

An aerial photograph of a city, likely Trondheim, Norway, showing a dense urban area with various buildings, a large river (Nidelva) flowing through it, and a park area with a curved path and trees in the foreground. The sky is clear and blue.

AFFÄRSPLAN
2021-2024
För den bästa boupplevelsen

Affärsplanens syfte

Affärsplan 2021 – 2024 är Eidars övergripande dokument för styrning och uppföljning de kommande åren och tar sin utgångspunkt i vårt ägardirektiv och vår verksamhetsidé och vision.

Utifrån sex strategiska målområden tydliggör vi vad vi prioriterar under perioden denna affärsplan sträcker sig. Inom varje område har vi satt ett övergripande effektmål och formulerat ett antal operativa mål. Det här dokumentet är underlag för respektive avdelningars egna handlings- och aktivitetsplaner.

Utgångspunkten för arbetet med affärsplanen är vårt ägar-direktiv, Trollhättans Stads strategiska målsättningar och vår egen analys över bostadsmarknaden och Trollhättans utveckling. Dessutom lades en viktig grund för arbetet i den interna medarbetardialog som genomfördes under våren 2020 under projektnamnet ”Bygga laget”.

Vi genomför en årlig aktualitetsprövning av planen för att kunna göra eventuella justeringar om påverkansfaktorer och förutsättningar förändras.

INNEHÅLL

VD-ORD	5
STYRNING OCH MÅL:	7
VÅR ROLL I TROLLHÄTTAN	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PÅVERKANSAKTORER	11
VÅRA STRATEGISKA MÅLOMRÅDEN	13
MÅLOMRÅDE 1: BOUPPLEVELSE	15
MÅLOMRÅDE 2: HÅLLBARHET	17
MÅLOMRÅDE 3: FASTIGHETERNA	21
MÅLOMRÅDE 4: MEDARBETARE	23
MÅLOMRÅDE 5: EKONOMI	25
MÅLOMRÅDE 6: VARUMÄRKET	27



VD-ORD

En affärsplan för bättre boupplevelse och hållbar utveckling

*Vi är en drivkraft
i Trollhättan.*

Affärsplan 2021-2024 togs fram under 2020, ett år som inte liknar något vi upplevt tidigare. coronapandemin slog hårt mot hela världen och även vi på Eidar fick ställa om och förändra vår verksamhet för att begränsa smittspridning och skydda hyresgäster och personal. Det var en utmaning där hela personalstyrkan visade prov på beslutsamhet, uthållighet och sammanhållning.

Jag skulle nog säga att 2020 gjorde oss starkare och klokare. När jag skriver dessa rader våren 2021 pågår fortfarande pandemin, men vaccineringen är i full gång, så det finns anledning att tro att vi närmar oss slutet på denna prövning. Däremot kommer förmodligen de ekonomiska samhällskonsekvenserna att dröja sig kvar under ytterligare några år.

EN INTENSIV PERIOD

Även om man bortser från coronapandemin tar den här affärsplanen vid efter en av de mest händelserika och expansiva perioderna i Eidars historia. Under åren 2016 till 2020 växte vår personalstyrka rejält, vi flyttade och samlade vår verksamhet i Eidar Center i Granngården i stadsdelen Lextorp, vi genomförde en större omorganisation av förvaltningsavdelningen, vi utvecklade våra interna processer och påbörjade vår egen digitaliseringsresa. Samtidigt växlade vi upp vårt sociala hållbarhetsarbete och startade Eidar Akademi, vi gick med i Allmännyttans klimatinstitutiv och blev landets första fossilfria (enligt Fossilfritt Sveriges definition) bostadsbolag. Dessutom drog vår stora satsning på nyproduktion: ”Hem till framtiden” igång och

vi byggde över 500 nya lägenheter och genomförde ett flertal omfattande renoveringsprojekt. Det var en minst sagt intensiv period och jag är oerhört stolt över vad vi har åstadkommit. Samtidigt är det med förväntan och entusiasm jag nu tar mig an våra kommande uppgifter.

FULLT FOKUS PÅ BOUPPLEVELSE

De kommande åren sätter vi spaden i jorden för ytterligare flera strategiskt viktiga byggprojekt. Inte minst det faktum att vi är först ut i Trollhättans nya och kanalnära stadsdel Vårvik är oerhört spännande. Men till skillnad från vår förra affärsplan så har Affärsplan 2021-2024 inte sitt primära fokus på nybyggnation. Denna gång tar vi sikte på boupplevelsen. Våra hyresgästers boupplevelse är själva kärnan för vår verksamhet och en positiv boupplevelse är en grundförutsättning för vårt existensberättigande. Hur våra hyresgäster trivs påverkar vår attraktionskraft, vårt förtroende, vårt varumärke och i förlängningen vår ekonomi. De genomförda organisationsförändringarna ger oss nu goda förutsättningar att kunna leverera på riktigt hög nivå. Boupplevelsen skapas av vår service såväl

som standarden på våra lägenheter och bostadsområden. I detta arbete ser vi digitalisering som en stor möjlighet.

NY VISION OCH VÄRDEGRUND

I Affärsplan 2021-2024 växlar vi också upp vårt redan ambitiösa arbete med att bidra till en hållbar utveckling i Trollhättan. Hållbar utveckling, utifrån samtliga hållbarhetsdimensioner: ekonomisk, ekologisk och social. Hållbarhet genomsyrar hela vår verksamhet, från förvaltning till nybyggnation. Eidars viktigaste resurs är såklart alla fantastiska medarbetare. För att organisationen ska kunna prestera optimalt som ett gemensamt lag, måste vi ha en tydlig struktur, en positiv arbetsplatskultur, gemensamma värderingar och en strategi med en tydlig gemensam målbild. Det är ett ständigt pågående utvecklingsarbete där jag känner att vi har kommit långt. I samband med framtagningen av Affärsplan 2021-2024 gjorde vi även en översyn och uppdatering av vision, värdeord och verksamhetsidé, för att de tydligare ska vägleda den resa vi nu påbörjat.

ETT NYTT SPÄNNANDE STEG

Vi har en viktig roll i Trollhättan och arbetet som vi gör idag har stor påverkan på dagens och morgondagens trollhättebor. Den vetskapen gör naturligtvis att man känner ett stort ansvar, men den ger också energi och arbetsglädje nu när vi tar steget in i nästa kapitel i Eidars spännande historia.

Urban Blom, vd
Eidar Trollhättans Bostadsbolag



I denna affärsplan växlar vi upp vårt redan ambitiösa arbete med att bidra till en hållbar utveckling i Trollhättan.

STYRNING OCH MÅL

Vi styrs av lagar, ägardirektiv och våra egna målsättningar

Som allmännyttigt bostadsföretag har vi på Eidar ramverk att förhålla oss till. Dels har vi lagar och förordningar såsom aktiebolagslagen och lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Den sistnämnda lagen innebär att bolaget ska främja bostadsförsörjningen i kommunen, erbjuda hyresgästerna möjligheter till boendeflyttande, ta ett samhällsansvar och drivas enligt affärsmässiga principer.

Men vi har inte bara lagar att förhålla oss till. Eidar ägs genom Trollhättan Stadshus AB till 100 procent av Trollhättans Stad och vårt övergripande styrdokument är ägardirektiven. De säger bland annat att vi ska tillhandahålla boende för alla, skapa förutsättningar för tillväxt och bidra till en hållbar utveckling.

Med ägardirektiven som utgångspunkt har vi även formulerat våra egna interna ramverk, målsättningar och uppdrag i form av kärnvärden, vision och verksamhetsidé.

VERKSAMHETSINRIKTNING OCH SYFTE: UR EIDARS ÄGARDIREKTIV

Huvudsyftet med Eidars verksamhet är att utifrån ett allmännyttigt syfte - med socialt ansvarstagande på en grund vilande på affärsmässiga principer:

- medverka till att utveckla Trollhättan som en attraktiv bostadsort med goda och trygga boendemiljöer, genom att erbjuda ett varierat utbud av hyresbostäder med god kvalitet och service,
- genom produktion och förvärv aktivt medverka till att förse bostadsmarknaden med bostäder samt bidra till en för kommunen önskad tillväxt,
- bidra till att uppfylla stadens bostadsgaranti för studenter vid Högskolan Väst,
- bidra till ökad integration och mångfald,
- erbjuda ett prisvärt boende för alla,
- i aktivt samarbete inom kommunen medverka till goda livsmiljöer för alla,
- medverka till att uppnå av Kommunfullmäktige antagna energimål och bidra till en långsiktigt hållbar utveckling.
- bolaget ska sträva efter en kombination av låg attraktiv hyresnivå i kombination med ett serviceindex i nivå med marknadens främsta hyresvärdar.



VISION: VÅR GEMENSAMMA LÅNGSIKTIGA MÅLBILD

Vi ska vara hyresvärderna med den bästa boupplevelsen och bidra till en hållbar stad att vara stolt över.

Med bästa boupplevelse menar vi boendemiljöer där man trivs och känner sig trygg. Där man möts av ett trevligt, professionellt och hjälpsamt bemötande, bra service och känner att man blir tagen på allvar. Man känner sig välkommen, informerad och delaktig om planer och vad som händer i det egna huset, närområdet och på Eidar.

En hållbar stad att vara stolt över innebär en integrerad, jämlik och trygg stad där alla människor har goda möjligheter att skapa ett bra liv. Det är en hållbar stad där man tar ansvar för att skapa goda förutsättningar för kommande generationers trollhättebor.

VERKSAMHETSIDÉ: VÅRT GEMENSAMMA SYFTE OCH UPPDRAG

Vi förvaltar, hyr ut och bygger attraktiva bostäder och lokaler för livets olika skeden, samt tar ett aktivt och långsiktigt samhällsansvar. På så sätt medverkar vi till att utveckla ett tryggt och hållbart Trollhättan där människor trivs, vill bo och leva.

VÄRDEORD: HUR VI ÄR OCH GÖR SAKER

Handlingskraft: Vi är handlingskraftiga och tar oss an vårt arbete med entusiasm och energi samt våra utmaningar med initiativförmåga och beslutsamhet. Vi är offensiva, proaktiva och får saker gjorda. Vi är engagerade i vårt uppdrag och är en drivkraft i Trollhättan.

Hållbarhet: Vi tänker långsiktigt och ansvarfullt i allt vi företar oss, och bedriver vår verksamhet utifrån de tre hållbarhetsdimensionerna: socialt, ekologiskt och ekonomiskt. Vi agerar affärsmässigt och tar ansvar för vårt uppdrag, våra fastigheter, områden och för Trollhättans utveckling. På så sätt skapar vi värde för våra hyresgäster, ägare och kommande generationer.

Omtanke: Vi är omtänksamma och respektfulla i vårt agerande och i våra relationer med våra hyresgäster, medarbetare, ägare och övriga trollhättebor. Vi är en jämlik arbetsplats där vi samarbetar och ställer upp för varandra. Det finns ett stort hjärta i Eidar och ett äkta engagemang för Trollhättans utveckling och framtid.

Pålitlighet: Hyresgäster, leverantörer och omgivande samhälle ska känna sig trygga med Eidar. Här är det ordning och reda och vi håller en god kvalitets- och servicenivå. Alla medarbetare har rätt kompetens, är yrkes-skickliga och uppträder med god affärsmoral. Vi arbetar strukturerat, har god planering och håller vad vi lovar.

VÅR ROLL I TROLLHÄTTAN

Vi är en drivkraft för trivsel och trygghet i Trollhättan

Som kommunalt och allmännyttigt bostadsbolag brinner vårt hjärta för Trollhättan och trollhätteborna. Här finns energi och en handlingskraft som sett till att staden alltid tagit sig igenom kriser och fortsatt att utvecklas. Trollhättan har många attraktiva styrkor och stora möjligheter.

Trollhättan är ett starkt regionalt nav, men samtidigt allt mer en del av Göteborgsregionen. Trollhättan är en jobbkommun med en stor egen arbetsmarknad, men också en boendekommun för de många invånare som enkelt pendlar till jobbet i närliggande kommuner. Bra kommunikationer, fina boendemiljöer, lägre prisbild och närhet till skolor, fritidsaktiviteter och fantastisk natur är bara några av de fördelar som erbjuds här. Trollhättan är också en stad med ett stort kultur-, restaurang- och nöjesutbud. Här finns ett rikt föreningsliv och många fina idrottsanläggningar. Trollhättan stämmer väl in på uttrycket "10-minutersstad", där allt som jobb, sjukhus, nöjen, barnomsorg och naturen nås inom 10 minuter, något som förenklar livet, inte minst för barnfamiljer.


INNOVATIV OCH OFFENSIV

Trollhättan har ett levande företagsklimat och ur stadens stolta industrihisto-

ria har det utvecklats ett rikt och innovativt företagskluster inom teknik- och tjänstesektorn. I nära samverkan mellan näringsliv och Högskolan Väst skapas forskning i världsklass och studenter som går rakt ut i arbetslivet. Här ligger ett regionsjukhus och Film i Väst samlar en stor del av landets filmproduktion. Dessutom har Trollhättans Stad under många år satsat på en kraftig utbyggnad av infrastruktur och bostäder.

EIDAR ÄR EN DRIVKRAFT

Eidar är en viktig del av denna handlingskraftiga kultur och har bidragit med långt över 500 nya lägenheter under de senaste åren. Vi fortsätter att vara en offensiv kraft i bostadsbyggnandet i enlighet med vår plan: *Hem till framtiden*. Målsättningen är att leverera ytterligare minst 500 lägenheter till år 2030, för att på så sätt skapa förutsättningar för Trollhättan att växa. Staden har efter flera år av bostadsbrist, genom



ett intensivt bostadsbyggande inte minst av bostadsrätter, börjat närma sig en bostadsmarknad i balans. För att kunna möta efterfrågan bedömer vi dock att det finns ett behov av fortsatt nyproduktion av prisvärda hyresrätter i Trollhättan. I affärsplanen är ytterligare ca 380 lägenheter planerade. Vi ser fram emot att genomföra de planerade byggprojekten: Bandgrinden i Sjuntorp, Lärketorpet vid Näl, Innobo på Innovatumområdet samt att påbörja den första fasen i Trollhättans nya stadsdel Vårvik.

HÅLLBAR UTVECKLING

Men Trollhättan har naturligtvis också utmaningar. Segregation och utanförskap och allt vad det medför är Trollhättans största samhällsutmaningar, precis som för många andra orter. Ett stort antal av våra fastigheter ligger i stadens socioekonomiskt svaga områden, vilket innebär att många av våra hyresgäster bor här. För deras trivsel och trygghets skull lägger vi mycket kraft på gemenskapsaktiviteter och integrationsskapande och bosociala insatser. Detta arbete syftar främst till att förbättra boupplevelsen för hyres-

gästerna, men också för att på sikt lyfta dessa områden. Vi ser det som absolut nödvändigt att vi nu krokarm med Trollhättans Stad och andra lokala aktörer och växlar upp arbetet med social hållbarhet, med målsättningen att ingen del av Trollhättan ska klassas som "utsatt område". Eidar avser även att gå i täten inom ekologisk hållbarhet. Klimatförändringarna är ett reellt hot för oss alla, där vi som kommunalt bolag vill ta vårt ansvar. Vi har sedan flera år satt tuffa krav på oss själva, nu tar vi nästa steg och jobbar vidare med att skapa förutsättningar för både oss och våra hyresgäster att leva ännu mer klimatsmart och bidra till en mer hållbar livsföring.

TRIVSEL, TRYGGHET & UTVECKLING

Eidar är Trollhättans Stads viktigaste bostadspolitiska verktyg. Det är ett uppdrag vi sätter en stor ära i. Vi ska fortsätta att kontinuerligt utveckla våra befintliga och nya bostadsområden och på så sätt vara en drivkraft i Trollhättan. Arbetet präglas av vårt starka engagemang för våra hyresgästers trivsel och trygghet samt för stadens utveckling.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PÅVERKANSAKTORER

Digitalisering för en bättre boupplevelse

Den digitala omställningen går i rasande fart och genomsyrar hela samhället just nu och vi ser den i människors vardag och inom i stort sett alla branscher. Som bostadsbolag är vi inget undantag. Utveckling kommer naturligtvis att påverka vår bransch på olika sätt. Våra kunders beteenden och förväntningar på oss som hyresvärd förändras därför i ett högt tempo. Genom att driva på vår egen digitalisering och möta dessa förväntningar skapar vi kundnytta och stärker vår attraktivitet.

Vi ser digitaliseringen som ett av våra viktigaste verktyg för att kunna ge en bättre boupplevelse, där kommunikation, ökad kontroll för hyresgästen och ärendehantering är centrala. Digitalisering är också en möjlighet att öka vårt erbjudande, i form av smarta digitala tjänster, upplevelser och utökad service.

SMARTA LÖSNINGAR OCH TJÄNSTER

Den digitala utvecklingen öppnar även upp möjligheter kopplat till fastighetsdrift och ökade energieffektiviseringar. Sensorer och smarta, uppkopplade och sammankopplade system, produkter och tjänster skapar nya affärsmöjligheter och nya arbetssätt med en mer proaktiv fastighetsförvaltning.

Ett annat exempel där digital teknik är snabbt växande är inom delningsekonomin. Inom bygg- och fastighetsbranschen finns exempel på utvecklade plattformar och inom energiområdet finns tjänster för delning av solenergiöverskott. Vi ser till exempel bildelningstjänster som ett sätt att stärka vårt erbjudande till våra kunder och samtidigt bidra till ett minskat bilanvändande.



PLATS FÖR MOD OCH NYA TANKAR

Digitalisering är en stor möjliggörare för vår fortsatta utveckling. Därför kommer vi att behöva fortsätta stärka vår digitala kompetens. Arbetet med vår digitaliseringsstrategi och tillsättandet av digitaliseringsrådet ger oss en bra grund. Digitaliseringen är en stor möjlighet för oss men det kräver också att vi är modiga och vågar tänka nytt. Våra hyresgäster, vi själva och vår ägare Trollhättans Stad har mycket att vinna på det.

Vi definierar digitalisering som en genomgripande förändring av produkt, affär och verksamhet driven av informationsteknologins utveckling.

Agenda 2030 för vår gemensamma framtid

Agenda 2030 har också påverkat inriktningen på denna affärsplan. Vid FN:s toppmöte 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål för hållbar utveckling: Agenda 2030. Syftet var att leda världen mot en hållbar och rättvis framtid, genom att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, uppnå jämställdhet och egenmakt för alla kvinnor och flickor samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser.

Tillsammans med våra systerbolag och Trollhättans Stad har vi enats om en gemensam hållbarhetsstrategi för arbetet med de globala målen i Agenda 2030. Det är våra viktigaste framtidsfrågor och Eidar har höga ambitioner inom hållbar utveckling.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Frågan om hållbarhet är som sagt högt prioriterad och finns med i vår nya vision, som ett strategiskt målområde i affärsplanen och dessutom som ett av våra värdeord.

Det ekologiska hållbarhetsarbetet är brett och i vårt fall handlar det om allt från avfallshantering, minskad klimatpåverkan, till effektivare resursanvändning. På miljöområdet var vi först ut som fossilfritt allmännyttigt bostadsbolag (enligt definition Fossilfritt Sverige) och vi är även certifierade enligt ISO 14001:2015.

SOCIAL HÅLLBARHET

På senare år har vi höjt ambitionsnivån ordentligt för vårt sociala hållbarhetsarbete.



Samhällsutveckling med ökat utanförskap och segregation kräver att vi är med och kraftsamlar för att skapa ett ännu bättre Trollhättan. Det innebär bland annat långsiktiga insatser med att bryta utanförskap och arbetslöshet i flera av våra områden.

Flera av våra mål i affärsplanen är direkt kopplade till de globala hållbarhetsmålen.



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

FN:s definition på hållbar utveckling är: "Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov". Begreppet hållbar utveckling innefattar de tre dimensionerna; social hållbarhet, ekologisk hållbarhet och ekonomisk hållbarhet.

VÅRA STRATEGISKA MÅLOMRÅDEN

Den bästa boupplevelsen i en hållbar och stolt stad!

Vår affärsplan utgår ifrån vår vision och bolagsövergripande målbild:
Vi ska vara hyresvärderna med den bästa boupplevelsen och bidra till en
hållbar stad att vara stolt över.

Sex strategiska målområden beskriver våra framgångsfaktorer: boupplevelse,
hållbarhet, fastigheterna, medarbetarna, ekonomi och varumärket. För varje
målområde har vi satt ett övergripande effektmål, som beskriver vår långsiktiga
ambition och vad vi vill uppnå inom det specifika området.

Under respektive effektmål har vi listat en rad operativa mål som ska uppnås
under perioden för affärsplanen. Måluppfyllelse på denna nivå är en förutsättning
för det övergripande effektmålet. För varje målområde finns det dessutom ett antal
övergripande strategier.

Utifrån affärsplanen tar respektive avdelning fram handlingsplaner inom olika
prioriterade områden. I detta arbete är delaktighet och involvering av alla medar-
betare viktig. Våra övergripande mål ska brytas ner på processnivå och i slutän-
dan bli styrande för individuella målsättningar. Varje medarbetare ska direkt
kunna se hur hen är med och bidrar till måluppfyllelsen av vår vision.

Alla är viktiga för att vi ska lyckas!



VISION

BOUPPLEVELSE

HÅLLBARHET

FASTIGHETER

MEDARBETARE

EKONOMI

VARUMÄRKE

STRATEGISKA MÅLOMRÅDEN



*Det ska vara
lätt att trivas
hos oss.*

MÅLOMRÅDE 1:

Boupplevelse

Det är ett hedersuppdrag att vara hyresvärd och förvalta någons hem. Därför är våra hyresgästers trivsel och trygghet vårt främsta fokus. Hyresgästens boupplevelse är ett index vi själva skapat av produktindex och serviceindex, vilka i sin tur skapas av en mängd olika faktorer, som t ex av den inre- och yttre miljön i våra fastigheter, kommunikation, återkoppling, service och kundbemötande.

Boupplevelsen är den faktor som har störst påverkan på vår attraktionskraft som bostadsbolag och är något som vi måste jobba för varje dag, året om. Vår ambition är en kontinuerligt förbättrad boupplevelse, målet vi satt i denna affärsplan är baseras på nuläge, förutsättningar och den komplexitet som begreppet rymmer. Det är ett tufft men realistiskt mål som placerar oss i den övre kvartilen i Aktiv Bos Hyresgäst- undersökning, i jämförelse med andra bostadsbolag.

EFFEKT MÅL:

Hyresgästerna trivs och känner sig trygga i våra områden och med oss som hyresvärd. De upplever våra lägenheter och lokaler som hela, rena och prisvärda. Hyresgästerna tycker att de får relevant information, god service och blir tagna på allvar.

OPERATIVA MÅL 2024

- **Boupplevelseindex: 83,2 procent (78,6).**
Boupplevelsen är det sammantagna resultatet av hur hyresgästen upplever vår service (serviceindex) och lägenheten/fastigheten (produktindex). Boupplevelseindex = (serviceindex+produktindex)/2.
- **Serviceindex: 84,7 procent (78,8).**
Serviceindex baseras på följande parametrar i vår hyresgästundersökning: hjälp när det behövs, rent & snyggt, trygghet och ta kunden på allvar.
- **Produktindex: 81,7 procent (78,5).**
Produktindex baseras på följande parametrar i vår hyresgästundersökning: utemiljö, allmänna utrymmen, och lägenheten.

STRATEGI:

- Genomföra hyresgästundersökning 2021 och 2023 och utveckla verktyg som möjliggör regelbundna utvärderingar däremellan.
- Identifiera våra processer och utveckla interna rutiner med ett tydligt kundfokus för att stärka hyresgästernas boupplevelse
- Målmedvetet utveckla våra digitala plattformar för att öka vår tillgänglighet och den kundupplevda kvaliteten samt skapa rätt förutsättningar för oss att höja servicenivån till våra hyresgäster.
- Ökad styrning/riktning av det inre underhållet så att det träffar de fastigheter där behovet är störst.
- I den fem- respektive tio-åriga underhållsplanen detaljerat styra renoveringsprogram gällande tvättstugor och allmänna utrymmen.
- Arbeta aktivt med att utbilda all personal i bemötande och service.
- Fortsätta satsa på att skapa biologisk mångfald och trivsamma miljöer i det gröna rummet i våra områden.





MÅLOMRÅDE 2:

Hållbarhet

Våra målmedvetna satsningar inom social- och ekologisk hållbarhet är viktiga för våra hyresgäster och för Trollhättan. Dessa frågor har fått en särskild prioritet. Vi vill, kan och ska göra skillnad i dessa viktiga framtidsfrågor.

EFFEKTMÅL:

Vår verksamhet ska präglas av en helhetssyn som alltid innefattar tre perspektiv – *den enskilda människan, bostadsområdet och staden*. Eidar bidrar till en jämlik, trygg och inkluderande stad och tar ett långsiktigt ansvar för att skapa ett hållbart lokalsamhälle och ett minskat ekologiskt fotavtryck i Trollhättan.

Ekologisk hållbarhet

Vår utgångspunkt är Allmännyttans övergripande klimatmål samt Agenda 2030 och de tre globala hållbarhetsmålen: 7 Hållbar Energi för alla, 11 Hållbara Städer och Samhällen, 15 Ekosystem och Biologisk mångfald. Vår strävan är att minska våra hyresgästers och vår egen klimatpåverkan. I detta arbete fokuserar vi på följande områden: *mobilitet, avfall, hushållsel, energi*

OPERATIVA MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET

- Bildelningstjänst till hyresgäster och anställda på minst tre platser i staden med ett antal av bolagets elbilar (klart 2022).
Jämfört med basår 2007 kommer då energianvändningen att ha reducerats med 37 procent.
- Andelen osorterat avfall från hushåll ska minska med minst 40 procent (klart 2023).
- Öka den egenproducerade elen med minst 100% jämfört med 2020 (utgångspunkt: 487kWp installerad effekt).
- Alla områden med minst 100 lägenheter ska ha fastighetsnära källsortering för hushållsavfall.
- Minska CO₂-utsläpp med 16 procent per år med basår 2010.
- Minska den genomsnittliga energiförbrukningen per m² med 2,5 procentenheter.

STRATEGIER

- Förbättra möjligheten för våra hyresgäster att förflytta sig på ett mer klimatsmart vis genom att erbjuda bilpooltjänst.
- Redovisa klimatpåverkan i all nyproduktion.
- Uppmuntra cykelanvändande genom att göra det enklare, säkrare och mer bekvämt att välja cykel istället för bil
- Fastställ kravnivå på klimatpåverkan i nyproduktion.
- med säker och trygg cykelparkering i närheten av bostaden (beslutsunderlag tas fram under 2022).
- Öka förståelsen för biologisk mångfald hos våra hyresgäster genom konkreta mindre projekt tillsammans med hyresgäster.
- Nya cykelförråd kombineras med en öppen cykelpool med "lådcykel" (i ett av våra större bostadsområden där bildelningstjänst introduceras, senast 2022).
- Vi jobbar verksamhetsövergripande med frågan om hushållsavfall och sopsortering. I arbetet ingår: Förvaltning, Drift- och miljö, Bosociala och Kommunikation.
- Ordna regelbundna cykelkurser för vuxna.
- Vi ska klarlägga vår normalnivå på klimatpåverkan från nybyggnation, med målsättningen att i kommande affärsplan sätta nytt mål för hur denna normalnivå ska sänkas.
- Verka för att elanvändning i hushållen är resurseffektiv.
- Samtliga bostadsområden ska inventeras för att få fram nuvarande grönytefaktor (till 2022) som beslutsunderlag för att formulera mål för att öka grönytefaktorn i bostadsområden.
- Gröna hyresavtal till lokalhyresgäster utvärderas.
- Vi utreder och tar fram ett beslutsunderlag, för att kunna formulera ett mål för utbyggnad av laddinfrastruktur i våra områden (klart 2022).
- Energi i vår verksamhet ska vara av ursprungsmärkt Bra Miljöval.
- Energikrav i nyproduktion 75 procent av Boverkets minimikrav.





*Vi ska uppnå
trygghetsindex
81%!*

Social hållbarhet:

Vår utgångspunkt är Agenda 2030 och de tre globala hållbarhetsmålen: 10 Minskad ojämlikhet, 11 Hållbara Städer och Samhällen, 16 Fredliga och inkluderande samhällen.

OPERATIVA MÅL

- Totalt 100 personer som står långt ifrån arbetsmarknaden ska under perioden delta i sysselsättningsfrämjande åtgärder via Eidar Akademi, dvs utbildning eller praktik minst 1 vecka.
- Vi ska erbjuda ferieplatser/säsongsanställningar för 70 st 2021 och 100 st följande år, fram till 2024.
- I vår strävan att bidra till en sammanhållen och hållbar stad har vi målsättningen att andelen hyreskontrakt som tilldelas hyresgäster med inkomst av tjänst, pension eller studiemedel i socialt utsatta områden ska öka.
- Under perioden ska vi uppnå trygghetsindex på 81 procent (78).
Vår strävan är att alla våra hyresgäster ska känna sig trygga, men trygghet är en upplevelse som skapas av många olika faktorer där vi bara kan påverka vissa. Därför tar vi oss an trygghetsfrågan i samverkan med Trollhättans Stad, polisen och andra aktörer. Det nationella snittet för trygghetsindex är 79,3 procent (Aktiv Bo 2020).

STRATEGIER:

- Regelbundet och systematiskt se över möjligheten att skapa sysselsättningsfrämjande åtgärder internt eller i samverkan med entreprenörer och övriga samarbetspartners.
- Aktivt bidra till integration med hjälp av bland annat föreläsningar, studiebesök och interkulturella aktiviteter i egen regi eller i samverkan.
- Utveckla metod för att mäta och utvärdera effekten av sociala insatser.
- Aktivt bidra till att Trollhättans Stad uppfyller uppsatta mål kopplat till Agenda 2030.
- I handling verka för att minska socioekonomisk boendesegregation i Trollhättan med hjälp av bland annat uthyrningspolicyn.
- Under perioden aktivt verka för att etablera konceptet "Våga bry dig" i samtliga bostadsområden samt uppmuntra till grannsamverkan.
- Fortsätta utveckla företagets trygghets-skapande arbete och aktivt samverka med Trollhättans Stad, blåljuspersonal och andra samarbetspartners för att skapa trygga och säkra bostadsområden.
- Genom boenddialoger öka hyresgästernas möjlighet att påverka boendemiljö och hyresgästaktiviteter.
- Att inför varje projekt eller lokaluthyrning göra en social konsekvensanalys där vi bland annat tar barnkonventionen i beaktande.





MÅLOMRÅDE 3:

Fastigheterna

Våra fastigheter är själva hårdvaran i vår verksamhet. Genom underhåll och renoveringar behåller vi värdet, förbättrar energiprestanda, höjer boendekvaliteten och trivseln. När vi planerar nya bostäder tittar vi alltid på vad som skapar ett varierat boendebud i just det området, för att bidra till en integrerad och sammanhållen stad.

EFFEKT MÅL:

Eidar ska ha ett varierat utbud av välmående och attraktiva bostäder och lokaler, för livets olika skeden. Vi ska finnas i olika delar av Trollhättan och på så sätt bidra till ett blandat boendebud i kommunens olika områden. Genom en kontinuerlig utveckling av befintliga och nya bostadsområden tar vi en drivande roll i utvecklingen av ett hållbart växande Trollhättan.

OPERATIVA MÅL:

- Nyproduktion ska vara i snitt 100 lägenheter per år. Med detta avses inflyttningsklara lägenheter.
- Ombyggnation/Reovering ska uppgå till i snitt 150 lägenheter om året, som minst.
- Med detta avses lägenheter som renoveras i ROT-projekt, samt styckvis renoverade lägenheter där den totala kostnaden överstiger 100 000kr/lgh.
- Efter ROT-renoveringar ska minst 90 procent uppleva en förbättring av bostaden.
- Detta mäts 3 månader efter avslutad renovering.

STRATEGIER

- Genom aktivt arbete med nybyggnation, där både människan, fastigheten och områdets förutsättningar beaktas, ska vår nyproduktion bidra till Trollhättans fortsatta utveckling.
- Fortsätta arbetet med att analysera och utreda nya bygggrätter i områden som kan bidra till bolagets långsiktiga mål i enlighet med de tre hållbarhetsaspekterna: ekonomisk, ekologisk, social.
- Att vid ombyggnationer och renoveringar alltid ta hänsyn till de ovan nämnda hållbarhetsaspekterna, med målsättningen att optimera dessa så att både hyresgäst, miljö och ekonomi går hand i hand.
- Uppdatera befintlig underhållsplan, för att därefter fastställa det årliga underhållsbehovet, samt implementera detta i det årliga arbetet med bolagets underhållsbudget.



A photograph of three people standing next to a wheelbarrow filled with a variety of colorful flowers (purple, yellow, white, and orange). The man in the center is wearing a white shirt and black pants, sitting on the edge of the wheelbarrow. The man on the left is wearing a dark blue t-shirt and orange safety shorts, leaning on the wheelbarrow. The woman on the right is wearing a dark blue t-shirt and blue pants, standing next to the wheelbarrow. In the background, there is a multi-story building with many windows and a paved area with some greenery. A circular graphic with a dashed green border is overlaid on the top right of the image, containing the text "Tillsammans är vi starka!".

*Tillsammans
är vi starka!*

MÅLOMRÅDE 4:

Medarbetare

Våra medarbetare är vår största tillgång. Vi har alla olika men viktiga roller i vårt gemensamma lag. Och det är bara tillsammans som vi kan skapa den bästa boupplevelsen för våra hyresgäster och en positiv hållbar utveckling för Trollhättan. Det är därför så viktigt att vi som arbetar på Eidar trivs, kan och vill utvecklas och känner att man är med och bidrar och strävar mot samma mål.

EFFEKT MÅL:

Eidar ska vara en hållbar arbetsplats där alla medarbetare är engagerade, tar ansvar och är med och bidrar till en god fysisk, trivsamt och jämlik arbetsmiljö. På Eidar har vi en stark teamkänsla, vi är stolta över vårt arbete och ser samarbete som en förutsättning för att lyckas.

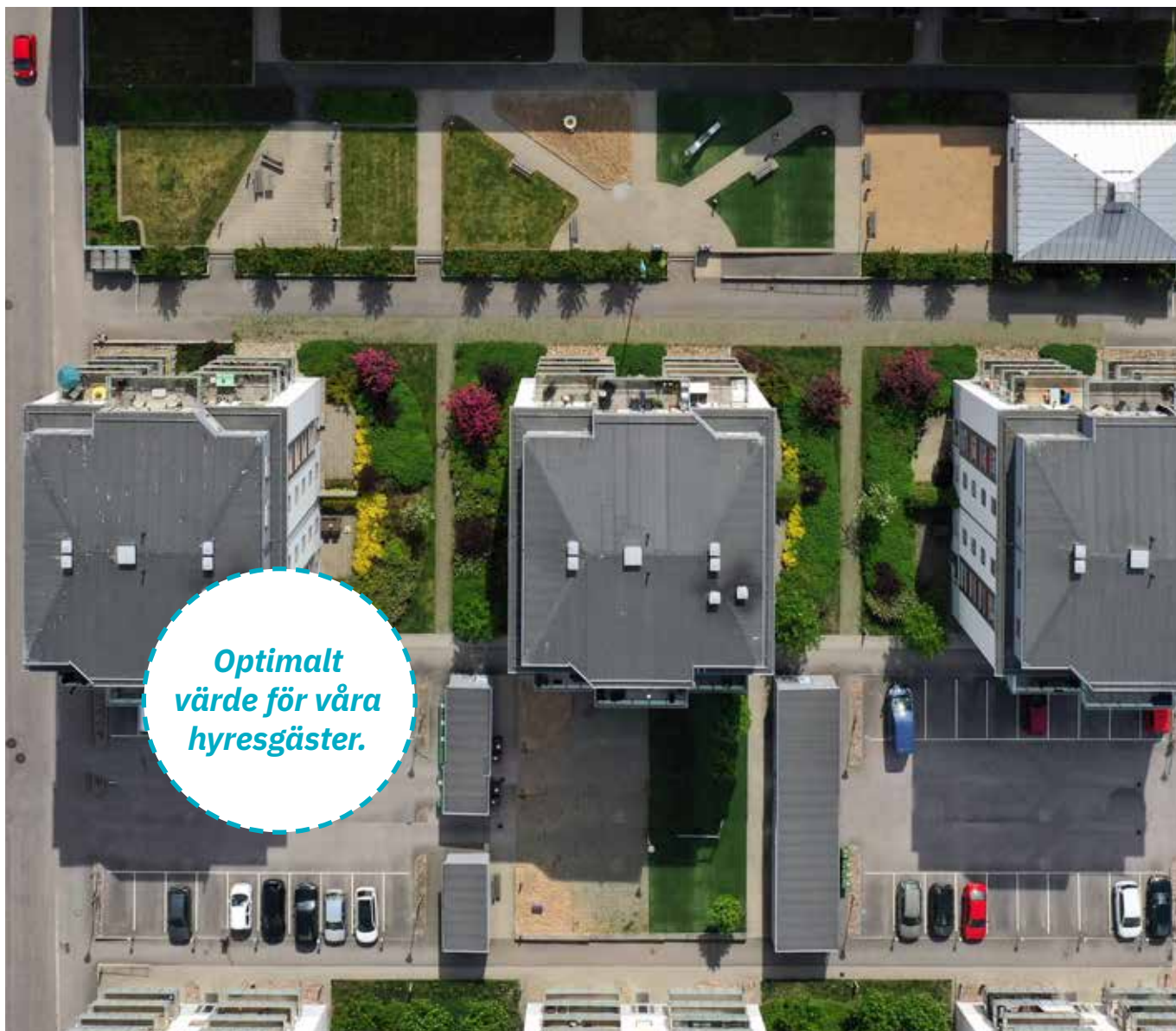
OPERATIVA MÅL:

- Medarbetarindex: 8,3.
Medarbetarindex baseras på den övergripande temperaturen i vårt mätverktyg Winningtemp och inkluderar Engagemang, Autonomi, Arbetsglädje, Meningsfullhet, Delaktighet, Personlig utveckling, Arbetsituation, Ledarskap och Teamkänsla.
 - eNPS-värde (employer net promoter score) på 60.
- Det innebär att de har satt en 9 eller 10 på frågan: "hur troligt är det att du skulle rekommendera Eidar till en anhörig eller vän?". Skalan är 1 till 10*
- Teamkänsla: 9,0.
 - Jämlikhet: 9,0.
 - Frisknärvaro: 97 procent (95).

STRATEGIER

- Kontinuerligt genomföra medarbetarenkäter/pulsmätningar.
 - Utveckla medarbetarskapet genom att arbeta mer värderingsstyrt.
 - Fortsatt utveckling av ledarskapet i organisationen.
 - Implementera ett målstyrt arbetssätt som utgår ifrån våra övergripande mål och vision. Ett arbete där alla känner att man är med och bidrar och strävar mot samma mål.
 - Aktivt arbeta med internkommunikation och personalträffar för att alla ska känna sig delaktiga och informerade om vad som händer på Eidar.
- Strategiskt arbetsmiljöarbete som främjar och möjliggör en god hälsa och som minskar arbetsrelaterad ohälsa.
 - Säkerställa ett inkluderande arbetsklimat och en bra service mot våra kunder genom att öka kompetensen internt om jämställdhet och mångfald.
 - Arbeta för att höja den interna digitala kompetensen för att skapa förutsättningar för vår egen digitala utveckling.





*Optimalt
värde för våra
hyresgäster.*

MÅLOMRÅDE 5:

Ekonomi

Förutsättningar för fortsatt utveckling

En stabil ekonomi skapar trygghet för våra hyresgäster och är en förutsättning för att kunna bedriva en sund affärsmässig verksamhet. En god ekonomisk utveckling i bolagets verksamhet skapar ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande och viktiga satsningar inom prioriterade områden. Vi ska nyttja våra resurser på ett sätt som skapar optimalt värde för hyresgästerna och för Trollhättans Stad.

EFFEKT MÅL:

Vi ska ha en långsiktigt stabil ekonomi som ger oss förutsättningar att fortsätta utvecklas inom vårt uppdrag, det vill säga: en affärsmässig förvaltning av vårt bestånd, en nybyggnation som utvecklar staden, ett aktivt hållbarhetsarbete samt ett kontinuerligt arbete för en bättre boupplevelse för våra hyresgäster.

OPERATIVA MÅL:

- Bolagets bokförda soliditet ska långsiktigt inte understiga 8 procent och bolaget bör eftersträva en ökad soliditet på längre sikt.
- Bolaget bör årligen kunna uppvisa en marknadsvärderad soliditet om minst 30 procent.
- Bolaget ska ha en avkastning om minst 5 procent på det egna kapitalet där resultatet definieras som resultat före skatt + årets värdetillväxt i bolagets fastigheter. Värdetillväxten fastställs vid den kassaflödesvärdering av fastigheterna som görs i samband med årsbokslutet.
- Drift- och administrationskostnader (exklusive taxebundna kostnader) ska per kvadratmeter som högst årligen öka med Fastighetsförvaltningsindex minus 1 procent (Negativt värde på indexet ger dock noll som jämförelsevärde, dvs att maximal nivå på besparingskravet blir minus 1 procentenhet).

STRATEGIER:

- Genom att agera aktivt kring finansieringsfrågorna i kombination med kommande investeringar ska bolaget uppnå optimalt resultat med avseende på att eftersträva bäst möjliga soliditet och minimera ränterisken för bolaget.
- Bolaget ska vara aktiva med kalkylarbetet inför investeringar samt större renoveringar för att säkerställa att marknadsmässig avkastning uppnås och att man därigenom når uppsatta avkastningsmål.
- Bolaget ska minst 3 ggr/år uppdatera långtidsprognoser som sträcker sig minst 10 år för att kunna bedöma de långsiktiga effekterna av den väg man vid varje tillfälle valt.
- Bolaget ska löpande säkerställa att bostadsfastigheter över tid kan uppvisa minst 5 procent i direktavkastning jämfört mot bokfört värde samt för näringsfastigheter minst 7 procent direktavkastning. Vid nyproduktion och ROT-renoveringar gäller att avkastningskraven helst ska uppnås inom en 5 - 7 årsperiod.
- Bolaget ska årligen jämföra sina nyckeltal för taxebundna kostnader, underhåll/reparationer samt administration mot jämförbara Allmännyttiga bolag i riket för att analysera varför eventuella avvikelser föreligger. Analysen ska kopplas till kvalitetsmål och ambitionsnivåer för att bli relevant.
- Bolaget ska löpande eftersträva nyckeltal gällande kostnad per kvadratmeter för driftskostnader + administration som motsvarar snittet för motsvarande fastigheter i riket vid jämförelser med andra allmännyttor av samma storlek.
- Bolaget ska eftersträva en förvaltning och administration av våra fastigheter som är så effektiv som möjligt i förhållande till den kvalitet vi vill åstadkomma, och till de övergripande strategier vi tillämpar.
- Bolagets ska se över egna förhyrda ytor och eftersträva en ökad resurseffektivitet i de ytor vi nyttjar.
- I bolagets ambition att skapa en effektiv organisation, är det viktigt att optimera användandet av tidsresursen. Bland annat innebär det att anställas interntid/övrigt-tid i tidrapporter ska minimeras, med hänsyn taget till påkallad interntid.
- I dialog identifiera samverkansmöjligheter i koncernen, där synergier som är till gagn för både bolaget, våra hyresgäster och koncernen utreds.



MÅLOMRÅDE 6:

Varumärket

Ett starkt varumärke är en viktig tillgång för alla företag och organisationer. Det som definierar ett starkt varumärke är att det är välkänt och förknippat med positiva associationer. Fördelar för ett starkt varumärke är att det är "top-of-mind" hos människor, att det bryter igenom det mediala bruset, skapar förväntningar, attraktionskraft, lojalitet och förtroende samt att det kan lindra "skadan" i en krissituation.

Eidar är ett välkänt varumärke i Trollhättan med ett gott anseende. Det är naturligtvis bra, men inget vi kan slå oss till ro med. Det är ett ständigt pågående arbete att förbättra vårt rykte, öka vårt förtroende och sätta bilden av oss själva. Och bilden av Eidar skapas dagligen i mötet mellan oss som arbetar på Eidar, våra hyresgäster och övriga trollhättebor.

EFFEKT MÅL:

Eidar är ett starkt och attraktivt varumärke som hyresvärd, arbetsgivare och samarbetspartner. Vi är kända som ett aktivt bostadsbolag som sätter hyresgästernas trygghet och trivsel främst och som en positiv drivkraft för en hållbar utveckling av Trollhättan.

OPERATIVA MÅL:

Vi mäter vårt varumärkes styrka genom parametrarna: *kännedom, attityd och rekommendation*

Kännedom

- 95 procent av trollhätteborna ska känna till att Eidar är ett bostadsbolag i Trollhättan

Attityd

- 82 procent ska ha en positiv attityd till Eidar i Trollhättan (68)
Attityden till Eidars varumärke räknas ut som ett index baserat på frågor till hyresgäster och trollhättebor angående hur vi upplevs som hyresvärd, aktör för positiv utveckling av Trollhättan, samhällsengagerat och miljöengagerat företag. Det är ett högt satt mål utifrån den senaste mätningen, men det ligger i linje med våra ambitioner i affärsplanen, inte minst inom kommunikationsområdet.

Rekommendation

- 90% av våra hyresgäster ska rekommendera oss som hyresvärd.
Det innebär att de svarat "troligt eller mycket troligt" på frågan om de skulle rekommendera oss som hyresvärd i Aktiv Bos Hyresgästundersökning.

Värdskap

- Vi ska arrangera två nationella event (energikicken och integrationsdagarna)
- Vi ska arrangera två egna event (leverantörs/samarbetsdagen + 75-årsjubileum)

STRATEGIER

- Vi bidrar till att bygga vårt varumärke genom målgruppsinriktad kommunikation och marknadsföring i enlighet med vår kommunikations- och innehållsstrategi (vår 2021).
- Vi mäter vårt varumärke i regelbundna medieanalyser och attityd- och kännedomsundersökningar.
- Vi är en synlig och aktiv aktör i Trollhättan - i våra egna kommunikationskanaler, i medierna och på plats runt om i kommunen och bland våra hyresgäster i våra områden.
- Vi fortsätter att utveckla vår digitala kommunikation för att skapa en ökad känsla av delaktighet, tydlighet och trygghet hos våra hyresgäster.
- Vi genomför ett kontinuerligt internt förankringsarbete av bolagets vision, målsättningar och kärnvärden, där samtliga medarbetare deltar. Alla ska veta vad vi står för och känna att de är med och bidrar och jobbar mot samma mål.
- Vi stärker vårt arbetsgivarvarumärke genom att aktivt arbeta med att skapa intern delaktighet och stolthet genom att lyfta våra medarbetare, aktiviteter och insatser i interna träffar och i vår kommunikation.



Eidar 
TROLLHÄTTANS BOSTADSBOLAG

Tillsammans skapar vi den bästa boupplevelsen för våra hyresgäster
och bidrar till en hållbar stad att vara stolt över.