



# Årsredovisning 2021



# Uppföljning verksamhetens ändamål

Bolaget drivs i ett allmännyttigt syfte och iakttar löpande kommunal-lagens lokaliseringsprincip 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 med start i oktober 2013 skall generera minst 1 000 nya hyresrätter färdigställda senast 2030. Dessa bostäder produceras både centralt, semicentralt, i miljonprogramsområden samt i småorter utanför tätorten.

Det nya äldreboendet i kv. Hagtornstigen där 45 lägenheter/äldreboendeplatser färdigställdes strax innan årsskiftet invigdes i början av året. Byggnation av 40 nya lägenheter i Sjuntorp har pågått under året med färdigställan under 2022, och upphandling av byggnation av 200 lägenheter i den nya stadsdelen Vårvik pågår och fortsätter under första kvartalet 2022. I slutet av 2021 är 570 lägenheter av de ovan beskrivna minst 1 000 nya lägenheterna klara. Igångsättandet av projektet med 144 studentlägenheter på Innovatumområdet har varit pausat på grund av överklaganden, men beslut är nu fattat (december 2021) om att bygglov nu har vunnit laga kraft. Eventuellt igångsättande av detta projekt beslutas under kvartal 1, 2022. Under året har också bygglov beviljats för omställning av det tidigare äldreboende på Klockaregården vid Kronogårds Torg, till 62 ombyggda lägenheter i olika storlekar. Det pågår också planeringsarbete för ett antal ytterligare projekt.

Bolaget återinvesterade också under 2021 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 för ombyggnad av Kronogårds torg i kv. Hackan.

En ny Affärsplan för 2021-2024 beslutades under året. En Affärsplan där Hållbarhet och Bouppelevelsen är två tydliga röda trådar.

På grund av pandemisituationen genomfördes ingen generell kundmätning under 2021. Däremot gjordes en kundmätning som tog sikte på bolagets förmåga att hantera Corona-situationen. En mätning som gav relativt sett goda betyg. Det pågår ett omfattande förändringsarbete i förvaltningsorganisationen gällande framförallt förberedandet av en ny kundservicemottagning, samt fortsatt utveckling av roller och processer i den dagliga förvaltningen. Bolaget har under året också lagt stort fokus på digital utveckling som bland annat syftar till en högre service- och kvalitet för våra hyresgäster. Bolaget har tagit fram en digital strategi som en parallell process till den nya affärsplanen, igångsatt ett internt digitaliseringsråd med stort fortsatt utvecklingsfokus.

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 2021.

För social hållbarhet har vi bland många satsningar genomfört sysselskapande åtgärder genom Eidar Akademi, samt under året startat konceptet "Våga bry dig" med sikte på att motverka ohälsa i nära relationer.

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 affärsmässiga principer. Avkastningen i bolaget 2021 var 5,26%, vilket bedöms vara en marknadsmässig avkastning 2021 (kravet i bolagets ägardirektiv är 5 %).

Vinsten före bokslutsdispositioner och skatt är 18 361 kkr. Bolaget betalar en borgensavgift motsvarande 0,31 % på de finansieringar som sker med kommunal borgen som säkerhet.

Bolagets soliditet är per bokslutsdagen 8,33%, kravet i ägardirektivet stipulerar minst 8 %.

# Innehåll

## VERKSAMHETSINRIKTNING

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.

## 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. Trollhättan Stadshus äger även Trollhättan Energi, Kraftstaden Fastigheter samt Trollhättan Exploatering.

Uppföljning verksamhetens ändamål	sid 3
Vd har ordet	sid 6
Förvaltningsberättelse	sid 9
Boupplevelse	sid 11
Medarbetare	sid 17
Varumärke	sid 21
Fastigheter	sid 24
Hållbarhetsredovisning	sid 29
Ekonomisk redovisning	sid 41
Resultat	sid 45
Balansräkning	sid 46
Noter	sid 49
Revisionsberättelse	sid 63
Granskningsrapport	sid 65
Femårsutveckling	sid 68
Tioårsöversikt	sid 70

# Vd har ordet

## ETT ÅR AV UTHÅLLIGHET OCH FOKUS PÅ FRAMTIDEN.

*När jag summerar detta år får jag tyvärr konstatera att även 2021 till stor del präglades av covid-pandemin. Vaccineringskampanjen kom igång på bred front och med den hoppet om en snabb återgång till en tillvaro som liknade tiden före pandemin. Men återigen visade coronaviruset hur oförutsägbart och förrädiskt det är.*



## Återgång och bakslag

Under våren gick smittotalen ner och även trycket på sjukvården så under sommaren började Folkhälsomyndigheten och regeringen att avveckla pandemirestriktionerna. Precis som genom hela pandemin följde vi på Eidar efter. I oktober återgick tjänstemännen i personalstyrkan, efter 1,5 års hemarbete, till kontoret. Vi öppnade även upp för drop in-besök i bobutiken och samlades för en personaldag på Folkets Hus. Men en dryg månad senare dök den ännu mer smittsamma virusmutationen omikron upp. Denna gång drabbades även vi på Eidar av många smittade vilket gjorde läget ansträngt för vår verksamhet. Det blev ett snabbt återinförande av hemarbete och interna restriktioner. Men våra anpassningar och rutiner var vid det laget så väl upparbetade att omställningen gick på ett ögonblick. Att vara hyresvärd, bedriva fastighetsförvaltning och -utveckling i en pandemi hade blivit en del av vår vardag.

## Nytt ljus i slutet av tunneln

Nu när vi står i starten av 2022 är jag återigen försiktigt positiv. Det svenska samhällets återhämtningsförmåga och motståndskraft har visat sig god. Över 80 procent av befolkningen har fått två vaccindoser och allt fler får sin tredje. Detta tillsammans med det faktum att omikronvarianten verkar något mildare fick regeringen och Folkhälsomyndigheten att fatta beslutet om att avveckla de flesta restriktioner den 9 februari. Man ansåg även att covid-19 inte längre borde klassas som en samhällsfarlig sjukdom så länge till. Jag hoppas att den positiva utvecklingen fortsätter och att detta innebär att vi befinner oss i början av slutet på pandemin.

## Ökat fokus på boupplevelse och hållbarhet

Men året har inte bara handlat om covid-19. I våras fattade styrelsen beslut om vår nya

affärsplan som vi tog fram under 2020. I den pekar vi ut två huvudsakliga fokusområden under kommande år: våra hyresgästers boupplevelse samt social- och ekologisk hållbarhet. Detta är områden vi redan är mycket aktiva inom, men nu ökar vi tempot ytterligare. Vi har till exempel genomfört en omfattande Våga Bry Dig-kampanj för att öka kunskapen och viljan att agera när man ser att någon i omgivningen far illa. Vår arbetsmarknads- och integrations-satsning: Eidar Akademi, fortsatte med en ny omgång lokalvårdare och fastighetsvärdar. Vi startade bilpool med våra egna elbilar för att uppmuntra och möjliggöra ett mer hållbart sätt att resa för våra hyresgäster. Vi har öppnat bihotell i några områden för att främja den biologiska mångfalden. Och nu i november stod vi värd för Sveriges Allmännyttas årliga konferens Klimat- och Energikicken med drygt 250 deltagare. Ett hedersamt och viktigt uppdrag som vi glädjande nog kunde genomföra på plats i Folkets Hus, precis innan omikron tvingade samhället att stänga ner igen.

## En positiv kraft för våra hyresgäster och för Trollhättan.

I enlighet med affärsplanen intensifierade vi också arbetet med att öka våra hyresgästers trivsel och trygghet, deras boupplevelse med andra ord. I detta arbete är en satsning på kundservice och digitalisering genomgående inslag för att skapa en effektivare och ännu bättre organisation. Vi har också fortsatt vårt kontinuerliga arbete med att vara en pådrivande och positiv kraft för Trollhättans utveckling. Vi kom äntligen igång med renoveringen och ombyggnationen av kvarteret Hackan vid Kronogårdstorg. Här ska det bli 62 lägenheter och verksamhetslokaler vilket skapar förutsättningar för ett levande och aktivt torg. Projekteringsarbetet för lägenheter i de nya stadsdelarna Lärketorget



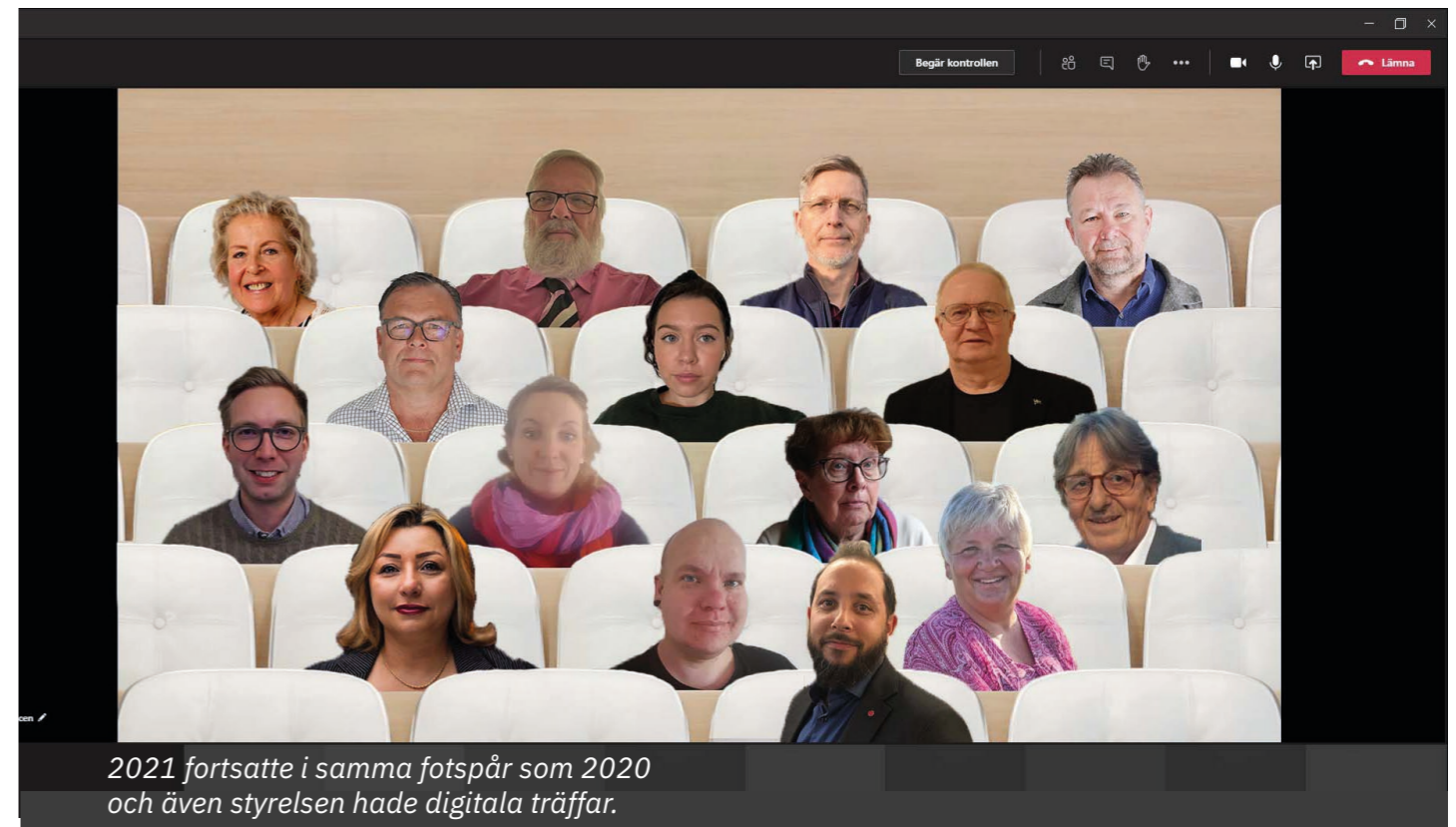
och Vårvik startade. Likaså arbetet med 40 efterlängtade lägenheter i kvarteret Bandgrinden i Sjuntorp. Avtal tecknades för nästa etapp av renoveringen av kvarteret Guldvingen i Lextorp och vi gick i mål med den omfattande renoveringen av kvarter Stensmedjan i centrum. Jag hade kunnat fortsätta räkna upp exempel på vad vi åstadkommit under året, för detta är verkligen inte allt. Och när jag summerar ett år på det här sättet blir jag så otroligt stolt över alla fantastiska medarbetare och allt vi gör för våra hyresgäster och för Trollhättan. Vår nya vision och ledstjärna sätter ord på detta på ett bra sätt: "Vi ska vara hyresvärderna med den bästa boupplevelsen och bidra till en hållbar stad att vara stolt över".

### Ett år då vi lärde oss mycket

Tack vare att vi direkt ställde om verksamheten och snabbt fick våra interna Corona-restriktioner och rutiner på plats kunde vi

snart återgå till att fokusera på vårt vanliga uppdrag och arbete. Corona blev vår nya vardag. Hela personalstyrkan har dessutom visat prov på uthållighet och sammanhållning. När jag skriver detta har diskussionerna om vår post-corona-tillvaro kommit igång och trots att pandemin varit en prövning vi inte sett motsvarighet till i modern tid, med ett stort mänskligt lidande, så har vi lärt oss mycket. Det ska vi ta med oss. Jag vill hävda att 2021 var ett år som har gjort oss både starkare och klokare. Jag är mycket stolt över hur bolaget hanterat detta.

Urban Blom, vd



## Styrelse, vd och revisorer

### Styrelse

#### Ordinarie ledamöter per 2021-12-31

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

Fn Vakant (Personalrepresentant Fastighetsanställdas förbund)  
Tommy Erlandsson (Personalrepresentant Unionen)

### Verkställande Direktör

Urban Blom

### Revisorer

#### Ordinarie

Hans Gavin, Auktoriserad revisor  
Per-Olof Blixt, Lekmannarevisor  
Bo Swaner, Lekmannarevisor

#### Suppleant

Ingen vald ersättare  
Börje Gustavsson, Lekmannarevisor  
Anders Karlzon, Lekmannarevisor

### Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 11 (elva) sammanträden.



## *Boupplevelse*

*– våra hyresgästers trygghet och trivsel*

*Året som gått med utgångspunkt i bolagets strategiska målområden.*

Dessa är Boupplevelse, Fastigheter, Medarbetare, Ekonomin, Varumärke och Hållbarhet. För varje målområde finns det uppsatta mål och strategier. I detta avsnitt redogörs för året utifrån respektive målområde.

*Klara var vår första hyresgäst i våra nyrenoverade ungdomslägenheter*





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 räknar ut av produktindex och serviceindex, de två faktorer som främst påverkar hyresgästens upplevelse av att bo hos oss. Dessa index är i sin tur en sammanvägning av faktorer som den inre- och yttre miljön i våra fastigheter, allmänutrymmen, kommunikation med hyresgästen, återkoppling, service- och kundbemötande.

### En tydligare gemensam målbild

Boupplevelsen är ett sätt att inringa hela den produkt som vi erbjuder till vår kund. Det ger oss en tydligare indikation av vad våra hyresgäster verkligen anser om det de betalar för, samt blir en tydligare målbild och ett tydligare fokus för oss, än som tidigare då vi endast mätte serviceindex och produktindex separat. Det är inte endast lägenheten eller endast servicen som spelar roll utan båda delar är lika viktiga för kunden. Detta ger oss också ett tydligare gemensamt uppdrag där, oavsett om du är tekniker, administratör eller kundmottagare, har boupplevelsen som det överstyrande målet.

### Hyresgästerna gav tummen upp för vår coronahantering

Vår relation med hyresgästerna har även 2021 präglats av den pågående coronapandemin, med restriktioner som påverkat vår verksamhet, som till exempel tidsbokade besök i bobutiken och paus av lägenhetsvisningar. Under 2020 lät vi därför företaget Aktiv Bo genomföra en undersökning om hur våra hyresgäster anser att vi hanterat coronakrisen och sommaren 2021 gjorde vi en uppföljande kundenkät. Resultatet av den visade att vi förbättrat oss inom i stort sett samtliga mätpunkter, vilket höjde vårt krishanteringsindex och la oss stadigt en bit över branschsnittet. Hanteringen av felanmälningar är ett område där våra hyresgäster tycker att vi förbättrat oss rejält. Andra områden där våra hyresgäster ger oss betyg betydligt högre än branschsnittet

är städning i allmänna utrymmen och information. Ännu fler hyresgäster kan tänka sig att rekommendera oss som hyresvärd och att ännu fler har fått en bättre uppfattning av oss som hyresvärd under covid 19-pandemin.

### Avveckling och återinförande av restriktioner

Efter sommaren såg coronasituationen i samhället allt bättre ut och allt fler vaccinerade sig. Trollhättans Stad började därför att avveckla sina restriktioner och vi följde efter i oktober. Detta innebar att vi återstartade hyresgästaktiviteter, öppnade våra gemensamhetsutrymmen, införde drop-in i bobutiken under eftermiddagar och började med lägenhetsvisningar igen. Det dröjde dock inte länge innan coronavisuset återigen visade sin förmåga att överraska oss, denna gång genom den smittsamma omikronmutationen. Detta innebar att bolaget snabbt fick återinföra restriktionerna och återigen begränsa vår tillgänglighet till Eidar Center.

### Trivsel med hjälp av hyresgästaktiviteter

Varje år planerar Eidar in olika hyresgästaktiviteter runt om i hela fastighetsbeståndet, både för att skapa trivsel och få grannarna att träffas men också för att det är ett bra sätt för Eidar att skapa dialog och fånga upp synpunkter ute i bostadsområdena. Även under 2021 fick många av de aktiviteter som brukar äga rum läggas på is för att undvika smittspridning. Eidars Trygghetsboenden fick ställa om och hitta alternativa lösningar för att möjliggöra gemensamma aktiviteter. Under vår och sommar genomförde vi till exempelvis gårdskonserter, promenader och påsk- och midsommarfirande utomhus och under hösten, när restriktionerna lättade något, anordnades Alliansloppsfika, bussresa till Marstrand, klädbytdag och julfest för alla boenden.

### Trygghet i vardagen

Grunden till trygga och trivsamma bostadsområden läggs av Eidars förvaltning. Bolagets Miljö- och Fastighetsvärdar ser varje dag till

att det är helt och rent både i och mellan våra fastigheter och flera bostadsområden renoveras och upprustas för att förbättra trivsel och den upplevda tryggheten ytterligare. En annan viktig roll spelar bolagets bosociala avdelning som hanterar störningar och arbetar förbyggande med trygghetsskapande åtgärder. Konkreta exempel är bland annat bekämpning av olovlig andrahandsuthyrning, bointroduktion, Grannsamverkan, trygghetsvandringar och aktivt deltagande i Trollhättans Stads övergripande trygghetsarbete.

### Bättre boupplevelse genom digitalisering

Under 2020 togs det fram en digital strategi och bildades ett digitaliseringsråd. Digitalisering är en viktig del av vår verksamhetsutveckling. Under 2021 genomfördes förstudie av ärendehanteringssystem samt nästa generations fastighets- och marknadssystem, vilket landade i beslutet om att välja Momentums PM5. På Torngatan 64 i Skogshöjden startade vi ett pilotprojekt med digitala lås, elektroniska informationsskyltar och en ny hyresgästapp. Via appen kan hyresgästen öppna för besökare, ta emot samtal, boka tvättstuga, göra felanmälan, chatta med grannar och öppna såväl sin egen ytterdörr som tvättstuga. Projektet avslutas och utvärderas under våren 2022.

### Ny processinriktad förvaltningsorganisation

Under 2021 arbetade vi fram en ny förvaltningsorganisation som är indelad efter huvudprocesserna inom förvaltningen. Det innebär att alla som arbetar med samma uppgifter tillhör samma avdelning. På så sätt kan vi säkerställa att vi arbetar på samma sätt och med de optimala arbetsätten inom varje process. Syftet är att skapa ett ökat fokus på kunden och förbättra boupplevelsen genom att renodla ansvaret för de olika processerna, samt att stärka lagkänslan inom arbetsgrupperna. Därmed får förvaltningsorganisationen fem avdelningar: besiktning, bostäder, kundservice, lokaler och yttre miljö. Detta innebär att den tidigare uppdelningen av våra områden i distrikt försvinner. Ett par av cheferna får därmed nya ansvarsområden i den nya organisationen.

### ”En väg in”

En viktig del i omorganisationen är inrättandet av den nya avdelningen kundservice, som är en sammanslagning av boservice, uthyrning och reception. Ledstjärnan för denna avdelning är ”en väg in” oavsett hur kunden vill föra dialog med oss. Arbetet med den nya avdelningen går hand i hand med implementeringen av arbetet med det nya fastighets- och marknadssystemet PM5. Allt beräknas vara på plats hösten 2022. Således har 2021 varit ett år av planering och förberedelser inför större förändringar i strukturer och arbetssätt med syfte att skapa den bästa boupplevelsen.





Våga  
BRY  
DIG!

## Våld finns i många olika former

Alla har rätt att bestämma över sitt eget liv, älska vem man vill, bestämma över sin egen kropp och sina drömmar. Mänskliga rättigheter och barns rättigheter är allas rättigheter. Ingen får kränka dig, hota dig, slå dig eller tvinga dig att göra något du inte vill göra. Det är förbjudet. Det finns hjälp att få. Svenska samhället är skyldig att stötta och skydda dig oavsett vem du är och var i landet du bor.

### FYSISKT VÅLD

Det kan handla om slag, sparkar, örfilar, kraftiga knuffar, strypgrepp och användande av tillhyggen och vapen.

### PSYKISKT VÅLD

Våldsutövaren till exempel hotar sin partner att man ska slå eller tvinga sig på den sexuellt eller hotar att ta livet av sig själv, sin partner eller partnerns barn eller föräldrar, att hindrar partnern att trösta sina barn eller hindra denne att söka vård för dem eller sig själv. Den som utövar våld kontrollerar och bryter ner sin partners personlighet genom att använda nedsättande och kränkande ord.

### MATERIELLT VÅLD

Den som utövar våld kan förstöra familjens saker, partnerns ägodelar och barnens leksaker. Våldsutövaren kan särskilt välja ut saker som är viktiga, för att hota, kränka och såra. Det kan även handla om saker som partnern behöver för att få sin vardag att fungera, som en bil eller mobiltelefon.

### EKONOMISKT VÅLD

Våldsutövaren kontrollerar familjens ekonomi, där partnern måste be om pengar till inköp. Det kan också vara tvärtom, att partnern får betala för allt nödvändigt medan våldsutövaren använder sina pengar till nöjen och investeringar.

TILL DIG SOM  
UTSÄTTS FÖR  
HEDERSFÖRTRYCK

Det finns ett stort antal personer i landet, oftast flickor och kvinnor, vars frihet och möjlighet att leva som andra kraftigt begränsas av hedersförtryck. I Trollhättan finns det hjälp och stöd för den som utsätts.

Resurscentrum mot hedersrelaterat våld och förtryck stödlinje 0520-49 68 08,  
[www.trollhattan.se/startsida/omsorg-och-hjalp/vald-i-nara-relationer/heder/](http://www.trollhattan.se/startsida/omsorg-och-hjalp/vald-i-nara-relationer/heder/)  
[www.hedersfortryck.se](http://www.hedersfortryck.se)

### SEXUELLT VÅLD

Den som utövar våld kan bland annat kräva av sin partner att få ha sex eller tvinga partnern att utföra förnedrande sexuella handlingar. Det kan även handla om våldtäkt samt våld riktat mot bröst och underliv. Från och med 1 juli 2018 säger lagen att sex måste grundas på samtycke. Detta innebär att den som blivit utsatt för sexuellt våld inte uttryckligen måste ha sagt nej för att det ska räknas som en brottslig handling. Det är vanligt att bli tyst, stelna eller inte säga något för de som blir utsatta för sexuellt våld och att man inte kan säga emot även om man vill.

### DIGITALT VÅLD

Våldsutövaren skickar till exempel hotfulla mejl/sms eller sprider rykten på sociala medier eller kapar sin partners Facebook- eller Instagramkonto, att ladda ner en app till mobilen och kontrollerar var dess parter person befinner sig, för att alltid ha koll. Digitalt våld är särskilt vanligt bland unga.

### Tänk också på att:

En person som har en funktionsnedsättning kan vara beroende av sin partner för att klara av vissa saker i vardagen. Exempelvis om man har svårt att förstå, se, höra eller gå. Om partnern lämnar den funktionsnedsatta partnern ensam, trots vetskapen om behovet av stöd och hjälp, handlar det om en allvarlig kränkning och en våldshandling.



-Jag trivs jättebra här! Det är perfekt läge nära centrum, helt nyrenoverat och till en rimlig hyra, säger Klara Spett som efter bara ett par veckor i bostadskön fick erbjudande om en lägenhet. Detta tack vare Eidars nya koncept "ungdomslägenheter" som gör det lättare för ungdomar att flytta hemifrån.

## Klara hittade hem i Stensmedjans nybyggda ungdomslägenhet

Klara Spett fick en glad överraskning när hon sökte lägenhet hos Eidar. Tack vare bolagets nya koncept med ungdomslägenheter kunde hon snabbt få sin första egna lägenhet och flytta hemifrån.

Eidar har infört ungdomslägenheter som bara den som är 18-25 kan söka. Det underlättar att få lägenhet för den som inte hunnit samla så många köpoäng.

- Jag hade sökt lägenhet aktivt i bara några veckor när jag fick ett meddelande om att det fanns en lägenhet i Stensmedjan som jag kunde få. Jag blev jätteexalterad och väckte min lillebror för att berätta, säger Klara med ett brett leende.

Eidar har inventerat utrymmen för att hitta möjliga lokaler att ställa om till ungdomslägenheter. I Stensmedjan identifierades fem lämpliga källarlokal som byggts om till nya och moderna ungdomslägenheter.

- Trots att lägenheten ligger i källarplan är den väldigt ljus och fin tack vare de stora fönstren. Jag trivs jättebra här, berättar

Klara. Det är perfekt läge nära centrum, helt nyrenoverat och till en rimlig hyra.

**En del av det nya kvarteret Stensmedjan**  
Stensmedjan har under de tre senaste åren genomgått en förvandling. Husen längs Drottninggatan byggdes på 1950-talet och de karaktäristiska bruna fasaderna känns igen av de flesta i staden. Men innanför väggarna ser det nu helt annorlunda ut. Inte bara i Klaras nya lägenhet.

Alla lägenheter har fått nya kök och helkaklade badrum. De boende har valt kakelstorlek i badrummet, nyans på köksluckor, bänkskiva och golvmatta i köket. Nya säkerhetsdörrar och fönster har monterats och avloppsstammar, el och ventilation bytts ut.

Smålägenheter som tidigare hade dusch i källaren har fått eget badrum.

På alla tak finns solceller och på gårdarna nya miljöstationer, två med fullsortering. I vår ska utomhusmiljön bli så fin att den matchar resten av det nya, förnygrade Stensmedjan.

### Vill du bo i Stensmedjan?

Registrera dig i kön på [eidar.se](http://eidar.se) och välj Hjortmossen och sedan Stensmedjan bland sökorna.

Du kan också kontakta Eidars uthyrning på telefon: 0520-87700 eller på e-post: [uthyrning@eidar.se](mailto:uthyrning@eidar.se)



## Medarbetare

### – personal och organisation



Eidars fastighetsvärd i Skogshöjden, Leif Karlsson (t.v) är en av dem som tillsammans med IT-chef Kim Toivanen (t.h) arbetar med det digitala pilotprojektet för hyresgästerna på Torngatan 64.

## Pilotprojekt med digitala lås i Skogshöjden

På Torngatan 64 i Skogshöjden möts man numera av en QR kod i entrén. Den fungerar som porttelefon och är en av alla nya digitala lösningar som hyresgästerna i huset får testa. De får även testa digitala lås, elektroniska informationsskyltar och en ny app.

Som besökare möts du av en skylt med en QR kod på. Genom att använda kameran i din smartphone och hålla den mot QR koden får du upp vilka som bor i huset och kan ringa upp den du vill besöka.

Hyresgästen tar emot ditt samtal och öppnar entrédörren med hjälp av en app som är kopplad till lägenheten och huset. I appen, som ännu bara kan användas av hyresgäster på Torngatan 64, går det

även att boka tvättstuga, göra felanmälan, chatta med grannar och öppna såväl sin egen ytterdörr som tvättstuga. De digitala låsen går även att öppna med hjälp av passerbricka.

- Torngatan 64 är ett pilotprojekt. Vi inför och testar flera digitala lösningar som vi tror på. Vi kommer tillsammans med hyresgästerna att utvärdera lösningarna och sedan undersöka om de ska införas i större skala, berättar Kim Toivanen, IT-chef på Eidar.

## Låghusen på Lextorp ska renoveras

I vår startar Eidar renoveringen av Guldvingens låghus. Målet är att alla lägenheter ska vara renoverade 2025.

– Kvarteret Guldvingen får ett rejält lyft när både höghus och låghus renoveras, säger Stefan Jansson, fastighetsutvecklingschef.

De 98 lägenheterna får nya kök, badrum, fönster och säkerhetsdörrar. De boende får välja nyans på

skåpssluckor och golvmatta i kök samt på kakel i badrum. Den som vill kan få nya garderober och innerdörrar samt sin uteplats eller balkong inglasad.

Till sommaren kan de första hyresgästerna flytta tillbaka hem till sin renoverade lägenhet.

Husen får nya tak med solceller och el-, vatten- och värmesystem byts ut.





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 bo-upplevelsen för våra hyresgäster och en positiv hållbar utveckling för Trollhättan. Därför är det viktigt att medarbetarna trivs, kan och känner att de kan utvecklas och att man är med och bidrar och strävar mot samma mål.

#### Ännu ett annorlunda år

2021 har varit ännu ett annorlunda år på många sätt. Corona-pandemin har fortsatt att påverka arbetet vilket ställt höga krav på alla medarbetare gällande anpassning, tålamod och flexibilitet, allt för att bibehålla en god arbetsmiljö och för att kunna erbjuda våra kunder så bra service och boupplevelse som möjligt. Majoriteten av Eidars tjänstemän har arbetat hemifrån stora delar av året, men anpassningar har genomförts av alla medarbetare på Eidar, och allt har skett i god samverkan med facken. Flertalet digitala personalträffar har genomförts samt en träff där restriktionerna tillät en fysisk träff.

#### Arbetsmiljö och hälsa

Precis som 2020 så har arbetsmiljöarbetet påverkats av rådande pandemi. För att skapa en så säker arbetsmiljö som möjligt har vi likt föregående år gjort anpassningar och vidtagit säkerhetsåtgärder för att minska risk för smittspridning med anledning av rådande pandemi. En riktad hälsosatsning startades igång under hösten. Satsningen riktar sig till bolagets Miljövårdare, Fastighetsvårdare och Lokalvårdare, yrkesgrupper som har kroppen som ett av sina viktigaste arbetsverktyg, och som därav behöver sunda friska och starka kroppar. Satsningen innebär att bolaget erbjuder gruppträning, både på arbetstid och utanför arbetstid under 15 veckor, vilket har tagits mycket väl emot av berörda medarbetare. Även år 2021 certifierades Eidar enligt ISO1401 och FR2000.

#### Personalstyrkan som gör Eidarlaget

Den sista december 2021 hade Eidar totalt 135 medeltal heltidsanställda (59 kvinnor och 76 män). Under sommaren 2021 sommarjobbade 62 ungdomar hos Eidar, fördelade på 77 perioder/platser, inom förvaltningen med att ta hand om den yttre miljön, men även inom kundservice och på drift & miljö täckte sommarjobbare upp under semesterperioderna.



#### Kompetensutveckling i organisation och hos medarbetare

Trots det annorlunda året har stora delar av personalen deltagit i digitala utbildningar, erfarenhetsutbyten och nätverksträffar. Samtliga har genomfört en digital utbildning om mångfald samt en kortare digital GDPR-utbildning. Under hösten genomfördes även utbildning inom service och bemötande för samtliga medarbetare.

#### Ny affärsplan med nya mål

Den nya affärsplanen som lanserades under året har "medarbetare" som ett strategiskt målområde. Affärsplanen sträcker sig till 2024 och har ambitiösa målsättningar. Under målområdet "medarbetare" ligger fokus på att 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. Samt om vikten av en stark teamkänsla och samarbete.

## Mål

Medarbetarindex ska 2024 vara **minst 8,3**

eNPS-värde ska 2024 vara **minst 60**

Teamkänsla ska 2024 vara **minst 9,0**

Jämlikhet ska 2024 vara **minst 9,0**

Frisknärvaro ska 2024 vara **minst 94,5%**

## Resultat

**8,2** vid mätningen 2021

**37** vid mätningen 2021

**8,0** vid mätningen 2021

**8,6** vid mätningen 2021

## ÄNNU ETT ÅR PRÄGLAT AV PANDEMIN



Vd Urban Blom leder den digitala personalkonferensen från Eidar center.

*2021 har varit ännu ett annorlunda år på många sätt. Corona-pandemin har fortsatt att påverka arbetet vilket ställt höga krav på alla medarbetare gällande anpassning, tålamod och flexibilitet. Majoriteten av Eidars tjänstemän har arbetat hemifrån stora delar av året och flertalet digitala personalträffar har genomförts.*



## Eidarlaget 2021



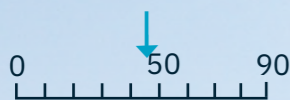
135 är tillsvidareanställda



59 är kvinnor



76 är män



46 år är genomsnittsåldern



1 gick i pension



62 ungdomar sommarjobbade



6 kvinnor anställdes genom Eidar Akademi  
Plus 1 vikarie



2 kvinnor, 5 män ingår i strategiska ledningen

## Varumärke

– skapa förtroende och förväntningar





# År 2021 i sociala medier

Trots att 2021 varit ett minst sagt annorlunda år, precis som 2020 så har verksamheten hos Eidar snurrat på, anpassad efter en verklighet präglad av Covid-19, fysisk distans och försiktighet. Här är ett litet, litet axplock av året som gått, hämtat från Eidars Facebooksida.



Bilpool startas med Eidars företagsbilar på kvällar och helger.

Eidar uppfyllde bostadsgarantin för studenter vid Högskolan Väst - igen.

HÖGSKOLAN VÄST



LONA projektet gynnar den biologiska mångfalden

Här bor det superhjältar



Invigning av Hagtornsstigen

Pilotprojekt med digitala lås i Skogshöjden, som ett steg i vår digitaliseringsresa.



Bandgrinden i Sjuntorp byggs

HEM TILL FRAMTIDEN  
TROLLHÄTTAN 2021



Personalträffarna var digitala även under en stor del av 2021.



Nya miljöstationer på bland annat Kronogården.



Våga bry dig  
startar upp

## Häng med digitala Eidar

På Eidars facebook får du nyheter varvat med evenemang, tips och lättsamheter medan du på LinkedIn följer Eidar som arbetsgivare och aktör i staden.

På instagram kan du också stifta bekantskaper på Eidar, där du emellanåt får följa med personalen i deras arbete i vardagen.

facebook.com/eidartrollhattan  
instagram.com/eidartrollhattan  
linkedin.com/company/bostads-ab-aidar



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 krisituation.

## Internt förankringsarbete av vision och värdegrund

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 med 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. Därför är det viktigt att komma ihåg att alla på Eidar är med och bygger varumärket. Därför är det så viktigt att alla medarbetare känner sig informerade, delaktiga och som att vi alla tillhör samma lag och jobbar mot samma mål. För detta genomför vi ett internt förankringsarbete av bolagets nya vision och värdegrund.

## Kommunikation och information

Vårt varumärke skapas i första hand av hur våra hyresgäster uppfattar oss. Trivs de och tycker att vi tar dem på allvar och ger en god service kommer de att tala väl om oss och rekommendera oss som hyresvärd. Så enkelt är det. Dock vet vi att även information, återkoppling och kommunikation har stor påverkan på hur hyresgästen trivs och upplever sin bouppliv. Det handlar både om den dagliga dialogen med hyresgästerna och om att nå ut och berätta vad Eidar gör till en bredare allmänhet i Trollhättan. Grunden för Eidars kommunikation är bolagets kommunikationsstrategi.

## Kommunikation i digitala och analoga medier

Hösten 2020 lanserade vi en ny hemsida för att skapa ännu bättre förutsättningar för att kommunicera och presentera bolaget

på nätet samt för att marknadsföra våra lägenheter. Under 2021 genomförde vi en kundundersökning om hur de upplever vår nya hemsida och resultatet var gott. Eidars sociala medier har fortsatt att öka i räckvidd och facebooksidan följs i början av 2022 av 3331 personer, Linkedinsidan av 1319 personer och Instagramkontot av 1243 personer. Bolaget publicerar även nyheter och pressmeddelanden via My Newsdesk. Under 2021 gav Eidar ut tre nummer av hyresgästtidningen Entré och tre nummer av nyhetsbrevet Nära dig.

## Interninformation bygger stolthet

Interninformation är en annan viktig del av varumärkesarbetet. Kännedom och delaktighet är nödvändigt för att medarbetare ska kunna känna stolthet över bolaget. På intranätet får personalen dagligen uppdaterad information om vad som händer på Eidar. Regelbundna APT-möten med ett bolagsgemensamt informationsmaterial är en annan viktig insats för att stärka delaktigheten och teamkänslan på Eidar.

## Sponsring som gör lokal skillnad

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 Eidar sponsrar också arrangemang där Trollhättan lyfts fram i ljuset. Vår sponsring handlar inte enbart om att exponera varumärket. De som sponsras av Eidar har i avtalet ett krav på motprestation i form av aktiviteter eller erbjudanden för Eidars hyresgäster, med särskilt fokus på barnen. Precis som under 2020 ställdes en stor del av dessa aktiviteter in på grund av Corona, men förhoppningen är att denna viktiga verksamhet kan komma igång under 2022.





## Fastigheter

### – nybyggnation och renoveringar

Eidar förvaltar ca 6 400 hyresrättslägenheter runt om i Trollhättan. Utöver dessa lägenheter har Eidar kommersiella hyresgäster samt förvaltar särskilda boenden, förskolor och skolor åt Trollhättans Stad. 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.

#### **Strategisk Partnering: Kvarteret Stensmedjan**

Under året har renoveringen av de 285 lägenheterna färdigställts med lyckat resultat, under våren 2022 kommer kompletterande arbeten med utemiljön att genomföras för att göra renoveringen komplett. Omställningen av tidigare tomma källarlokal till så kallade ungdomslägenheter har även fortsatt, med resultatet att 5 nya lägenheter har skapat i detta koncept under 2021. Arbetet med att konvertera lokaler till lägenheter kommer att fortgå under 2022, och i dagsläget ser det ut som att ytterligare två lägenheter kan komma att iordningställas i den lokal som i dagsläget inrymmer Hyresgästföreningen. Hyresgästföreningen kommer att få en ny och renoverad lokal i det gamla tvätteriet på Klintvägen. Det är med lyckat resultat vi nu kan titta tillbaks på ett gott samarbete med Skanska i renoveringen av totalt 850 lägenheter fördelade på fyra områden mellan 2012-2020.

#### **Strategisk partnering: Guldvingen 1 & 2**

Arbetet med etapp 2 startade i januari 2021 och under året färdigställdes totalt 75 lägenheter av de 253 lägenheter som denna etapp omfattar. Lägenheterna i etapp 2 renoveras utifrån samma omfattning som tidigare lägenheter inom kvarteret. Strax innan semestern tog styrelsen beslut om att även teckna kontrakt gällande renoveringen av de 98 lägenheterna i de så kallade "låghusen". Denna renovering som kommer att starta under våren 2022 har i princip samma omfattning som tidigare etapper. Samtliga hyresgäster i låghusen godkände renoveringen under hösten 2021. Även denna renovering kommer att genomföras med evakuering av de boende under renoveringen som planeras pågå ca 10–14 veckor per etappindelning.

#### **Strategisk partnering: Kvarteret Hackan m.m.**

Under hela året har dialoger och samverkan med staden fortsatt utifrån hur vi tillsammans ska skapa ett tryggare, trivsammare och mer levande Kronogårds torg, och efter sommaren anställde staden en Stadsdelsutvecklare för att samordna detta arbete på ett mer strukturerat sätt. I augusti tog styrelsen beslut om att teckna kontrakt för ombyggnad och renovering av höghusdelen på torget. Ombyggnaden innefattar en totalrenovering och iordningställande av 62 nya lägenheter i blandade storlekar, samt en omfattande fasadrenovering där nya balkonger och skifferfasad skall bidra till den gemensamma målbilden. Utöver detta kommer en helt ny bostadsgård att anläggas på fd. baksidan av huset. Bygglov för dessa åtgärder beviljades i december, och arbetena påbörjas under inledningen av 2022. Preliminär tid för färdigställande är våren 2023. Detta projekt ser vi som startskottet på ett strategiskt och långsiktigt arbete för att lyfta stadsdelen. Utöver detta fortsätter även ett ihärdigt arbete med att locka nya etableringar till stadsdelen och torget.

Under våren togs även beslut om att teckna kontrakt gällande fönster och dörrbyte i ca 340 lägenheter. Efter noga planering startade arbetet under senhösten.

#### **Nybyggnation: Studentbostäder Innovatum**

I början av december kom det slutgiltiga beslutet gällande överklagan av bygglov för studentbostäderna på Innovatum. Mark och miljööverdomstolen beslutade att inte bevilja prövningstillstånd, vilket innebär att vårt bygglov vann laga kraft. Omgående skickades en ny ansökan gällande investeringsstöd in och arbetet med att uppdatera den 2 år gamla kostnadskalkylen startade. I början av 2022 skall styrelsen ta ställning till om detta projekt skall startas, och om så sker så kommer inflyttningen i de nya lägenheterna att ske till höstterminen 2023, tre år efter planerad inflyttning.



## Nybyggnation: Sjuntorp Kvarteret Bandgrinden

I början av juni togs det första spadtaget för de nya lägenheterna i Sjuntorp, och under året har produktionen löpt på som planerat. I detta projekt har vi för första gången ställt krav på att byggnationen skall klimatdeklarerats, vilket ställt krav på både oss och Brixly. Under hösten har vi tillsammans med IVL Svenska Miljöinstitutet granskat det första utkastet till klimatdeklaration och ser med spänning fram till hur den slutgiltiga deklARATIONEN kommer att bli. Tyvärr har vi i skrivande stund ännu ej fått vår ansökan om investeringsstöd beviljad, men vi har ändå goda förhoppningar om att så kommer att ske.

## Nybyggnation: Vårvik

I februari tog styrelsen beslut om att bolaget skulle avsäga sig markanvisningen gällande Kv. Läderkulan, samt att starta projektering och upphandling av nybyggnation av ca 200 lägenheter i Kv. Stafettpippen och Varpan. Beslut togs även om att inom upphandlingen premiera de anbud som hade en i huvudsak bärande stomme av trä eller annan mindre miljöpåverkande lösning än traditionell byggtäckning i betong. Arbetet med att forma upphandlingen startade och utvärderingsmodellen kom även att premiera grönytefaktor och gestaltning. Upphandlingen annonserades ut strax innan sommaren, och då anbudsgivarna skulle lämna förslag på både plan- och fasadutformningar samt underliggande garage gavs det en anbudstid om ca 6 månader. Upphandlingen genomfördes tillsammans med Kraftstaden som skall äga det underliggande garaget. Vid anbudstidens utgång och efter grundliga kontroller av inkomna anbud togs beslut om att avbryta upphandlingen på grund av bristande konkurrens. Efter att detta beslut tagits beslutades även att gå ut med en nu, något reviderad upphandling. Detta innebär att projektet kommer att försenas, men då det är viktigt för bolaget att få till ett projekt som förenar de tre hållbarhetsaspekterna på ett bra sätt, och bidrar till att staden uppnår ambitionerna med den nya stadsdelen så accepterades förseningen.

## Nybyggnation: Lärketorpet

Under hösten togs beslut om att starta nästa projektering och upphandling av nybyggnation, denna gång i Kv. Lärketorpet där vi sedan tidigare vunnit en markanvisning via lottdragning. I detta projekt är tanken att krav skall ställas om att anbudsgivarna skall bygga med trästommar. Då det i dagsläget bland annat råder viss osäkerhet gällande investeringsstödet vara eller icke vara har bolaget dock låtit arbetet med projektering och upphandling pausats ett tag. I början av 2022 skall de nya förutsättningarna analyseras och beslut skall tas om hur vi går vidare.

## Källstorpsgården

I maj månad togs beslut om att teckna kontrakt gällande renovering och utökning av gemensamhetsutrymmen inom Källstorpsgården. Renovering/ombyggnad av Källstorpsgården omfattar ombyggnation av fyra team-rum, elva avdelningskök, samt utbyggnad av tio gemensamhetsytor och balkonger i anslutning till respektive avdelningskök. Även en omfattande ombyggnation av befintligt tillagningskök på byggnadens bottenplan ingår i projektet. Under hösten startade arbeten på plats, och projektet planeras vara klart under senhösten 2022.

## Skördetröskan 6

Då det tillfälliga bygglovet för våra 40 smålägenheter på Skördetröskan 6 löper ut under våren 2022 har det under året utretts olika alternativ för hur detta skulle hanteras. I början av december tog styrelsen beslut om att ansöka om förlängt bygglov i ytterligare 5 år, men med villkor om att lägenheterna skall avvecklas från platsen under åren 2022/2023. Arbetet med att utreda hur och på vilket sätt lägenheterna kan avvecklas kommer att påbörjas direkt efter årsskiftet.

## A-huset Campus Högskolan Väst

Som ett led i arbetet med utvecklingen av campusområdet har styrelsen beslutat att starta projektering och upphandling av det så kallade A-huset på campusområdet. A-huset ägs idag av Kraftstaden och innehåller idag kontor och Studentkåren. Målbilden är att bygga om dessa kontor till ca 35 studentrum i korridorlösning.

# Full fart för 40 nya bostäder i Sjuntorp

- Det känns väldigt roligt och viktigt att Eidar som stadens kommunala bostadsbolag är med och bidrar till en levande landsbygd. Vi vill både ge ännu fler Sjuntorpsbor möjlighet att bo här utan att behöva köpa en bostad och få fler att upptäcka det fina samhället, strax söder om Trollhättan, säger Eidars vd Urban Blom om satsningen.

Under covid-säkra former togs i början av juni det första spadtaget för de 40 nya lägenheterna i kvarteret Bandgrinden i Sjuntorp.

Eidar har avtal med byggföretaget Brixly, att bygga 40 allmännyttiga radhus och lägenheter, i storlekarna 1 rok – 4 rok. Husen som blir faluröda är inspirerade av brittisk stil och ligger med en fantastisk utsikt ovanför gamla textilfabriken i Sjuntorp.

Eidars vd Urban Blom höll i en av spadarna som tog det första spadtaget. På plats med varsin spade fanns även Eidars styrelseordförande Tony Georgiou, kommunalråd Monica Hansson och Staffan Call som är arbetschef på Brixly. Utöver det var Lisa Thornadtsen, som suttit med i referensgruppen som engagerad Sjuntorpsbo, inbjuden för att delta.

### Marken jämnas ut

Just nu är markarbetet i full gång. Det grävs och en del höjdskillnader jämnas ut för att skapa bra förutsättningar. Efter det gjuts grunden till de olika husen. De sex husen ska stå klara redan under senhösten 2022.

### Om husen

De största lägenheterna byggs som radhus med uteplats, där solen kan komma åt stora delar av dagen. Övriga lägenheter byggs som tvåvåningshus där hyresgästen antingen har en egen uteplats eller en stor balkong.

Utöver förråden i lägenheten bygger Eidar och Brixly separata förråd på gården som de framtida hyresgästerna kan hyra. Parkeringen blir strax ovanför kvarteret, framför Stommens förskola, med några handikapp-platser i anslutning till husen.

### Klimatsmart boende

Husen byggs med låg energiförbrukning, får egen solcellsanläggning och utemiljö med stora grönytor och möjlighet till egna odlingslotter. Parkeringen får laddplatser för elfordon.

### Veta mer?

På [www.eidar.se](http://www.eidar.se) kan du registrera dig i kön till de nybyggda husen. Där kan du också välja om du vill ha nyhetsuppdateringar kring projektet.

För att hyra en lägenhet hos Eidar måste man vara registrerad i Eidars bostadskö.

Vill du veta mer om hur bostadskön och uthyrningen fungerar, kontakta Eidar på e-post: [uthyrning@eidar.se](mailto:uthyrning@eidar.se)

UTHYRINGSSTART  
VÅREN 2022








Eidars vd Urban Blom inledde Energi kicken med att berätta för de drygt 250 deltagarna från hela Sverige om Eidars och Trollhättans hållbarhets arbete. Här syns han med konferencier Ellinor Persson.

## Eidar värd för miljökonferens "Energi kicken"

I november stod Eidar värd för Sveriges Allmännyttas tvådagars konferens Klimat- och Energi kicken 2021. Konferensen som genomfördes i Folkets Hus Trollhättan den 24-25 november tog upp frågor om energieffektivisering, arbete med fossilfrihet, förnybar energi, klimatkrav i nyproduktion, renovering och förvaltning samt klimatsmart boende.

 På plats i Trollhättan fanns drygt 250 deltagare från allmännyttiga bostadsbolag från hela landet.

Konferensen inleddes med en busstur runt Trollhättan med studiebesök, där Eidars medarbetare var med som guider. Eidars vd Urban Blom hälsade alla välkomna till Trollhättan och klickade sedan igång två dagar fullspäckade med med föredrag, möten och utställning.

För första gången sedan pandemin öppnade Vattenfall dammluckorna så att konferensgästerna fick se skådespelet när vattnet forsar fram i fallfåran.

Syftet med konferensen är att de som arbetar med klimat- och energifrågor i allmännyttan ska bli stärkta i sitt arbete och komma hem med inspiration, nya idéer och bekantskaper. Det görs genom att lyfta högaktuella frågor, sprida goda exempel, skapa forum för nätverkande och erfarenhetsutbyte.

2018 tog bolagen i Sveriges Allmännytta gemensamt "klimatinitiativet" där varje bolag arbetar för att minska utsläppen av växthusgaser, med målet att allmännyttan ska vara fossilfritt senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent.

### Sveriges Allmännytta

är bransch- och intresseorganisationen för drygt 300 kommunala bostadsbolag över hela Sverige.

Allmännyttan har till uppgift att erbjuda goda hyresbostäder för alla – oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp. Bolagen ska ta ett aktivt samhällsansvar och samtidigt bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Eidar, Trollhättans kommunala bostadsbolag, är allmännyttigt.

## Hållbarhetsredovisning

– så bidrar vi till en hållbar stad



Vi har under många års tid jobbat hårt med hållbarhet, både social- och ekologisk hållbarhet. Nu förstärker vårt fokus ytterligare genom att i vår nya affärsplan slå fast att hållbarhet är ett av bolagets strategiska målområden. Det är även ett av våra nya värdeord och vår roll i utvecklingen av en hållbar stad betonas i vår nya vision. 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.

### Social hållbarhet

I Eidars vision står det tydligt beskrivet att bolaget ska bidra till en hållbar stad att vara stolt över. Arbetet med social hållbarhet syftar till att skapa en jämlik stad där trolldäbarna trivs och känner sig trygga och delaktiga. Social hållbarhet genomsyrar hela Eidars verksamhet och är en tydlig del av bolagets DNA. Arbetet sker på olika nivåer där vi ser på effekter både för individen, våra bostadsområden och staden i stort. Mycket av bolagets arbete görs i nära samverkan med föreningar, myndigheter och andra aktörer för att hitta gemensamma och långsiktiga lösningar.

### Särskilt fokus på våra socioekonomiskt svaga områden

Mycket fokus i arbetet läggs på de bostadsområden som är belägna i stadsdelar med stora socioekonomiska utmaningar. Under året har arbetet med utvecklingen av Kronogårdstorg fortsatt och de idéer på verksamheter som fördes fram av invånarna i delaktighetsarbetet testades under konceptet "Kronogårdstorg pop-up." Arbetet sker i nära samarbete med övriga aktörer på Kronogården och stadens nytillträdde stadsdelsutvecklare. Under året har även bolaget initierat ett utvecklingsarbete på Lextorp under namnet Guldingenlyftet.

### Våga bry dig

Under 2021 lanserade Eidar konceptet Våga bry dig, som handlar om att motverka våld i nära relationer och att sprida kunskap om hur man ska agera om man misstänker att

en granne eller far illa eller inte mår bra. Satsningen riktar sig även internt på Eidar där man uppmanas agera vid misstanke att en kollega far illa. Frågan om våld i nära relation kommer framöver även att vara en naturlig del på personalens utvecklingssamtal. Konceptet Våga bry dig sattes med en personaldag i början av juni där det hölls föredrag på temat och efter sommaren lanserades konceptet med hjälp av film på sociala medier, information på hemsida, trapphusblad och informationsblad till alla våra hyresgäster. Under höstlovet erbjöds dessutom skollediga barn möjligheten att pärla Våga bry dig-armband. Satsningen har fått mycket positiv publicitet och med tanke på att var femte trolldäbbo bor hos Eidar så kan vi göra stor skillnad för barn och vuxna genom att sprida kunskap i ämnet.

### Eidar Akademi

En viktig del av Eidars sociala hållbarhetsarbete för att bryta utanförskap görs inom ramen för Eidar Akademi. Eidar Akademi syftar till personlig utveckling vilket görs med hjälp av olika satsningar på språk, utbildning och jobb. Arbetet sker oftast i nära samverkan med andra aktörer och föreningar. Exempel på samverkanspartners under året är olika studieförbund, Högskolan Väst, SISU, Kronan och Hyresgästföreningen. Under hösten 2021 startades ytterligare två lokala jobbspår i samverkan med Trollhättans Stad, Arbetsförmedlingen och Kunskapsförbundet Väst. I Yrkesintroduktion Fastighet erbjuds åtta deltagare ett års utbildning där studier varvas med praktik hos Eidar två dagar i veckan. Efter avslutad utbildning är de garanterade sommarjobb hos Eidar sommaren 2022. Utbildningen och den erfarenhet som deltagarna får är mycket värdefull när de senare söker jobb. Under hösten startades även Yrkesintroduktion Lokalvård där sju kvinnor fick en lokalvårdsutbildning med tillhörande praktik hos Eidar en dag i veckan. Efter avslutad utbildning har sex av deltagarna erbjudits en tidsbegränsad introduktionsjobbansättning hos Eidar under ett år för att städa trapphus och gemensamma ytor i utvalda bostadsområden samt bolagets kontorslokaler.

### Insatser för våra yngre hyresgäster

Förutom via lokala jobbspår har möjligheten till praktik möjliggjorts genom de sociala klausulerna i våra upphandlingar. Vid alla större upphandlingar förbinder sig entreprenören att erbjuda praktikplatser under avtalsperioden. Exempel på aktiviteter som riktade sig till våra yngre hyresgäster är till exempel att Eidar tillsammans med Fältenheten på Trollhättans Stad och Fastighets AB Balder erbjöd ett antal

ungdomar sommarjobb under sex veckor där samtal och personlig utveckling varvades med bland annat fasadmålning. Under året har vi även i samverkan med Fastighets AB Balder, Hyresgästföreningen och Kronan drivit ett utvecklingsprojekt enligt metoden Innovationsguiden, där ungdomar från Kronogården har varit drivande och fört fram idéer som kan bidra till en positiv utveckling och uppfattning av stadsdelen.





## Ekologisk hållbarhet

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.

### En resa vi gör tillsammans med medarbetare och hyresgäster

Utifrån våra lokala förutsättningar är förändringsarbetet inriktat mot FN:s 17 globala hållbarhetsmål Agenda 2030 för att ställa om samhället till en alltmer 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 målsättningen är att alla medarbetare, oavsett yrkesroll, gemensamt känner ansvar för att hushålla med jordens resurser.

### Värd för Energikicken 2021

Under 2021 stod Eidar värd för Sveriges Allmännyttas Miljökonferens Klimat- och Energikicken. Ett ärofyllt åtagande och ett bevis på vår framträdande position i dessa frågor inom allmännyttan. Evenemanget pågick under två dagar med över 250 deltagare från hela landet och hölls på Folkets Hus i Trollhättan. Konferensen kunde genomföras på plats en dryg vecka innan samhällets fick stänga ner igen på grund av omikronvarianten av coronaviruset.

De områdena utifrån FN:s globala hållbarhetsmål som särskilt prioriteras är:  
(Fokusområdena är tvärssektoriella 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 förnyelsebar  
Förnyelsebara byggmaterial prioriteras med lokalt omhändertagande av dagvatten
- **Ekosystem och Biologisk mångfald**  
Främja biologisk mångfald samt ta vara på och återställa ekosystem

### Under 2021

- Medverkat i Boverkets fokusgrupp för att underlätta införandet av regler om klimatdeklarationer vid uppförande av byggnader i Sverige.
- Medverkar i Sveriges Allmännyttigas miljöråd som har en rådgivande funktion för inriktning och prioritering på frågor kopplat till miljö.
- Varit värdforetag för Sveriges Allmännyttas klimatkonferens "Energikicken" med över 250 deltagare.

### 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. Mål och strategier har formulerats utifrån tre av FN Globala mål, Agenda 2030 för hållbarutveckling: 7 Hållbara energi för alla, 11 Hållbara Städer och samhällen, 15 Ekosystem och Biologisk Mångfald samt Allmännyttans Klimat och energimål 2030.

Miljöområde	Övergripande miljömål	Huvudmål	Verksamhetsmål 2021-2024	Nyckeltal 2021
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 hyres-gäster, tillvägagångssätt och frekvens är fastlagd.
		Förbättra möjligheten för våra hyresgäster att förflytta sig på ett mer klimatsmart vis genom att erbjuda bilpoolstjänst	Bildelningstjänst till hyresgäster och anställda på minst tre platser i staden med ett antal av bolagets elbilar (klart 2022).	Utifrån svar från enkätundersökning 2021 anser; - 70% att Eidar agerar miljömedvetet. - 60% känner till att Eidar är fossilfritt. - 49% känner till att vi är Miljöcertifierade.
		Uppmuntra cykelanvändande genom att göra det enklare, säkrare och mer bekvämt att välja cykel i stället för bil.	Hyresgästenkätundersökning för att få mer kunskap vad som kan underlätta cykelanvändning, för att därefter ta beslut om åtgärder.	
		I samverkar med Eidars hyresgäster/kunder minska den totala miljöpåverkan	Utveckla Gröna Hyresavtal.	Kvarstår
			Inspirera och 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	Eidar bidrar till en hållbar samhällsutveckling	Miljöbedömning görs utifrån olika standarder.
			Miljöcertifiering av byggnader	Miljöcertifierings-system Svanen, Miljöbyggnad, Byggvarubedömningen används i nyproduktion.
			Fastställ miljökrav på material	Byggvarubedömningen tillämpas för val av byggvaruprodukter med lägsta nivå Accepteras
			Klarlägga normalnivå på klimatpåverkan från nybyggnation, med målsättning att i kommande affärsplan sätta nytt mål för hur denna normalnivå ska sänkas.	Beräkna klimatpåverkan från byggprocessen i nyproduktion.



<b>Fastighetsförvaltning</b>	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
<b>Energi</b>	Eidar ska hushålla med användningen av energi samt ska förnyelsebar energi prioriteras	Arbeta efter utarbetad strategi för att nå beslutat effektiviseringsmål  Energi i vår verksamhet ska vara av ursprungsmärkt Bra Miljöval.  Fastställ energiprestanda-krav vid renovering/nybyggnation	Minska energianvändningen med 37 % till 2024 med 2007 år som basår. Mål 107 kWh/m <sup>2</sup> år.  Öka egenproducerade elen med minst 100% jämfört med 2020 (utgångspunkt: 487kWp installerad effekt).	Energianvändning har minskat med 33 % jämfört med 2007. Genomsnittlig energiprestanda 114 kWh/m <sup>2</sup> år.  Andelen förnyelsebar energi som används är 99,98 %  Energikrav i nyproduktion 75 % av Boverkets minimikrav. Egenproducerad solel som installerats under 2021, P= 103 kWp Total installerad effekt P=723 kWp
			Energispartips riktat till Eidars hyresgäster	Pågår.
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Eidar ska hushålla med användningen av vatten	Minska användningen av vatten och mängden miljöförstörande ämnen till avlopp	Utveckla mål för vattenanvändningen per område	Vattenanvändning: 1,21 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> år, har minskat med 7 % jämfört med ifjol.
			Fastställ krav på tappvattenflöde vid om- och nybyggnation	Klart
			Kommunicera råd och tips till hg om farligt avfall	Artikel i vår tidning till alla hyresgäster

<b>Avfall</b>	Eidar ska arbeta för att minimera de totala avfallsmängderna samt förbättra återvinningen av material.	Minska avfallsmängder	Upprätta en avfallsplan	Avfall L/ hush & vecka Organiskt: 9,8 (2019) Rest 60,0 (2019) Osorterat 20,5 (2019) Organiskt: 9,4 (2021) Rest 56,7 (2021) Osorterat 17,4 (2021) Osorterat avfall har minskat med 15% samtidigt som restavfall minskat med 5%.
			Kartlägg avfalls situationen	Förnärande har 2170 lägenheter tillgång till fastighetsnära källsortering vilket motsvarar 34 % av det totala antalet lägenheter.
<b>Transporter/resor</b>	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.	Utveckla mål för minskade mängder restavfall. Förslag, restavfall skall minska med 25% från 2019 till 2025. Osorterat avfall ska minska med 40 % med basår 2019 tom 2023. Alla områden med minst 100 lägenheter ska ha fastighetsnära källsortering för hushållsavfall.	
			Fossilfri förvaltning inkl drivmedel för transporter och arbetsfordon	Fossilfri förvaltning under 2018 enligt def. Fossilfritt Sverige, klart
			Tjänsteresor	Tåg 0 mil Flyg 0 mil
<b>Inköp/upphandling</b>	Miljöhänsyn ska prioriteras vid inköp och upphandling	Inköp och upphandling bedöms efter miljöpåverkan	Effektiva transporter	Körsträcka: 3,0 mil / lgh. Andelen fossilbränslefria drivmedel för personbilar inkl arbetsfordon 98 %.
			Utveckla miljökrav vid upphandling	Ramavtalsentreprenörer skallkrav att anv. miljöbilar
			Rutin för info från leverantör om miljöskadliga ämnen	Entreprenörens rutiner efterfrågas vid upphandling



## Miljöområden:

### Hyresgäst

I dialog med bolagets hyresgäster tar Eidar klimatansvar och utvecklar lokaler och bostäder för att möta deras olika behov. Som ett led i vår miljöcertifiering ISO 14001 har vi tagit fram en kommunikationsplan för att på ett tydligt och enhetligt sätt kommunicera företagets hållbarhetsarbete, såväl internt som externt. Utifrån enkätundersökningar ser Eidar ett starkt mervärde att skapa möjligheter för våra hyresgäster att bo mer miljömässigt hållbart, områden som mobilitet och cirkularitet är fokusområden och kommer vara under hela affärsperioden. Vårt mål är att vi skall kunna erbjuda våra hyresgäster nya möjligheter till klimatsmarta transportlösningar samt närhet till fullsortering av hushållsavfall och förpackningar.

### Fastighetsutveckling

Hållbarhet och begreppet "Levande stad" är centrala frågor både för Eidar och nationellt vid ombyggnationer samt nyproduktion. I våra om- och nybyggnadsprojekt väljs byggvaror utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Eidar använder miljöledningssystem som exempelvis "Svanen" samt "Miljöbyggnad" där ett urval av projekten certifieras. Utsläpp av växthusgaser från byggprocess och val av byggnadsmaterial står för en allt större andel av klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv då nybyggda hus blir alltmer välisolerade och energieffektiva. I nyproduktion ställer vi krav på låg energianvändning och klimatberäkna byggprocessen med möjlighet att i projekteringskedje påverka materialval eller fastställer vi en kravnivå i förfrågningsunderlag där låg klimatpåverkan premieras i utvärdering av anbud.

Under året har 3 nyproducerade lägenheter tillkommit till vårt fastighetsbestånd och 182 lägenheter har genomgått omfattande renoveringsarbete.

Under 2021 har Eidar medverkat i Boverkets fokusgrupp för införandet av regler om klimatdeklarationer vid uppförande av byggnader i Sverige.

### Fastighetsförvaltning

Eidar eftersträvar en resurseffektiv och miljöanpassad förvaltning med fokus på inomhusmiljö, yttremiljö, trygghet och trivsel.

Utemiljön i våra bostadsområden skall vara en plats för rekreation och social samvaro. Det skall finnas en bred artvariation av växter som är tilltalande för djur och insekter så att den biologiska mångfalden främjas, de senaste tre åren har 200'–250' lökväxter blomsterlökar planterats med blomningsperiod vår, sommar och höst. Vi arbetar efter en trädvårdsplan för att underhålla Eidars trädbestånd eftersom 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".

För att förbättra biologisk mångfald har det startats upp ett koncernövergripande arbete tillsammans med Trollhättans Stad och dess förvaltningar. I samverkan med Samhällsbyggnadsförvaltningen i Staden ansökte och fick vi beviljat statligt bidrag till ett lokalt naturvårdsprojekt "Mera surr i rabatten" för att gynna vilda pollinatörer. Fler mobila nektarrestauranger med pollen- och nektarrika blommor har under året varit i våra bostadsområden samt på ett antal förskolor. På varje utvalt arrangemang finns information om pollinatörer viktiga roll i naturen och för matproduktionen.

Ytterligare samverkansprojekt med Trollhättans Stad är "Räkna med grönt" där syftet genom Trollhättans Stads modell för beräkning av "Grönytefaktor" stimulera biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Metodbeskrivningen har testats på kvarteret Polisen där nuvarande "Grönytefaktor" har beräknats, underlaget kommer användas för att höja "Grönytefaktorn" med ett antal åtgärder. Parallellt kommer Trollhättans Stad ta fram en handlednings och inspirationshäfte som stöd kring hur modellen för grönytefaktor tillämpas men framför allt ge råd och tips på åtgärder som ökar förutsättningar för biologisk mångfald. Tipsen är tänkta att vara enkla och handfasta för att fungera för alla som förvaltar grönytor.

Handledningen kommer att finnas digitalt men också tryckas upp för att kunna delas ut till fastighets- och bostadsbolag verksamma i Trollhättan, byggherrar, arkitekter och bland intresserad allmänhet. Ett miljömål inom Eidar har varit att minska användandet av fossila bränslen och för att som senast år 2020

uteslutande använda energi från förnyelsebar energiproduktion, vilket vi också nådde redan år 2018 genom strategiska val vid anskaffning av fordon, arbetsredskap, inköp av el och fjärrvärme. I bolagets förvaltning pågår arbete att minimera användandet av kemiska produkter, där varje produkt bedöms utifrån ett miljöperspektiv.

### Avfall

För att minska avfallsmängden från Eidars hushåll behöver det bli enklare att lämna förpackningar och hushållsavfall för återvinning. Bolaget arbetar för att öka möjligheten för fastighetsnära källsortering av förpackningsmaterial för att möta våra hyresgästers behov. Det behöver vara enkelt för våra hyresgäster att göra sig av med rest- och matavfall, kartong, plast, tidningar, kartong, metall, batterier samt färgat och ofärgat glas. Våra mål kring avfall är att alla områden med minst 100 lägenheter skall ha tillgång till fastighetsnära källsortering av hushållsavfall och förpackningar samt att sorterat avfall ska minska med 40% fram till 2023. Förrävarande har 2170 lägenheter tillgång till fastighetsnära källsortering vilket motsvarar 34 % av det totala antalet lägenheter. Under 2022 kommer det iordningsställas fastighetsnära källsortering i ytterligare två bostadsområden Beckasinen med 193 lägenheter samt Björnbåret med 270 lägenheter.

För att klara målet om minskade avfallsvolymer räcker det antagligen inte enbart att skapa bättre fysiska förutsättningar, det behövs är en beteendeförändring. För att öka medvetenheten kommer vi behöva tydliggöra nyttan och skapa incitament att göra rätt.

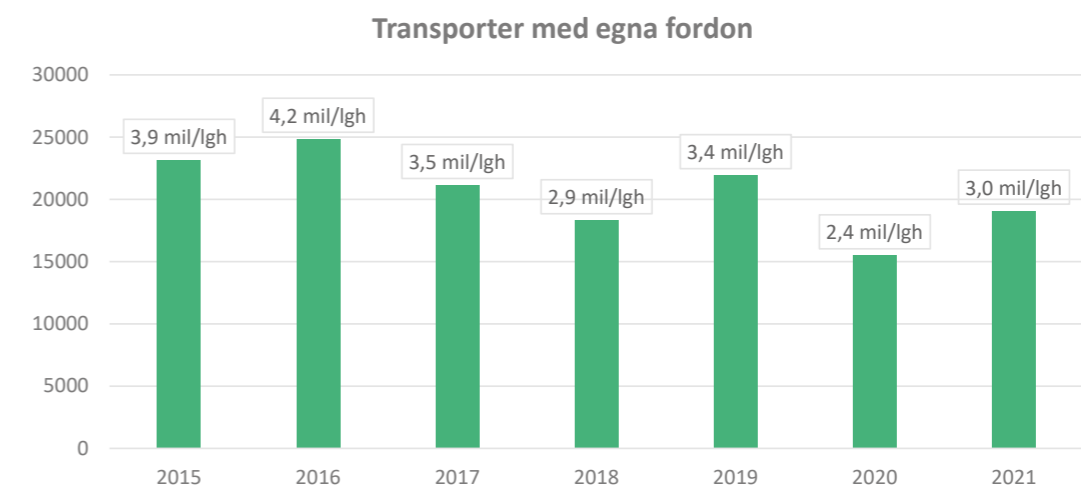
### Vatten och avlopp

Eidar har under de senaste åren minskat den totala energianvändningen genom förbättringar av befintliga fastigheter och genom att ställa höga krav på energieffektivitet på nyproducerade byggnader samt i ombyggnadsprojekt. I och med att byggnaderna blir mer energieffektiva 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 individuell mätning och debitering av tappvarmvatten succesivt i våra bostadsområden, vilket bidragit till att den totala vattenanvändningen minskat med 5 procentenheter jämfört med ifjol. Vattenanvändningen följs upp månadsvis för att kunna göra riktade insatser med vattensparåtgärder och läckagekontroll.

### Transporter

Målsättningen för Eidar har varit att de egna transporter ska vara fossilfria enligt definition Fossilfritt Sverige senast år 2020, vilket Eidar som första Allmännyttiga bostadsbolag nådde redan under 2018. Utifrån en fordonstrategi 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 dieselbil, 19 elbilar, 1 ladd-hybrid och resterande gasbilar som tankas med biogas. Den totala körsträcka var under året 19080 mil, vilket gav en körsträcka på 3,0 mil 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. För uppvärmning står fjärrvärme för 95 % av den totala energianvändningen. 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.

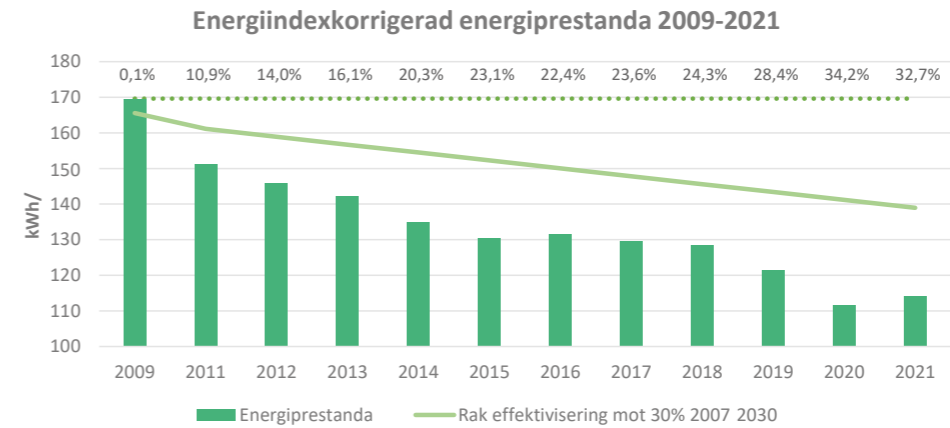
Genom att noggrant styra och reglera temperaturen i fastigheterna samt genom investeringar har den totala energianvändningen minskat med 33 procent jämfört med 2007. Detta motsvarar drygt 2100 lägenheters totala energiförbrukning för uppvärmning och fastighetsel per år. Dessutom har utsläppen av växthusgaser reducerat med 89 procent under samma tidsperiod.

AB Eidar, Trollhättans bostadsbolag	Atemp, m2	Energianvändning, faktisk förbrukning MWh	Energianvändning energiindexkorrigerad MWh	Koldioxidutsläpp totalt, ton
2007	445 625	70 368	74 897	3 258
2010	461 250	76 395	70 395	5 648
2012	461 975	65 825	66 342	1 457
2013	468 669	64 102	65 485	1 350
2014	483 625	59 010	64 445	1 264
2015	493 783	59 744	63 509	806
2016	488 675	61 568	63 363	900
2017	493 212	60 755	63 445	830
2018	504 988	61 003	64 420	756
2019	559 570	64 196	67 983	364
2020	564 655	57 048	63 213	334
2021	563 970	63 109	64 342	368

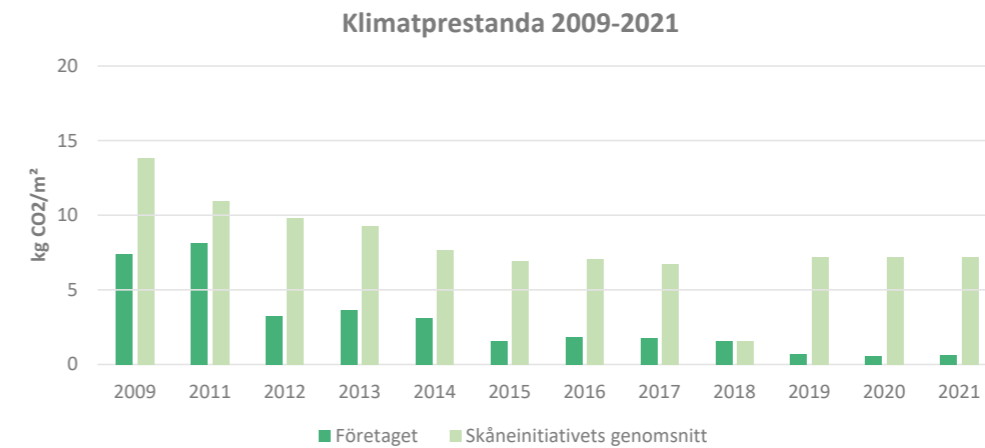
## Energianvändning och klimatpåverkan

Den el och fjärrvärme som Eidar använder är av typ Bra Miljöval enligt Naturskyddsföreningens kriterier. Redovisade koldioxidutsläpp har beräknats utifrån emissionsfaktorer för Scope 1,2 och 3 enligt Greenhouse Protocol-GHG (market-based-method). Baserat på 2021 års emissionstal från TEAB.

## Energi och klimatdata 2009-2021

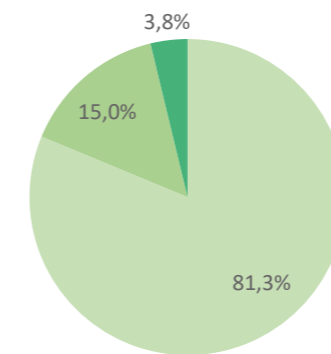


Grafen beskriver företagets energiprestanda jämfört med en rak effektivisering mot 30% år 2021. Energiprestandan är baserat på normalårskorrigerad data (energiindexmetoden).

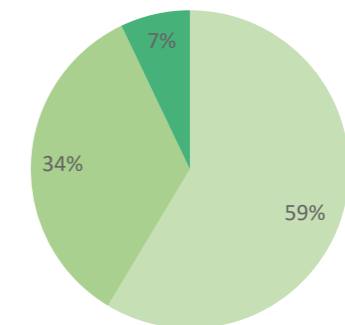


Grafen beskriver företagets klimatprestanda, koldioxidutsläpp per area (A temp) och år, jämfört med Skåneinitiativ-genomsnittet. Klimatprestandan är baserat på normalårskorrigerad data (energiindexmetoden). Jämförelsen baseras på de rapporter som har inrapporterats till SABO fram till januari 2021.

## Energianvändning 2021



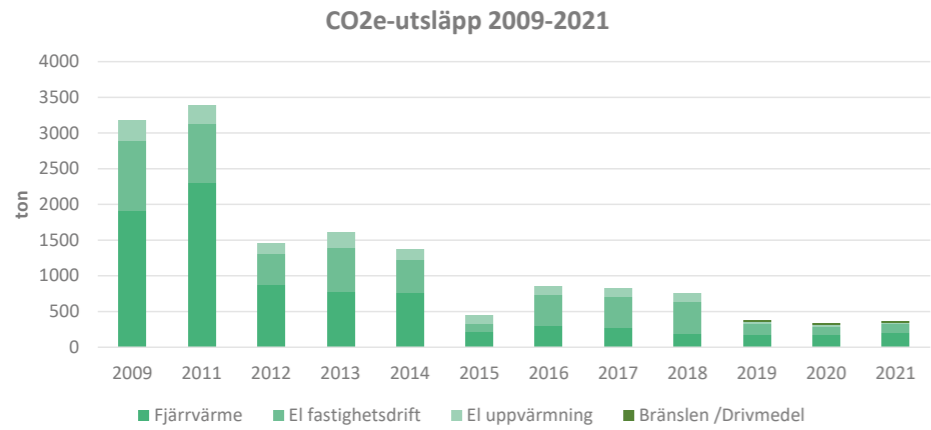
## CO2e-utsläpp 2021



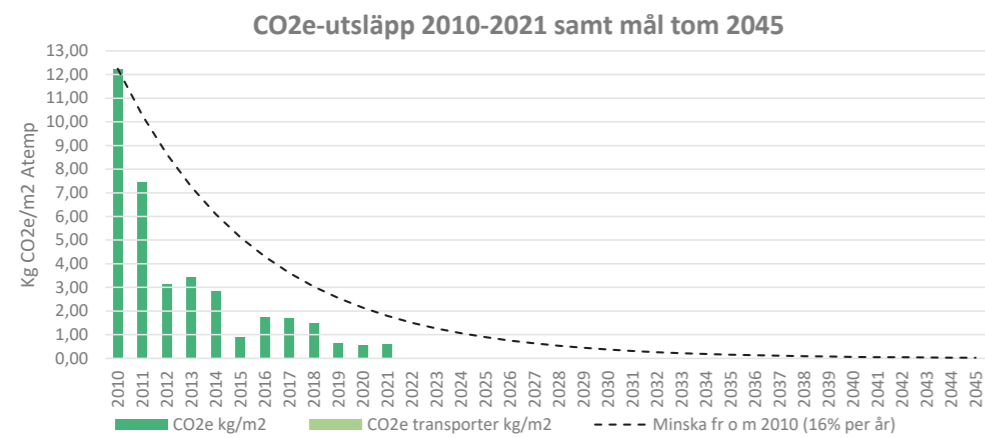
Fjärrvärme El fastighetsdrift El uppvärmning Fjärrvärme El fastighetsdrift El uppvärmning

Grafen till vänster beskriver fördelning av företagets energianvändning, grafen till höger beskriver fördelning av koldioxidutsläpp för el och fjärrvärme.





Grafen beskriver företagets totala verkliga koldioxidutsläpp baserat på faktisk förbrukning (Icke normalårskorrigerade data).



Utsläpp är beräknat med emissionsfaktorer för Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Protocol -GHG (Market-based-method)

### Kommentarer från Sveriges Allmännyttas till Eidar:

”Målen i Sveriges Allmännyttans klimatinitiativ att som senast år 2030 vara fossilfria med 30 procent mindre energianvändning har ni redan kommit i mål med. Ett stort grattis!”

”Era koldioxidutsläpp har minskat med närmare 90 procent. Framför allt för att ni använder endast förnyelsebar energi till er verksamhet men också att ni minskat er energianvändning under samma period.”

”Er fjärrvärme är betydligt bättre än riksgenomsnittet ur klimatsynvinkel.”



**Ekonomisk redovisning**

**– förutsättningar för fortsatt utveckling**



## Fastighetsbeståndet

### Bostäder och lokaler

Vid årets slut förvaltade AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag totalt 6 355 (6 375) lägenheter som upplåts med hyresrätt. I detta ingår 766 (775) bostäder i särskilda boendeformer, företrädesvis för äldre. Bolaget förvaltar cirka 322 (331) lokaler.

### Underhåll och reparationer

Under 2021 har underhåll och reparationer som kostnadsförts genomförts till total kostnad om 85 672 kkr (82 924), vilket motsvarar cirka 191 kronor per kvadratmeter (fg år 184). 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 4 176,8 Mkr (3 951,7). I samband med årsbokslutet har en ekonomisk genomgång och kassaflödesanalys genomförts för samtliga fastigheter. Dessa analyser har föranlett nedskrivningsbehov på två av våra fastigheter. Samma analys visade vidare på att det varit möjligt att återföra tidigare nedskrivningar på en rad andra fastigheter som inte längre anses nödvändiga. Nettoeffekten av dessa åtgärder uppgick i årets resultaträkning till 2 471 kkr. Nedskrivningarna som skett är fördelade på fastigheterna Skördetröskan 6 samt Hackan 1 medan återföringarna berörde fastigheterna Gulsparven, Skördetröskan 7, Blackstorp 1:22 samt Herkules 1. Generellt sett har fastigheternas beräknade marknadsvärde en betryggande marginal jämfört med deras bokförda värde. Se not 12.

## Marknadsutveckling

### Uthyrningssituationen

Bostadskonjunkturen har varit fortsatt stark under 2021 och Eidar har behållit sin starka position på marknaden. Dock kan man se en tendens till något färre sökande per lägenhet, om detta beror på den begränsade möjligheten av visa lägenheterna pga Covid19 och att man rent generellt inte väljer att flytta under pandemin är svårt att fastställa. Högskolan Västs 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 2021 12 31 var 58 stycken (fg år 56 st). Den förhöjda siffran återspeglar de lägenheter som står inför renovering och inte kan hyras ut mer än med korttidskontrakt innan renoveringen. Detta är lägenheter belägna i främst Guldvingen. Dock är det så att lägenheterna är uthyrda efter genomförd renovering så någon generellt högre vakansgrad föreligger inte enligt vår bedömning. Vi konstaterar dock att uthyrningsavdelningen ändå får jobba lite mer än tidigare för att få de renoverade lägenheterna uthyrda. Bolaget är fortsatt i full gång med planering av sitt bostadsbyggande för att möta den efterfrågan som finns. Just nu planeras att bygga studentlägenheter på Innovatum såvida bolagets styrelse och ägare slutligen tar beslut om att starta projektet med de förändrade villkor som nu gäller beträffande bla investeringsstöd samt de fördrade investeringskostnaderna (prisökningar) som blivit följderna av att projektet kraftigt är försenat pga en utdragen process gällande bygglovet. Vidare pågår byggnationen av 40 st radhuslägenheter i Sjuntorp som beräknas stå klara i slutet av 2022. Planerna att bygga bostäder, vård- och omsorgsboende samt förskola i den nya tilltänkta stadsdelen Vårvik är också ett arbete som pågår. Här planeras flera hundra bostäder att byggas av bolaget de kommande åren.

### Hyresbortfall

Hyresbortfallet för AB Eidar Trollhättans Bostadsbolags lägenheter uppgick under räkenskapsåret till 7 551 kkr (6 157 kkr), vilket motsvarar 1,88 % (1,56 %) av de totala hyresintäkterna för bostäder på 400 998 kkr (394 587 kkr). Stora delar av den redovisade vakanskostnaden för åren 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 ansvar för majoriteten av ev vakanser på dessa lägenheter. Detta har delvis bidragit till bolagets lägre redovisade vakanskostnader de senaste åren gällande just studentlägenheter. Mot detta har övriga studentlägenheter som inte omfattas av ovan nämnda avtal haft en större vakans än tidigare, vilket vår och Högskolans bedömning beror

på Covid19, bla har utlandsstudenter inte haft möjlighet att resa hit pga virusets framfart. En annan bidragande orsak till låga vakanser är den blygsamma omsättningen på lägenheterna rent generellt, detta bedömer vi vara en effekt av, dels Covid19 men också den höga efterfrågan jämför med det idag något bristande totala utbudet i Trollhättan.

För lokaler uppgick hyresbortfallet till 3 470 kkr (5 699 kkr) vilket motsvarar 2,58 % (4,42 %) av hyresintäkterna för lokaler på 134 107 (128 856 kkr). Rent generellt har uthyrningsgraden på lokaler varit fortsatt mycket god under 2021. Det totala hyresbortfallet, som även inkluderar parkeringsplatser och garage, uppgick under året till 13 207 kkr (13 801 kkr), motsvarande 2,39 % (2,55 %) av de totala hyresintäkterna på 552 667 kkr (539 452 kkr).

## Ekonomi och Finansiering

### Hyresförhandling

Den 17 november 2020 träffades en överenskommelse mellan bolaget och Hyresgästföreningen som sträcker sig över 2 år med start 1 januari 2021. Överenskommelsen innebär ett ökat hyresuttag med 0,9 % med start 1 januari 2021 samt därefter ytterligare 1,5% med start per 1 januari 2022. Hyreshöjningen omfattar bolagets samtliga lägenheter. Hyressättningen för garage och p-platser har ökat individuellt beroende läge och produktens status under år 2021 samt med 1,5% inför år 2022.

### Finansiering

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag har under året uppdaterat sin strategi vad gäller regler för ränte- och kapitalbindning. På bokslutsdagen, den 31 december 2021, har 25% (25 %) av kreditbeloppet i låneportföljen förfall inom ett år.

Bolagets låneportfölj har utökats med 250 000 kkr under året och uppgår till 4 085 500 kkr. Antalet lån är 24 stycken (23) och den genomsnittliga räntebindningstiden har minskat marginellt jämfört med föregående år, 2,93 år jämfört med fg år 3,34. Genomsnittsräntan i låneportföljen har minskat från 0,65 % per 2020-12-31 till 0,60 % per 2021-12-31. Genomsnittlig återstående

konverteringstid har ökat något till 2,27 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 3 584 000 kkr (3 334 000 kkr). Nuvarande borgensram om 5 250 000 (4 100 000 kkr) räcker för att möta bolagets tilltänkta ny- och ombyggnadsplaner fram till 2025. Borgensramen bedöms över tid således behöva öka, såvida avyttring av fastigheter ej genomföres eller annat kapitaltillskott sker, för att kunna genomföra fortsatt framtida byggnation av nya bostäder i kombination med omfattande renoveringsbehov i de sk miljonprogrammen.

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 +8 377 kkr (fg år -60 458 kkr). Bolaget har inte för avsikt att, under år 2022, 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 2031, dvs synonymt med vision 2030 om att till dess bygga minst 1000 nya hyresrätter varav ca 500 st nu producerats. 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 tidigare fatta beslut om att avyttra 60 stycken en- o tvåfamiljsfastigheter i området Skogshöjden, denna försäljningsprocess bedömer man ta upp till tio år. Under år 2021 avyttrades ytterligare tre objekt av dessa och per denna årsredovisningens upprättande är ytterligare fyra stycken på gång att avyttras under tertiäl 1 2022. Totalt har 12 st avyttrats tom 2021 12 31



Flerårsöversikt (Kkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	539 483	526 373	504 804	459 504	445 969
Resultat efter finansiella poster	18 361	16 715	17 842	17 108	18 456
Antal anställda	135	134	130	123	111
Balansomslutning	4 648 392	4 383 694	4 149 946	3 977 886	3 384 045
Eget kapital	366 533	348 268	332 483	318 129	304 301
Soliditet (%)	8,3	8,5	8,7	8,8	9,8
Kassalikviditet (%)	178,4	104,5	130,7	159,2	103,9
Avskrivningar i (%) av oms.	25,1	24,4	22,7	18,7	17,8

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	156 847	15 785	348 268
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			15 785	-15 785	0
Årets resultat				18 265	18 265
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>75 636</b>	<b>172 632</b>	<b>18 265</b>	<b>366 533</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 500 kkr. (1 500 kkr.).

Koncernbidrag har under år 2021 lämnats med 269,7 kkr (fg år 298,7 kkr) som redovisats via resultaträkningen.

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	172 632 255
Årets vinst	18 264 790
	<b>190 897 045</b>

Disponeras så att i ny räkning överföres 190 897 045

#### Styrelsens yttrande vid koncernbidrag

För år 2021 har koncernbidrag - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 269,7 tkr vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen efter beaktande av skatteeffekten har reducerats med 214 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, hittills betryggande. Soliditeten i bolaget bedöms sjunka de kommande åren pga fortsatt omfattande investeringar i om- till- och nybyggnationer. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen i år, 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	2021	2020
Hysesintäkter	2, 3, 4	539 482	526 375
Övriga rörelseintäkter	5	4 589	6 828
		<b>544 071</b>	<b>533 203</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>1, 3, 6</b>		
Underhållskostnader		-65 505	-64 235
Driftskostnader	7	-232 386	-217 848
Fastighetsskatt	8	-8 765	-8 655
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9, 10, 11	-43 512	-45 938
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12, 13	-137 650	-142 292
		<b>-487 818</b>	<b>-478 968</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>56 253</b>	<b>54 235</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	201	203
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-37 093	-37 723
		<b>-37 892</b>	<b>-37 520</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>18 361</b>	<b>16 715</b>
Bokslutsdispositioner	16	4 751	3 787
<b>Resultat före skatt</b>		<b>23 112</b>	<b>20 502</b>
Skatt på årets resultat	17	-4 847	-4 717
<b>Årets resultat</b>		<b>18265</b>	<b>15 785</b>



## Balansräkning

Kkr	Not	2021	2020
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	4 176 765	3 951 731
Maskiner & inventarier	13	73 930	70 910
Pågående ny- och ombyggnader	18	162 505	216 793
		<b>4 413 200</b>	<b>4 239 434</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	19	41	41
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 413 241</b>	<b>4 239 475</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager mm</i>	20		
Bränslelager Hvo		160	79
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar	21	4 049	2 874
Fordringar hos koncernföretag	21	626	3 026
Aktuella skattefordringar		11 185	0
Övriga fordringar	22	13 923	27 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	18 562	22 461
		<b>48 345</b>	<b>55 899</b>
<b>Kassa och bank</b>	21, 24	186 646	91 267
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>234 991</b>	<b>147 245</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 648 392</b>	<b>4 386 720</b>

Kkr	Not	2021	2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1, 25		
<b>Eget kapital</b>	26		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		75 636	75 636
		<b>175 636</b>	<b>175 636</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		172 632	156 847
Årets resultat		18 265	15 785
		<b>190 897</b>	<b>172 632</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>366 533</b>	<b>348 268</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	27	26 200	31 221
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	28	38 469	33 848
<b>Långfristiga skulder</b>	29		
Checkräkningskredit	30	0	0
Skulder till kreditinstitut		4 085 500	3 835 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 085 500</b>	<b>3 835 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	21	48 203	66 615
Skulder till koncernföretag	21	30 065	21 029
Aktuella skatteskulder		0	6 971
Övriga skulder		12 181	1 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21, 31	41 241	41 330
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>131 689</b>	<b>137 883</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 648 392</b>	<b>4 386 720</b>



## Kassaflödesanalys

Kkr	Not	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		18 361	16 715
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	132 491	135 462
Aktuell skatt		-226	-2 425
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>150 627</b>	<b>149 752</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager		-81	69
Förändring av kundfordringar		-1 175	-716
Förändring av fordran koncernföretag		2 400	6
Förändring av kortfristiga fordringar		6 329	-9 557
Förändring av leverantörsskulder		-18 412	5 207
Förändring av skulder till koncernföretag		9 036	2 232
Förändring av kortfristiga skulder		3 183	16 844
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>151 907</b>	<b>163 837</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-315 206	-391 074
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		250 000	198 500
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		-270	-298
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		0	90
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		8 948	17 336
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>258 678</b>	<b>215 628</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>95 379</b>	<b>-11 609</b>
Likvida medel vid årets början		91 267	102 876
Likvida medel vid årets slut		186 646	91 267
<b>Förändring likvida medel</b>		<b>95 379</b>	<b>-11 609</b>

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Säkringsredovisning:

Säkringsredovisning tillämpas för derivat-instrument som ingår i ett dokumenterat säkrings samband. 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.

Kassaflödessakringar 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. Nämnade 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 nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknades för jämförelseåret med 20,6%. Bolagsskattesatsen som gäller från år 2021 (20,6%) har också 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.

## Kassaflödesanalys

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	2-3,33%
Våtrum	2-4%
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 alt 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 var med 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.



kkkr 2021 2020

#### NOT 1 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÅKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga särskilda eller anmärkningsvärda väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut fram till tidpunkten för denna årsredovisningens undertecknande.

#### NOT 2 HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter	2021	2020
Bostäder	400 998	394 585
Outhyrda bostäder	-7 551	-6 156
Lokaler	134 107	128 856
Outhyrda lokaler	-3 470	-5 699
Garage samt p-platser	13 557	12 562
Outhyrda garage samt p-platser	-2 186	-1 945
Övriga hyresintäkter mm	4 027	4 172
<b>539 482</b>	<b>539 482</b>	<b>526 375</b>

#### NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR MELLAN KONCERNFÖRETAG

Volym av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	-77 811	-88 138
Volym av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	122 755	116 008
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	9 538	8 275
Senare än ett år men inom fem år	48 879	59 598
Senare än fem år	75 457	63 506
<b>133 874</b>	<b>133 874</b>	<b>131 379</b>

#### NOT 5 ÖVRIGA INTÄKTER

Vinst avyttring fastigheter	4 589	6 828
<b>4 589</b>	<b>4 589</b>	<b>6 828</b>

#### NOT 6 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser, Fastigo, ansvarsbelopp	1 098	1 057
<b>1 098</b>	<b>1 098</b>	<b>1 057</b>



kkkr	2021	2020
<b>NOT 7 SPECIFIKATION DRIFTSKOSTNADER</b>		
Fastighetsskötsel och lokal administration	-89 573	-84 788
Reparationer	-20 167	-18 847
Uppvärmning	-45 784	-38 662
Vatten	-26 829	-25 211
Sophantering	-15 480	-16 083
Kabel-TV	-1 111	-1 132
Bevakningskostnader	-1 071	-1 129
Försäkringar	-4 412	-4 401
Fastighetsel	-21 162	-20 978
Övriga driftskostnader	-6 797	-6 617
	<b>-232 386</b>	<b>-217 848</b>

#### 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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

E&Y AB		
Revisionsuppdrag	90	155
Övriga tjänster	15	29
	<b>105</b>	<b>184</b>

kkkr	2021	2020
<b>NOT 9 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER</b>		
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	59	52
Män	76	82
	<b>135</b>	<b>134</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 658	1 898
Övriga anställda	51 496	48 694
	<b>53 154</b>	<b>50 592</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
<b>Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör</b>	445	428
Pensionskostnader för övriga anställda	4 415	4 355
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	17 175	15 302
	<b>22 035</b>	<b>20 085</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>75 189</b>	<b>70 677</b>

Upplysning om frisknärvaro:

Under år 2021 hade bolaget en frisknärvaro om 94,5% (95,1%).

#### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	54 %	38 %
Andel män i styrelsen	46 %	62 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	29 %	29 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	71 %	71 %

Styrelsen består fn av 13 ledamöter (fg år 13) totalt. En av dem är arbetstagarrepresentant.

I bolaget finns ett antal strategiska ledare vilka uppgår till 7 personer ( fg år 7) 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 men inga pensionsåtaganden för motsvarande 12 månaders period

Övrig info personalkostnader:

Lönebidrag har under året erhållits med 1 497 kkr. (fg år 510 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 365 kkr. (363 kkr.).



kkkr	2021	2020
<b>NOT 11 CENTRAL ADMINISTRATION</b>		
Central administration, spec.		
Central administration	-33 897	-35 251
Information och marknadsföring	-2 588	-4 532
Datakostnader	-7 027	-6 155
	<b>-43 512</b>	<b>-45 938</b>
<b>NOT 12 BYGGNADER OCH MARK</b>		
Ingående anskaffningsvärden	5 483 588	5 123 598
Inköp	342 554	376 338
Försäljningar/utrangeringar	-5 801	-16 348
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 820 341</b>	<b>5 483 588</b>
Ingående avskrivningar	-1 441 235	-1 340 004
Försäljningar/utrangeringar	2 458	6 020
Årets avskrivningar	-111 707	-107 251
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 550 484</b>	<b>-1 441 235</b>
Ingående nedskrivningar	-90 622	-76 622
Återförda nedskrivningar	18 905	
Årets nedskrivningar	-21 375	-14 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-93 092</b>	<b>-90 622</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 176 765</b>	<b>3 951 731</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	4 176 765	3 951 731
Verkligt värde	6 396 276	6 006 946
Taxeringsvärden byggnader & mark	3 886 034	3 865 555
	<b>3 886 034</b>	<b>3 865 555</b>
Bokfört värde byggnader	3 993 436	3 768 443
Bokfört värde mark	183 329	183 289
	<b>4 176 765</b>	<b>3 951 732</b>

kkkr	2021	2020
<b>NOT 13 MASKINER &amp; INVENTARIER</b>		
Ingående anskaffningsvärden	157 811	140 067
Inköp	26 941	18 571
Försäljningar/utrangeringar	-3 210	-827
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>181 542</b>	<b>157 811</b>
Ingående avskrivningar	-86 901	-66 509
Försäljningar/utrangeringar	2 762	649
Årets avskrivningar	-23 473	-21 041
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-107 612</b>	<b>-86 901</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 930</b>	<b>70 910</b>
<b>NOT 14 ÖVRIGA RÄNTEINTÅKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>		
Ränteutgifter ifrån banktillgodohavanden samt erhållna dröjsmålsräntor	201	203
	<b>201</b>	<b>203</b>
<b>NOT 15 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>		
Räntekostnader fastighetslån	-28 380	-29 596
Borgensavgift till ägaren	-10 724	-10 078
Aktivering ränta på projekt	1 011	1 951
	<b>-38 093</b>	<b>-37 723</b>
<b>NOT 16 BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>		
Upplösning av periodiseringsfond	5 421	3 686
Överavskrivningar maskiner & inventarier	-400	400
Lämnade koncernbidrag	-270	-299
	<b>4 751</b>	<b>3 787</b>
<b>NOT 17 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT</b>		
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-226	-2 414
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4 621	-2 291
Justering bokförd skattekostnad avseende tidigare år	0	-12
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-4 847</b>	<b>-4 717</b>

Förändring av uppskjuten skatt motsvarar enbart skillnaden mellan bokförda avskrivningar och skattemässigt tillåtna avskrivningar på byggnader. Bolagsskattesatsen som gäller från år 2021 (20,6%) har använts vid beräkningen av årets resp fg års uppskjutna skatteskuld.



kkkr	2021	2020	kkkr	2021	2020
<b>AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT</b>					
	Procent	Belopp	Procent	Belopp	
Redovisat resultat före skatt		23 112		20 502	
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 761	21,40	-4 387	
Ej avdragsgilla kostnader mm		-107		-76	
Ej avdragsgill nedskrivning byggnader o mark		-509		-2 996	
Skatteeffekt av bokföringsmässig avskrivning fastighet		-23 012		-22 952	
Skatteeffekt av skattemässigt avdragsg avskrivning fastighet		26 496		25 809	
Skatteeffekt av nyttjande av utvidgade reparationsbegreppet.		1 648		2 140	
Skatteeffekt av avyttring fastigheter		0		29	
Skattereduktion microproducerad el		18		18	
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,98</b>	<b>-226</b>	<b>11,78</b>	<b>-2 414</b>	

#### NOT 18 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

Ing bokfört värde pågående projekt	216 793	220 628
Upparbetade projekt under året	307 363	371 405
Aktiverade projekt under året	-361 651	-375 240
	<b>162 505</b>	<b>216 793</b>

Flera pågående projekt föreligger och avser såväl nybyggnation som omfattande renoveringar inkluderande standardhöjningar. De största renoveringsprojekten per 2021 12 31 utförs på fastigheterna Båset, Guldvingen, Hackan samt Källstorpsgården. Nybyggnation sker just nu i Sjuntorp i KV Bandgrinden, bolaget har vidare arbetat upp en del kapital gällande projektet på Innovatum där det är tänkt att upprättas studentlägenheter.

#### NOT 19 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Namn	Bokfört värde
Andelar i HBV	40
OK, Konsum	0
Andelar i konsumentföreningen	0
	<b>40</b>

#### NOT 20 VARULAGER HVO

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

HVO Bränsle	160	79
	<b>160</b>	<b>79</b>

kkkr	2021	2020
<b>NOT 21 KONCERNINTERNA MELLANHAVANDEN I BALANSRÄKNINGEN</b>		
Banktillgodohavanden på koncernkonto, se även not	176 419	80 062
likvida medel		
Hyses- och kundfordringar	626	3 026
Leverantörsskulder	-30 065	-21 029
Förskottsbetalda hyror från koncernföretag	-12	-121

För att erhålla en tydligare bild av bolagets balansräkning har banktillgodohavandet redovisats som likvida medel samt de förskottsbetalda hyrorna som förutbetalda intäkt tillsammans med övriga betalda förskottshyror. De hyres- och kundfordringar resp leverantörsskulder som föreligger per balansdagen på bolag inom koncernen är separat redovisade, brutto, som fordringar resp skulder till koncernföretag.

#### NOT 22 ÖVRIGA FORDRINGAR

Mervärdesskattfordran	468	8 750
Fordran köpeskilling sålda fastigheter	4 585	3 044
Fordran HBV	1 241	1 566
Fodran försäkringsersättningar	2 823	11 800
Övriga fordringar	4 806	558
Skattekontofordran	0	1 820
	<b>13 923</b>	<b>27 538</b>

#### NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupet lönebidrag samt sjuklöneersättning	144	178
Förutbetalda avgift räntecap	15 621	18 384
Övriga interima fordringar/förutbetalda kostnader	2 797	3 899
	<b>18 562</b>	<b>22 461</b>

#### NOT 24 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel		
Kassamedel	7	8
Bank	186 639	91 259
	<b>186 646</b>	<b>91 267</b>

Av bolagets banksaldo är 176 419 (fg år 80 062) kkr medel på koncernkonto.

#### NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER

För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	501 500	501 500
Kommunal borgen	3 584 000	3 334 000
	<b>4 085 500</b>	<b>3 835 500</b>

Nuvarande beviljad borgensram uppgår till 5 250 000 kkr.

#### NOT 26 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST



kkkr	2021	2020
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	172 632	
årets vinst	18 265	
	<b>190 897</b>	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	190 897	
NOT 27 OBESKATTADE RESERVER		
Ack överavskrivningar	22 900	22 500
Periodiseringsfond tax 2016	0	5 421
Periodiseringsfond tax 2017	3 300	3 300
	<b>26 200</b>	<b>31 221</b>
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	5 397	6 432
(Skattesats 20,6%.)		
NOT 28 UPPSKJUTEN SKATTESKULD		
Belopp vid årets ingång	33 848	31 557
Årets avsättningar	4 621	2 291
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 469</b>	<b>33 848</b>

Bolagsskattesatsen som gäller från år 2021 (20,6%) har använts vid beräkningen av årets och fg års uppskjutna skatteskuld.

NOT 29 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	1 019 500	958 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut:	2 556 000	2 702 500
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	510 000	175 000
Skulder till kreditinstitut	<b>4 085 500</b>	<b>3 835 500</b>

Bolaget har 14 st (fg år 13 st) räntesvappar för motsvarande 1 875 000 kkr (fg år 1 675 000 kkr).  
Marknadsvärde på portföljen uppgår per 2021 12 31 till: 4 077 123 kkr (fg år 3 895 958 kkr)

kkkr	2021	2020
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	35 000	35 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0
NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Löner	159	329
Semesterlöner	3 021	2 760
Sociala avgifter	999	965
Utgiftsräntor	2 865	2 882
Förutbetalda hyror	31 833	30 503
Övriga interima skulder	2 364	3 891
	<b>41 241</b>	<b>41 330</b>
Del av posten förutbetalda hyror avser koncernföretag. Se även not "koncerninterna mellanhavanden i balansräkningen".		
NOT 32 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET		
Avskrivningar	-137 650	-142 292
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	5 158	6 830
	-132 492	-135 462



# Verifikat

Transaktion 09222115557463772557

## Dokument

**ÅR 2021 SLUTLIG**  
Huvuddokument  
45 sidor  
Startades 2022-02-24 14:09:21 CET (+0100) av Owe Lång (OL)  
Färdigställt 2022-03-18 10:43:21 CET (+0100)

## Initierare

**Owe Lång (OL)**  
AB Eidar, Trollhättans bostadsbolag  
Personnummer 196304055699  
Org. nr 556049-7611  
owe.lang@eidar.se  
+46739958800

## Signerande parter

<b>Tony G (TG)</b> tony.georgiou@politiker.trollhattan.se Signerade 2022-03-03 14:24:30 CET (+0100)	<b>Urban Blom (UB)</b> urban.blom@eidar.se Signerade 2022-02-24 17:22:16 CET (+0100)
<b>Tommy Erlandsson (TE)</b> tommy.erlandsson@eidar.se Signerade 2022-02-24 15:02:50 CET (+0100)	<b>Jennie Bergius Eriksson (JBE)</b> jennie.bergius.eriksson@almi.se Signerade 2022-02-24 15:23:57 CET (+0100)
<b>Christer Lorentzon (CL)</b> christerl@isgy.se Signerade 2022-03-04 09:21:57 CET (+0100)	<b>Sune Svensson (SS)</b> sune.r.svensson@gmail.com Signerade 2022-03-04 11:18:05 CET (+0100)
<b>Maysoon Murad (MM)</b> maysoon_murad@hotmail.se +46768404143 Signerade 2022-02-24 19:30:25 CET (+0100)	<b>Tobias Sandberg (TS)</b> sandbergtobias89@gmail.com Signerade 2022-03-03 14:28:02 CET (+0100)
<b>Ann-Christin Holgersson (AH)</b> ann-christin.holgersson@politiker.trollhattan.se Signerade 2022-02-25 10:16:02 CET (+0100)	<b>Tuulikki Hedlund (TH)</b> tullan@telia.com Signerade 2022-02-24 14:37:58 CET (+0100)
<b>Maarit Larinen (ML)</b> mlarinen@gmail.com Signerade 2022-03-03 14:22:42 CET (+0100)	<b>Anita Frisk Kjell (AFK)</b> anita.frisk.kjell@telia.com Signerade 2022-02-25 16:59:33 CET (+0100)
<b>Lasse Henriksen (LH)</b> lasse.henriksen@sd.se	<b>Paul Öhman (PÖ)</b> paul.ohman@politiker.trollhattan.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557463772557

Signerade 2022-02-28 11:43:36 CET (+0100)	+46708187110 Signerade 2022-02-24 15:20:27 CET (+0100)
<b>Olivia Nyberg Bermudez (ONB)</b> olinybber@gmail.com Signerade 2022-03-01 07:39:02 CET (+0100)	<b>Hans Gavin (HG)</b> hans.gavin@se.ey.com Signerade 2022-03-18 10:43:21 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopier bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## 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 2021 med ur dantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 11 21.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 11 21.

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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AB Eidar, Trollhättans Bostadsbolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 till lämpligt, 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.

### Revisorers ansvar

Våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till om ständigheterna, 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 uppmärksamheten 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett

förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 11-21 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg, datum enligt elektronisk signering

Ernst & Young AB

Hans Gavin  
Auktoriserad revisor

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Hans Gavin

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19620411xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2022-03-18 09:45:23 UTC



## GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i AB Eidar, Trollhättans bostadsbolag, Org.nr 556049-7611  
Till kommunfullmäktige i Trollhättans Stad för kännedom

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

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

Trollhättan, datum enligt digitala signaturer

Per Olof Blixt  
Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

Bo Swanér  
Av kommunfullmäktige

PEENEO

Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BO SWANÉR

Lekmannarevisor

Serienummer: 19410726xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2022-03-10 10:49:09 UTC



G PER-OLOF BLIXT

Lekmannarevisor

Serienummer: 19440725xxxx

IP: 46.194.xxx.xxx

2022-03-10 12:31:02 UTC



Penneo dokumentnyckel: Z1PD3-8GB/JZ-VFOGK-JI3Z6-CE/JIP-UJLJO

dokumentnyckel: A6WMLU-X3K70-XAMKE-KE1KB-4685G-UD02E



# Här finns Eidars lägenheter

OMR KVARTER	1 rk ANTAL	2 rk ANTAL	3 rk ANTAL	4 rk ANTAL	5 rk ANTAL	6 rk ANTAL	7 rk ANTAL	8 rk ANTAL	TOTALT
001 Flottberget 1	27	51	21						99
002 Beckasinen 1	49	109	33	2					193
003 Bäckelyckan 1-Skogså	57	181	41	11					290
004 Stensmedjan 6-10	93	152	2	36					283
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		87	107	23	6				223
009 Spiltan 1		27	22	9	5				63
009 Stallet 1	9	79	57	23	1	1			170
010 Humlan 2	67	207	132	46		1			453
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	2	21	24						47
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	21	35			1		81
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		22	2						24
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

OMR KVARTER	1 rk ANTAL	2 rk ANTAL	3 rk ANTAL	4 rk ANTAL	5 rk ANTAL	6 rk ANTAL	7 rk ANTAL	8 rk ANTAL	TOTALT
036 Herkules 5-6	9	6							15
037 Elefanten 8	257	15							272
038 Rådjuret 1 - Gasellen		31							31
039 Blackstorp M.Fl.	12	6							18
040 Ingelsången/ 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/ Husa- ren		8	6	5					19
054 Åsaka 8:45/8:44		6	6						12
059 Skogshöjden	23	78	53	82					236
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
070 Hackan	Under ombyggnad till 62 lgh								62
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 (påg)	41	70	53	13					177
098 Skördetröskan 6	20								20
* Särskilda boendeformer på olika platser i beståndet									766
<b>TOTALT ANTAL LÄGENHETER</b>	<b>1 112</b>	<b>2 273</b>	<b>1 552</b>	<b>549</b>	<b>36</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>6 355</b>

\* ingår i Blockförhyrningar som redovisas som lokalyta

TOTAL BOSTADSYTA 2021 12 31: 345 830 KVM

TOTAL LOKALYTA 2021 12 31: 103 843 KVM



# Femårsutveckling

Per den 31 december

## Fastighetsbestånd

		2021	2020	2019	2018	2017
Bostäder	Antal	6 355	6 375	6 382	6 223	5 981
Lokaler	Antal	322	331	290	286	296
Garage	Antal	1 339	1 339	1 311	1 304	1 160
P-platser	Antal	2 482	2 434	2 197	1 978	1 817

## Uthyrning

		2021	2020	2019	2018	2017
Outhyrda lägenheter	Antal	58	56	28	16	10
Hysesbortfall lägenheter	Kkr	7 551	6 158	4 676	2 343	1 915
Hysesbortfall lokaler	Kkr	3 470	5 699	4 868	900	969
Uppsägningar	Antal	1 240	1 257	1 283	1 115	1 035

## Resultaträkning

		2021	2020	2019	2018	2017
Omsättning	Kkr	544 071	533 203	513 659	462 746	446 053
Underhållskostnader	Kkr	65 505	64 234	65 929	60 831	62 117
Driftkostnader	Kkr	232 386	217 848	217 730	201 563	185 440
Fastighetsskatt	Kkr	8 765	8 655	8 401	7 742	7 152
Avskrivningar	Kkr	137 650	142 290	121 914	95 887	92 346
Finansiella intäkter	Kkr	201	201	151	118	130
Finansiella kostnader	Kkr	38 093	37 223	40 710	38 374	45 567
Rörelseresultat	Kkr	56 253	54 234	58 401	55 364	63 891
Resultat före boksluts- dispositioner och skatt	Kkr	18 361	16 715	17 841	17 108	18 454
Resultat efter boksluts- dispositioner och skatt	Kkr	18 265	15 785	14 354	13 829	14 433

## Balansräkning

		2021	2020	2019	2018	2017
Bokfört värde fastigheter	Kkr	4 176 765	3 951 731	3 706 973	3 220 110	2 669 047
Fastighetslån	Kkr	4 085 500	3 835 500	3 637 000	3 422 000	2 822 000
Eget kapital	Kkr	366 533	348 008	332 483	318 130	304 301
Obeskattade reserver	Kkr	26 200	31 221	35 307	36 676	35 341
Justerat Eget kapital	Kkr	387 336	373 057	360 587	346 957	331 867

Per den 31 december

## Nyckeltal

		2021	2020	2019	2018	2017
Balanslikviditet	%	178,4	106,9	130,9	160,0	103,9
Soliditet	%	8,3	8,5	8,7	8,7	9,8
Räntabilitet på totalt kapital	%	1,21%	1,20%	1,4%	1,4%	1,9%
Räntabilitet på eget kapital	%	4,74	4,5	5,0%	4,9%	5,6%
Räntabilitet på totalt marknadsvärderat kapital*	%	7,03%	9,11%	7,2%	13,2%	10,4%
Avkastning på totalt marknadsvärderat kapital**	%	5,26%	7,24%	5,14%	11,08%	7,28%
Avskrivning byggnader	%	1%-6,67%	1%-6,67%	1%-6,67%	1%-6,67%	1%-6,67%

## Övrigt

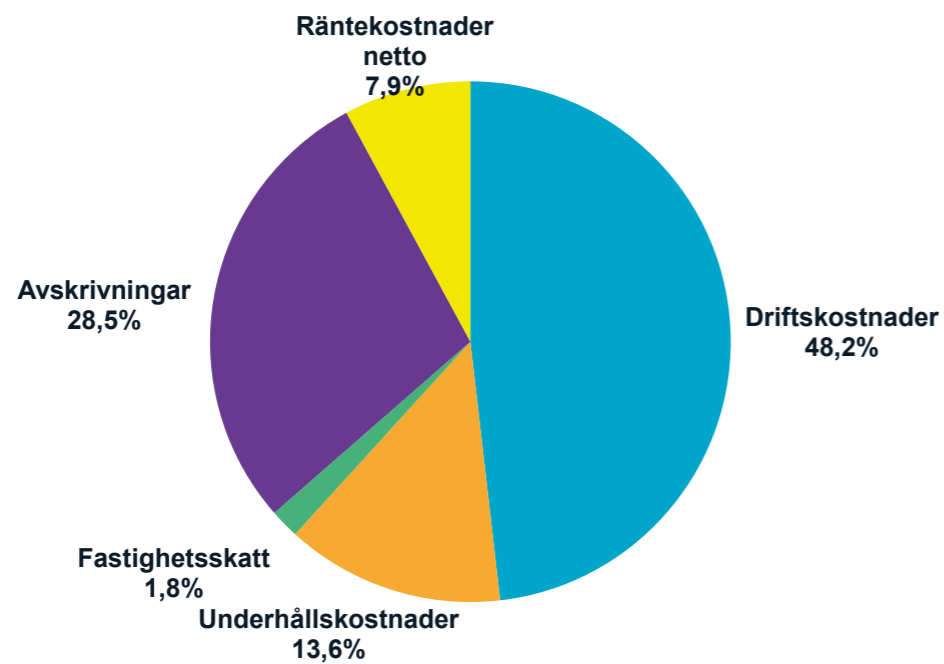
	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantal anställda	135	134	130	122	111

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

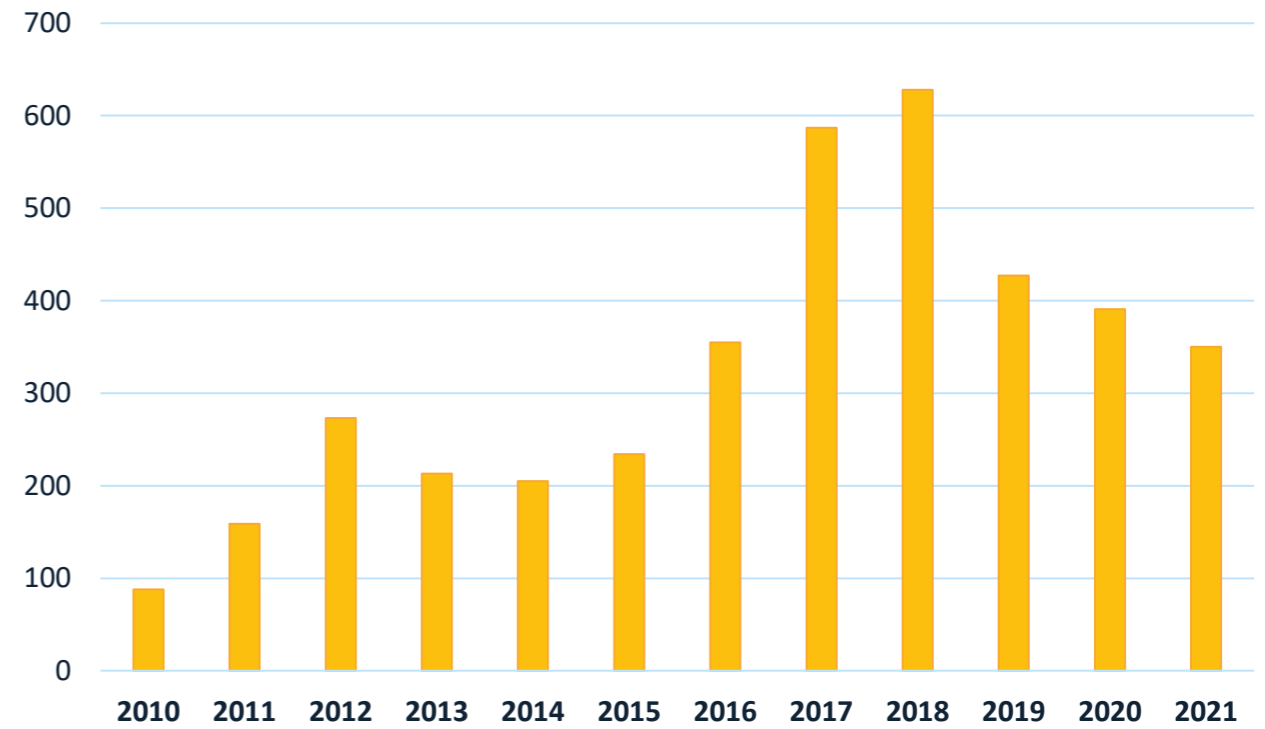
\*\* Värde tillväxt i bolagets fastighetsvärden (Marknadsvärdet) + årets resultat/Övervärde + marknadsvärderat Eget kapital (Beskattat marknadsvärde)



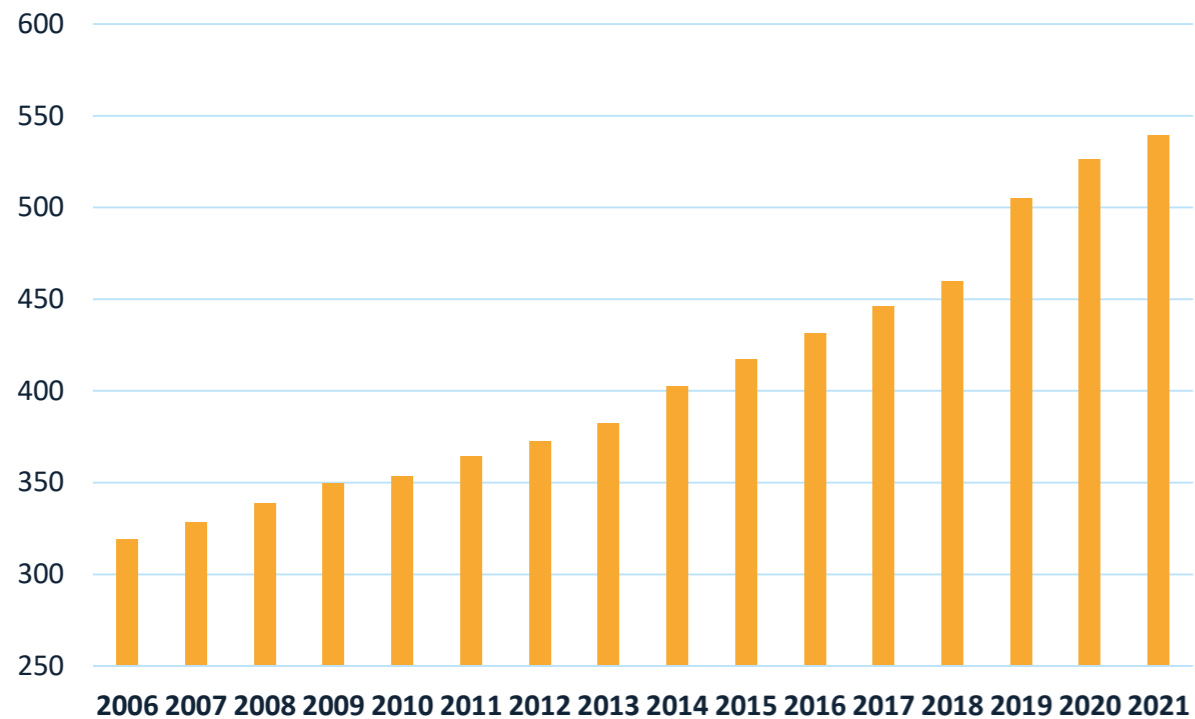
## Förvaltningskostnader



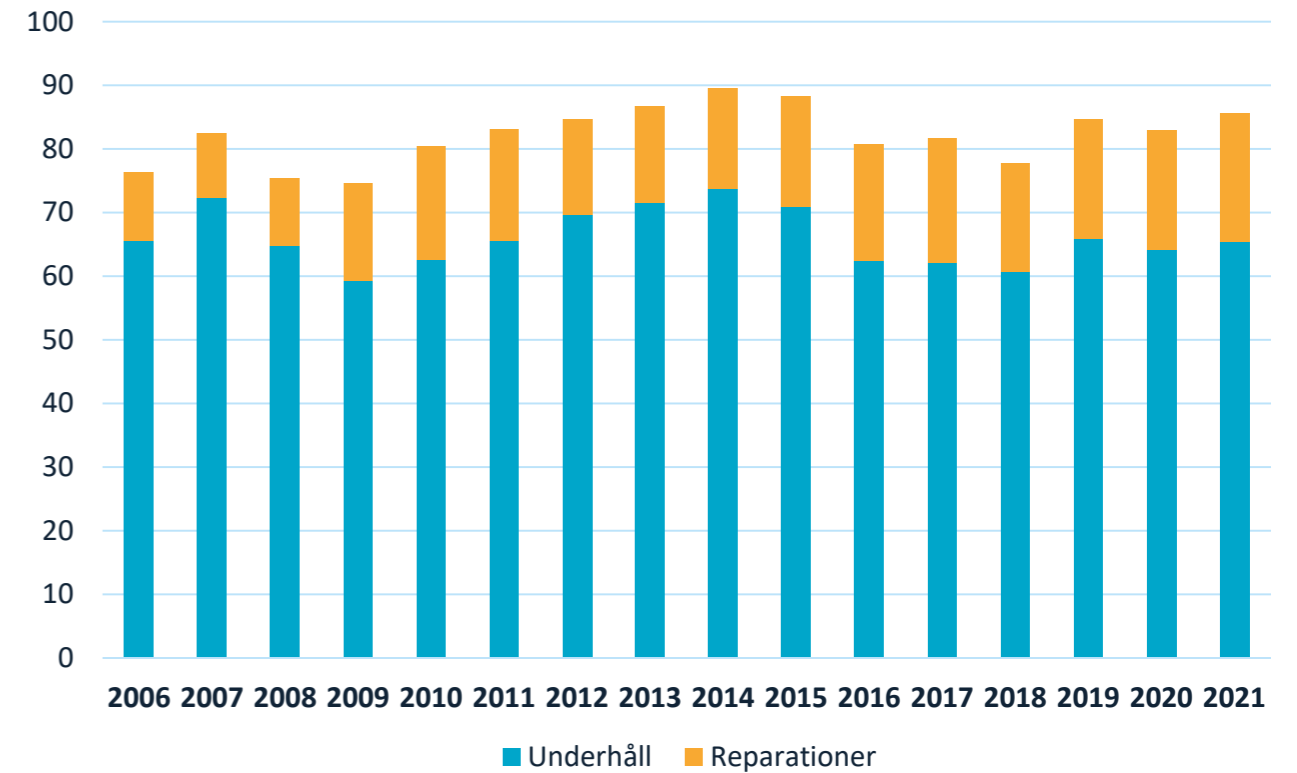
## Investeringar totalt (mkr)



## Hyresintäkter totalt (mkr)



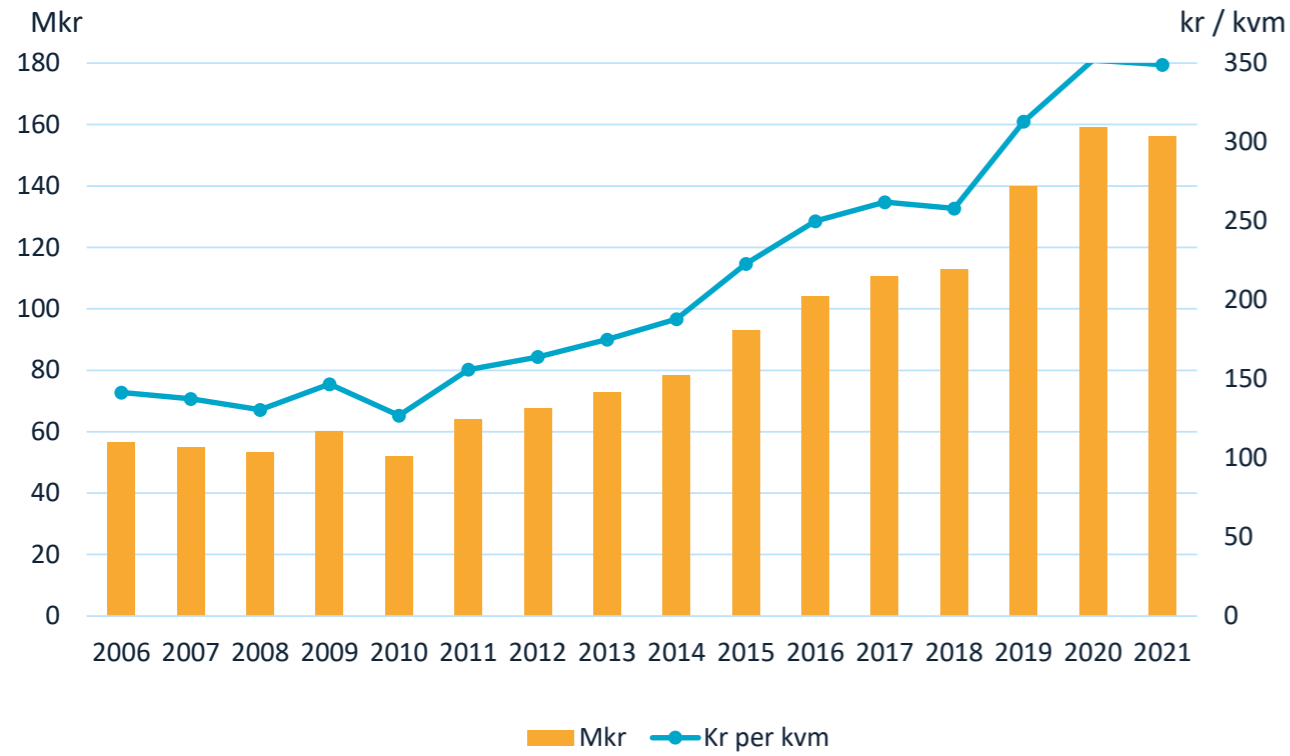
## Underhåll och reparationer



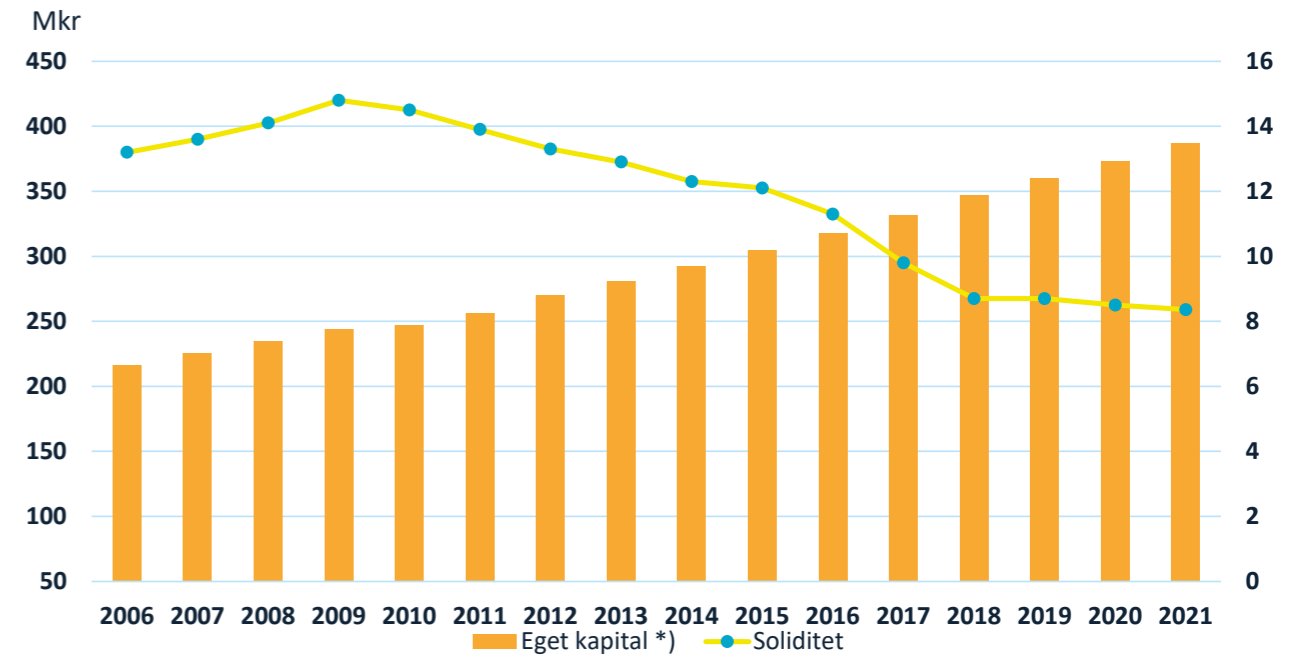


## Kassaflöde

resultat efter finansnetto plus avskrivningar

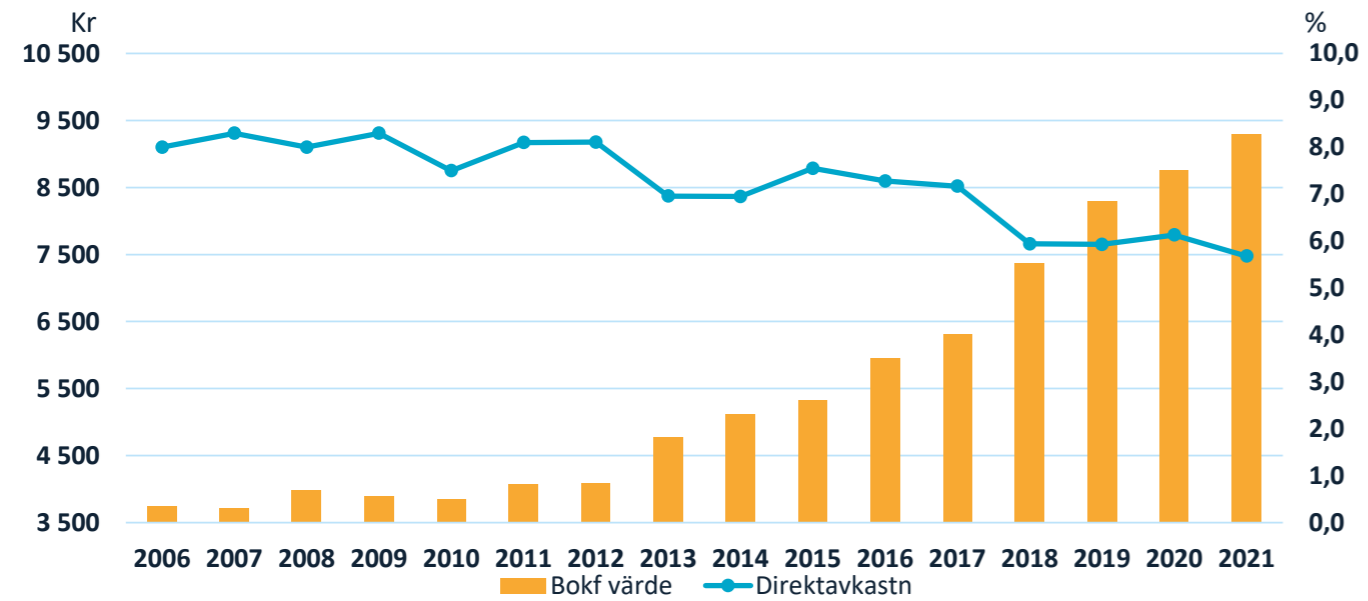


## Justerat eget kapital och soliditet

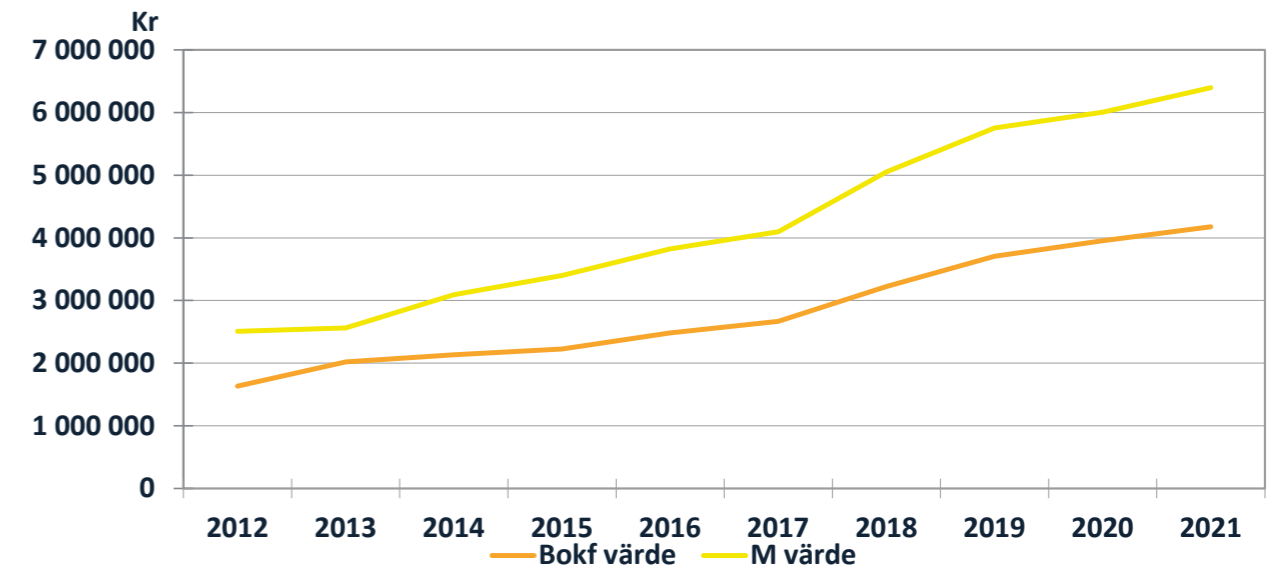


## Bokfört fastighetsvärde

i kr/kvm och direktavkastning i %



## Marknadsvärde fastigheter









# *Följ Eidar på sociala medier!*

DU HITTAR OSS SOM EIDARTROLLHATTAN

