regler om investeringsstöd har gjort att projekteringen av 144 studentlägenheter på Innovatum-området pausades tillfälligt, men beslut är fattat om att starta och projektet påbörjas när detaljplaner, bygglov mm vinner laga kraft. Detta beräknas till våren 2020.

Under året har produktion pågått av 10 psykiatriboenden i kvarteret Vitvingen och 45 äldreboendeplatser i kvarteret Stjärtmesen, och båda projekten färdigställs under 2020. Det pågår också planeringsarbete för ett antal ytterligare projekt.

Bolaget återinvesterade också under 2019 stora belopp, för att bibehålla en god boendekvalitet i befintligt bestånd, genom ett stort antal underhålls- och renoveringsprojekt, samt genom ett pågående ombyggnadsprogram i två så kallade partnerskap med Skanska respektive Serneke. Igenom dessa partnerskap körs ett ombyggnadsprogram som omfattar totalt uppemot 900 lägenheter. Skanska handlades dessutom upp i ett nytt partnerskap under 2019 som innebär kommande ombyggnad av Kronogårds torg i kvarteret Hackan, som också inrymmer byggnaden vid torget fd Klockaregården. Projektering för detta påbörjades under slutet av 2019.

Höjd upplevd boendekvalitet är ett prioriterat mål i bolagets verksamhet där ny organisation, förnyat ledarskap och nya arbetsmetoder enligt bolagets målsättning på sikt ska leda till en kundnöjdhetssiffra om 83 % totalt senast 2020 enligt gällande affärsplan (resultatet blev 78,1 % i senaste mätningen hösten 2017). Då den senaste förändringen gällande roller och processer i den dagliga förvaltningen, genomfördes så sent som i november 2019, finns det eventuellt en risk att effekten inte fångas upp fullt ut redan till nästa kundmätning som är under hösten 2020, men det finns en stor övertygelse i bolagets ledning om en långsiktig och tydlig kvalitetshöjning från nuvarande nivå. En nuvarande nivå som är ganska genomsnittlig ur ett branschperspektiv.

Bolaget har också gjort fortsatt stora satsningar på Social och Ekologisk hållbarhet.

Satsningen gällande ekologisk hållbarhet har bland annat lett fram till att; Eidar blev första allmännyttiga bolag i Sverige att nå målet att vara fossilfria i energitillförsel till båda fastigheterna, fordonen och motorredskapet, samt till att bolaget certifierades enligt ISO 14001 i slutet av 2018, en certifiering som förnyades under 2019. Bolaget nominerades under året både till "Sveriges Allmännyttas" hållbarhetspris och till "TTELA:s Hållbarhetspris".

Eidars hyresgäster erbjuds möjlighet till medinflytande genom ett så kallat boinflytande-avtal mellan bolaget och Hyresgästföreningen. Detta kompletterar de dedikerade egna resurser som bolaget avsätter för trygghet, trivsel och boinflytande.

Verksamheten bedrivs enligt helt affärsmässiga principer. Avkastningen i bolaget 2019 var 5,14% vilket bedöms vara en marknadsmässig avkastning 2019 (kravet i bolagets ägardirektiv är 5 %).

Vinsten före bokslutsdispositioner och skatt är 17 842 kkr. Bolaget betalar en borgensavgift motsvarande 0,31 % på de finansieringar som sker med kommunal borgen som säkerhet.

Bolagets soliditet är per bokslutsdagen 8,7% – kravet i ägardirektivet stipulerar minst 8 %.

Innehåll

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR AB EIDAR, TROLLHÄTTANS BOSTADSBOLAG, MED SÄTE I TROLLHÄTTAN, FÅR HÄRMED AVGE ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2019.

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag bedriver fastighetsförvaltning inom Trollhättans kommun. Fastighetsbeståndet består till tre fjärdedelar av bostäder och resterande är lokaler. En stor del av lokalerna är anpassade för kommunal verksamhet.

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag har sitt säte i Trollhättan.



Uppföljning verksamhetens ändamål	3
VD har ordet	6
Kunden	7
Produkten	14
- Miljö och hållbar utveckling	21
Människan	30
Trollhättans Stad	34
Hållbarhetsredovisning	39
Förvaltningsberättelse	40
Ekonomi och finansiering	44
Resultat	46
Balansräkning	47
Noter	54
Revisionsberättelse	63
Granskningsrapport	65
Femårsutveckling	72
Tioårsöversikt	73



Vd har ordet

2019 blev ett år när hållbarhetsfrågorna kommit mer i fokus än någonsin. Både för Eidar, Trollhättan och hela vår värld. Greta Thunberg, och många andra, såg till att miljö och klimatförändring var påtagligt närvarande i debatter och rapporter, vilket naturligtvis skapar oro och väcker frågor om vad vi alla kan göra för att hejda utvecklingen. En annan fråga som också väcker oro är den ökade otrygghet som många människor ger uttryck för i traditionella och sociala medier. Nyheter om utanförskap, kriminalitet, segregering och kravaller är ständigt närvarande i våra nyhetsflöden. Klimat och otrygghet är de frågor som framförallt präglat den offentliga debatten 2019. Och båda dessa frågor tar vi på Eidar på stort allvar.

Bolagets satsningar på både social- och ekologisk hållbarhet har fortsatt med ett stort fokus i verksamheten och med många lyckade delresultat. Vi är målmedvetna och tydliga i vår ambition att verkligen göra skillnad i dessa frågor, därför att vi vill, vi kan och vi måste. Att vi på Eidar i vårt energi- och miljöarbete lyckades bli fossilfria i energitillskottet till både fastigheter, fordon och motorredskap under fjolåret har uppmärksammats under 2019 - både genom nomineringar till Sveriges Allmännyttas Hållbarhetspris och till TTELA:s Hållbarhetspris. Eidar har också blivit utsedd till värd i för Sveriges Allmännyttas stora energikonferens; "Energikicken" som arrangeras i november 2020, i Trollhättan. Men vi stannar inte upp utan sätter nya mål för bland annat energieffektivisering och minskad koldioxidförbrukning i byggnationer och byggmaterial. I nästa byggprojekt till exempel, som startar under 2020, ska 144 studentlägenheter byggas med en massiv trästomme. En annan viktig fråga är sopsortering och vi kom under slutet av 2019 överens med Hyresgästföreningen om en stor satsning på detta i flera av våra områden.

EN POSITIV KRAFT I TROLLHÄTTAN

Det sociala hållbarhetsarbetet i bolaget under 2019 har genererat mycket ny aktivitet, både när det gäller trivsel, trygghet, integration, fritidsaktiviteter och inte minst arbetsskapande aktiviteter och utbildning. Det fina arbete som görs innebär en stor positiv skillnad i våra områden och för våra hyresgäster. Och för Trollhättan. Vi känner ett stort ansvar för våra ägare och våra kunder. Våra fastigheter ska vara hållbara på alla sätt och hålla över tid, så vår underhållsnivå och renoveringstakten har varit fortsatt hög. De projekt som pågår i bland annat kvarteret Guldvingen på Lextorp, och i kvarteret Stensmedjan i centrala staden innebär ett pågående program för cirka 1 000 av bolagets lägenheter.

LÅGA PRODUKTIONSKOSTNADER I GULSPARVEN

För ekonomisk hållbarhet över tid är byggkostnadspriser en stor och viktig faktor. Under 2019 färdigställdes bland annat nyproduktion i kvarteret Gulsparven där ett helt nytt kvarter vuxit fram efter att vi rev de tillfälliga bostäderna "Viggen" år 2015, som stod kvar i långt fler år än vad de var byggda för. I Sverige har vi mycket högre byggkostnader än i övriga Europa. Därför var en stor framgångsfaktor med Gulsparven att produktionskostnaderna kunde hållas relativt låga. Även investeringsstödet var en faktor som hjälpte oss att kunna hålla hyrorna på en hållbar nivå över tid. Gulsparven är ett projekt med många goda hållbarhetsaspekter och blev som nyproduktion prisvärt och ekonomiskt hållbart.

EN NY ORGANISATION FÖR EN HÅLLBAR UTVECKLING

Aktiviteten på projektsidan har även i år varit mycket hög, men vi har också lagt ett mycket stort och fortsatt fokus på att skapa en förvaltningsorganisation som på bästa sätt kan jobba för en hållbar utveckling i våra hyresgästers vardag. Ett resultat av detta är en ny rollfördelning för våra Fastighetsskötare som nu verkar i två olika roller; Fastighetsvärd och Miljövård. Bolagets mål är en väsentligt höjd förvaltningskvalitet men också en kundnöjdhet och ökad trivsel och trygghet hos våra hyresgäster. Vi hoppas att vårt förändringsarbete på sikt innebär att minst nio av tio hyresgäster är nöjda med sitt boende hos oss på Eidar. Det känns riktigt bra och ska bli spännande att följa effekterna av det som vi gör under den kommande femårsperioden. Min ambition är att Eidars hyresgäster känner att de får bästa tänkbara valuta för sina hyrespengar när de bor hos oss, på alla sätt och vis. Jag känner stolthet när jag kan konstatera att Eidar bidrar till att göra Trollhättan till en mer hållbar stad på flera områden.

Urban Blom, VD

Kunden

BEFINTLIGA OCH
POTENTIELLA
HYRESGÄSTER



FORTSATT VÄSSANDE AV ORGANISATIONEN OCH HYRESGÄSTINFLYTANDE

Under 2018 sjösattes en ny organisation med fokus på bolagets kärnverksamhet; Hyresgästerna och fastighetsförvaltning – eller ”kundnöjdhet” och ”förvaltningskvalitet”. Den nya organisationen syftar till att bygga team närmare kunden och att renodla processer och arbetsuppgifter på ett sätt som ska gagna Eidars hyresgäster. Bolaget har under 2019 förädlad och förbättrat verksamheten för att göra organisationen ännu mer tillgänglig för hyresgäster och kunder. En viktig del i förädlingsprocessen är ett för Eidar nytt arbetssätt som förtydligar ansvarsfrågan och som resulterat i att Eidars personal på förvaltningssidan fått renodla sin kompetens i nya tjänster; Fastighetsvård, Miljövård och Förvaltare.

Fastighetsvårdarna ansvarar för ordning och reda i allmänutrymmen såsom källare, vindar och trapphus och bidrar genom detta till en känsla av trygghet och trivsel. Fastighetsvärden delar även ut informationsblad till hyresgäst och trapphus och genomför reparationer i hyresgästens hem.

Miljövårdarna ansvarar för ordning och reda i den yttre miljön och bidrar genom detta till en känsla av trygghet och trivsel. Miljövärden håller snyggt i planteringar och på grönytor i kvarteret och beskär buskar och träd. Dessutom plockar de dagligen skräp i kvarteret och ansvarar för snöröjning i de områden som Miljövärden ansvarar för.

Förvaltarna arbetar med tydlig inriktning på övergripande förvaltningsfrågor i Eidars hyresgästers vardag. Med Förvaltarens fokus på hyresgästen lämnar det utrymme för Distriktscheferna att fokusera på förvaltningsförbättringar i stort i respektive distrikt.

Genom att fortsätta renodla tjänster och ansvarsområden får bolagets medarbetare ökad möjlighet till att vara en informerad, kompetent och förtroendeingivande representant för Eidar i mötet med hyresgästen.

För att vara kundnära krävs inte bara kompetens utan även tillgänglighet. Därför har Eidar under 2019 utökat öppettiderna med lunchöppet och till att ha tydliga och sammanhängande öppettider i hela Kundservice (Boservice och Uthyrning) både för besök och telefon.

Eidar har under flera år arbetat med Bointroduktion/Välkomstinformation för nya eller befintliga hyresgäster som flyttar till- eller inom Eidar till nytt kvarter. Under 2019 övertog Eidars boendekonsulenter på Bosociala avdelningen uppdraget med Bointroduktion och erbjuder samtliga som tecknat nytt kontrakt ett besök. Drygt 75% av alla nyinflyttade hyresgäster har under året tagit del av Bointroduktionen.

HYRESGÄSTAKTIVITETER

Eidar och Hyresgästföreningen har sedan många år tillbaka ett nära samarbete och ett avtal gällande boinflyttande. Varje år avsätter Eidar resurser och medel öronmärkta för att bland annat skapa hyresgästaktiviteter runt om i fastighetsbeståndet. Aktiviteterna som planeras av Eidar och hyresgästföreningen är varierande och riktar sig till alla tänkbara målgrupper.

Förutom en rad lokala aktiviteter som främjar granngemenskap arrangerade Eidar och hyresgästföreningen några större gemensamma aktiviteter under året. Eidar ordnar flera hyresgästaktiviteter i egen regi, som till exempel påskpyssel, filmvisning och bussresa till Hunneberg under skolloven. Under namnet ”Eidar på besök” har bolaget under 2019 besökt tolv bostadsområden där representanter från bolagets olika distrikt har medverkat och träffat hyresgästerna under trevliga former.

SOCIAL HÅLLBARHET

Att ta ett tydligt socialt ansvar ingår i Eidars vision som vägvisare för Trollhättans utveckling. En bra och fungerande boendemiljö där hyresgästen trivs och känner sig trygg är viktig. Eidar har under 70 år arbetat förebyggande och aktivt för att skapa bra levnadsvillkor i bolagets alla bostadsområden runt om i staden och vill få alla att känna sig hemma i Trollhättan. I bolagets arbete med social hållbarhet finns ett helhetsperspektiv, kring både de människor som bor och verkar i staden och till stadens utveckling i stort. Det handlar om allt från att hyresgästen ska känna sig trygg och engagerad till arbetet för alla människors lika värde och ett jämlikt Trollhättan. Skillnaderna är stora i livsvillkor och hälsa utifrån socioekonomiska förutsättningar och där kan och vill Eidar aktivt vara med och göra positiv skillnad.

För att bidra till att skapa ett socialt hållbart samhälle samverkar Eidar med flera olika föreningar, myndigheter och aktörer för att hitta gemensamma och långsiktiga lösningar. Många av aktiviteterna syftar till att främja jobb, utbildning och språk, vilka är nyckelfaktorer för att skapa en känsla av delaktighet i samhället.

2019 skapades ”Eidar Akademi”. Det är ett initiativ där Eidar med hjälp av utbildning varvat med praktik vill bidra till utvecklingen av stadens socialt utsatta områden och minska utanförskapet genom satsningar riktade till främst unga eller nyanlända. Som en del av ”Eidar Akademi” startades i januari 2019 ett lokalt jobbspår vid namn ”Yrkesintroduktion Fastighet” där tio deltagare under 16 månader varvar teori med praktik och undervisning i svenska. Det är en tillväxtsatsning med mål att få ut fler människor i egen försörjning. Projektet är ett samarbete med Arbetsförmedlingen, Trollhättans Stad och Kunskapsförbundet Väst. Hittills har en av deltagarna fått tillsvidareanställning på Eidar.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Bolaget kommunicerar nyheter via eidar.se och My Newsdesk samt sociala medier såsom Facebook, LinkedIn och Instagram. Vid årsskiftet 2019 hade Eidar 2968 ”följare” på Facebook vilket är 278 fler än vid förra årsskiftet. Mer fokus läggs nu på sociala medier för annonsering i stället för, och som komplement till, traditionell annonsering i tryckta medier. I Eidars samlade kommunikationsstrategi har bolagets digitala kanaler en egen plattform där hänsyn tas till kanalernas respektive målgrupper och innehållsinriktning – och utifrån detta ska hela bolagets verksamhet speglas innehållsmässigt och med anpassad tonalitet.

Under 2019 gav Eidar ut tre nummer av hyresgästtidningen Entré. I årets decembernummer gjorde Eidars kommunikationsavdelning hela det redaktionella arbetet internt, såväl innehåll, texter, bearbetning och formgivning. Eftersom resultatet blev bra både innehållsmässigt, ekonomiskt och var effektivt så görs tidningen även fortsättningsvis inom företaget. Eidar förstärkte kommunikationsavdelningen med ytterligare kompetens då en kommunikationschef rekryterades under slutet på året och valde därför att avbryta upphandling av ny reklambyrå.

Som komplement till Entré delades nyhetsbrevet ”Nära dig” ut. Nyhetsbrevet innehåller information som är specifik för varje distrikt, där både det redaktionella arbetet och formgivning görs internt. ”Nära dig” kom ut med fyra nummer under 2019.

UR EIDARS TIDNING ENTRÉ, NR 3 2019

Åtgärder för att höja servicen och kvaliteten i ert boende

- ✓ Indelning i fyra distrikt för att du som kund alltid ska möta personal som kan ditt område
- ✓ Fastighetsvårdar införs för att förbättra kvaliteten i lägenheter och allmänna utrymmen
- ✓ Förvaltare införs för att förbättra servicen och ge snabbare svar på kundärenden
- ✓ Ordning och reda i tvättstugor genom översyn av avtal för städningen
- ✓ Distriktscheferna ges utrymme att fokusera på arbetsledning
- ✓ Miljövårdar införs för att bibehålla hög kvalitet i yttre miljö
- ✓ Förstärkning inom besiktning för kortare väntetider
- ✓ Utökade öppettider



Eidar skapar integrerande fastighetsutbildning

TILLSAMMANS MED ARBETSFÖRMEDLINGEN, TROLLHÄTTANS STAD OCH KUNSKAPSFÖRBUNDET VÄST HAR EIDAR STARTAT ETT LOKALT JOBBSPÅR VID NAMN YRKESINTRODUKTION FASTIGHET.



UTBILDNINGEN STARTADES I januari och pågår under 16 månader och är en tillväxtsatsning med mål att få ut fler människor i arbete. Utbildningen består av teori varvad med undervisning i svenska och praktik. Den teoretiska delen innehåller bland annat ämnen som fastighetservice och fastighetsförvaltning, trädgårdsanläggning, växtkunskap, anläggningsarbete, maskiner och verktyg samt kundservice.

– DET ÄR EN FANTASTISKT BRA och bred yrkesutbildning som gör deltagarna attraktiva på arbetsmarknaden. Utbildningen är i första hand skapad för att hjälpa människor som står längst ifrån arbetsmarknaden och bidrar till att förbättra tillgången på kvalificerad personal i

Trollhättan, säger Nina Andersson, Eidars samordnare för utbildningen. Tio av deltagarna blir direkt knutna till Eidar. De kommer att göra sin praktik på bolaget och erbjuds även sommarjobb på Eidar.

– VI ÄR MYCKET GLADA ÖVER ATT kunna erbjuda den här möjligheten och extra roligt är att åtta av tio deltagare faktiskt är hyresgäster hos oss, säger Eidars Anna Wänblom, chef för uthyrning och social hållbarhet.

– Utbildningen är ett viktigt komplement till de satsningar som vi redan gör kopplat till integration och social hållbarhet och vi hoppas kunna erbjuda liknande möjligheter framöver, understryker hon. «

EIDAR AKADEMI

Utbildningen Yrkesintroduktion fastighet är en del av initiativet Eidar Akademi, där Eidar med hjälp av utbildning och praktik vill vara en drivkraft för utvecklingen av Trollhättan och stadens socialt utsatta områden.

Eidar Akademi är en satsning som främst vänder sig till unga eller nyanlända och syftar till att minska utanförskap och bidra till en socialt hållbar stad.



Mowlid, Sumiya, Sabirin, Tasneem, Nina (Eidar), Samira, Seyd-Omar, Arte och Malik, som saknas på bild, utbildas till morgondagens ledare av Hyresgästföreningen tillsammans med Eidar.

Här utbildas morgondagens ungdomsledare

VID SOLGÅRDEN UTE PÅ NATURSKÖNA VÄNERSNÅS UTBILDAS SVERIGES FRAMTIDA LEDARE FÖR ATT INITIERA OCH LEDA PROJEKT MED FOKUS PÅ ÖKAD INTEGRATION I DERAS BOSTADSOMRÅDE. UNDER SOMMAREN 2019 ANSVARAR DE NYUTBILDADE UNGDOMSLEDARNA FÖR "SOMARSKOJ" I EIDARS BOSTADSOMRÅDEN.

– Genom projektet fångar vi upp unga människor som vill göra skillnad i sitt bostadsområde och de kommer att vara en tillgång för oss under en lång tid framöver, säger Nina Andersson som arbetar med social hållbarhet på Eidar.

DE SOM GÅR LEDARUTBILDNINGEN och bor hos Eidar kommer att erbjudas sommarjobb och leda olika integrerande aktiviteter för barn och unga i Eidars bostadsområden.

– Då kan andra se att det finns möjlighet att vara med och påverka i sitt område, påpekar Nina Andersson.

FÖRUTOM UTBILDNING I LEDARSKAP lär de sig även arrangörskap, aktivitetsutveckling och hur man finansierar olika projekt. Meningen är att de ska ha en solid grund att stå på och en förståelse för vad som krävs för att vara en ledare.



1500 BARN DELTOG i Eidars lovaktivitet "sommarskoj".

Produkten

- BOLAGETS FASTIGHETER



STRATEGISK PARTNERING

Eidar har partneringsavtal med Serneke och Skanska för större renoveringar i bolagets fastighetsbestånd. Sedan första partneringsavtalet slöts år 2012 med Skanska har runt 650 lägenheter stamrenoverats i stadsdelarna Kronogården, Karlstorp och Hjortmossen. Under år 2019 påbörjades ett stort projekt i kvarteret Stensmedjan i stadsdelen Hjortmossen, som sista del i partneringsavtalet med Skanska. Parallellt startade Eidar ett stort renoveringsprojekt i stadsdelen Lextorp enligt partneringsavtalet med Serneke. Totalt ska ca 500 lägenheter i kvarteret Guldvingen på Lextorp renoveras under de kommande 5 åren. Serneke har inom avtalets ramar byggt ut och byggt om Eidars lokaler (Eidar center) och anpassat lokaler i Granngården centrum för kommunal omsorgsverksamhet.

Hjortmossen

Kvarteret Sägkvarnen

I Eidars kvarter Sägkvarnen, i stadsdelen Hjortmossen, har renoveringen av de 218 lägenheterna färdigställts. Eftersom det blev ett positivt ekonomiskt utfall kunde Eidar addera åtgärder som till exempel förbättrad utomhusbelysning och nya garageportar, som initialt inte var med i projektet.

Kvarteret Stensmedjan

Under våren 2019 startade evakuering av de första hyresgästerna i Stensmedjan på adress Drottninggatan 64. Successivt har hyresgästerna i de tre trappuppgångarna evakuerats till tillfällig lägenhet i samma kvarter för att slippa bo i renoveringen och det omak det medför för hyresgästen. I slutet av året var samtliga 57 lägenheter i huset färdiga och de sista evakuerade hyresgästerna kunde flytta tillbaka till sin nyrenoverade lägenhet. Eidar installerar solceller på samtliga tak under pågående renovering, i linje med bolagets ambitioner och mål om en hållbar förvaltning. Renoveringen i kvarteret Stensmedjan kommer att pågå fram till slutet av 2021. Då har Eidar genom partneringsavtalet med Skanska renoverat de 850 lägenheter som ingår i avtalet.

Lextorp

Kvarteret Guldvingen

År 2019 färdigställdes det första projektet, utbyggnaden av bolagets kontor i "Eidar Center", inom partneringsavtalet med Serneke. Delar av Eidars personal flyttade under våren in i de 25 nya kontoren som skapats, och de tidigare kontoren byggdes istället om för att bli lokaler för kommunens hemtjänst i stadsdelen Lextorp. Efter sommaren, då hyresförhandlingar genomförts mellan Eidar och Hyresgästföreningen, startade även renoveringen av de första 150 lägenheterna i höghusen i kvarteret Guldvingen. Denna renovering genomförs med evakuering för hyresgästernas skull, eftersom renoveringen innebär omfattande åtgärder i lägenheterna, exempelvis nya badrum, kök, värmestammar, radiatorer, ventilation, el och lägenhetsdörrar. Husfasaderna får ett nytt utseende som rent estetiskt blir ett lyft för området. I samband med renoveringen beviljades Eidar investeringsstöd för att iordningställa samtliga innergårdar. Det arbetet startade under 2019 och pågår fram till hösten 2020, då kvarterets alla innergårdar är klara med nya gemensamhetsytor och planteringar.

Kronogården

Ombyggnation och planer Kronogårdstorg

Kvarteret Hackan ligger i anslutning till Kronogårdstorg i stadsdelen Kronogården, som är klassat som "utsatt område". Sedan det före detta äldreboendet Klockaregården i kvarteret Hackan avvecklats har diskussioner förts om hur Eidar ska utveckla byggnaden i samband med att an gör en övergripande satsning på Kronogårdstorg. Målsättningen är att utveckla kvarteret till en levande, attraktiv och lockande mötesplats för alla åldrar.

Initialt var tanken att upphandla denna renovering/ombyggnad som en traditionell totalentreprenad, men då byggnaden är komplex och målsättningen med projektet är mer än att bara bygga om och renovera så valde bolaget att upphandla detta som en strategisk partnering. Inom avtalet kan även åtgärder på höghusen inom Kronogården avropas.

Efter genomförd upphandling utsågs Skanska till vinnare och tecknade under hösten ett nytt parteringavtal. I det inledande samarbetet, med Skanska och Trollhättans Stad, har Eidar tillsammans identifierat vilka aktörer, föreningar, verksamheter och boende som är viktiga att ha dialog med. Dessa dialogsamtal genomförs efter årsskiftet, och ger Eidar input om vad som efterfrågas i kvarteret. Eidars ambition i detta projekt är att göra stor skillnad och verkligen bidra till att skapa ett tryggt och trivsamt Kronogården.

HEM TILL FRAMTIDEN - NYBYGGNATION

"Hem till framtiden" är en satsning som innebär att bolaget under 15 år, fram till 2030, ska bygga minst 1 000 nya hyreslägenheter runt om i Trollhättan. Det är ett av Eidars sätt att bidra till att staden kan utvecklas och växa till 70 000 invånare år 2030.

Dannebacken

Kvarteret Gulsparven

Under 2019 gick byggnationen av nya kvarteret Gulsparven in i slutskedet. I juni hade Eidar intensiva veckor då allt skulle färdigställas för alla 164 lägenheter som genomgick förvandling från byggarbetsplats till moderna, nybyggda hem till hyresgäster. I kvarteret Gulsparven finns en av stadens största, kanske allra största, solcellsanläggningar som till stor del står för elförsörjningen i fastigheternas allmänna utrymmen. Ett av husen är ett Trygghetsboende för äldre, med särskilda anpassningar för att vara tillgängligt och funktionellt hela livet. I trygghetsboendet finns dessutom en delvis bemannad gemensamhetslokal för hyresgästerna, med möjlighet att nyttja dagligen.

Kvarteret Stjärtnesen

Efter upphandling i början av året tecknade Eidar kontrakt med MVB Astor i februari för att bygga 45 demenslägenheter i kvarteret Stjärtnesen. Efter projektering startade markarbetena under våren 2019 och hela byggnationen beräknas vara klart efter sommaren 2020. Projektet omfattar 45 lägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymmen och personalutrymmen. Byggnaden byggs med en stomme i trä och certifieras enligt "Miljöbyggnad silver". Under projektets gång har vissa oklarheter uppstått kring hur anslutningen av avlopp skulle genomföras, vilket medfört vissa merkostnader. Tyvärr uppdagades också att entreprenören brustit i byggnationen av väderskydd/ställning vilket gjorde att Arbetsmiljöverket stoppade arbetena under några veckor. Entreprenören arbetar nu för att säkerställa att den avtalade färdigställandetiden ska hållas.

Centrum

Kvarteret Mars

Efter nästan 2 år, då Eidar först fått nej till investeringsstöd av Länsstyrelsen och därefter överklagat beslutet, kom den 28 januari det mycket positiva beslutet från Boverket att Länsstyrelsen skulle bevilja investeringsstöd. Ett beslut som innebar att Eidar beviljades investeringsstöd på ca 57 miljoner - vilket i sin tur hade den positiva effekten att Eidar kunde sänka hyran i snitt på 8% för kvarterets samtliga hyresgäster.

Högskolan Väst och Campus

Tillsammans med Högskolan Väst, Trollhättans Stad och Kraftstaden har Eidar varit med i arbetet kring att ta fram en Campusplan 2030. En del i Campusplanen handlar om studentbostäder, där tankar och skisser finns på hur detta kan utvecklas inom Campusområdet. I det fortsatta arbetet, för att möjliggöra byggnation av studentbostäder på campusområdet, kommer Högskolan att ansöka om planbesked.

Upphärad

Eidars styrelse beslutade att återigen låta ta ett omtag och titta på förutsättningarna för byggnation av radhus i Upphärads samhälle, en dryg mil utanför Trollhättans tätort, genom att avropa byggnationen via Sveriges Allmännyttas ramavtal "Kombohus småhus". Dessvärre blev de ekonomiska kalkylerna inte tillräckligt bra för att Eidar skulle kunna besluta att starta projektet.

Studentbostäder Innovatumområdet

Ambitionen är att i början av 2020 starta byggnation av 144 studentlägenheter i den sydligaste delen av centrum, Innovatumområdet. Eftersom detaljplanen som varit överklagad inte vann laga kraft under 2019 har den planerade byggstarten fått skjutas upp. Eidars styrelse, som beslutat att låta gå vidare med byggnationen, presenterades olika kalkyler med möjliga alternativ till byggsätt. Två kalkyler, varav en med utgångsläget i trästomme och en med betongstomme. Eidars styrelse beslutade om stomme i trä, vilket betyder att byggnationen kommer att genomföras med lägenhetsmoduler byggda i trä som ger en kort byggtid och med målsättning om att vara klara 2021.



Snart bor Maria i sin drömlägenhet

SOMMAREN 2019 GICK STARTSKOTTET FÖR RENOVERINGEN AV RUNT 500 LÄGENHETER I KVARTERET GULDVINGEN PÅ LEXTORP. DE DRYGT 40 ÅR GAMLA SEXVÅNINGSHUSEN ÄR TROLLHÄTTANS SISTA MILJONPROGRAMSOMRÅDE OCH BEHÖVER NU RUSTAS UPP.

– DET SKA BLI JÄTTESKÖNT ATT FÅ ETT NYTT FRÄSCHT KÖK OCH BADRUM, SÄGER HYRESGÄSTEN MARIA MAC DONALD.

ALLA LÄGENHETERNA får just nya fräscha kök och badrum, samtidigt som avloppsstammar, el och ventilation byts ut och utemiljön rustas upp.

– Detta är en del i vår satsning på att lyfta hela stadsdelen Lextorp. Vi vill att de som bor här ska trivas, samtidigt som vi vill förnya allmänhetens bild av området. Genom att skapa en trygg och levande stadsdel som attraherar människor med olika bakgrunder bidrar satsningen också till integration, resonerar Eidars VD Urban Blom.

MARIA MAC DONALD ÄR en av hyresgästerna i Guldvingen. Hon blickar ut över kvarteret med stolta ögon när vi möter henne vid områdets aktivitetsarena.

– Jag behöver aldrig vara ensam här i kvarteret. Går jag ut på gården så kommer det alltid fram någon och pratar, berättar hon.

MARIA ÄR FÖRVÄNTANSFULL inför renoveringen.

– Det ska bli jätteskönt att få ett nytt, fräscht kök och badrum. Det kommer att bli jättefint och mycket lättare att hålla rent och snyggt.

Hon och alla hennes grannar har själva fått välja nyans på skåpsluckor och golvmatta i köket och kakel och klinker i badrummet.

– I köket har jag valt ljusgrå luckor och en trämonstrad golvmatta. Till badrummet valde jag en ljusgrå nyans på golvklinker och

kakel bakom toalettstolen och i duschutrymmet, berättar Maria med ett förväntansfullt leende.

HYRORNA, SOM ÄR FÖRHANDLADE med Hyresgästföreningen, höjs i takt med standarden. Alla hyresgäster som nu bor i Guldvingen får dock en kvarboenderabatt som gör att höjningen stannar på i snitt 18 procent och trappas upp stegvis under tre år.

REDAN NU PÅGÅR OCKSÅ ARBETET med att rusta upp kvarterets utomhusmiljö. Varje innergård anpassas efter ett tema – skog, vatten, rymd eller sten, och ska bli en trygg och trivsam mötesplats för alla som bor i området. Här skapas ytor för lek, aktivitet och vila för alla åldrar. Utmed husgavlarna ges hyresgästerna möjlighet att odla grönsaker eller blommor.

– Det finns många barn och ungdomar här och det är fantastiskt att man satsar på att skapa en trevlig miljö både för dem och för oss andra, säger Maria.

Husens fasader ska tvättas och målas i olika färger och på gavlarna ska skivor som skapar olika mönster monteras.

RENOVERINGENS ETAPP 1; Lextorpsvägen 35–45, beräknas vara klar i början av 2021. Arbetet med att renovera resten av de 600 lägenheterna i kvarteret kommer att pågå under ytterligare några år.

– Tanken är att resterande etapper ska följa direkt på varandra så att hela kvarteret Guldvingen med både höghus och låghus är renoverat och klart om 5–6 år, säger VD:n Urban Blom. «

Lextorp

Kvarteret Vitvingen

Under våren upphandlades byggnationen av socialpsykiatriboendet i kvarteret Vitvingen, och Eidar tecknade kontrakt med företaget Tommy byggare. Under våren startade markarbetet och psykiatriboendet planeras stå klart hösten 2020.

Sjuntorp

Bolagets ambitioner att fortsätta bygga nya bostäder i alla delar av Trollhättan tar nu vidare fart i Sjuntorp, ca 1 mil söder om Trollhättans tätort. Under 2019 har arbetet startats med att ta fram en detaljplan för byggnation av 30-40 lägenheter fördelade på ett antal tvåplansbyggnader i närhet till Eidars förskola Stommen i Sjuntorp. Under året genomfördes både bullerutredning, dagvattenutredning, geoteknisk undersökning. Målsättningen är att under våren/sommaren ha en lagakraftvunnen detaljplan så att byggnationen kan starta hösten 2020.

Nya älvnära stadsdelen Vårvik

Inom det spännande utvecklingsprojektet Vårvik i en lummig del av centrala Trollhättan finns planer att bygga upp en ny, älvnära och hållbar stadsdel med 1800 bostäder. I "Projekt Vårvik" har det förts dialog med Eidar om möjligheter att bygga attraktiva hyresrätter. "Projekt Vårvik" är ännu i utvecklingsfas men Eidars målsättning är att långsiktigt bygga hyresrätter i området, där planerna är att starta en första etapp så snart detaljplaner finns och marksaneringen är genomförd.

Hjortmossen

Kvarteret Antilopen

Efter sommaren 2019 tog Trollhättans Stad beslut om att starta en förstudie gällande byggnation av ett kombinerat äldreboende och förskola. Eftersom staden saknade personella resurser åtog Eidar sig att projektleda förstudien. Tanken är att bygga ca 90 äldreboendeplatser tillsammans med 8 avdelningar förskola och tillagningskök. Platsen som förstudien inriktar sig på är Kvarteret Antilopen, stadsdelen Hjortmossen. Om förstudien godkänns och beslut om lokalplanering tas så kommer även denna att drivas av bolaget. Målsättningen är att ett eventuellt äldreboende/förskola ska stå klart 2022/2023.

OMBYGGNINGAR OCH RENOVERINGAR

Centrum

Kvarteret Skottön (Vattentornet)

Under februari flyttade hyresgästerna in i den nyrenoverade etagelägenheterna i Vattentornet i centrala Trollhättan. Parallellt med renoveringen energieffektiviserades fastigheten. Lägenheterna är unika med rundade ytterväggar och hiss in i hallen är mycket eftertraktade i Trollhättan.

Kronogården

Ventilationsbyte i höghusen

I slutet av året färdigställdes det omfattande bytet av ventilation i 10 av de 13 höghusen på Lantmannavägen på Kronogården. Bytet säkerställer inomhusmiljön i lägenheterna och minskar därmed energiförbrukningen.

Sylte, kvarteret Humlan

Parkeringshus

Under året upphandlades rivningen av andra och sista P-huset på Humlan. Kontrakt tecknades med "Erlandssons bygg" för arbetet med att riva och iordningställa markparkeringar i området. Projektet färdigställdes redan under senhösten och endast kompletterande arbeten genomförs under våren 2020.

LSS-boende

Efter att äldreboendet på Humlevägen 34-38 flyttats till Guldvingen på Lextorp startade ombyggnaden av lokalerna till att istället inrymma ett LSS-boende. Detta projekt planeras vara klart under våren 2020.



IRENE OCH THOMAS JOHANSSON HAR MÄTT IN SIG OCH LÅNGTAR TILL INFLYTTNINGSDAGEN.

”Vi får ett fantastiskt solläge”

UNDER MAJ MÅNAD FICK BÅDE ALLMÄNHETEN OCH BLIVANDE HYRESGÄSTER MÖJLIGHETEN ATT KLIVA ÖVER TRÖSKLARNÄR TILL TRE AV DE 164 NYBYGGDA LÄGENHETERNA I KVARTERET GULSPARVEN. INTRESSET FÖR VISNINGEN VAR STORT.

– NU SKA VI BARA FUNDERA PÅ VILKA MÖBLER VI SKA BEHÅLLA OCH TA MED I FLYTTEN, KONSTATERADE THOMAS OCH IRENE JOHANSSON SOM FLYTTAR IN I EN TREA I JUNI.

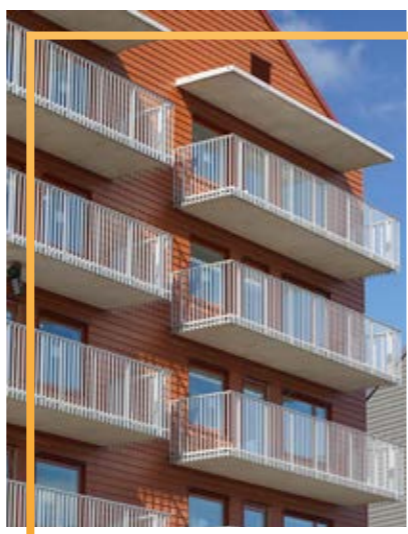
Med tossor på fötterna fick makarna Johansson och alla andra nyfikna besökare titta närmare på en etta, en tvåa och en trea. Det gav en bra bild av planlösningar, materialval och hur vardagslivet på Gulsparven kommer att se ut.

Thomas och Irene har hyrt en trea på Furulundsvägen 7. De är spända och förväntansfulla inför inflyttningen i slutet av juni.

– Här är det nära till det mesta och vi får ett fantastiskt solläge på kvällarna.

Detta är Gulsparven

- 164 hyreslägenheter fördelade på 7 punkthus och 2 radhuslängor.
- 22 av lägenheterna är trygghetsboende för dem över 65 år.
- 1–4 rum och kök i storlekarna 35–100 kvadratmeter.
- Alla lägenheter har tvättmaskin och torktumlare i badrummet, ekparkett och klinkers i entré och badrum samt en generös balkong eller uteplats.
- I kvarteret finns fyra lekplatser, en boulebana, odlingslådor och en grillplats. Det finns även en gemensamhetslokal och en



Miljö och hållbar utveckling

AB EIDAR TROLLHÄTTANS BOSTADSBOLAG SKA BIDRA TILL EN HÅLLBAR UTVECKLING SOM TILLGODOSER DAGENS BEHOV UTAN ATT ÄVENTYRA KOMMANDE GENERATIONERS MÖJLIGHETER ATT TILLFREDSSTÄLLA SINA KRAV PÅ RESURSER. GENOM ETT AKTIVT ARBETE TILLSAMMANS MED ENGAGERADE HYRESGÄSTER, MEDARBETARE OCH SAMARBETSPARTNERS BIDRAR EIDAR TILL SAMHÄLLSUTVECKLINGEN FÖR ETT ALLTMER HÅLLBART BOENDE, DÄR SOCIAL SAMMANHÅLLNING, EKOLOGISK OCH EKONOMISK UTVECKLING FÖRENAS MED EN GOD OCH TRYGG MILJÖ.

Utifrån våra lokala förutsättningar är förändringsarbetet inriktat mot FN 17:s globala hållbarhetsmål Agenda 2030 för att ställa om samhället till en allt mer hållbar och rättvis värld. De beslut som Eidar tar baseras på bolagets etiska riktlinjer, miljöpolicy och aktuella miljömål. Valen präglas av långsiktighet där Eidars ansvarstagande ska möjliggöra en enkelhet för hyresgästen att agera miljömässigt. Miljöarbetet har en framträdande roll i bolagets verksamhet där alla medarbetare, oavsett yrkesroll gemensamt känner ansvar för att hushålla med jordens resurser.

Genom Eidars väsentlighetsanalys som är vägledande i detta arbete har bolaget formulerat verksamhetsmål och under året togs flera viktiga steg framåt i hållbarhetsarbetet i de tre dimensionerna: Ekonomisk, Ekologisk och Social hållbarhet. I dialog med hyresgäster tar Eidar gemensamt ett klimatansvar och utvecklar lokaler och bostäder för att möta kunder utifrån deras olika behov, för att skapa en så god boendemiljö som möjligt.

Områden, utifrån FNs globala hållbarhetsmål, som särskilt prioriteras är:

(Fokusområdena är tvärsektorier och bidrar till en positiv utveckling för flera områden)

- **Hållbara Städer och Samhällen**
Boende med god inomhusmiljö i en trygg stadsmiljö
Miljömärkta byggmaterial används. I fall där avsteg görs ska detta motiveras
- **Bekämpa klimatförändringar/ Hållbar energi för alla**
Energieffektiva byggnader där energianvändningen ska vara från förnyelsebara energikällor.
Förnyelsebara byggmaterial prioriteras med lokalt omhändertagande av dagvatten
- **Minska ojämlikheter**
Förbättra förutsättningar till en god utbildning, egen försörjning och en god uppväxt

Under 2019...

- Eidar blev nominerat till Allmännyttans Hållbarhetspris
- Tilldelades Eidar värdskapet för Sveriges Allmännyttas Klimat och Energikonferens "Energikicken" 2020
- Eidar blev inbjudna till flera regionala träffar att hålla föredrag om Eidars hållbarhetsarbete.
- Nominerades Eidar till tidningen TTELAs hållbarhetspris
- Deltog Eidar i ett utvecklingsprojekt tillsammans med Sveriges Allmännytta, Kommuninvest och IVL Svenska Miljöinstitutet för att klimatberäkna projekt som sedan ska ligga till grund till klimatkrav som är rimliga att ställa i kommande upphandlingar.
- Har Eidar minskat energiförbrukningen med 28 procent och reducerat utsläpp av koldioxid med 87 procent, jämfört med 2007.

MILJÖLEDNING

Utifrån miljöledningssystem ISO14001 följer Eidar upp och styr miljöarbetet där bedömningen av verksamheten identifierat ett antal väsentliga aspekter ur ett hållbarhetsperspektiv som styr förbättringsarbetet mot definierade mål.

De områden som bedömts som särskilt prioriterade är:

Miljöområde	Övergripande miljömål	Huvudmål	Verksamhetsmål 2017-2021	Nyckeltal 2019
Hyresgäst/Kund	Eidar ska främja, uppmuntra och i dialog öka miljömedvetandet hos hyresgästerna/kunderna, och skapa förutsättningar för dem att agera på ett miljöanpassat sätt.	Eidars kunder har kunskap om bolagets miljöarbete samt sitt eget miljöansvar.	50 % av bolagets kunder har kunskap om Eidars miljöarbete.	Fasta och öppna frågor ställs till alla hyresgäster, tillsvågagångssätt och frekvens är fastlagd.
			Utveckla Gröna Hyresavtal.	Kvarstår.
		I samverkan med Eidars hyresgäster/kunder minska den totala miljöpåverkan.	Utveckla incitament m.a.p miljöfrågor för att få in förslag från hyresgästerna.	Pågår.
Fastighetsutveckling	Eidar ska medverka till en hållbar samhällsutveckling. Det innebär att vara en aktiv partner i samhällsplaneringen och stadsutvecklingen.	Eidar bidrar till en hållbar samhällsutveckling.	Utveckla strategi för miljöanpassat byggande.	Miljöbedömning görs utifrån olika standarder.
			Miljöcertifiering av byggnader.	Miljöcertifieringssystem Svanen, Miljöbyggnad, Byggvarubedömningen används i nyproduktion.
			Fastställ miljökrav på material.	Byggvarubedömningen tillämpas för val av byggvaruprodukter med lägsta nivå accepteras.
			Beräkna klimatpåverkan från byggprocessen för att den sedan ska ligga som grund till klimatkrav i kommande upphandlingar.	Beräkning av klimatpåverkan från byggprocessen i kommande projekt.
Fastighetsförvaltning	Eidar ska sträva efter att fastighetsförvaltningen ska genomföras med miljöanpassade metoder och material.	Förvaltning av fastigheter sker på ett miljöanpassat sätt.	Utifrån ekosystemtjänster, biologisk mångfald och sociala värden skapas Eidars utemiljöer.	Utifrån trädvårdsplan underhålls trädbeståndet. Växtinventering har gjorts som ligger till grund för en miljöanpassad skötselplan.
				Inga kemiska produkter eller gasol används för ogräsbekämpning.
			Fossilfri förvaltning inkl drivmedel för transporter och arbetsfordon.	Fossilfri förvaltning under 2018 enligt def. Fossilfritt Sverige, klart.
Energi	Eidar ska hushålla med användningen av energi samt prioritera förnyelsebar energi.	Minska energianvändningen med 30 % till 2020 med 2007 år som basår. Mål: 119 kWh/m ² år	Arbeta efter utarbetad strategi för att nå beslutat effektiviseringsmål.	Andelen förnyelsebar energi: 99,98 % Genomsnittlig energiprestanda: 121 kWh/m ² år.
			Fastställ energiprestandakrav vid renovering/nybyggnation.	Mål för nyproduktion (kWh/m ² år): Bostäder: 55 Små lgh: 65 Lokaler: 50
			Energispartips riktat till Eidars hyresgäster.	Pågår.
			Egenproducerad solel installerad under 2019 P= 230 kWp Total installerad effekt P=487 kWp	

Fortsättning från föregående sida

Miljöområde	Övergripande miljömål	Huvudmål	Verksamhetsmål 2017-2021	Nyckeltal 2019
Vatten & Avlopp	Eidar ska hushålla med användningen av vatten.	Minska användningen av vatten och mängden miljöförstörande ämnen till avlopp.	Utveckla mål för vattenanvändningen per område.	Vattenanvändning: 1,38 m ³ /m ² /år, har minskat med 6 % jämfört med ifjol.
			Fastställ krav på tappflöde vid om- och nybyggnation.	Klart.
			Kommunicera råd och tips till hg om farligt avfall.	Artikel i vår tidning till alla hyresgäster.
Avfall	Eidar ska arbeta för att minimera de totala avfallsmängderna samt förbättra återvinningen av material.	Minska avfallsmängder.	Upprätta en avfallsplan.	Avfall L/ hushåll & vecka, Organiskt: 9,8 % Rest: 60 % Osorterat: 20,5 %
			Kartlägg avfallssituationen.	Nytt mål: Osorterat avfall ska minska med 40 % under 2020.
			Utveckla mål för minskade mängder restavfall.	
Transporter/ Resor	Sörja för att Eidars transporter och resor är så effektiva och miljöanpassade som möjligt.	Minskad miljöpåverkan från Eidars transporter. Senast 2020 ska alla transporter ske med helt förnyelsebara drivmedel.	Fossilfri förvaltning inkl drivmedel för transporter och arbetsfordon.	Fossilfri förvaltning under 2018 enligt def. Fossilfritt Sverige, klart.
			Utveckla styrdokument för fordonsstrategi.	Klart.
			Möjliggör att cykla i stället för att resa med bil.	Klart.
			Tjänsteresor.	Tåg: 5860 mil Flyg: 139 mil
			Effektiva transporter.	Körsträcka: 3,4 mil / lgh. Andelen fossilbränslefria körsträcka: 100 %. Andelen fossilbränslefria drivmedel för personbilar inkl arbetsfordon: 100 %.
Inköp/ Upphandling	Miljöhänsyn ska prioriteras vid inköp och upphandling.	Inköp och upphandling bedöms efter miljöpåverkan.	Utveckla miljökrav vid upphandling.	Ramavtalsentreprenörer skall-krav att använda miljöbilar.
			Rutin för info från leverantör om miljöskadliga ämnen.	Entreprenörens rutiner efterfrågas vid upphandling.

Miljöområden

HYRESGÄST/KUND

I dialog med bolagets hyresgäster tar Eidar klimatansvar och utvecklar lokaler och bostäder för att möta deras olika behov. Som ett led i Eidar miljöcertifiering enligt ISO 14001 har det tagits fram en kommunikationsplan för att på ett tydligt och enhetligt sätt kommunicera företagets hållbarhetsarbete, såväl internt som externt.

FASTIGHETSUTVECKLING

Hållbarhet och begreppet "Levande stad" är centrala frågor både för Eidar och nationellt vid ombyggnationer samt nyproduktion.

Många av Eidars äldre fastigheter står inför genomgripande renoveringar samtidigt som det är behov av nya bostäder då Trollhättan växer. Vid årsskiftet var 164 nya bostäder inflyttningsklara och 184 lägenheter har genomgått omfattande renoveringsarbete.

Då nybyggda hus blir allt mer välisolerade och energieffektiva får klimatpåverkan från byggprocessen och valet av byggnads-material en allt större betydelse. Under 2019 har Eidar blivit utvalda att delta i ett utvecklingsprojekt med ytterligare åtta allmännyttiga bostadsföretag, tillsammans med Sveriges Allmännyttan, Kommuninvest och IVL Svenska Miljöinstitutet, för att klimatberäkna projekt som sedan ska ligga till grund till klimatkrav som är rimliga att ställa i kommande upphandlingar.

I bolagets om- och nybyggnadsprojekt väljs byggvaror utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Eidar använder miljöledningssystem som exempelvis "Svanen" samt "Miljöbyggnad" där ett urval av projekten kommer certifieras.

Miljömärkningen innebär att byggnaderna är värderade ur ett livscykelperspektiv och

- har låg energianvändning
- uppfyller höga miljö- och hälsokrav på byggprodukter, material och kemiska produkter
- säkerställer en god inomhusmiljö
- har en kvalitetssäkrad byggprocess

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Eidar eftersträvar en miljöanpassad förvaltning av fastigheterna, där fokus är på inomhusmiljö, ytttermiljö, trygghet, effektiv energianvändning och en bra avfallshantering.

I bolagets förvaltning pågår ett arbete med att minimera användandet av kemiska produkter som bedöms ur ett miljöperspektiv.

Ett övergripande miljömål är att minska användandet av fossila bränslen och att senast år 2020 uteslutande använda energi från förnyelsebar energiproduktion. Ett mål vi nådde redan år 2018 genom strategiska val vid anskaffning av fordon, arbetsredskap, inköp av el och fjärrvärme.

För Eidars grönytor ska det finnas en bred artvariation av växter som är tilltalande för djur och insekter så att den biologiska mångfalden främjas. De senaste tre åren har över 250 000 blomsterlökar planterats med blomningsperiod vår, sommar och höst. Eidar arbetar efter en trädvårdsplan för att underhålla trädbeståndet. Träd har stor betydelse för den biologiska mångfalden, men även ekonomiska och sociala värden. I flera av Eidars bostadsområden finns det möjlighet för hyresgästerna att prova olika alternativ inom ramen för "Stadsnära odling".

AVFALL

I Eidars bostadsområden ska hushållsavfall sorteras som antingen rest- eller som komposterbart avfall som kommer till nytta vid biogastillverkning. För att minska avfallsmängden från Eidars hushåll behöver det bli enklare för hyresgästen att lämna material och produkter till återvinning. Bolaget arbetar för att öka möjligheten för fastighetsnära källsortering av förpackningsmaterial och samarbetar med Trollhättans stad och Trollhättan Energi i avsikt att förbättra tillgängligheten till återvinnings- och miljöstationer. I Eidars kundenkätundersökning (2017) hade resultatet på hur nöjd man var med möjligheten till återvinning

UR: TTELA 26 nov- 2019

2020-03-10 Tillåtelse av TTELA att använda till Eidars Årsredovisning 2019.



Henrik Patriksson och Urban Björn. Bild: Robin Fahström

Eidar blev fossilfria snabbare än beräknat

Trollhättan • För tio år sedan satte kommunala bostadsbolaget Eidar målet att ha helt fossilfri energianvändning senast år 2020. Men detta uppnådde de snabbare än så, och nu har de siktet inställt på nästa mål.

Robin Fahström

Det var ett ambitiöst mål från början. Även för dem själva kändes det nästan utopiskt. Men Eidar, som är nominerade till Årets Hållbarhetspris, vågade satsa högt. Och de lyckades.

2019 UTSÅGS EIDAR TILL FINALIST TILL TTELA:S HÅLLBARHETSPRIS, EFTER KRITERIERNA FÖR BEDÖMNING:

- En god och inspirerande förebild.
- Kan genomföras av andra företag och verksamheter.
- Bidrar till miljömässigt hållbar utveckling.
- Genomförda handlingskraftiga, nytänkande och konkreta åtgärder - gärna med mätbara resultat.
- Juryn lägger extra tyngd på insatser som gjorts i samverkan med annan aktör eller andra aktörer.

Priset delades ut under galan Go Trollhättan och gick till REKO-ring som är ett nätverk av lokala lantbrukare som säljer ekologiskt och närproducerat.

minskat ner till 56 procent mot tidigare 77 procent (2014). Detta kan bero på att flera återvinningsstationer, som var placerade i närheten av bolagets större bostadsområden, har avlägsnats. För att möta våra hyresgästers behov ska Eidar under 2020 installera markbehållare i flera av våra större områden. Där har hyresgästerna möjlighet till fullsortering av rest- och matavfall, kartong, plast, tidningar, kartong, metall, batterier samt färgat och ofärgat glas. Systemet med de markbehållarna valdes för att minska problem med lukt och för att kunna hantera större volymer avfall på mindre yta.

Under våren var Eidar, tillsammans med stadens energibolag Trollhättan Energi, ute med Eidars rullande kontor, en husbil under namnet "Bobussen" och informerade hyresgästerna om sopsortering. Utöver detta delades ett informationsblad om sopsorteringsystemet ut till samtliga hyresgäster.

Medvetenheten har ökat bland Eidars hyresgäster om sopsortering men det krävs fortsatt informationsarbete för att kunna uppnå en fullgod källsortering.

VATTEN/AVLOPP

Eidar har under de senaste åren minskat den totala energianvändningen genom förbättringar av ventilation och tilläggsisolering av befintliga fastigheter och ställer höga på energieffektivitet på nyproducerade byggnader samt i ombyggnadsprojekt.

I och med att byggnadernas klimatskärmar blir mer välisolerade utgör andelen energi för uppvärmning av varmvatten en allt större andel av byggnadens totala energianvändning. För att tydliggöra och ge hyresgästen incitament att "spara" på vatten, installeras successivt individuell mätning och debitering av tappvarmvatten i de olika bostadsområdena. Detta har inneburit att den totala vattenanvändningen minskat med 6 procentenheter jämfört med ifjol. Vattenanvändningen följs upp månadsvis för att kunna göra riktade insatser med vattensparåtgärder och läckagekontroll.

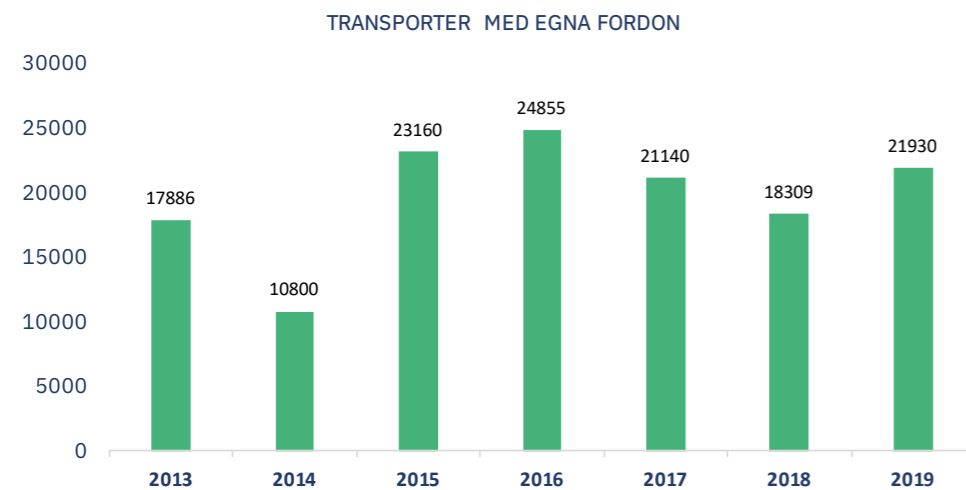
TRANSPORTER

Eidar har målsättningen att de egna transporterna ska vara fossilfria enligt definition "Fossilfritt Sverige" senast år 2020, vilket Eidar som första Allmännyttiga bostadsbolag nådde redan under 2018. Utifrån en fordonsstrategi med skarpa krav vad gäller koldioxidutsläpp och val av förnyelsebara drivmedel är våra egna transporter helt fria från utsläpp av fossila bränslen.

Av bolagets samtliga 36 fordon uppfyller 34 den senaste definitionen för "Klimatbonusbilar 2020" som trädde i kraft 2018. Fördelningen av bolagets fordon är: 1 diesebil, 18 elbilar, 1 ladd-hybrid och resterande gasbilar som tankas med biogas. Den totala körsträcka var under året 21 930 mil, vilket gav en körsträcka på 3,4 mil per lägenhet, vilket var en ökning med 18 procent jämfört med ifjol. Eidar har köpt in ytterligare elcyklar och kompletterat med eldrivna lådcyklar med målsättningen att minska bilkörningen.

TRANSPORTSTRÄCKA PER LÄGENHET OCH ÅR

Grafen beskriver företagets transportsträcka per lägenhet och år



ENERGI

Eidars målsättning är att energianvändningen från våra fastigheter ska ge en så liten klimatpåverkan som möjligt. Energianvändningen ska både vara långsiktigt hållbar och resurseffektiv utan att påverka Eidars kvalitetskrav på inomhusmiljö.

Eidar har högt uppsatta mål vad det gäller användning av förnyelsebara energikällor. Andelen fjärrvärme är 96 procent av den totala energianvändningen för uppvärmning. Den el och fjärrvärme som Eidar köper in är av typen "Bra Miljöval" och uppfyller Naturskyddsföreningens kriterier, vilket innebär att elen uteslutande kommer från förnyelsebara energikällor. Eidar har även ett antal projekt som pågår för att kunna producera energi från solcellsanläggningar på bolagets byggnader. Bolaget bidrar därmed till Trollhättans Stads mål att minska utsläppen av växthusgaser samt vår gemensamma målsättning att Eidar 2020 uteslutande ska använda energi från förnyelsebara energikällor.

Genom att noggrant styra och reglera temperaturen i fastigheterna samt genom investeringar har den totala energianvändningen minskat med 28 procent jämfört med 2007. Detta motsvarar drygt 1700 lägenheters totala energiförbrukning för uppvärmning och fastighetsel per år. Dessutom har utsläppen av växthusgaser reducerat med närmare 89 procent under samma tidsperiod.

AB Eidar, Trollhättans Bostadsbolag	2007	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Atemp, m2	445 625	461 250	454 100	461 975	468 669	483 625	493 783	488 675	493 212	504 988	559 570
Energianvändning faktisk förbrukning, MWh	70 368	76 395	63 221	65 825	64 102	59 010	59 744	61 568	60 755	61 003	64 196
Energianvändning energiindexkorrigerad, MWh	74 897	70 395	67 083	66 342	65 485	64 445	63 509	63 363	63 445	64 420	67 983
Koldioxidutsläpp totalt, ton	3 258	5 648	3 387	1 457	1 350	1 264	806	900	830	756	364

ENERGIANVÄNDNING OCH KLIMATPÅVERKAN

Den el som Eidar använder är av typ Bra Miljöval enligt Naturskyddsföreningens kriterier och är upp-handlad via Nordic Green Energy som vattenkraft.

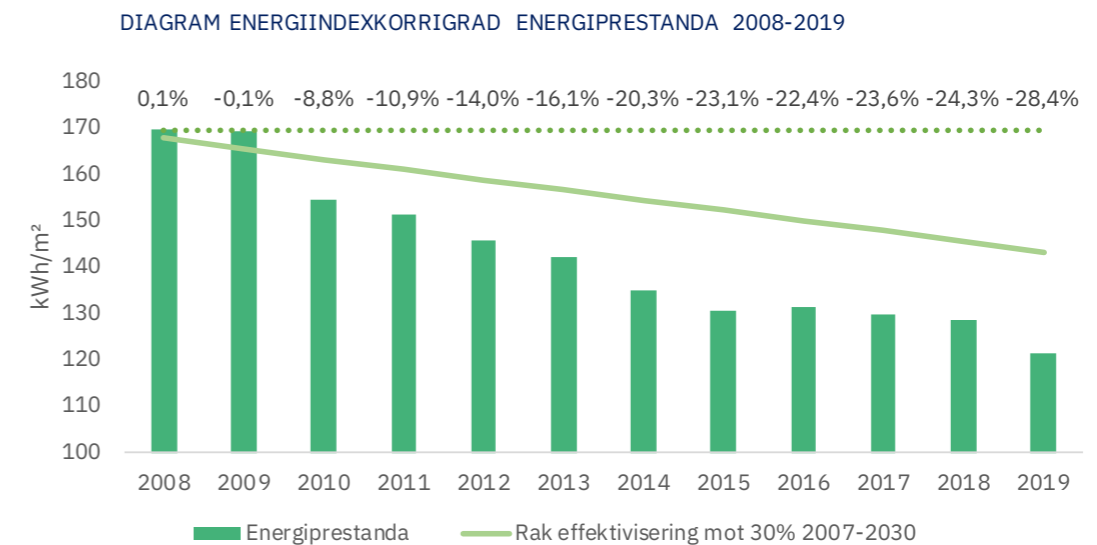
Utsläpp är beräknat med emissionsfaktorer för Scope 2 och 3.

Energi och klimatdata 2007-2019

ENERGIINDEXKORRIGERAD ENERGIPRESTANDA 2008-2019

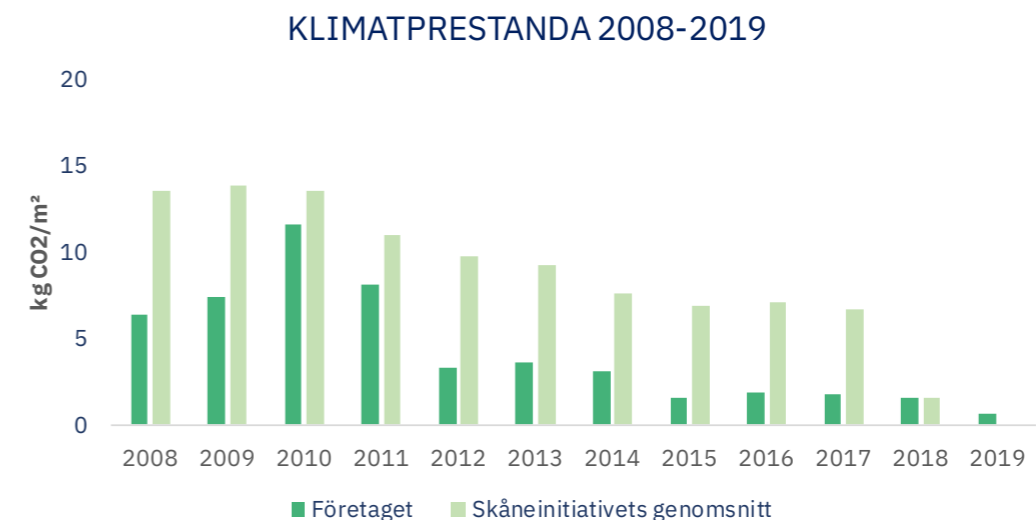
Grafen beskriver företagets energiprestanda jämfört med en rak effektivisering mot 30% år 2019.

Energiprestandan är baserat på normalårskorrigerad data (energiindexmetoden).

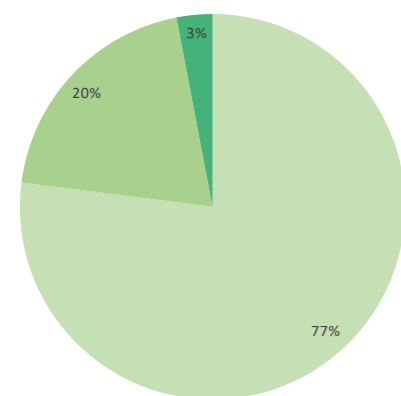


KLIMATPRESTANDA 2008-2019

Grafen nedan beskriver företagets klimatprestanda, koldioxidutsläpp per area (A temp) och år, jämfört med Skåneinitiativ-genomsnittet. Klimatprestandan är baserat på normalårskorrigerad data (energiindexmetoden). Jämförelsen baseras på de rapporter som har inrapporterats till Sveriges Allmännytta fram till januari 2018.

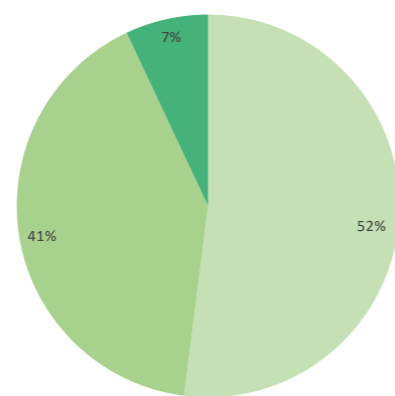


ENERGIANVÄNDNING 2019



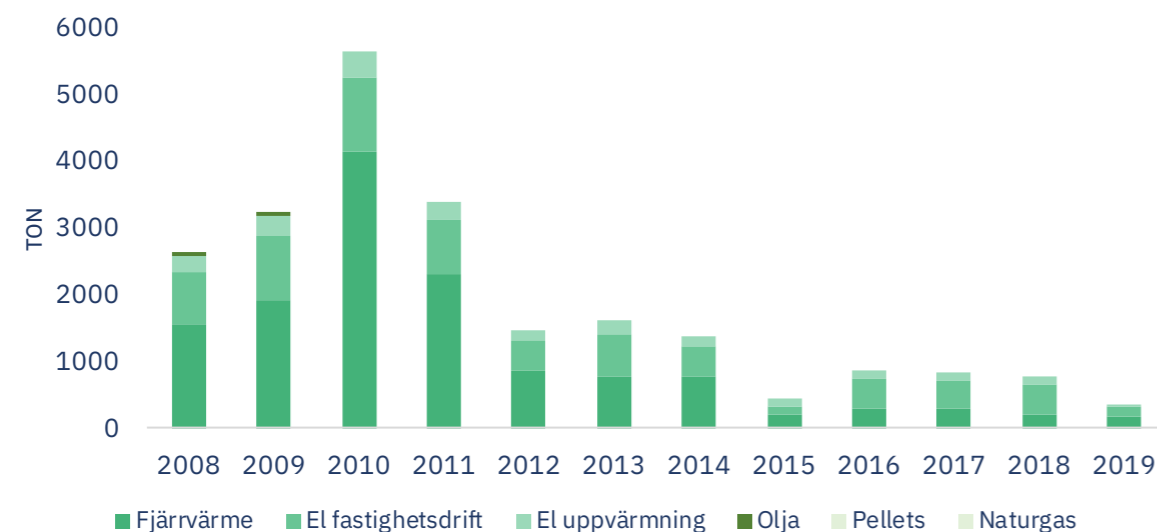
■ Fjärrvärme ■ El fastighetsdrift ■ El uppvärmning

CO2-UTSLÄPP 2019



■ Fjärrvärme ■ El fastighetsdrift ■ El uppvärmning

CO2-UTSLÄPP 2008-2019



■ Fjärrvärme ■ El fastighetsdrift ■ El uppvärmning ■ Olja ■ Pellets ■ Naturgas
Grafen beskriver företagets totala verkliga koldioxidutsläpp baserat på faktisk förbrukning (Icke normalårskorrigerade data)

Kommentarer från Sveriges Allmännyttas till AB Eidar:

- De första av de två målen i Allmännyttans klimatinitiativ, att som senast år 2030 vara fossilfria, är ni redan klara med. Det andra målet, att minska energianvändningen med 30 procent, ser ni ut att klara inom kort. Ett stort grattis!
- De totala utsläppen som uppkommer på grund av energianvändningen varierar kraftigt. Det beror på att den totala energianvändningen har varierat mycket mellan åren beroende på olika väderförhållanden, samtidigt som fjärrvärmens koldioxidutsläpp också har varierat.
- Er fjärrvärme är betydligt bättre än riksgenomsnittet ur klimatsynvinkel.



UR EIDARS TIDNING ENTRÉ, NR 2 2019

Aynur är Eidars första miljöambassadör

ATT HUSHÅLLA MED NATURENS RESURSER HAR ALLTID VARIT VIKTIGT FÖR AYNUR DOĞAN. HON OCH HENNES DOTTER HAR LYCKATS SÅ BRA ATT ELLEVERANTÖREN HAR HÖRT AV SIG OCH UNDRAR HUR DET KOMMER SIG ATT DE FÖRBRUKAR SÅ LITE STRÖM. AYNUR HAR ANMÅLT INTRESSE ATT BLI EIDARS FÖRSTA MILJÖAMBASSADÖR.

NÄR FRÅGAN OM att bli miljöambassadör väcktes i Eidars miljöenkät som skickades ut i mars, hörde Aynur av sig direkt.

– Jag bor på Humlan och ville veta hur jag gör för att bli miljöambassadör.

AYNUR DOĞAN HAR redan bokat träff med Eidars miljöansvarige Henrik Patriksson för att bolla idéer och prata mer om hur rollen som ambassadör kan se ut.

– En hyresgäst som brinner så starkt för miljön och har så mycket kunskap och engagemang som Aynur har, måste vi bara ta tillvara. Dessutom har vi många fler som också visat intresse via enkäten och nu ska vi jobba vidare med vad rollen kan innebära, påpekar Henrik Patriksson.

TACK VARE engagerade lärare och medveten familj, har Aynur varit miljöengagerad ända sedan lågstadietiden i Istanbul. Hon har tusen tankar om hur hyresgäster och Eidar

tillsammans kan bli miljösmartare. I första hand har hon förslag på förbättringar i det egna kvarteret Humlan.

AYNUR OCH 16-ÅRIGA DOTTERN Margareta påminner varandra om att inte diska eller borsta tänderna under rinnande vatten hemma. En rinnande kran släpper ut 6 liter vatten per minut.

– Jag har alltid miljön i tankarna. Vi får så otroligt mycket av naturens resurser och då är det fantastiskt att vi kan ge tillbaka. Det är ganska enkelt. Till exempel använder jag bara det vatten som jag måste. Det är viktigt att komma ihåg att varje gång man släpper ut vatten så ska det genomgå en reningsprocess innan det blir dricksvatten igen, säger Aynur.

HENNES OCH DOTTERNS hållbarhetstänk har till och med fått deras elleverantör Vattenfall att reagera.

– Jag blev faktiskt uppringd av dem. De ville dubbelkolla ifall min elförbrukning verkligen

stämde, eftersom jag och min tonårsdotter tillsammans förbrukar mindre el i vår lägenhet än vad medelförbrukningen som ensamstående i en etta, säger Aynur och skrattar.

HENRIK PATRIKSSON PLANERAR NU att påbörja satsningen på miljöambassadörer tillsammans med Aynur i kvarteret Humlan, som är ett av Eidars största områden.

– Där finns stor potential att öka kunskapen kring källsortering och återvinning, konstaterar Henrik.

AYNUR UNDERSTRYKER ATT mycket handlar om att nå ut med information och kunskap.

– Vet man inte hur man ska göra eller varför man ska sortera, så är det svårt att kräva något. Men när man har kunskapen så har man också ett ansvar. Så Eidar kan bli bättre på informationen och vi hyresgäster måste ta ett större ansvar. Vi måste helt enkelt bli bättre tillsammans för miljöns och framtidens skull, konstaterar hon.

Människan

PERSONAL & ORGANISATION



Vid årsskiftet låg medelåldern för de totalt 126 tillsvidareanställda på 45 år. Av Eidars anställda är könsfördelningen att 80 benämner sig som män och 47 benämner sig som kvinnor. Utöver tillsvidareanställningarna har Eidar under året haft 4 långtidsvikarier och 2 projektanställda. Bolaget har utökat personalstyrkan med totalt 8 tillsvidareanställda medarbetare sedan föregående år. Utöver det har Eidar nyrekryterat för att ersätta medarbetare som slutat, gått i pension, varit föräldralediga/tjänstlediga eller fått nya tjänster internt. Rekryteringsbehovet har även uppkommit i samband med bolagets finputsningar under året i den nya organisationen (2018).

2019 rekryterades runt 70 sommarjobbare, som under semesterperioderna bidrog till att upprätthålla bolagets kvalitet och service gentemot hyresgästerna. Att ta emot sommarjobbare ser bolaget som en möjlighet att bidra till ett socialt hållbart samhälle och ett sätt att kunna locka fler ungdomar till Eidar och fastighetsbranschen. Dessutom är det en möjlighet att få in ny värdefull kompetens. Detsamma gäller bolagets fortsatta arbete med att erbjuda praktikplaceringar. Bolaget har under 2019 tagit emot 19 praktikanter inom flertalet yrkeskategorier med ett mycket gott resultat. Tio av de 19 praktikanterna är ifrån DUA-projektet (se avsnitt Kunden, under Social Hållbarhet).

MEDARBETARSKAP – LAGET FRAMFÖR JAGET

Med 126 anställda i olika åldrar och med olika bakgrunder som arbetar på olika avdelningar och med olika arbetsuppgifter är det viktigt att alla medarbetare ser sig som ett lag. Medarbetarskap handlar till stora delar om att alla känner att man bidrar och att man kompletterar varandra och arbetar tillsammans mot ett gemensamt mål – alltid med hyresgästen och kunden i fokus. Eidars ambition är att i största möjliga mån ta tillvara på var och ens särskilda kompetenser, både för den personliga utvecklingen och för att ytterligare höja kompetensen och därmed kvaliteten för Eidars hyresgäster.

Eidar genomförde under 2019 en pulsmätning bland personalen för att följa upp att vi går åt rätt håll i de frågor vi valde att fokusera extra på utifrån medarbetarenkäten 2019. Resultaten går åt rätt håll. I princip samtliga av Eidars medarbetare trivs, enligt resultatet – både med arbetsuppgifter, arbetskamrater, chef och avdelningens kompetens enligt pulsmätningen. Personalen är något nöjdare med informationen och samarbetet över avdelningsgränserna, men arbetet med att bygga laget fortsätter för att ytterligare stärka gemenskapen och samarbetet. Både mindre och mer omfattande medarbetarenkäter är ett värdefullt verktyg för bolaget för att utläsa både bolagets styrkor och förbättringsområden.

ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA – FÖR TRYGG OCH MOTIVERANDE ARBETSPLATS

Eidars mål med arbetsmiljöarbetet är att skapa en trygg, tillfredsställande och motiverande arbetsplats för alla medarbetare samt att åstadkomma en långsiktig effektiv verksamhet som främjar god fysisk, social och organisatorisk arbetsmiljö. Eidars målsättning är att år 2020 ha nått ett friskindex på minst 82%, som är ett mått på hur bolagets medarbetare mår i livet. För att uppnå målen pågår ett ständigt arbete med arbetsmiljö och hälsa.

Hållbart arbetsliv handlar om att ta ett brett, stort och tydligt socialt, miljömässigt och ekonomiskt ansvar. Bolagets fokus är inte bara hur en bra medarbetare ska vara för att skapa ett hållbart arbetsliv, utan till lika stor del handlar det om hur Eidars organisation ska se ut för att ge rätt förutsättningar till ett hållbart arbetsliv - för bolaget och för medarbetarna. Det handlar om att driva bolaget med medarbetarnas hälsa i fokus. Organisationen ska vara såväl hälsosam, som miljömässig och effektiv. Eidar satsar på förebyggande friskvård och har genom sin fritidsklubb genomfört flera hälsofrämjande aktiviteter under året. Dessutom har Eidar öppnat ett gym på arbetsplatsen för personalen att nyttja fritt under fritiden. Samtlig personal har under året erbjudits en hälsoundersökning med provtagning på vårdcentral. Utöver denna har personalen genomgått en hälsoscreening där både gruppens och individens hälsobesvär, hälsovanor och hälsoupplivelse mätts.

En viktig del i arbetsmiljöarbetet är samverkan med de fackliga organisationerna som bolaget har kollektivavtal med, Fastighetsanställdas förbund och Unionen. Samverkansmöten sker kontinuerligt under året för att tillämpa MBL, behandla organisationsfrågor och förbättringsförslag.

KVALITETSCERTIFIERADES ÄVEN 2019 ENLIGT FR2000 OCH ISO 14001

För att säkerställa att bolaget lever upp till alla högt satta mål, policys och kvalitetskrav granskar en externrevisor verksamheten årligen för att säkerställa att kriterierna för FR2000 är uppfyllda. Bolaget genomför även interna revisioner på samtliga processer för att säkra att kvalitetskraven uppfylls samt för att arbeta strukturerat med att utveckla och förbättra arbetssätt och rutiner. Även under 2019 blev bolaget kvalitetscertifierat enligt den nya standarden FR2000:2017. Eidar är också certifierat enligt kraven i miljöledningssystemet ISO 14001.



PERSONALDAG:

Motivation, Lagspel och Medarbetarskap

DEN 20 DECEMBER 2019 VAR ALLA SOM ARBETAR PÅ EIDAR, OAVSETT VISSTIDS- ELLER TILLSVIDAREANSTÄLLNING, INJUDNA TILL EN PERSONALDAG TILLSAMMANS. FOKUS PÅ PERSONALDAGEN VAR MOTIVATION, LAGSPEL OCH MEDARBETARSKAP; ATT BYGGA LAGET TILLSAMMANS.

Med personal i olika åldrar och med olika bakgrunder som arbetar på olika avdelningar och med olika arbetsuppgifter är det viktigt att alla medarbetare ser sig som ett lag. Att alla känner att man bidrar och att man kompletterar varandra och arbetar tillsammans mot ett gemensamt mål – alltid med hyresgästen i fokus.

Eidar lägger stor vikt vid att finna gemenskap internt och att bygga laget. Personalen trivs bra på arbetet och med varandra, men upplever att informationen och samarbetet över avdelningsgränserna kan förbättras.

Vid senaste personaldagen arbetade Eidars medarbetare i mixade smågrupper för att tillsammans och över avdelningsgränser fundera över medarbetarskap och laganda - och vad som bidrar till motivation i det egna arbetet och på arbetsplatsen.

En konstruktiv och kreativ dag, som ligger till grund för det fortsatta lagarbetet 2020, där samtliga medarbetare är med och påverkar.

Trollhättans stad

- EIDARS RELATION TILL
ÄGARNA OCH INVÅNARNA



*Blå natten, Trollhättans Stad
Foto: Rune Andersson*



Restaurang Hammagasinet har öppnat!

Nu kan du njuta av goda luncher och middagar på nya Restaurang Hammagasinet som i mitten av maj 2019 öppnade portarna till Magasinsgatan 1 i centrala Trollhättan. Menyn har medelhavstema med inspiration

från Italien. Restaurangen i den klassiska lokalen har uteservering ut mot gatan på ena sidan och ut mot kajkanten på andra sidan och bidrar till att lyfta stadens rika restaurangutbud ytterligare.

UR EIDARS TIDNING ENTRÉ, NR 1 2019



DET NYA VÅRD- OCH OMSORGSBOENDET HAR TRÄDGÅRD MED ALTANER, ODLINGSLÅDOR OCH ETT INGLASAT GÅRDSHUS.

NYTT BOENDE I KVARTERET BLÅVINGEN

23 JANUARI 2019 VAR DET INVIGNING AV DE NYA LOKALERNA PÅ LANTMANNAVÄGEN 102 I KVARTERET BLÅVINGEN PÅ LEXTORP. HÄR HAR ETT VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE MED INRIKTNING PÅ DEMENS FLYTTAT IN.

DE NYA LOKALERNA är helt utformade efter verksamhetens behov. Ett mål har varit att göra det enkelt för de boende att komma utomhus på dagarna. Tre av avdelningarna ligger därför på markplan med direkt anslutning till en trädgård med altaner, rabatter, odlingslådor, grusgångar och ett inglasat gårdshus.

FASTIGHETEN BESTÅR AV STORA gemensamhetsytor och 45 moderna, specialanpassade lägenheter. För att öka tryggheten har man jobbat med ny teknik och exempelvis installerat sensorgolvlösning i alla lägenheter. Med sensorgolvlösning larmas personalen automatiskt om någon ramlar.

Att visa vägen när det gäller bostadsbyggande kräver ekonomiska förutsättningar. Det i sin tur förutsätter en nära och förtroendefull relation och dialog med bolagets ägare. Stabila finansieringslösningar och affärsmässighet i alla sammanhang gör det möjligt för Eidar att ta ett ännu större utvecklings- och samhällsansvar jämfört med privata aktörer.

Som Trollhättans kommunala bostadsbolag är Eidar en viktig aktör och en drivkraft som bidrar till stadens utveckling och att nå befolkningsmålet på 70 000 invånare år 2030. Runt 20 % av Trollhätteborna bor hos Eidar och betydligt fler har koppling till bolaget och dess verksamhet genom att arbeta eller ha anhöriga i tex äldreboende, förskola, skola eller i kommersiella lokaler i Eidars fastighetsbestånd. Det ger Eidar ett stort ansvar både för nuet och för framtiden.

Eidar samarbetar med flertalet av stadens förvaltningar, politiska ledning samt övriga dotterbolag i koncernen i utvecklingsarbetet för Trollhättan. Ensam eller tillsammans med annan lokal aktör medverkar Eidar också för att marknadsföra kommunen i övriga regionen, på mässor samt på lokala och regionala event.

HEM TILL FRAMTIDEN – BYGGMÅL SOM BIDRAR TILL BEFOLKNINGSMÅL

Precis som i stora delar av Sverige rådet det bostadsbrist i Trollhättan. Eidar antog 2013 en byggvision att bygga minst 1000 nya hyresrätter före år 2030. Under 2019 färdigställdes 164 lägenheter i kvarteret Gulspårven i Trollhättans tätort. Under året beslutade Eidar att upphandla om att bygga studentbostäder i kvarteret Innovatum, och påbörja projektering av nya bostäder i samhället Sjuntorp strax utanför staden. Eidar är nu drygt halvvägs i ambitionen om minst 1000 nya hyresrätter.

Parallellt med nybyggnation av hyresrätter tillgodoser också Eidar stadens behov av nya boenden inom såväl äldreomsorg, särskilda omsorgerna och socialpsykiatri.

SPONSRING OCH BOSTADSSOCIALT ENGAGEMANG

Eidar samarbetar med lokala föreningar och organisationer som gör insatser som gör skillnad för staden/stadens varumärke eller som direkt gynnar bolagets hyresgäster. Mestadels är det kultur- eller idrottsföreningar som antingen spelar på en hög nivå/elitnivå eller som gör stor skillnad socialt men också arrangemang där Trollhättan lyfts fram i ljuset. De som sponsras av Eidar har i avtalet ett krav på motprestation i form av aktiviteter eller erbjudanden för Eidars hyresgäster.

BOSTADSGARANTI FÖR HÖGSKOLESTUDENTER OCH CAMPUSUTVECKLING

Även år 2019 fick Trollhättan som en av få städer i Sverige återigen grönt ljus från SFS, Sveriges Förenade Studentkår. En stor anledning till att Trollhättan får Grönt ljus är att staden, trots bostadsbrist, uppfyllt kravet på bostadsgaranti för studenter vid Högskolan Väst även år 2019. Bostadsgarantin administreras av Eidar.

Eidar har under året med andra aktörer i staden arbetat kring att ta fram en Campusplan 2030. En del i Campusplanen handlar om studentbostäder, där tankar och skisser finns på hur Eidar kan vara med och utveckla detta inom Campusområdet.

LOKALER

Eidar förvaltar 292 lokaler runt om i Trollhättan. Största kunden är Trollhättans stad som hyr en majoritet av lokalerna för kommunal verksamhet som skola, vård och omsorg.

Eidars lokalförvaltning möjliggör för staden att bedriva och utöka verksamhet, efter de skiftande behov och förutsättningar som råder. Under senare delen av 2019 övertog Eidars lokalförvaltning studentbostäderna från ett av Eidars andra distrikt, med fokus på bostäder. Detta då flera av studentbostäderna blockhyrs av Högskolan Väst på liknande sätt som staden blockhyr äldreboenden etc och bättre passade in i lokalförvaltningen.

Bolaget arbetar systematiskt för att hitta "rätt" kund i respektive lokal och område för att ytterligare öka attraktionskraften med variation, efterfrågan och placering som utgångsläge.



Full kommers på Mars

UNDER VÅREN 2019 VAR SÅ GOTT SOM ALLA kommersiella lokaler uthyrda i det nya och attraktiva kvarteret Mars. Centrumkärnan utökades med en rad olika verksamheter, med lokaler i Mars:

- **BEAUTY BAR:** Frisör- och skönhetsalong som fixar sommarhåret.
- **BEAUTYLINE:** Nagelsalong där du får sommarfina naglar.
- **GREEK PASTRY FACTORY:** Grekiskt café där du kan njuta av tårter, bakelser, sallader och piroger.
- **PROFIL KOMMUNIKATION:** Kommunikationsbyrå med fokus på sociala medier.
- **MY WAY:** Servicebutik där du kan köpa en god kopp kaffe och en tidning på vägen till tåget.
- **TROLLHÄTTAN CITY REHAB:** Erbjuder sjukgymnastik/fysioterapi dit du är välkommen med eller utan remiss.
- **TROLLHÄTTANS STAD:** Daglig verksamhet med försäljning av hantverk (öppnar i juni).


UR EIDARS TIDNING ENTRÉ, NR 2 2019



Demensboende med 45 lägenheter

På Hagtornsstigen, granne med förskolan Örtagården och det nybyggda kvarteret Gulspårven, påbörjades våren 2019 markarbeten inför bygget av ett nytt vård- och omsorgsboende med inriktning på demenssjuka.

Boendet byggs på uppdrag av Trollhättans Stad och rymmer 45 lägenheter, gemensamhetslokaler, personalutrymmen och mottagningskök. Det nya boendet beräknas stå klart i slutet av 2020.



*Blå natten, Trollhättans Stad
Foto: Joachim Nywall*

Hållbarhetsredovisning

Personalen är i olika åldrar, har olika såväl kulturella som etniska bakgrunder, arbetar på olika avdelningar och har olika arbetsuppgifter. Inom bolaget arbetar man med att skapa laganda, där alla bidrar och kompletterar varandra.

De gemensamma värderingarna (glädje, respekt, mod och affärsmässighet) spelar en viktig roll då bolagets vardagliga arbete underlättas av att man har en gemensam grund att utgå ifrån, en gemensam värdegrund som bidrar till att skapa en positiv lagkänsla, gemenskap och stolthet. Värderingarna, rutinerna och policys skapar en trygghet att veta hur man som medarbetare ska agera i olika situationer. Varje år görs en riskinventering avdelningsvis som följs upp med handlingsplaner för att minimera fysiska och psykosociala risker. Efter det genomförs uppföljning och utvärdering av analysen. Eidars skyddskommitté med avdelningsrepresentanter samt skyddsombud har möten 4 - 6 gånger per år för att säkerställa det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Bolaget är medlemmar i Fastigo och har kollektivavtal med Fastighetsanställdas förbund samt Unionen. Avtalen följs undantagslöst. Utöver kollektivavtalen följer Eidar samtliga arbetsrättslagar kring arbetstider, ledighet, anställning osv. Policys kring såväl Mutor & bestickningar, Jämställdhet och Mångfald finns framtagna och uppdateras årligen. Både interna och externa revisioner genomförs kontinuerligt för att säkerställa att verksamheten och bolagets policys och rutiner uppfyller kriterierna för FR2000, som Eidar är certifierat enligt.

Företagets ledning arbetar aktivt med hälsofrämjande åtgärder för personalen och dessutom arbetar en person på heltid med arbetsmiljöfrågor, för att främja en hälsosam arbetsplats. Men ansvaret för arbetsmiljön ligger fortsatt hos bolagets ledning.

TRANSPARENS OCH FÖREBYGGANDE MOT KORRUPTION

Eidars styrelse beslutar om bolagets policy för uthyrning. För att ha ett så rättvist system som möjligt tillämpar Eidar ett kösystem där den kund som varit längst registrerad i bostadskön och som ansöker om en lägenhet tilldelas densamma. Detta görs bland annat för att inte riskera att sätta personalen i en situation där de känner sig påverkade av den sökande. Och som en garant och trygghet för de kunder som ansöker om bostad.

Eidar är medlemmar i branschorganisationen Sveriges Allmännyttan. Som kommunalt bostadsbolag följer Eidar hyreslagen. Alla styrelsebeslut, policys mm är offentliga dokument.

Eidar har ett avtal med Hyresgästföreningen där både hyressättning och förändringar, större renoveringar och inflytande diskuteras och förhandlas. Eidar avsätter årligen 500 000 kr i en pott till Hyresgästföreningen för mervärde i boendet och inflytande. En fördelningsgrupp med representanter från både Hyresgästföreningen och Eidar beslutar om vad pengarna ska gå till och det redovisas för båda parter. Bolaget har också en tydlig policy mot otillbörliga gåvor, etc.

INTEGRATION OCH SOCIAL HÅLLBARHET

Tillsammans med Trollhättans stad, i projekt inom Sveriges Allmännyttan, med Hyresgästföreningen, idrotts- eller kulturföreningar som Eidar sponsrar eller helt i egen regi, arbetar Eidar ständigt och i projektform med att motverka social utsatthet och att bidra till ökad integration.

Arbetet görs i stort och smått och några exempel är hur Eidar medvetet arbetar med att barn och ungdomar i socialt utsatta områden är med och utvecklar och det egna bostadsområdet med konst, aktiviteter eller genom inflytande på förbättringar. Tillsammans med föreningar och organisationer arrangeras möten och aktiviteter där individer möts över stadsdelsgränser och skapar kontaktnät och nya bekantskaper. Eidar arbetar dessutom med integrerande utbildnings- och arbetsmarknadsprojekt för att marginaliserade människor ska ges ökade möjligheter till sysselsättning och försörjning.

I bolaget finns personal som bland annat har till uppgift att ge nyanlända förutsättningar i boendet kring hur saker fungerar både i fastigheten och i kontakten med Eidar. Dessutom har Eidar Boendekonsulenter och Boendesamordnare för att både genom uppsökande verksamhet och där hyresgästen, socialförvaltning eller liknande kontaktat Eidar, etablera en kontakt och ett förtroende. Detta för att motverka att hyresgäster som av anledningar som tex psykisk ohälsa, språksvårigheter, funktionsbegränsningar hamnar mellan stolarna och riskerar sitt boende.

Miljödelen av hållbarhetsredovisningen finns i kapitel "Produkten" under rubriken "Miljö och hållbar utveckling".

Förvaltningsberättelse



Kvarteret Gulsparven med 164 lägenheter. Under sommaren 2019 stod kvarteret klart och hyresgästerna flyttade in.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag ägs till 100 % av Trollhättans Stadshus AB org nr 556207-4699 , som i sin tur är ett helägt kommunalt bolag med säte i Trollhättan.

STYRELSE, VD OCH REVISORER

Styrelse

Ordinarie ledamöter per 2019-12-31

Tony Georgiou , ordförande	Jennie Bergius, vice ordförande
Sune Svensson	Lasse Henriksen
Christer Lorentzon	Anita Frisk Kjell
Maysoon Murad	Ann-Christin Holgersson
Tobias Sandberg	Niklas Edvinsson
Paul Öhman	Olivia Nyberg Bermudez

Raul Eriksson (Personalrepresentant Fastighetsanställdas förbund)

Tommy Erlandsson (Personalrepresentant Unionen)

Verkställande Direktör

Urban Blom

Revisorer

Ordinarie	Suppleant
Hans Gavin, Auktoriserad revisor	Ingen vald ersättare
Per-Olof Blixt, Lekmannarevisor	Börje Gustavsson, Lekmannarevisor
Bo Swaner, Lekmannarevisor	Anders Karlzon, Lekmannarevisor

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 8 (åtta) sammanträden.

Fastighetsbeståndet



Med på fotot finns Marcus Larinen, som inte var styrelseledamot per 191231,2

Fastighetsbeståndet

BOSTÄDER OCH LOKALER

Vid årets slut förvaltade AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag totalt 6 382 (6 223) lägenheter som upplåts med hyresrätt. I detta ingår 866 (873) bostäder i särskilda boendeformer, företrädesvis för äldre. Bolaget förvaltar cirka 292 (288) lokaler.

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Under 2019 har underhåll och reparationer som kostnadsförts genomförts till total kostnad om 84 619 kkr (77 835 kkr), vilket motsvarar cirka 189 kronor per kvadratmeter (fg år 178). Härutöver har även standardförbättringar skett vid renoveringar som aktiverats för betydande belopp.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolags fastigheter är per bokslutsdagen bokförda till ett värde av 3 707,0 Mkr (3 220,1) . I samband med årsbokslutet har en ekonomisk genomgång och kassaflödesanalys genomförts för samtliga fastigheter. Dessa analyser har inte föranlett några nedskrivningsbehov av de olika fastigheternas bokförda värden per 2019 12 31. Under 2019 har nedskrivningar om totalt 15,3 milj skett fördelat på fastigheterna Magnetiten, Skottön, Sjuntorp 1:102, Oscarskolan, Bore 15 resp Guldvingen. Mot detta belopp har också en återföring av tidigare nedskrivning skett på fastigheten Spaden med 7,5 milj. Nettoeffekt av nedskrivningarna uppgår således till strax under 8 miljoner.

Generellt sett har fastigheternas beräknade marknadsvärde en betryggande marginal jämfört med deras bokförda värde. Se not.

Marknadsutveckling

UTHYRNINGSSITUATIONEN

Bostadskonjunkturen har varit fortsatt stark under 2019 och Eidar har behållit sin starka position på marknaden. Högskolan Väst's utveckling har varit fortsatt positiv och studentlägenheterna är mycket efterfrågade. Eidar har varit delaktig i och lyckats upprätthålla den bostadsgaranti som man har i Trollhättan gentemot studenterna. Något vi är väldigt stolta över. Antalet lediga lägenheter per 2019 12 31 var 28 stycken (fg år 16 st). Den något förhöjda siffran återspeglar de lägenheter som står inför renovering och inte kan hyras ut mer än med korttidskontrakt innan renoveringen. Detta är lägenheter i Stensmedjan resp Guldvingen. Dock är det så att lägenheterna är lättuthyrda efter genomförd renovering så någon generellt högre vakansgrad föreligger inte över huvud taget.

Bolaget är fortsatt i full gång med planering av sitt bostadsbyggande för att möta den allt större efterfrågan som finns och som man bedömer kommer att bestå under överskådlig framtid. Just nu planeras att bygga studentlägenheter på Innovatum såvida bolaget erhåller bygglov. Detta kan erhållas först efter att detaljplanen blir klar. Vidare tittar bolaget på möjligheterna att bygga ett antal lägenheter i Sjuntorp. Under 2019 färdigställdes Kvarteret Gulspårven som innefattar 165 lägenheter. (Se rubrik "Produkten" för mer information.)

HYRESBORTFALL

Hyresbortfallet för AB Eidar Trollhättans Bostadsbolags lägenheter uppgick under räkenskapsåret till 4 676 kkr (2 343 kkr), vilket motsvarar 1,26 % (0,70 %) av de totala hyresintäkterna för bostäder på 369 910 kkr (334 271 kkr). Delar av den redovisade vakanskostnaden för fg år uppkommer genom svårigheterna att behålla resp hyra ut lägenheter "just in time" i samband med större rot-renoveringar som kräver evakuering. Under år 2015 tecknades ett avtal med Högskolan Väst där vi garanterar dem ett antal lägenheter för studenter samtidigt som de då i sin tur står ansvaret för majoriteten av ev vakanser på dessa lägenheter. Detta har bidragit till bolagets lägre redovisade vakanskostnader de senaste åren. En annan bidragande orsak till låga vakanser är den blygsamma omsättningen på lägenheterna rent generellt, detta bedömer vi vara en effekt av den höga efterfrågan jämför med det idag bristande utbudet.

För lokaler uppgick hyresbortfallet till 4 868 kkr (900 kkr) vilket motsvarar 3,79% (0,77 %) av hyresintäkterna för lokaler på 128 557 (116 551 kkr). Ökning beror främst på att bolaget evakuerat fastigheten Hackan där planering av framtida verksamhet och renoveringsnivå nu är under utredning. Rent generellt är annars uthyrningsnivån mycket god på lokalsidan.

Det totala hyresbortfallet, som även inkluderar parkeringsplatser och garage, uppgick under året till 10 649 kkr (4 318 kkr), motsvarande 2,07 % (0,93 %) av de totala hyresintäkterna på 515 453 kkr (463 822 kkr).

Ekonomi och finansiering

HYRESFÖRHANDLING

Den 20 november 2018 träffades en överenskommelse mellan bolaget och Hyresgästföreningen som sträcker sig över 2 år med start 1 januari 2019. Överenskommelsen innebär ett ökat hyresuttag med 1,5 % med start 1 januari 2019 samt därefter ytterligare 1,7% med start per 1 januari 2020. Hyreshöjningen omfattar lägenheter och garage och p-platser.

FINANSIERING

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag har under året bibehållit sin strategi vad gäller regler för ränte- och kapitalbindning. På bokslutsdagen, den 31 december 2019, har 25% (29 %) av kreditbeloppet i låneportföljen förfall inom ett år.

Bolagets låneportfölj har utökats med 215 000 kkr under året och uppgår till 3 637 000 kkr. Antalet lån är 24 stycken (22) och den genomsnittliga räntebindningstiden har, som planerat, ökat något jämfört med föregående år, 3,87 år jämfört med fg år 2,91. Genomsnittsräntan i låneportföljen har minskat från 0,73 % per 2018-12-31 till 0,72 % per 2019-12-31. Genomsnittlig återstående konverteringstid har ökat marginellt till 2,26 år vid detta bokslut, från 2,16 år vid förra bokslutet.

Borgensavgiften till ägaren är 0,31 %. Ägaren Trollhättans Stads totala borgensåtaganden gentemot bolaget har under året ökat till 3 134 000 kkr (2 919 000 kkr). Nuvarande borgensram om 4 100 000 kkr räcker för att möta bolagets tilltänkta ny- och ombyggnadsplaner fram till årsskiftet 2020/2021. Borgensramen bedöms således behöva öka för att kunna genomföra fortsatt framtida byggnation av nya bostäder i kombination med omfattande renoveringsbehov i de sk miljöprogrammen.

Bolaget har sedan år 2013 fastställt en derivatpolicy, i enlighet med det nya sk k3-regelverket, vilken är densamma i år. Någon justering av det löpande arbetssättet har inte varit nödvändigt att göra vilket tyder på god kontroll och framförhållning i dessa frågor. Bolaget har god marginal mellan låneskuld och tecknade derivat i form av swap. Differens mellan marknadsvärde och nominellt belopp uppgår till - 24 965 kkr (fg år -30 968 kkr).

Bolaget har inte för avsikt att, under år 2020, avsluta swappar i förtid varför värdet inte kommer att realiseras utan förblir teoretiskt. Se även angivna redovisningsprinciper kring denna räntesäkring.

Bolaget följer noga utvecklingen på räntemarknaden och har mycket hög beredskap för att snabbt kunna begränsa ränterisken vilket man också kan genom att följa den fastställda finanspolicyn som styrelsen beslutat om.

Bolaget jobbar också kontinuerligt med att uppdatera sina flerårsprognoser som omfattar tiden fram till år 2030, dvs synonymt med vision 2030 om att till dess bygga dryga 1000 nya hyresrätter. Bolaget har en utmaning i att hitta rätt former för sin framtida finansiering då målsättningen om bostadsbyggandet kommer att kräva omfattande likvida volymer samtidigt som bolaget behöver minimera sina finansiella risker. Detta har bla fått styrelsen att fatta beslut om att avyttra 60 stycken en- o tvåfamiljsfastigheter i området Skogshöjden, denna försäljningsprocess bedömer man ta upp till tio år. Under år 2019 avyttrades ytterligare fyra objekt av dessa och per denna årsredovisningens upprättande har ytterligare tre stycken sålts under 2020.

Räntebidrag har inte utgått under året eller fg år, däremot har bolaget sökt samt erhållit investeringsstöd för sina nybyggnationer på Blåvingen, Gulsparven samt Kv Mars.

Flerårsöversikt (Kkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	504 804	459 504	445 969	431 545	416 810
Resultat efter finansiella poster	17 842	17 108	18 456	17 098	16 440
Antal anställda	130	123	111	105	108
Balansomslutning	4 149 946	3 976 072	3 384 045	2 808 950	2 519 687
Eget kapital	332 483	318 129	304 301	289 868	281 884
Soliditet (%)	8,7	8,7	9,8	11,3	12,1
Kassalikviditet (%)	128,1	159,2	103,9	91,0	84,1
Avskrivningar i (%) av oms.	22,7	18,7	17,8	16,7	15,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital (Kkr)

Antal aktier: 1 000 000

Kvotvärde: 100 kr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	75 636	128 664	13 829	318 129
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			13 829	-13 829	0
Årets resultat				14 354	14 354
Belopp vid årets utgång	100 000	75 636	142 493	14 354	332 483

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1500 kkr. (1500 kkr).

Koncernbidrag har under år 2019 lämnats med 350 kkr (fg år 350 kkr) som redovisats via resultaträkningen.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	142 493 444
årets vinst	14 353 878
	156 847 322
disponeras så att i ny räkning överföres	156 847 322

Styrelsens yttrande vid koncernbidrag

För år 2019 har koncernbidrag - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 350 tkr vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen efter beaktande av skatteeffekten har reducerats med 275 tkr. Den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag reducerar bolagets soliditet i mycket ringa omfattning. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms sjunka något de kommande åren pga fortsatt omfattande investeringar i om- till- och nybyggnationer. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Kkr	Not	2019	2018
Hyresintäkter	2, 3, 4	504 804	459 504
Övriga rörelseintäkter	5	7 069	1 471
		511 873	460 975
Rörelsens kostnader	1, 3, 6		
Underhållskostnader		-65 929	-60 831
Driftkostnader	7	-217 730	-201 563
Fastighetsskatt	8	-8 401	-7 742
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9, 10, 11	-39 122	-39 587
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12, 13	-122 290	-95 887
		-453 472	-405 610
Rörelseresultat		58 401	55 365
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	151	118
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-40 710	-38 374
		-40 559	-38 256
Resultat efter finansiella poster		17 842	17 109
Bokslutsdispositioner	16	1 019	-1 685
Resultat före skatt		18 861	15 424
Skatt på årets resultat	17	-4 507	-1 595
Årets resultat		14 354	13 829

Balansräkning

Kkr	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	3 706 973	3 220 110
Maskiner & inventarier	13	73 558	58 915
Pågående ny- och ombyggnader	18	220 628	424 667
		4 001 159	3 703 692
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	19	131	131
Summa anläggningstillgångar		4 001 290	3 703 823
Omsättningstillgångar			
Varulager mm	20		
Bränslelager Hvo		148	119
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och kundfordringar	21	2 158	2 183
Fordringar hos koncernföretag	21	3 032	1 814
Övriga fordringar	22	16 763	84 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	23 679	28 181
		45 632	116 437
<i>Kassa och bank</i>	21, 24	102 876	155 694
Summa omsättningstillgångar		148 656	272 250
SUMMA TILLGÅNGAR		4 149 946	3 976 073

Kkr	Not	2019	2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1, 25		
Eget kapital	26		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		75 636	75 636
		175 636	175 636
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		142 493	128 665
Årets resultat		14 354	13 829
		156 847	142 494
Summa eget kapital		332 483	318 130
Obeskattade reserver	27	35 307	36 676
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	28	31 557	28 353
Långfristiga skulder	29		
Checkräkningskredit	30	0	0
Skulder till kreditinstitut		3 637 000	3 422 000
Summa långfristiga skulder		3 637 000	3 422 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	21	61 408	94 536
Skulder till koncernföretag	21	18 797	26 060
Aktuella skatteskulder		4 396	1 779
Övriga skulder		4 159	696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21, 31	24 839	47 843
Summa kortfristiga skulder		113 599	170 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 149 946	3 976 073

Kkr	Not	2019	2018
KASSAFLÖDESANALYS			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		17 842	17 108
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	114 845	94 218
Betald skatt		-1 303	- 81
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		131 384	111 245
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		-29	-119
Förändring av kundfordringar		25	-316
Förändring av fordran koncernföretag		-1 218	2 174
Förändring av kortfristiga fordringar		71 998	-70 033
Förändring av leverantörsskulder		-33 128	-40 824
Förändring av skulder till koncernföretag		-7 263	15 859
Förändring av kortfristiga skulder		-16 925	-7 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten		144 844	10 662
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-427 433	-627 783
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		215 000	600 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		-350	-350
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		15 121	10 343
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		229 771	609 993
Årets kassaflöde		-52 818	- 7 128
Likvida medel vid årets början		155 694	162 822
Likvida medel vid årets slut		102 876	155 694
Förändring likvida medel		-52 818	-7 128

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.

SÄKRINGSREDOVISNING:

Säkringsredovisning tillämpas för derivatinstrument som ingår i ett dokumenterat säkringssamband. För att säkringsredovisning ska kunna tillämpas krävs att det finns en tydlig koppling mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Det krävs också att säkringen effektivt skyddar den risk som är avsedd att säkras, att effektiviteten löpande kan visas vara tillräckligt hög genom effektivitetsmätningar och att säkringsdokumentation har upprättats. Bedömningen om huruvida säkringsredovisning ska tillämpas görs vid ingången av säkringsrelationen. Redovisning av värdeförändringen beror på vilken typ av säkring som ingåtts.

Kassaflödessäkringar används huvudsakligen när ränteswappar används för att ersätta upplåning till rörlig ränta med fast ränta.

Så länge som säkringsrelationen är effektiv sker ingen redovisning av derivatinstrumentet, vilket innebär att värdeförändringarna på säkringsinstrumentet eller den säkrade posten inte redovisas så länge säkringsredovisningen pågår.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Följande antaganden om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår:

Om marknaden skulle kräva betydligt högre direktavkastning på fastigheter framgent påverkas våra fastighetsvärderingar nedåt vilket skulle kunna innebära nedskrivningbehov på ett antal objekt. Marknaden skulle dock behöva kräva väsentligt högre avkastningsvärden innan det skulle bli betydande justeringar för bolaget. Risken bedöms som liten per balansdagen.

KONCERNFÖRHÅLLANDEN

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken moderföretaget ingår är Trollhättans Stadshus AB (org.nr. 556207-4699) med säte i Trollhättan. Nämnda företag är också moderföretag för hela koncernen.

INTÄKTSREDOVISNING

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

LÅNEUTGIFTER

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

LEASINGAVTAL

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. I företaget finns avgiftsbestämda pensionsplaner till de anställda. Vd har dock särskild överenskommelse. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

KONCERNBIDRAG

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

INKOMSTSKATTER

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

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 respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknades, för jämförelseåret, utifrån beslutad skattesats på balansdagen (20,6%). Eftersom bolaget inte bedömer att några förändringar sker i bolagets fastighetsbestånd på kort sikt har bolagsskattesatsen som gäller från år 2021 (20,6%) använts vid beräkningen av årets uppskjutna skatteskuld.

Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader:

Stomme	1%
Fasad	1,25-3%
Fönster	2%
Balkonger	2%
Tak	2-5%
El	2%
Ventilation	4%
Värme	2%
VS	2%
Dagva mm	2%
Hiss	3,33%
Styr	6,67%
Kök	3,33%
Våtrum	4%
Övrigt	2,5%
Markanläggningar	5%
Maskiner & Inventarier	10-33%

NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Per balansdagen bedöms om det föreligger en indikation på att en tillgångs värde långsiktigt är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Per varje balansdag görs en bedömning av om det finns någon indikation på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar har minskat i värde. Om en sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

ÅTERFÖRING AV NEDSKRIVNING

Nedskrivning återförs om de skäl som låg till grund för nedskrivningen har förändrats allt upphört.

TILLKOMMANDE UTGIFTER

Tillkommande utgifter avseende materiella anläggningstillgångar aktiveras endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Övriga tillkommande utgifter kostnadsförs under det räkenskapsår som de uppkommer.

Tillkommande utgifter som utgör utbyte av identifierade komponenter, eller delar därav, aktiveras och ett eventuellt kvarvarande redovisat värde på komponenten utrangeras. Även när nya komponenter skapas genom tillkommande utgifter aktiveras dessa.

Reparationer och underhåll kostnadsförs löpande.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet..

KUNDFORDRINGAR OCH LIKNANDE FORDRINGAR

Kundfordringar och liknande fordringar är finansiella tillgångar med fasta betalningar eller betalningar som går att fastställa med belopp. Fordringar uppkommer då bolaget tillhandahåller pengar, varor eller tjänster direkt till kredittagaren utan avsikt att bedriva handel med fordringsrätterna.

FINANSIELLA SKULDER

Samtliga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde, dvs. det förväntade kassaflödet diskonterat med den effektivränta som beräknades vid anskaffningstillfället. Det innebär att leverantörsskulder som har kort förväntad löptid värderas till nominellt belopp.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Varulagret har värderats till dess anskaffningsvärde.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

AVSKRIVNINGAR I (%) AV OMS.

Avskrivningar i procent av nettoomsättningen.

Noter

kkkr	2019	2018
NOT 1 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÅKENSKAPSÅRETS SLUT		
Inga särskilda eller anmärkningsvärda väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut fram till tidpunkten för denna årsredovisnings undertecknande.		
NOT 2 HYRESINTÄKTER		
Hysesintäkter		
Bostäder	369 910	334 271
Outhyrda bostäder	-4 676	-2 343
Lokaler	128 557	116 551
Outhyrda lokaler	-4 868	-900
Garage samt p-platser	10 813	9 338
Outhyrda garage samt p-platser	-1 105	-1 075
Övriga hyresintäkter mm	6 173	3 662
	504 804	459 504
NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR MELLAN KONCERNFÖRETAG		
Volym av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	107 229	113 109
Volym av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	122 156	113 587
Beloppen är angivna inkl moms.		
NOT 4 LEASING, LEASEGIVARE		
Leasingavtal där bolaget är leasegivare. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal avseende uthyrda lokaler.		
Framtida hyror, för icke uppsägningsbara lokalhyresavtal, förfaller enligt följande:		
Inom ett år	11 076	8 637
Senare än ett år men inom fem år	66 478	70 243
Senare än fem år	51 483	47 408
	129 037	126 288
NOT 5 ÖVRIGA INTÄKTER		
Vinst avyttring fastigheter	7 069	1 471
	7 069	1 471
NOT 6 EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Eventualförpliktelser, Fastigo, ansvarsbelopp	1 002	891
	1 002	891

Kkr	2019	2018
NOT 7 SPECIFIKATION DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetsskötsel och lokal administration	-86 200	-76 973
Reparationer	-18 689	-17 004
Uppvärmning	-41 120	-41 937
Vatten	-22 881	-22 359
Sophantering	-14 555	-12 623
Kabel-TV	-1 184	-1 140
Bevakningskostnader	-1 243	-1 235
Försäkringar	-4 322	-3 916
Fastighetsel	-21 521	-20 586
Övriga driftskostnader	-6 015	-3 790
	-217 730	-201 563
NOT 8 ARVODE TILL REVISORER		
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.		
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	150	138
Övriga tjänster	10	7
	160	145
NOT 9 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER		
Medelantalet anställda		
Kvinnor	53	51
Män	77	72
	130	123
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 711	1 351
Övriga anställda	45 602	41 585
	47 313	42 936
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	395	360
Pensionskostnader för övriga anställda	4 368	3 675
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	14 891	12 983
	19 654	17 018
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	66 967	59 954

Kkr	2019	2018
<i>fortsättning Not 9 Anställda och personalkostnader</i>		
Upplysning om frisknärvaro:		
Under år 2019 hade bolaget en frisknärvaro om 94,7% (95,2%).		
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	38 %	33 %
Andel män i styrelsen	62 %	67 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	34 %	43 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	66 %	57 %
Styrelsen består fn av 13 ledamöter (fg år 10) totalt. En av dem är arbetstagarrepresentant. I bolaget finns ett antal strategiska ledare vilka uppgår till 6 personer (fg år 6) totalt		
För VD gäller följande villkor:		
Pension gäller enligt individuell plan. uppsägning från VD:s sida innebär ingen kostnad för bolaget. Sägs VD upp är denne garanterad 12 månaders lön samt nuvarande pensionsåtaganden.		
Övrig info personalkostnader:		
Lönebidrag har under året erhållits med 203 kkr. (fg år 92 kkr).		
NOT 10 LEASINGAVTAL		
Företaget har inte några väsentliga leasingavtal, där bolaget är leasetagare, vilka redovisas som operationella leasingavtal. Under året finns kostnadsförda leasingavgifter om 404 kkr. (194 kkr.).		
NOT 11 CENTRAL ADMINISTRATION		
Central administration, spec		
Central administration	-30 453	-29 789
Information och marknadsföring	-3 080	-3 994
Datakostnader	-5 589	-5 804
	-39 122	-39 587
NOT 12 BYGGNADER OCH MARK		
Ingående anskaffningsvärden	4 536 618	3 902 605
Inköp	598 295	643 617
Försäljningar/utrangeringar	-11 314	-9 604
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 123 599	4 536 618
Ingående avskrivningar	-1 247 637	-1 174 686
Försäljningar/utrangeringar	3 838	1 037
Årets avskrivningar	-96 205	-73 987
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 340 004	-1 247 636
Ingående nedskrivningar	-68 872	-58 872
Återförda nedskrivningar	7 500	
Årets nedskrivningar	-15 250	-10 000

Kkr	2019	2018
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-76 622	-68 872
<i>fortsättning Not 12 Byggnader och mark</i>		
Utgående redovisat värde	3 706 973	3 220 110
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	3 706 973	3 220 110
Verkligt värde	5 755 092	5 049 712
Taxeringsvärden byggnader & mark	3 785 467	2 619 612
Bokfört värde byggnader	3 522 201	3 044 585
Bokfört värde mark	184 772	175 525
	3 706 973	3 220 110
NOT 13 MASKINER & INVENTARIER		
Ingående anskaffningsvärden	110 227	84 627
Inköp	33 178	26 239
Försäljningar/utrangeringar	-3 338	-639
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 067	110 227
Ingående avskrivningar	-51 312	-39 944
Försäljningar/utrangeringar	3 139	532
Årets avskrivningar	-18 336	-11 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 509	-51 312
Utgående redovisat värde	73 558	58 915
NOT 14 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER		
Ränteintäkter ifrån banktillgodohavanden samt erhållna dröjsmålsräntor	151	118
	151	118
NOT 15 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER		
Räntekostnader fastighetslån	-34 529	-37 898
Borgensavgift till ägaren	-9 388	-8 049
Aktivering ränta på projekt	3 207	7 573
	-40 710	-38 374
NOT 16 BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Upplösning av periodiseringsfond	3 941	3 500
Överavskrivningar maskiner & inventarier	-2 572	-4 835
Lämnade koncernbidrag	-350	-350
	1 019	-1 685

Kkr	2019	2018
NOT 17 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT		
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 311	-85
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 204	-3 222
Justering latent skatt pga ändrad skattesats (22% till 20,6%)	0	1 707
Justering bokförd skattekostnad avseende tidigare år	8	5
Totalt redovisad skatt	-4 507	-1 595

Förändring av uppskjuten skatt motsvarar enbart skillnaden mellan bokförda avskrivningar och skattemässigt tillåtna avskrivningar på byggnader. Eftersom bolaget inte bedömer att några förändringar sker i bolagets fastighetsbestånd på kort sikt har bolagsskattesatsen som gäller från år 2021 (20,6%) använts vid beräkningen av årets uppskjutna skatteskuld.

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt		18 861		15 424
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-4 036	22,00	-3 394
Ej avdragsgilla kostnader		-229		-72
Ej skattepliktiga intäkter		0		324
Ej avdragsgill nedskrivning byggnader o mark		-1 658		-2 200
Skatteeffekt av bokföringsmässig avskrivning fastighet		-20 588		-16 277
Skatteeffekt av skattemässigt avdragsg avskrivning fastighet		21 056		17 643
Skatteeffekt av nyttjande av utvidgade reparationsbegreppet.		4 280		3 986
Skatteeffekt av avyttring fastigheter		-166		-96
Skattereduktion microproducerad el		30		
Redovisad effektiv skatt	6,95	-1 311	0,55	-85

NOT 18 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

Ing bokfört värde pågående projekt	424 667	466 739
Upparbetade projekt under året	418 649	604 661
Aktiverade projekt under året	-622 688	-646 733
	220 628	424 667

De största pågående projekten avseende nybyggnation avser äldreboende i Kvarteret Stjärntmesen samt Vitvingen. Bolaget har också omfattande om-, tillbyggnad- och renoveringsprojekt där de största utförs på fastigheterna Båset 3, Stensmedjan, samt Guldvingen.

NOT 19 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Namn	Bokfört värde
Aktier i Sabo Byggnadsförsäkring AB	90
Andelar i HBV	40
OK, Konsum	1
Andelar i konsumentföreningen	0

Kkr	2019	2018
130		

NOT 20 VARULAGER HVO

Varulager består av det fossilfria drivmedlet HVO som nyttjas till bolagets fordon- och maskinpark. Bolaget har en egen tankstation där drivmedlet förvaras.

NOT 21 KONCERNINTERNA MELLANHAVANDEN I BALANSRÄKNINGEN

Banktillgodohavanden på koncernkonto, se även not likvida medel	91 369	154 544
Hyses- och kundfordringar	3 032	1 814
Leverantörsskulder	-18 797	-26 060
Förskottsbetalda hyror från koncernföretag	-89	-23 011

För att erhålla en tydligare bild av bolagets balansräkning har banktillgodohavandet redovisats som likvida medel samt de förskottsbetalda hyrorerna som förutbetalda intäkt tillsammans med övriga betalda förskottshyror.

De hyres- och kundfordringar resp leverantörsskulderna som föreligger per balansdagen på bolag inom koncernen är separat redovisade, brutto, som fordringar resp skulder till koncernföretag.

NOT 22 ÖVRIGA FORDRINGAR

Mervärdesskattefordran	2 140	21 877
Fordran investeringsbidrag	3 996	56 931
Fordran köpeskilling sålda fastigheter	6 373	2 750
Fordran HBV	1 283	992
Fodran försäkringsersättningar	2 258	870
Övriga fordringar	713	839
	16 763	84 259

NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupet lönebidrag	17	44
Förutbetalda avgift räntecap	21 147	23 910
Övriga interimiska fordringar/förutbetalda kostnader	2 515	4 227
	23 679	28 181

NOT 24 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel		
Kassamedel	10	11
Bank	102 866	155 683
	102 876	155 694

Av bolagets banksaldo är 91 369 kkr medel på koncernkonto.

NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER

För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	503 000	503 000
Kommunal borgen	3 134 000	2 919 000
	3 637 000	3 422 000

Nuvarande beviljad borgensram uppgår till 4 100 000 kkr.

Kkr	2019	2018
NOT 26 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST		
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	142 493	
årets vinst	14 354	
	156 847	
disponeras så att i ny räkning överföres	156 847	
NOT 27 OBESKATTADE RESERVER		
Ack överavskrivningar	22 900	20 328
Periodiseringsfond tax 2014	0	3 941
Periodiseringsfond tax 2015	3 686	3 686
Periodiseringsfond tax 2016	5 421	5 421
Periodiseringsfond tax 2017	3 300	3 300
	35 307	36 676
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	7 556	7 849

Uppskjuten skatt är beräknad med 21,4%.

NOT 28 UPPSKJUTEN SKATTESKULD		
Belopp vid årets ingång	28 353	26 839
Årets avsättningar	3 204	3 222
Upplösning av latent skatt pga ändrad skattesats (22% till 20,6%)	0	-1 708
Belopp vid årets utgång	31 557	28 353

Eftersom bolaget inte bedömer att några förändringar sker i bolagets fastighetsbestånd på kort sikt har bolagsskattesatsen som gäller från år 2021 (20,6%) använts vid beräkningen av årets uppskjutna skatteskuld.

NOT 29 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
Förfaller inom ett år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	919 000	1 003 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut:	2 343 000	2 419 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut:	375 000	0

Bolaget har 13 st (fg år 11 st) ränteswappar för motsvarande 1 675 000 kkr (fg år 1 400 000 kkr).
Marknadsvärde på portföljen uppgår per 2019 12 31 till: 3 661 965 kkr (fg år 3 452 968 kkr)

Kkr	2019	2018
NOT 30 CHECKRÄKNINGSKREDIT		
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	35 000	35 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0
NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Löner	132	128
Semesterlöner	2 358	2 358
Sociala avgifter	777	781
Utgiftsräntor	3 012	4 926
Förutbetalda hyror	16 802	37 959
Övriga interimiska skulder	1 758	1 691
	24 839	47 843
Del av posten förutbetalda hyror avser koncernföretag. Se även not 21 "koncerninterna mellanhavanden i balansräkningen".		
NOT 32 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET		
Avskrivningar	-122 290	-95 887
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	7 445	1 669
	-114 845	-94 218

Resultat och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Trollhättan den 5 mars 2020


Fony Georgiou
Ordförande


Jennie Bergius


Sune Svensson

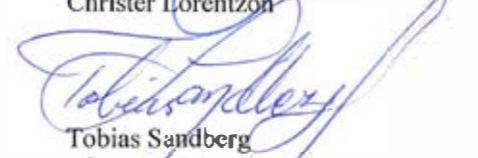

Anita Frisk Kjell



Paul Ohman


Ann-Christin Holgersson



Tommy Erlandsson



Christer Lorentzon

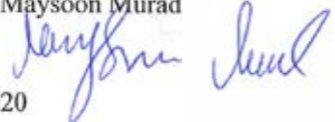

Tobias Sandberg


Lasse Henriksen


Urban Blom
Verkställande direktör


Olivia Nyberg Bermudez


Niklas Edvinsson


Maysoon Murad

Vår revisionsberättelse har lämnats den ____ mars 2020

Ernst & Young AB

Hans Gavin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Eidar, Trollhättans Bostadsbolag, org.nr 556049 - 7611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Eidar, Trollhättans Bostadsbolag för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Eidar, Trollhättans Bostadsbolags finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 AB Eidar, Trollhättans Bostadsbolag enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av hållbarhetsrapport som är en del av förvaltningsberättelsen och återfinns på sidorna 8 - 21.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och över väga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. 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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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

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

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa upp-

märksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Eidar, Trollhättans Bostadsbolag för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AB Eidar, Trollhättans Bostadsbolag enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskapsena. 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 17/3-2020

Ernst & Young AB



Hans Gavin
Auktoriserad revisor


GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i AB Eidar, Trollhättans bostadsbolag, Org.nr 5560497611
Till kommunfullmäktige i Trollhättans Stad för kännedom

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2019. 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 därmed inte.

Trollhättan den 20 mars 2020



Per-Olof Blix
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Bo Swanér
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Här finns Eidars lägenheter

	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	6 rk	7 rk	8 rk	TOTALT
OMR KVARTER	ANTAL	ANTAL	ANTAL	ANTAL	ANTAL	ANTAL	ANTAL	ANTAL	
001 Flottberget 1	27	51	21						99
002 Beckasinen 1	49	109	33	2					193
003 Bäckelyckan 1-Skogsd	57	181	41	11					290
004 Stensmedjan 6-10	92	152	2	36					282
005 Sågkvarnen 1 - Gasel	48	85	75	10					218
006 Lantsågen 1	70	41	62	11	2	1			187
007 Björnbäret 4	40	104	116	28	2				290
008 Sädesbingen 3+4		118	86	24		1			229
009 Båset 3		115	125	23	6				269
009 Spiltan 1		27	22	9	5				63
009 Stallet 1		73	57	23	1	1			155
010 Humlan 2	57	207	132	46		1			443
011 Granngården	159	228	188	4	2				581
012 Gulsparven 1	29	30	61	33					153
013 Järven 5 - Lodjuret		17	23	5					45
014 Pilen 14	1	8	2	11					22
015 Källstorpsgården 1			24						24
016 Fors 1:48		24	22	8					54
017 Fönsterlisten 1+2		14	8	2					24
018 Strömkarlen 10		82	17						99
019 Spaden, Kronogården		24	24	32			2		82
021 Fors 1:45	4	27	5	2					38
025 Björnen 9	8	17	5	3					33
026 Björnen 10		18	24	9					51
027 Polisen 12	3	7	21	5					36
028 Svan 8	2	6	9	1	3				21
029 Bore 14		1	1	3					5
030 Landbogården 8:30		10	2						12
032 Ymer 3	4	17	29	10	2				62
033 Ceres 2,4,8,10	6	40	26	7					79
034 Svan 2		6	11	6	2				25
035 Bore 12		8	10	2					20
036 Herkules 5-6	9	6							15
037 Elefanten 8	257	15							272
038 Rådjuret 1 - Gaselle		31							31
039 Blackstorp M.FL	12	6							18
040 Ingelsängen/Takkupan	5	4							9
044 Skördetröskan 7			6	12	8				26
045 Jordsten 5	4	7	1						12
047 Najaden 11	2	3	8	1	2				16
048 Herkules 1	2	9	3	2					16
049 Minerva 3	5	4	1	2					12
053 Karolinen 4/ Husaren		8	6	5					19
054 Åsaka 8:45/8:44		6	6						12
059 Skogshöjden	23	78	53	85					239
062 Karlsberg		6	16	6					28
064 Skottön 1	5	2	2						9
068 Fågeln 3	5	8	4	1					18
069 Fågeln 8	6	6							12
072 Citronfjärilen		40	40	36					116
074 Blåvingen		8	3						11
076 Minerva 5		4	8		1				13
077 Oxen 10	7	8	16	6					37
078 Magnetiten	4	16							20
092 Fridhem	27	70	63	14					174
097 Kv Mars (pågå)	41	70	53	13					177
098 Skördetröskan 6	20								20

* Särskilda boendeformer på olika platser i beståndet

* ingår i Blockförhyrningar som redovisas som lokalyta

TOTALT ANTAL LÄGENHETER 1 090 2 262 1 573 549 36 4 0 2 6 382

TOTAL BOSTADSYTA 2019 12 31: 338 296 KVM

TOTAL LOKALYTA 2019 12 31: 109 361 KVM

Femårsutveckling

Per den 31 december 2019 2018 2017 2016 2015

Fastighetsbestånd

	Antal	2019	2018	2017	2016	2015
Bostäder	Antal	6 382	6 223	5 981	5 853	5 852
Lokaler	Antal	290	286	296	284	265
Garage	Antal	1 311	1 304	1 160	1 138	1 140
P-platser	Antal	2 197	1 978	1 817	1 340	1 063

Uthyrning

	Antal	2019	2018	2017	2016	2015
Outhyrda lägenheter	Antal	28	16	10	3	7
Hyresbortfall lägenheter	Kkr	4 676	2 343	1 915	2 298	5 599
Hyresbortfall lokaler	Kkr	4 868	900	969	1 695	2 244
Uppsägningar	Antal	1 283	1 115	1 035	1 002	1 115

Resultaträkning

	Kkr	2019	2018	2017	2016	2015
Omsättning	Kkr	513 659	462 746	446 053	431 545	417 131
Underhållskostnader	Kkr	65 929	60 831	62 117	62 352	70 866
Driftkostnader	Kkr	217 730	201 563	185 440	182 397	173 545
Fastighetsskatt	Kkr	8 401	7 742	7 152	6 213	4 912
Avskrivningar	Kkr	121 914	95 887	92 346	86 976	76 579
Finansiella intäkter	Kkr	151	118	130	115	231
Finansiella kostnader	Kkr	40 710	38 374	45 567	42 980	45 314
Rörelseresultat	Kkr	58 401	55 364	63 891	59 841	61 523
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	Kkr	17 841	17 108	18 454	16 976	16 440
Resultat efter boksluts dispositioner och skatt	Kkr	14 354	13 829	14 433	7 985	7 848

Balansräkning

	Kkr	2019	2018	2017	2016	2015
Bokfört värde fastigheter	Kkr	3 706 973	3 220 110	2 669 047	2 481 603	2 224 097
Fastighetslån	Kkr	3 637 000	3 422 000	2 822 000	2 326 000	2 066 000
Eget kapital	Kkr	332 483	318 130	304 301	289 869	281 884
Obeskattade reserver	Kkr	35 307	36 676	35 341	35 804	29 425
Justerat Eget kapital	Kkr	360 587	346 957	331 867	317 796	304 835

Nyckeltal

	%	2019	2018	2017	2016	2015
Balanslikviditet	%	130,9	160,0	103,9	91,0	84,1
Soliditet	%	8,7	8,7	9,8	11,3	12,1
Räntabilitet på totalt kapital	%	1,4%	1,4%	1,9%	2,1%	2,4%
Räntabilitet på eget kapital	%	5,0%	4,9%	5,6%	5,3%	5,4%
Räntabilitet på totalt marknadsvärderat kapital*	%	7,2%	13,2%	10,4%	16,7%	14,4%
Avkastning på totalt marknadsvärderat kapital**	%	5,14%	11,08%	7,28%	13,54%	10,66%
Avskrivning byggnader	%	1%-6,67%	1%-6,67%	1%-6,67%	1%-6,67%	1%-6,67%

Övrigt

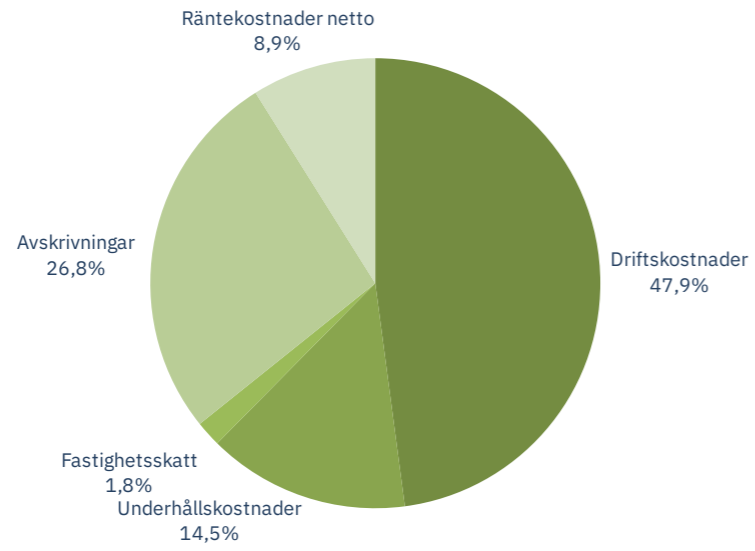
Medelantal anställda 130 122 111 105 108

* Värde tillväxt i bolagets fastighetsvärden(Marknadsvärdet) + Rörelseresultat/Övervärde +marknadsjusterat Eget kapital (Beskattat marknadsvärde)

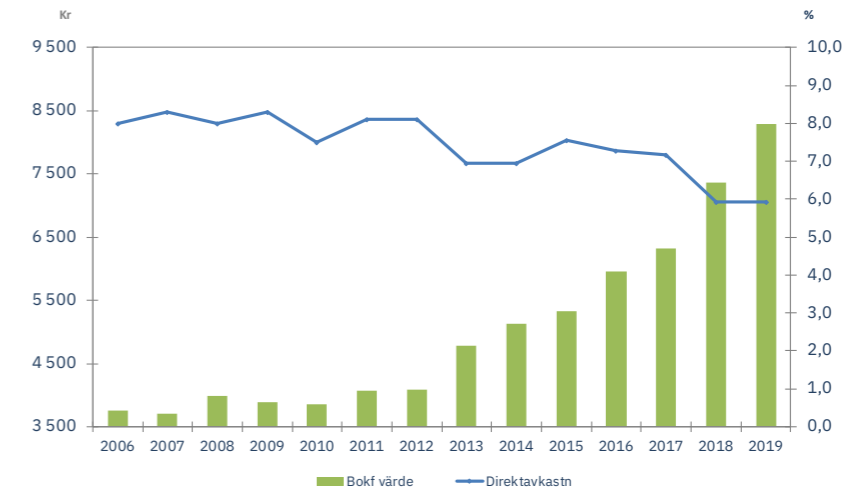
** Värde tillväxt i bolagets fastighetsvärden(Marknadsvärdet) + årets resultat/Övervärde +marknadsjusterat Eget kapital (Beskattat marknadsvärde)

Tioårsöversikt

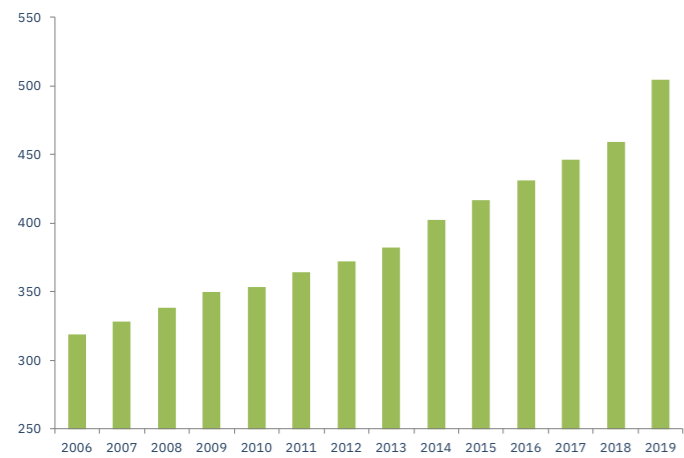
FÖRVALTNINGSKOSTNADER



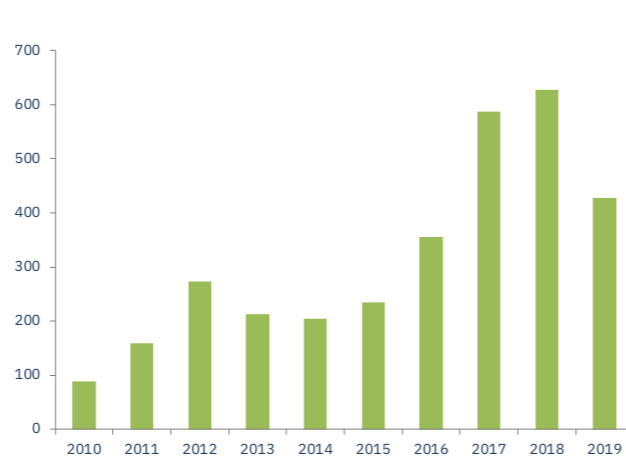
BOKFÖRT FASTIGHETSVÄRDE - i kr/kvm och direktavkastning i %



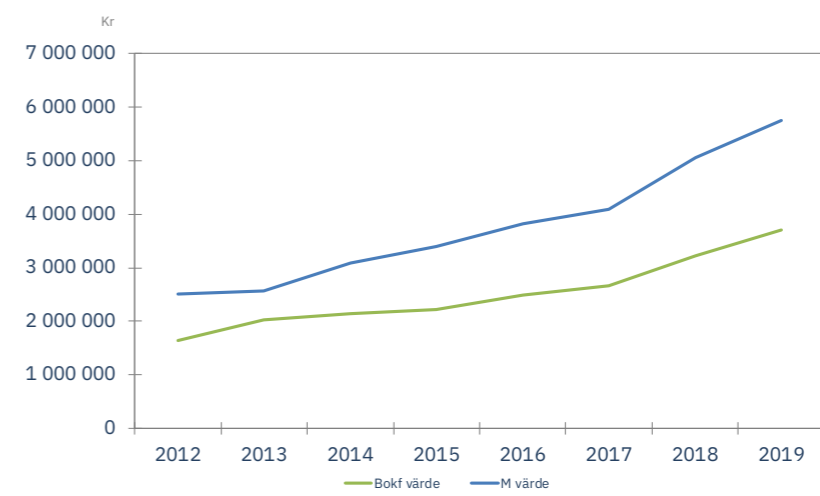
HYRESINTÄKTER TOTALT (MKR)



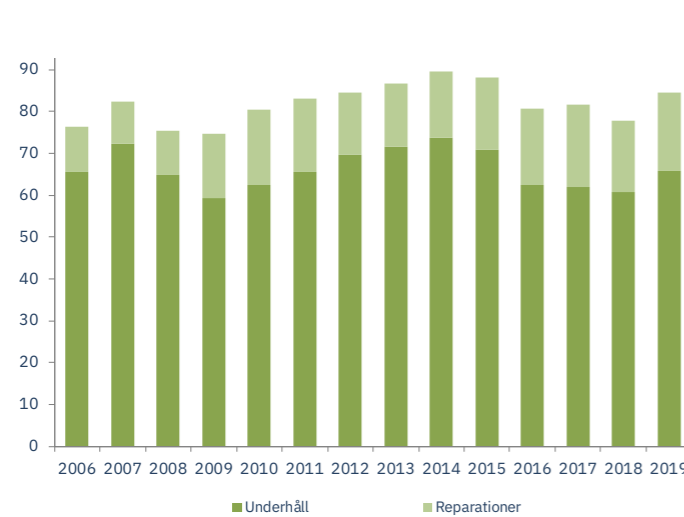
INVESTERINGAR TOTALT (MKR)



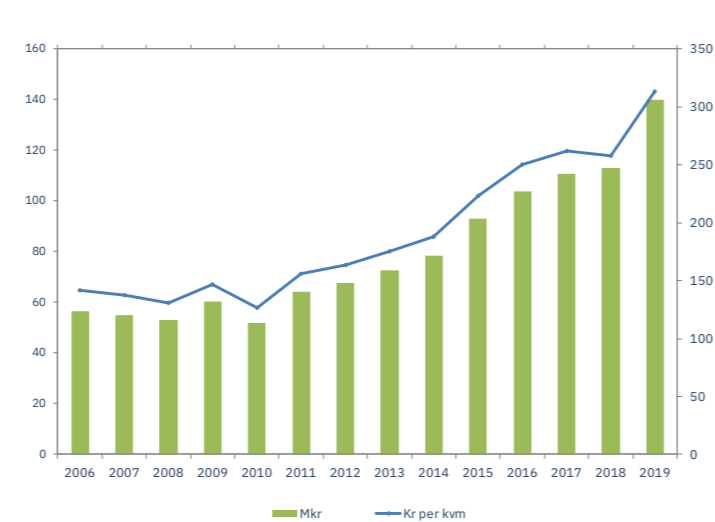
MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER



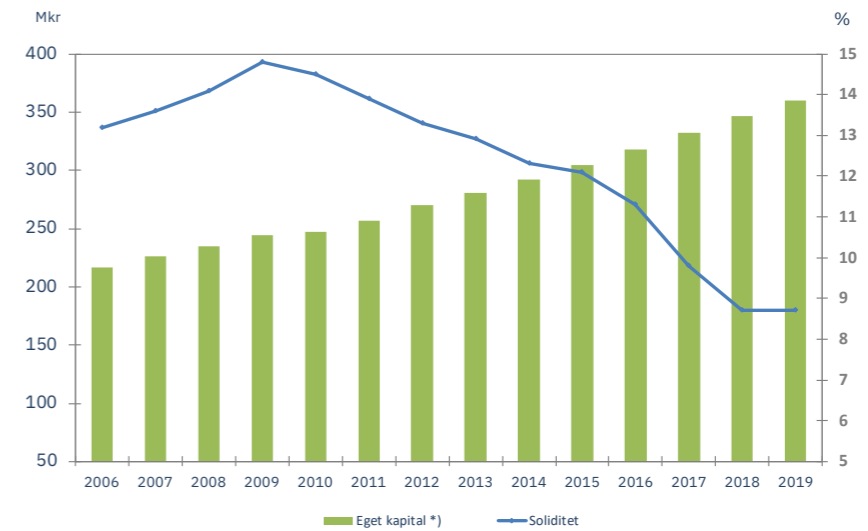
UNDERHÅLL OCH REPARATIONER (MKR)



KASSAFLÖDE - resultat efter finansnetto plus avskrivningar



JUSTERAT EGET KAPITAL OCH SOLIDITET





Följ Eidar på sociala medier!

DU HITTAR OSS SOM EIDARTROLLHATTAN

