



Årsredovisning 2020

Uppföljning verksamhetens ändamål

Bolaget drivs i ett allmännyttigt syfte och iakttar löpande kommunallagens 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.

10 lägenheter/psykiatriboenden färdigställdes i kvarteret Vitvingen under 2020 liksom det nya äldreboendet i kv. Hagtornstigen där 45 lägenheter/äldreboendeplatser färdigställdes strax innan årsskiftet. Beslut fattades i slutet av 2020 att påbörja ett projekt med 40 nya lägenheter i Sjuntorp, och ett markanvisningsavtal med möjligheter att bygga upp till 300 lägenheter i den nya stadsdelen Vårvik tecknades. I slutet av 2020 är 570 lägenheter av de ovan beskrivna minst 1 000 nya lägenheterna klara. Igångsättandet av projektet med 144 studentlägenheter på Innovatumområdet är pausat på grund av överklaganden, men beslut är fattat om att starta och projektet påbörjas när bygglov mm vinner laga kraft. Detta beräknas i värsta fall dröja till våren 2022. Det pågår också planeringsarbete för ett antal ytterligare projekt.

Bolaget återinvesterade också under 2020 stora belopp, för att bibehålla en god boendekvalitet i befintligt bestånd, genom ett stort antal underhålls- och renoveringsprojekt, samt genom ett pågående ombyggnadsprogram i två så kallade partnerskap med Skanska respektive Serneke. Igenom dessa partnerskap körs ett ombyggnadsprogram som omfattar totalt uppemot 900 lägenheter. Skanska handlades dessutom upp i ett nytt partnerskap under 2019 som innebär eventuellt kommande ombyggnad av Kronogårds torg i kv. Hackan, som också inrymmer byggnaden vid torget föredetta Klockaregården. Utredning och projektering av detta projekt har genomförts under 2020.

Höjd upplevd boendekvalitet är ett prioriterat mål i bolagets verksamhet där ny organisation, förnyat ledarskap och nya arbetsmetoder enligt bolagets målsättning skulle leda till en kundnöjdhetssiffra om 83 % totalt senast 2020 enligt gällande affärsplan (resultatet blev 78,1 % i senaste mätningen hösten 2017). På grund av pandemisituationen genomfördes ingen kundmätning under 2020. Den senaste förändringen i organisationen gällde framförallt roller och processer i den dagliga förvaltningen, där det finns en stor övertygelse i bolagets ledning om en långsiktig och tydlig kvalitetshöjning från tidigare nivå. En nivå som varit ganska genomsnittlig ur ett branschperspektiv.

Bolaget har också gjort fortsatt stora satsningar på Social och Ekologisk hållbarhet. Satsningen gällande ekologisk hållbarhet har bland annat lett fram till att; Eidar blev första allmännyttiga bolag i Sverige att nå målet att vara fossilfria i energitillförsel till båda fastigheter, fordonen och motorredskapet, samt till att bolaget certifierades enligt ISO 14001 i slutet av 2018, en certifiering som förnyades under 2020.

För social hållbarhet har vi bland många satsningar genomfört sysselskapande åtgärder genom Eidar Akademi.

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 2020 var 7,24 %, vilket bedöms vara en marknadsmässig avkastning 2020 (kravet i bolagets ägardirektiv är 5 %). Vinsten före bokslutsdispositioner och skatt är 16 715 kkr. Bolaget betalar en borgensavgift motsvarande 0,31 % på de finansieringar som sker med kommunal borgen som säkerhet. Bolagets soliditet är per bokslutsdagen 8,5 % – 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 Stads-
hus AB organisationsnummer 556207-4699 , som i sin tur är ett helägt kommunalt bolag med säte i Trollhättan.

Uppföljning verksamhetens ändamål	sid 3
Vd har ordet	sid 6
Förvaltningsberättelse	sid 9
Kunden	sid 11
Människan	sid 17
Trollhättans stad	sid 21
Produkten	sid 25
Hållbarhetsredovisning	sid 29
Ekonomisk redovisning	sid 41
Resultat	sid 45
Balansräkning	sid 46
Noter	sid 49
Revisionsberättelse	sid 62
Granskningsrapport	sid 64
Femårsutveckling	sid 68
Tioårsöversikt	sid 70

Vd har ordet

2020 ÄR ETT ÅR VI ALDRIG GLÖMMER.

När 2020 inleddes kunde de flesta av oss aldrig drömma om att världen skulle drabbas av en global pandemi som skulle påverka varenda människa och samhälle på jorden. Få trodde nog att denna kris skulle bli så långvarig. Coronaviruset visade sig vara oberäkneligt och nyckfullt och när jag skriver dessa rader i början av 2021 pågår pandemin fortfarande. Men läkemedelsföretagen har jobbat på rekordsnabbt och vaccineringen är nu igång, så det finns anledning att tro att vi går mot ljusare tider. Däremot kommer vi förmodligen att behöva hantera de ekonomiska och hälsorelaterade samhällskonsekvenserna av pandemin under många år framöver.



Vi ställde om

Corona-pandemin fick naturligtvis stora konsekvenser även för oss på Eidar. Vi fick ställa om och förändra vår verksamhet för att begränsa smittspridning och skydda hyresgäster och personal. Vårt övergripande uppdrag är att tillgodose en bra boupplevelse och bidra till en trivsamt och trygg vardag för våra hyresgäster, detta gäller naturligtvis även under en pandemi.

Det är en utmaning att upprätthålla en hög servicenivå och samtidigt motverka smittspridning, men vi agerade snabbt och den första åtgärden var att stänga bobutiken och bara ta bokade besök samt att endast utföra akuta reparationer. Den tid som därigenom friställdes använde vi till omfattande coronastädinsatser i våra trapphus och 0-ställning av allmänna utrymmen och förråd i hela vårt bestånd. Insatser som uppskattades av våra hyresgäster. För flera av våra hyresgäster blev det ett tufft år. Särskilt vissa av våra lokalyresgäster drabbades hårt när kunderna uteblev. Genom en nära dialog med hyresgästerna och med lite hjälp genom det statliga hyresstödet under sommaren så kunde vi dock hjälpa det stora flertalet.

Digitala sju milakliv

Från och med april arbetade alla som kunde hemifrån. Datorskärmar och kontorsutrustning transporterades hem till de medarbetare som så önskade, vi ordnade fler VPN-ingångar och köpte hem fler bärbara datorer. Allt för att underlätta distansarbete och relativt snart arbetade uppåt halva personalstyrkan hemifrån med bibehållen effektivitet. Många hyresgästaktiviteter fick naturligtvis ställas in, men även här kunde vi ställa om och genomföra några arrangemang på våra Trygghetsboenden under coronasäkra former. Vi snabbutbildade oss i Teams och var snart igång

med digitala möten och workshops. Bolaget har under året genomgått en digital utveckling som under normala förhållanden hade tagit oss flera år. Vid 2020 års slut kunde vi bocka av inte mindre än tre digitala personaldagar där samtliga medarbetare medverkade via Teams, antingen hemifrån eller i små grupper på expeditioner och i mötesrum.

Framåtblickande utveckling

Men trots Corona hände det också mycket annat på Eidar. Vi kraftsamlade internt, tog fram en digitaliseringsstrategi och genomförde ett stort internt "Bygga-laget"-projekt. Under året arbetades det även fram en ny varumärkesplattform och affärsplan för åren 2021 till och med 2024.

Annat positivt under året var att vi tillsammans med Botkyrkabyggen var först i landet med att teckna Sociala lån hos Kommuninvest. Vi fick också Fastigos hedersomnämning för en bra lokal lönebildningsprocess och vi förnyade vår kvalitetscertifiering enligt FR2000 igen. Flera bevis på att vi har god ordning och reda på Eidar.

Annat värt att nämna är vårt fortsatta arbete med nya sopstationer (Moloker) i flera områden, vi fördubblade antalet solcellsanläggningar, blev Kranmärkta och deltog i ett spännande forskningsprojekt om bilpoolsanvändning (SESMA) i Granngården/Guldvingen tillsammans med Högskolan Väst och Trollhättans Stad.

En positiv kraft i Trollhättan

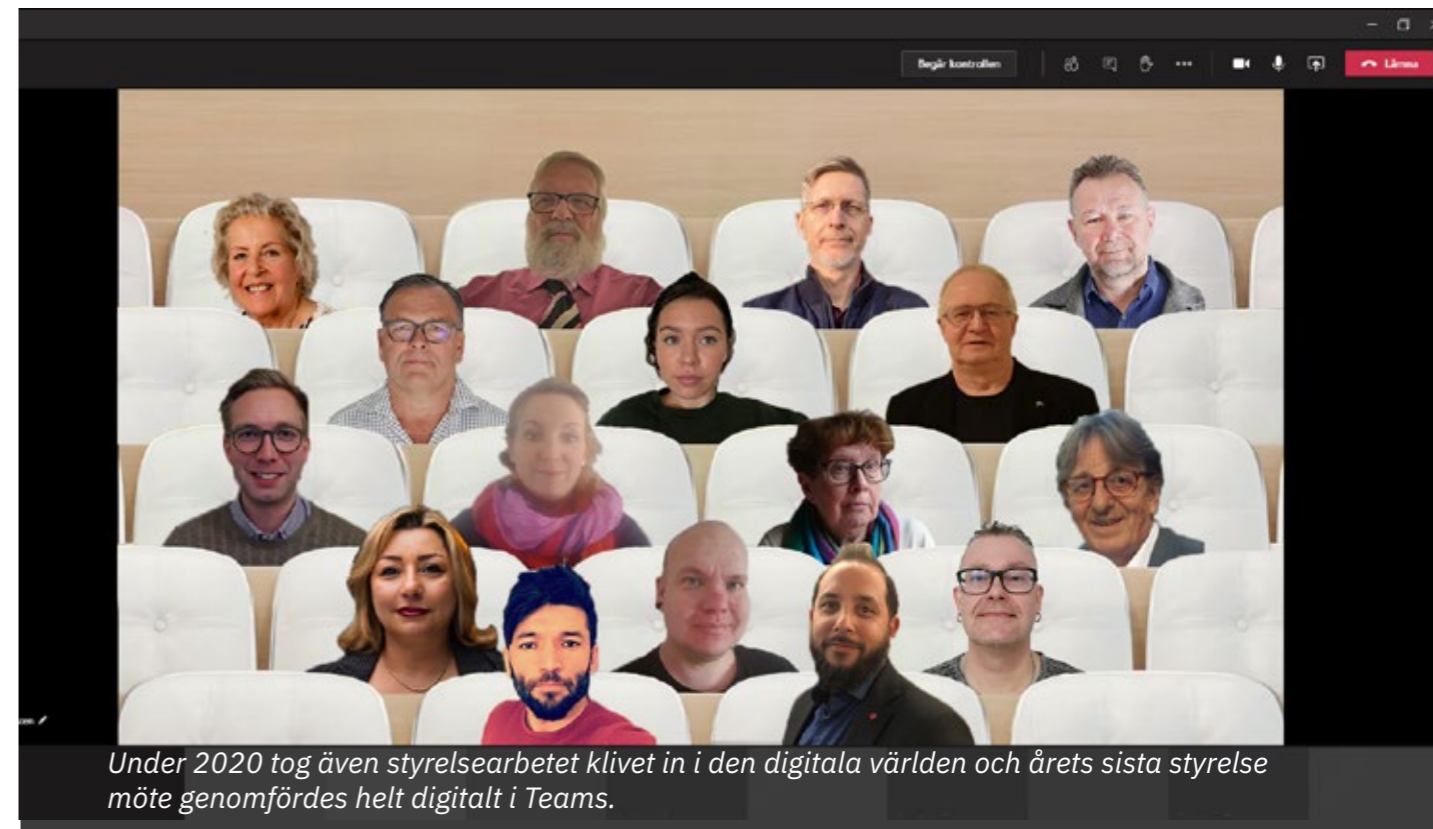
Eidar fortsatte i oförminskad styrka i ambitionen att vara en positiv kraft för Trollhättans utveckling. Vi skrev på markanvisningsavtal för Vårvik, där vinnu påbörjar arbetet med projektering och upphandling för 200 lägenheter, med ambitionen att bygga ännu fler längre fram. Dessutom kom

arbetet med nyproduktion av 40 lägenheter i kvarteret Bandgrinden i Sjuntorp igång. Både Vårvik och Sjuntorp är viktiga projekt för Trollhättans utveckling. Vårt omfattande renoveringsprogram rullade vidare och vi kunde även inviga flera nya stöd- och äldreboenden. Vi lyckades återigen att lösa studentbostadsgarantin i enlighet med vårt ägardirektiv. Något vi lyckats med varje år och som är unikt i Sverige. Vi genomförde en inventering av vårt bestånd för att hitta "outnyttjade" utrymmen, vilket resulterade i att vi kommer att kunna skapa ett 20-tal nya mindre lägenheter. Dessutom införde vi uthyrningskategorin: ungdomslägenheter. Några av de insatser vi gjort för att underlätta för yngre att komma in på bostadsmarknaden. Vår satsning inom social hållbarhet, Eidar Akademi utvecklades inom tre olika spår: yrkesintroduktion fastighets-skötare, yrkesintroduktion lokalvårdare och ett ungdomsprojekt tillsammans med Trollhättans Stads fältenhet. Att skapa sysselsättning och arbetslivserfarenhet är de viktigaste nycklarna i integrationsarbetet, och dessa projekt är väldigt goda exempel på detta.

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 2020 var ett år som har gjort oss både starkare och klokare. Jag är mycket stolt över hur bolaget hanterat detta.

Urban Blom, vd



Under 2020 tog även styrelsearbetet klivet in i den digitala världen och årets sista styrelse möte genomfördes helt digitalt i Teams.

Styrelse, vd och revisorer

Styrelse

Ordinarie ledamöter per 2020-12-31

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

Tommy Erlandsson (Personalrepresentant Unionen)

Robert Ottosson (Personalrepresentant Fastighetsanställdas förbund) har en observatörsplats i styrelsen.

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 7 (sju) sammanträden.

Året som gått i text med utgångspunkt från bolagets fyra "Byggstenar"

Eidars verksamhet vilar på några strategiska målområden som bolaget valt att kalla för Eidars fyra byggstenar. Dessa är Kunden, Människorna, Produkten och Trollhättans Stad & Ekonomin. För varje byggsten finns det uppsatta mål och strategier.

I detta avsnitt redogörs för året utifrån respektive byggsten.

Kunden -

Befintliga och potentiella hyresgäster

Under 2020 desinficerade Eidars Fastighetsvärdar Eidars trapphus för att minska risken för spridning av Coronaviruset.

Året startade med fortsatt förädling av 2019 års organisationsutveckling, med fokus på bolagets "kundnöjhet" och "förvaltningskvalitet".

Syftet med förändringen är att bygga lag, skapa närmare kontakt med kunden och renodla processer och arbetsuppgifter på ett sätt som ska gagna Eidars hyresgäster. För att vara kundnära krävs inte bara kompetens utan även tillgänglighet. Eidar beslutade därför att utöka öppettiderna till Bobutiken. Detta hann dock inte pågå mer än i några månader, sedan kom larmet om ett nytt virus från Kina - Coronaviruset. Det utvecklades snart till en global pandemi som även drabbade oss. Hela verksamheten fick snabbt ställas om och anpassas efter det rådande läget.

I mars tog Eidars ledning beslut om att endast ha öppet Eidar Center för bokade besök, för att inte bidra till ökad smittspridning hos personal och besökare. Fastighetsvärdarna fick anpassade arbetsuppgifter som bland annat innebar att endast akuta fel åtgärdades i lägenheterna. Samtidigt påbörjades ett dagligt sanerings- och desinficeringsarbete i trappuppgångar och allmänna utrymmen, för hyresgästernas säkerhets skull. Under våren och sommaren genomfördes också en stor rensning och inventering av vindar, källare, förråd och tvättstugor.

Eidar har under flera år arbetat med Bointrödktion/välkomstinformation för nya eller befintliga hyresgäster som flyttar till- eller inom Eidar till nytt kvarter.

Under året 2019 fick 75 procent av Eidars nyinflyttade hyresgäster ett hembesök och målsättningen var att öka detta under 2020. Det blev tvärtom. Eidars boendekonsulenter har fått pausa hembesöken på grund av den pågående pandemin och har istället hållit en sammanfattad bointrödktion utanför Eidar center vid varje månadsskifte.

För att visa personalen uppskattning och samtidigt stötta lokalhyresgäster inom handel och restaurang valde bolaget, att dela ut presentcheckar i påsk- och julgåva till personalen, checkar som kunde användas hos Eidars lokalhyresgäster.

Hyresgästundersökning om vår Corona-hantering

I Eidars planering fanns en större hyresgästundersökning planerad till hösten 2020. Under rådande omständigheter gjordes bedömningen att svaren skulle kunna bli missvisande och inte ge det underlag som krävs för att ta ut fortsatt riktning. Bolaget valde att genomföra en hyresgästundersökning, men med inriktning på service och kundbemötande under rådande pandemi. Resultatet gav oss både ris och ros. Det är viktigt att få bilden av hyresgästerna, vad som fungerat bra och vad som kan utvecklas. Som i resten av samhället märktes en frustration bland hyresgästerna, till exempel att de tyckte det tog för lång tid mellan felanmälan och åtgärd. Positivt var att hyresgästerna tyckte att informationen om våra Corona-åtgärder var tillfredställande.

Annat positivt som framkom var den Corona-städinsats som genomfördes under vår och sommar. Denna undersökning kommer att följas upp med en likadan under 2020.

Hyresgästaktiviteter

Ett vanligt år anordnar Eidar en mängd olika hyresgästaktiviteter runt om i hela fastighetsbeståndet för att skapa trivsel och träffa hyresgästerna under trevliga former. Det är också ett bra sätt för att fånga upp synpunkter och skapa delaktighet i Eidars arbete i de olika bostadskvarteren och områden.

År 2020 blev dock annorlunda. Spridningen av Coronaviruset innebar att bolaget fick tänka om och många inplanerade aktiviteter för 2020 fick läggas på is. Även Eidars fyra Trygghetsboenden fick ställa om och de olika gemensamhetslokalerna i respektive Trygghetsboende har varit stängda för gemensamma aktiviteter och stängdes helt under hösten, smittspridningen på nytt ökade. Under våren, sommaren och tidig höst genomfördes istället bland annat musik- och fikaträffar utomhus för hyresgästerna på Coronasäkert avstånd.

Förbättringsarbete och extra städ för ökad trygghet och trivsel

FÖR ATT MOTVERKA SMITTSPRIDNING OCH SKYDDA HYRESGÄSTER OCH ANSTÄLLDA UNDER CORONAPANDEMIN HAR EIDAR MINSKAT ANTALET HEMBESÖK HOS HYRESGÄSTER.

Sedan mitten på mars utför bolaget därför endast akuta serviceärenden. Detta har gjort att antalet serviceordrar drastiskt har minskat för eidars fastighetsvärdar. Den arbetstid som därigenom har frigjorts använder Eidar istället till översyn, förbättringsarbeten och städning i fastigheternas allmänna utrymmen.

- Vi rensar, städar, spacklar och gör mindre målningsarbeten. Dessutom ökar vi städinsatserna i trapphus och tvättstugor och dammsuger vindar och källargångar. Som avslutning desinficerar vi ytor som trappträcken och handtag. Det är en omfattande uppräschning, säger Sanny Mattelin, Förvaltningschef på Eidar.

En gruppinsats

Arbetet utförs av fastighetsvärdarna som inför satsningen fått utbildning i Corona-anpassad städ. Under kommande månader är de uppdelade i fem arbetslag och en reparationsgrupp och arbetar successivt igenom Eidars hela fastighetsbestånd. Information skickas ut till hyresgästerna innan en städinsats ska genomföras i deras fastighet. Sanny Mattelin och övriga chefer på förvaltningen deltar i arbetet ute i områdena.

- Det här är en gemensam insats för att göra det finare för våra hyresgäster och samtidigt ta ett ökat ansvar för att motverka smittspridning i våra områden. Det känns riktigt bra att kunna använda denna besvärliga tid till att öka våra hyresgästers trivsel och trygghet, säger Sanny Mattelin.



Fastighetsvärdarna Mattias Persson, Mikael Eriksson, Erduan Berisha och Leif Karlsson tycker det känns bra att kunna göra lite extra fint för hyresgästerna under coronaperioden.



Social hållbarhet

Att ta ett tydligt socialt ansvar ingår i Eidars vision som vägvisare för Trollhättans utveckling. Social hållbarhet genomsyrar hela Eidars verksamhet och därigenom vill Eidar aktivt bidra till en positiv utveckling för Trollhättan och en mer jämlik stad. För att få så stor effekt som möjligt har bolaget ett helhetsperspektiv i arbetet, där både Eidars hyresgäster, fastigheter och bostadsområden och staden i stort ingår. Mycket av bolagets arbete görs i nära samverkan med föreningar, myndigheter och andra aktörer för att hitta gemensamma och långsiktiga lösningar.

Grunden till trygga och trivsamma bostadsområden läggs av Eidars förvaltning. Bolagets Miljö- och Fastighetsvårdar ser varje dag till att det är helt och rent både i och mellan våra fastigheter och bolagets Boendekonsulenter hanterar störningar och arbetar förbyggande med trygghetsskapande åtgärder. Därutöver renoverar och upprustas lägenheter och utemiljöer i flera bostadsområden för att förbättra trivsel och den upplevda tryggheten ytterligare.

Men för att på riktigt göra skillnad och framförallt lyfta stadens utsatta områden, kompletteras Eidars förvaltning och fastighetsutveckling med sociala insatser, för att bryta utanförskap och segregation i samhället. Eidar Akademi är en satsning där Eidar bland annat vill bidra till framtidsstro och hjälpa människor som står lång ifrån arbetsmarknaden närmare självförsörjning. Under sensommaren 2020 avslutades det lokala jobbspåret "Yrkesintroduktion Fastighet" där åtta deltagare utexaminerades efter 1,5 år av studier och praktik.

Några av dem arbetar nu som Miljövårdar på Eidar. Under våren 2020 startades ytterligare ett lokalt jobbspår, "Yrkesintroduktion Lokalvård", där fem kvinnor efter avklarad lokalvårdsutbildning anställdes för att städa trapphus, gemensamhetsutrymmen och kontorslokaler på Kronogården och Lextorp. Båda jobbspåren har tagits fram i nära samverkan med Trollhättans Stad, Arbetsförmedlingen

och Kunskapsförbundet Väst. Utöver de lokala jobbspåren erbjöd Eidar Akademi tillsammans med Fältenheten på Trollhättans Stad ett antal ungdomar en meningsfull sysselsättning på sommarlovet där de varvade samtal och personlig utveckling med att måla tvättstugor på Kronogården och kartlägga besöksmönster på Kronogårdstorg

Information och kommunikation

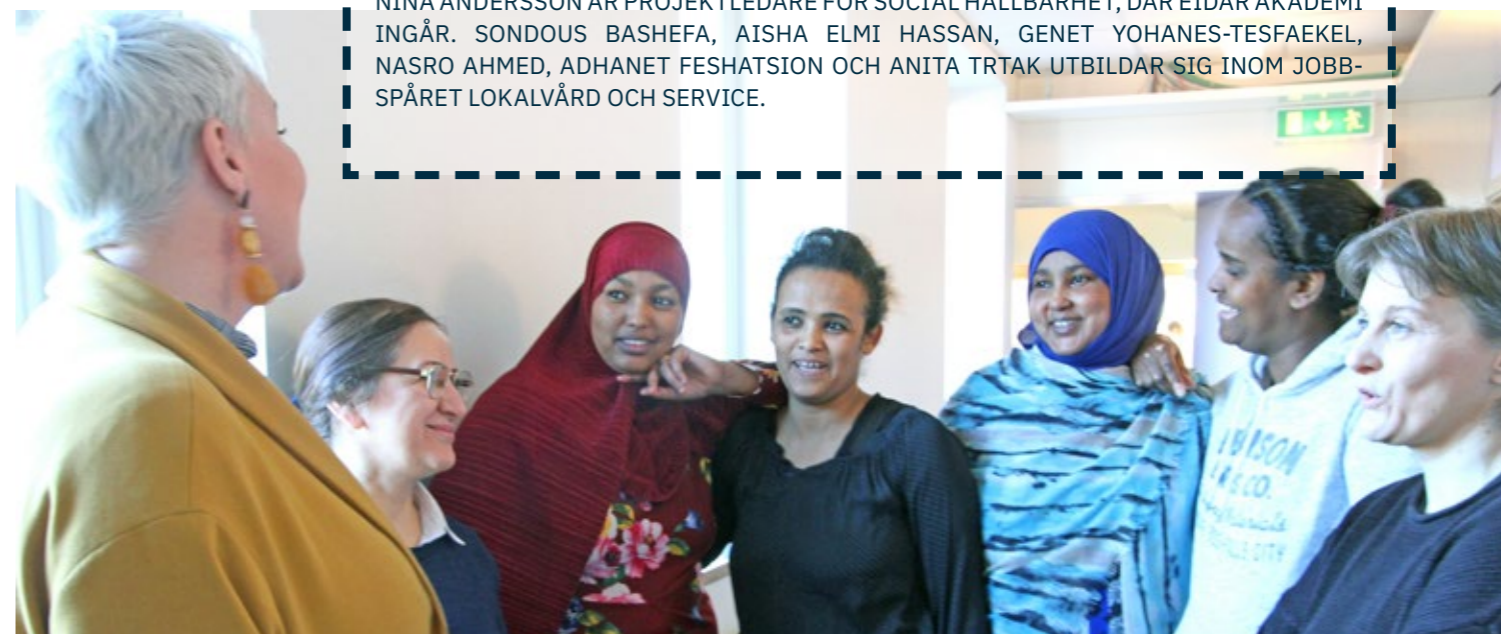
I januari 2020 utökades bolagets kommunikationsavdelning med en kommunikationschef. Information, dialog, återkoppling och kommunikation har stor påverkan på hur hyresgästen trivs och upplever boupplevelsen.

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.

Under 2020 har bolaget tagit fram och lanserat en ny hemsida tillsammans med en webbyrå. Den nya hemsidan ger bättre förutsättningar att kommunicera och presentera bolaget på nätet samt blir en självklar plats att hänvisa intresserade till för mer information och kontakt. Eidars sociala medier har fortsatt att öka i räckvidd och facebooksidan följs i början av 2021 av 3204 personer, Linkedinsidan av 1081 personer och Instagramkontot av 1156 personer. Under året har olika medarbetare haft ansvaret över Instagramkontot och där presenterat sin vardag på Eidar. Bolaget kommunicerar även nyheter via My Newsdesk.

Under 2020 gav Eidar ut tre nummer av hyresgästtidningen Entré och tre nummer av nyhetsbrevet Nära dig.

Under året har Eidar satsat på att förstärka internkommunikationen bland annat genom att uppdatera intranätet. Där 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



NINA ANDERSSON ÄR PROJEKTLEDARE FÖR SOCIAL HÅLLBARHET, DÄR EIDAR AKADEMI INGÅR. SONDOUS BASHEFA, AISHA ELMI HASSAN, GENET YOHANES-TEFSAEKEL, NASRO AHMED, ADHANET FESHATSION OCH ANITA TRTAK UTBILDAR SIG INOM JOBBSPÅRET LOKALVÅRD OCH SERVICE.

Kvinnor utbildas för att öka trivseln i Eidars kvarter

SEX KVINNOR HAR ANTAGITS VID EIDAR AKADEMI, MED YRKESINRIKTNING LOKALVÅRD. UTBILDNINGEN SKA STÄRKA KOMPETENSEN HOS KVINNOR OCH ÖKA DERAS MÖJLIGHETER TILL ARBETE, EFTER GENOMFÖRD UTBILDNING OCH PROJEKTANSTÄLLNING PÅ EIDAR.

ELEVERNA HAR REKRYTERATS med hjälp av Trollhättans Stad, Arbetsförmedlingen och andra samverkanspartners i samarbete med Eidar som tillsammans med Kunskapsförbundet Väst står för upplägg och utbildning.

INGEN AV DE SEX KVINNORNA kände varandra före utbildningsstarten i januari. Deras enda gemensamma nämnare då var drömmen om att bli självförsörjande och att ha ett arbete med en gemenskap att gå till. Det fanns en stor vilja men också osäkerhet om ifall man skulle förstå svenskan tillräckligt under lektionerna.

ETT PAR MÅNADER SENARE är det ett gäng kvinnor som känner sig hemma i Kunskapsförbundet Västs lokaler och som rör sig obehindrat på skolan, i lektionssalar och bland städförråd och tvättstugor. De skrattar, pratar, trivs både med varandra och med lärarna Carina och Pia. Lärarna får mycket beröm för deras pedagogik och ansträngningar att hitta bra förklaringar till krångliga ord och facktermer.

"ERGONOMISKT" ÄR ETT ORD som alla fått lära sig och tar på stort allvar. Att lära sig att städa så att kroppen håller, för ett helt arbetsliv och livet därefter. Utöver ergonomi utbildar sig eleverna i yrkessvenska, städteknik och service & bemötande samt får praktik hos Eidar före anställning.

- Jag kan rekommendera detta till alla kvinnor som saknar utbildning, säger Anita Trtak. Jag har gått en truckförarutbildning men inte lyckats få arbete. Så nu utbildar jag mig inom lokalvård och service och det känns jättebra.

ELEVERNA TRIVS I SKOLAN och tycker att det är jätteroligt att ha en utvecklande och lärorik sysselsättning. De längtar alla tills de är utbildade både teoretiskt och praktiskt och får börja sin ettåriga projektanställning på Eidar, i stadsdelen Kronogården.

- Vi trivs så bra ihop att vi helst skulle vilja jobba tillsammans alla sex, skrattar Sondous Bashefa. Men det går ju inte så klart. Vi kommer att arbeta i par.

Adhanet Feshatsion fyller i:

- Vi vill ju också arbeta tillsammans med Eidars personal i kvarteret och bli arbetskamrater och lära känna varandra.

ALLA INSTÄMMER. Att få vara en del av något, att få vara självständig och självförsörjande och utvecklas är något som alla trycker på. Och att få jobba med att hålla rent och snyggt i husen på Kronogården och skapa trivsel omkring sig ser de alla fram emot allra mest.

Drömmer du om ny lägenhet?



Eidars uthyrningspolicy har uppdaterats. För dig som redan bor hos Eidar kan det vara bra att känna till några saker, oavsett om du redan funderar över att byta lägenhet eller för framtiden, när livet förändras.

1. Även om du redan är hyresgäst hos Eidar är det bra att fortsätta vara registrerad i vår bostadskö och samla nya poäng. De poängen kan vara värdefulla att ha om livet ändras och du behöver flytta. Glöm inte heller att registrera dig i vår fordonsplatskö.
2. På "Mina sidor" kan du smidigt ladda upp dokument och intyg till uthyrningen.
3. Om du exempelvis hyr ut din lägenhet olovligt i andra hand, har fått allvarliga störningsbrev eller inte skött din lägenhet kan du spärras från att söka en ny bostad i upp till tre år. Om du hyr ut olovligt i andra hand förlorar du dessutom alla dina insparade köpoäng.
4. Uppsägningstiden är tre kalendermånader och uppsägningen ska vara hos Eidar senast den sista dagen i månaden. Flyttar du till vård- eller äldreboende är uppsägningstiden 2 månader.

Läs mer på eidar.se/bostad/jag-soker-ledigt

Kom ihåg att uppdatera dina kontaktuppgifter



Så behåller du dina köpoäng

Genom att logga in på "Mina sidor" var 12:e månad så behåller du dina köpoäng, om du står registrerad som bostadssökande. Använder du Eidar-appen så behöver du gå in och klicka på något, till exempel "sök" minst var 12:e månad för att behålla dina poäng. Har du funderingar är du välkommen att kontakta Eidars Uthyrning på info@eidar.se eller telefon 0520-877 00.

Fler unga får bostad snabbt tack vare nytt ungdomskoncept

För att underlätta för ungdomar att få lägenhet har Eidar infört en speciell uthyrningskategori: Ungdomslägenheter.

Många ungdomar har svårt att komma in på bostadsmarknaden då de saknar eller har färre köpoäng än andra, inte har lika stark ekonomi och råd att köpa egen lägenhet. Eidar inför därför konceptet *Ungdomslägenheter*. Det är mindre lägenheter som passar ungdomar och endast kan sökas av dem som är 18–25 år.

- Det var roligt att kunna ge ungdomar en möjlighet att flytta hemifrån, trots att de inte har stått i kö i flera år, säger uthyraren Anna Irving som förmedlade de allra första ungdomslägenheterna, ettor i kvarteren Stensmedjan och Guldvingen.

Ungdomar kan ställa sig i Eidars bostadskö från att de fyllt 16 år. Man kan söka ungdomslägenhet från att man fyllt 18 till och med det år man fyllt 25. Den som tecknar kontrakt får bo kvar i lägenheten även efter sin 25-årsdag.

Förutom ålderskrav gäller Eidars generella grundkrav och lägenheterna fördelas utifrån antal köpoäng.

- Vi är väldigt nöjda att kunna erbjuda ungdomar i Trollhättan en lite enklare väg in på bostadsmarknaden, säger Anna Wänblom, chef för Uthyrning & Social hållbarhet

Människan –

personal och organisation



Ett annorlunda år

2020 har varit ett annorlunda år på många sätt. Eidars strategiska ledning gjorde redan under februari en riskinventering utifrån Corona-pandemin, för att bibehålla en så god arbetsmiljö som möjligt för personalen, trots ändrade förutsättningar. Majoriteten av Eidars tjänstemän har arbetat hemifrån större delen av året, och arbetsätt och arbetsvardag har anpassats efter rådande pandemi.

God och säker arbetsmiljö – oavsett var arbetet utförs

För att säkerställa en god ergonomisk arbetsmiljö även för dem som arbetade hemma levererade Eidar hem skrivbord, stolar, lampor och annan utrustning som krävs i arbetet. All personal som arbetade hemifrån erbjöds brandvarnare och brandsläckare till hemmakontoren. Eidar har gjort både individuella anpassningar och avdelningsanpassningar för den personal som behöver vara på plats för att kunna genomföra sina arbetsuppgifter. Fokus på anpassningarna är den personliga säkerheten och att försöka förhindra smittspridning. Respektive avdelningschef har tillsammans med HR också månat om att medarbetarnas psykosociala hälsa inte försämrats på grund av ändrade arbetsförhållanden. Även år 2020 certifierades Eidar enligt ISO1401 och FR2000.

Personalstyrkan som gör Eidarlaget

Den sista december 2020 hade Eidar 131 tillsvidareanställda (49 kvinnor och 82 män), sex av dem är nyrekryterade i år. Genomsnittsåldern vid årsskiftet låg på 45 år. Två medarbetare har gått i pension under året. Under sommaren 2020 sommarjobbade 50 ungdomar från Trollhättan hos Eidar, främst inom Förvaltningen med att ta hand om den yttre miljön, men även inom Kundservice och på Drift & Miljö täckte sommarjobbare upp under semesterperioderna. Dessutom anställde Eidar fem kvinnor genom Eidar Akademi (läs mer under kapitel Kunden, rubrik social hållbarhet).

”Bygga laget”

En viktig personalsatsning under året var ”Bygga laget”. Samtliga medarbetare deltog i workshops där bolagets förbättringsområden,

möjligheter och gemensamma målsättningar diskuterades. Syftet var verksamhetsutveckling och att skapa samsyn, delaktighet och ett ”starkare lag”.

Kompetensutveckling i organisation och hos medarbetare

Trots det annorlunda året har stora delar av personalen deltagit i digitala utbildningar, erfarenhetsutbyten och nätverksträffar. Samtlig personal som möter kunder och hyresgäster i vardagen har gått digital utbildning om att förebygga och bemöta hot och våld, enligt utbildningsplanen. Eidar har skaffat ett nytt digitalt utbildningsverktyg som möjliggör fortsatt digitalisering. I november 2020 lanserades den första egengjorda digitala kursen ”Introduktionsutbildning för nyanställda”.

Digitala personalträffar

Pandemin skyndade på Eidars digitaliseringsarbete. Att genomföra digitala möten via Teams har blivit en vardag för stora delar av personalstyrkan. Ett normalår har Eidar 3–4 gemensamma personaldagar med information, föreläsningar, aktiviteter och workshops för att stärka Eidar-laget. Under 2020 valde Eidars strategiska ledning att på grund av Corona att ”ställa om istället för att ställa in”. Resultatet blev tre digitala personalträffar, där ca 130 medarbetare deltog via Teams. Detta har mottagits så pass bra att majoriteten av medarbetarna vill att bolaget i viss utsträckning ska fortsätta ha digitala personalträffar även efter Corona.

Medarbetarenkät

Under 2020 genomförde Eidar en medarbetarenkät där samtlig personal uppmuntrades att delta. Resultatet av enkäten visar att 94,4% trivs bra på Eidar och 98,1% av medarbetarna kan skratta och skoja tillsammans. 93,3% av medarbetarna är stolta över Eidar. Dessutom framgick att personalen anser att både interninformation, samarbetet mellan avdelningar och team-känslan på Eidar blivit mycket bättre.

Medarbetarenkäten var också ett tillfälle att stämna av våra mål i affärsplanen under ”människorna”.

Mål

Nöjd Personalindex ska 2020 vara **minst 87%**

Samarbetsindex ska 2020 vara **minst 80%**

Kompetensindex ska 2020 vara **minst 81%**

Friskindex ska 2020 vara **minst 82%**

Resultat

88,3% (83,4% vid mätningen 2018)

77,4% (66,9 vid mätningen 2018)

87,7% (83,2 vid mätningen 2018)

80% (78,7 vid mätningen 2018)

ÅRET DÅ DIGITALA TRÄFFAR BLEV NORM



Vd Urban Blom leder den digitala personalkonferensen från Eidar center.

”Under 2020 valde Eidars strategiska ledning att på grund av Corona att ”ställa om istället för att ställa in”. Resultatet blev tre digitala personalträffar, där ca 130 medarbetare deltog via Teams. Detta har mottagits så pass bra att majoriteten av medarbetarna vill att bolaget i viss utsträckning ska fortsätta ha digitala personalträffar även efter Corona.”

Eidarlaget 2020



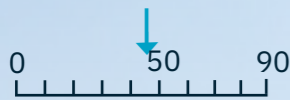
131 är tillsvidareanställda



49 är kvinnor



82 är män



45 år är genomsnittsåldern



2 gick i pension



50 ungdomar sommarjobbade



5 kvinnor anställdes genom Eidar Akademi



2 kvinnor, 5 män ingår i strategiska ledningen

Trollhättans stad -

Eidars relation till ägarna och invånarna



Som kommunalt bostadsbolag brinner Eidars bolagshjärta för Trollhättan och trollhätteborna. I Trollhättan finns en energi och en handlingskraft som alltid sett till att staden fortsatt att utvecklas trots bakslag och utmaningar. Eidar är en viktig del av denna handlingskraftiga kultur. Bolaget ägs av Trollhättans Stad och är stadens viktigaste bostadspolitiska verktyg. Eidars syfte och uppdrag definieras av ägardirektiven. Där står bland annat att Eidar ska tillhandahålla boende för alla, skapa förutsättningar för tillväxt och bidra till en hållbar utveckling. Genom att kontinuerligt utveckla befintliga och nya bostadsområden är Eidar en drivkraft i Trollhättan. Som allmännyttigt kommunalt bostadsbolag ska Eidar med andra ord ta ett stort utvecklings- och samhällsansvar i Trollhättan. Detta förutsätter en nära och förtroendefull dialog med ägarna och en stabil ekonomisk utveckling för bolaget som möjliggör ett långsiktigt agerande och viktiga satsningar inom prioriterade områden.

Hållbar utveckling av Trollhättan

I FN antog 2015 världens stats- och regeringschefer 17 globala mål för hållbar utveckling – Agenda 2030. FN:s definition på hållbar utveckling är: ”Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov”. Begreppet hållbar utveckling innefattar de tre dimensionerna; social hållbarhet, ekologisk hållbarhet och ekonomisk hållbarhet. Under 2020 har Eidar tillsammans med de övriga kommunala bolagen och Trollhättans Stad enats om en gemensam hållbarhetsstrategi för det lokala arbetet med målen i Agenda 2030. Det innebär att Eidar alltid måste väga in samtliga tre hållbarhetsdimensioner i arbetet, och ta ett samhällsansvar, minska klimatpåverkan och agera ekonomiskt ansvarsfullt.

Samtliga perspektiv måste vägas mot varandra för att hitta balanserade lösningar. Eidar har de senaste åren höjt ambitionsnivån inom miljöområdet och var först ut som fossilfritt allmännyttigt bostadsbolag (enligt definition Fossilfritt Sverige). Även inom social hållbarhet görs stora satsningar som t ex Eidar Akademi, som syftar till att hjälpa personer långt ifrån arbetsmarknaden med svenska språket, praktik och yrkeskunskaper. Trollhättan har problem med utanförskap och segregation och många av Eidars hyresgäster bor i stadens utsatta områden. Här spelar Eidar

en stor och viktig roll för att i samverkan med Trollhättans Stad arbeta långsiktigt för att bryta utanförskap och arbetslöshet.

Hem till framtiden – byggmål som bidrar till befolkningstillväxt

Trollhättan har som mål att växa till 70 000 invånare år 2030. Idag ligger befolkningen på strax under 60 000. Målet ser ut att bli tuft inom tidsramen men målbilden av invånarantalet kvarstår. Precis som i stora delar av Sverige har det varit bostadsbrist i Trollhättan. Eidar har under många år skapat förutsättningar för tillväxt genom den offensiva strategiska satsningen; ”Hem till Framtiden”, med målsättningen att bygga minst 1000 nya bostäder till år 2030. Hittills har Eidar levererat 570 av dessa. Under de närmaste kommande åren är ytterligare ca 380 lägenheter planerade, inklusive studentlägenheter. Projekteringen har inletts. Runt 20 procent % av Trollhätteborna bor hos Eidar och betydligt fler har koppling till bolaget och dess verksamhet genom att arbeta eller ha anhöriga i tex äldreboende, förskola, skola eller i kommersiella lokaler i Eidars fastighetsbestånd. Det ger Eidar ett stort ansvar både för nuet och för framtiden.

Lokaler för välfärd och verksamhet

Parallellt med nybyggnation av hyresrätter tillgodoser också Eidar stadens behov av nya boenden inom såväl äldreomsorg, särskilda omsorgerna och socialpsykiatri. Eidar förvaltar närmare totalt 300 lokaler runt om i Trollhättan, där Trollhättans Stadärdenenskiltstörstakundenfördekommunala verksamheterna. Eidars lokalförvaltning möjliggör för staden att bedriva och utöka verksamhet, efter de skiftande behov och förutsättningar som råder. Under 2020 har flera nya stöd- och äldreboenden färdigställts och invigts. Samtidigt som Omsorgsförvaltningen planerar att flytta ut från andra lokaler som de hyr av Eidar, vilket innebär att det nu planeras för omställning av dessa.

Eidar arbetar systematiskt med att hitta ”rätt” kund i respektive lokal och område för att ytterligare öka attraktionskraften med variation, efterfrågan och placering som utgångsläge. Eidar bedriver ett nära samarbete med flertalet av stadens förvaltningar, politiska ledning samt övriga dotterbolag i koncernen i utvecklingsarbetet för Trollhättan. Det är en nära relation där man tillsammans ser till Trollhättans bästa.

Hyresgästen Klas klipper bandet under invigningen av det nybyggda boendet inom socialpsykiatri på Stenlidenvägen i kvarteret Vitvingen i stadsdelen Lextorp.



Foto: Jonathan Hjort

Bidrar till att öka Trollhättans attraktionskraft som studentstad

Att skapa och förvalta studentbostäder är en viktig del av bolagets uppdrag. Studentbostäder är en avgörande faktor för en Orts möjlighet att utvecklas som student- och kunskapsstad.

Under senare delen av 2019 övertog Eidars lokalförvaltning studentbostäderna från ett av Eidars andra distrikt. Detta då flera av studentbostäderna blockhyrs av Högskolan Väst på liknande sätt som staden blockhyr äldreboenden etc och bättre passade in i lokalförvaltningen.

Även år 2020 fick Trollhättan som en av få städer i Sverige återigen grönt ljus från Sveriges Förenade Studentkår, SFS. En stor anledning till att Trollhättan får Grönt ljus är att staden återigen uppfyllde kravet på bostadsgaranti för studenter vid Högskolan Väst. Bostadsgarantin administreras och möjliggörs av Eidar.

2020 var ett annorlunda år på grund av Coronapandemin och mycket av undervisningen på högskolan bedrevs på distans, vilket innebar att många studenter, inte minst de internationella, inte kom till Trollhättan.

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. 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. 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 2021.

Uppdaterad uthyrningspolicy

Under 2020 godkände Eidars styrelse en uppdaterad Uthyrningspolicy. I samband med det infördes en ny uthyrningskategori: Ungdomslägenheter. Syftet med denna kategori är att underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden genom att öronmärka ett antal mindre lägenheter runt om i vårt bestånd som endast kan sökas av personer mellan 18 och 25 år.

Produkten -

bolagets fastigheter



Eidar förvaltar 6 375 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.

Under 2020 har Eidar fortsatt renoveringarna av Stensmedjan och Guldvingen. Bolaget har tecknat partneringavtal med Skanska för att utveckla kvarteret Hackan vid Kronogårdstorg. Under året stod det även klart att Eidar kommer att bygga hyreslägenheter i Sjuntorp och har fått byggrätter i den nya stadsdelen Vårvik.

Nyproduktion

Överklagade studentbostäder på Innovatum

Eidars byggstart av studentbostäder i det så kallade Innovatum-område har återigen fått flyttas fram. Detaljplanen överklagades hela vägen till Mark och Miljööverdomstolen. Där fick överklagan ej prövningstillstånd och detaljplanen vann laga kraft i slutet av april. Samhällsbyggnadsnämnden beviljade bygglov - som även det överklagades. Länsstyrelsen biföll överklagan och återremitterade ärendet till Samhällsbyggnadsnämnden för ny handläggning. I september beviljade återigen Samhällsbyggnadsnämnden bygglovet - och även då överklagades det. Enligt den ursprungliga tidplanen skulle de 144 studentbostäderna stått klara för inflyttning till höstterminen 2020. De återkommande överklagandena har försenat projektet med cirka två och ett halvt år. Eidar står redo att sätta igång så snart bygglovet vinner laga kraft. Förhoppningen nu är att lägenheterna ska stå klara till våren/sommaren 2023.

Invigning av nybyggt socialpsykiatri-boende i kvarteret Vitvingen

Byggnationen av socialpsykiatriboendet i Kvarteret Vitvingen har under året löpt på som planerat. Entreprenören Tommy Byggare färdigställde projektet under hösten 2020. I oktober invigdes verksamheten (se bild, sid 23).

Nytt äldreboende klart på Hagtorsstigen 51

Under året har byggnationen fortgått av det nya vård- och omsorgsboendet i Kvarteret Stjærtmesen i stadsdelen Dannebacken. I slutet av november godkändes slutbesiktningen av det nya boendet som omfattar 45 lägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymmen, personalutrymmen samt ett mottagningskök. Solceller är installerade med en effekt om 36kW. Byggnaden byggs med en stomme i trä och certifieras som Miljöbyggnad silver.

Klart för nybyggnation i Sjuntorp

Eidars ambition att bygga bostäder i hela Trollhättan konkretiseras nu i kvarteret Bandgrinden i Sjuntorp, söder om Trollhättans tätort. Under hösten 2020 vann byggföretaget Brixly upphandlingen om att bygga 40 nya hyresrätter åt Eidar. Målbilden är inflyttning hösten 2022. Projektet omfattar olika lägenhetsstorlekar och har högt ställt energikrav. Det tuffa energikravet är en förutsättning för investeringsstöd. Eidar ställer också för första gången krav på entreprenören att klimatdeklarerat byggnationen efter färdigställandet. Detta avser Eidar att fortsättningsvis göra i all upphandling om nyproduktion, med målsättningen att kunna ställa krav på maxnivå i klimatpåverkan för bolagets byggnation. I kvarteret Bandgrinden kommer solceller installeras, med en effekt om minst 40kW.

Vårvik – en ny stadsdel växer fram

Innan sommaren 2020 tog styrelsen beslut om att skicka in en ansökan om direktanvisning gällande byggrätter i Vårvik. Eidars ansökan accepterades och bolaget tecknade markanvisningsavtal i oktober 2020. Markanvisningen ger bolaget möjlighet att bygga upp till cirka 300 lägenheter inom området. Eidars målsättning är att i början av 2021 starta en projektering och upphandling av denna byggnation, med ambition att ha de första lägenheterna i Vårvik klara för inflyttning våren/sommaren 2024.

Akutlogi för kvinnor

Under en längre tid har det funnits ett stort behov av akutboende för kvinnor. År 2020 upphandlades, byggdes och färdigställdes sex lägenheter i stadsdelen Överby, för kvinnor i behov av akutboende.

Större renoverings- och ombyggnadsprojekt

Renovering och "hittade" nya lägenheter i kvarteret Stensmedjan

Tillsammans med Skanska i partnering, har arbetet med stamrenoveringen av de 285 lägenheterna i kvarteret Stensmedjan, i stadsdelen Hjortmossen, fortsatt i oförminskad takt. Renoveringen kommer att pågå fram till slutet av 2021 och efter det kommer bolaget att ha renoverat samtliga kvarterets ca 850 lägenheter. Förutom nya stammar, kök och badrum så görs en stor översyn av fastigheterna, hissar och tvättstugor. Tomma källarlokalerna i kvarteret ska ställas om till små lägenheter som kan hyras ut som ungdomslägenheter. När projektet är klart ska också solceller vara installerade och driftsatta med en installerad effekt om 290kW.

Ett steg i utvecklingen av kvarteret Guldvingen

I början av maj beslutade Eidars styrelse att teckna kontrakt med byggföretaget Serneke för etapp 2 i det stora renoveringsarbetet i kvarteret Guldvingen i stadsdelen Lextorp.

Ett steg omfattar ytterligare 253 lägenheter som renoveras utifrån samma omfattning som tidigare lägenheter i kvarteret.

Renoveringen i fastigheterna är ett lyft både exteriört och interiört och omfattar nya badrum, kök, värmestammar, radiatorer, ventilation, el och lägenhetsdörrar.

Fasaden får ett nytt stilrent utseende, fast med tydlig koppling till den ursprungliga 70-talsdesignen. Renoveringen är även kompletterad med installation av solceller på varje byggnads tak, den installerade effekten per byggnad blir ca 31 kW. Eidar beviljades investeringsstöd för att iordningställa Guldvingens samtliga innergårdar, vilket färdigställdes under hösten 2020, och utbetalningen av stödet genomfördes.

Utveckling av Kronogårdstorg och Lantmannavägen

I stadsdelen Kronogården ligger Kronogårdstorg i kvarteret Hackan. När stadsdelen växte fram under 60-70-talet var torget en levande plats. I dagsläget är den kommersiella aktiviteten kring torget betydligt lägre och det anses av många vara en otrygg plats. Den stora fastigheten i anslutning till torget är Eidars idag mest energislukande fastighet, och är i behov av renovering. Eidar beslöt sig för att se hur hela kvarteret Hackan skulle kunna utvecklas.

Ett partneringsavtal slöts med Skanska. Där ingick även renovering av samtliga studentlägenheter på Lantmannavägen 12 och 14.

Eidar och Skanska tecknade avtal med Arkitektbyrå White som en partner i detta arbete. I början av 2020 genomfördes dialogsamtal med föreningar, verksamheter, skolelever och boende för att få idéer och synpunkter.

Efter detta togs tre tänkbara scenarier på hur stadsdelen och särskilt Kronogårdstorg skulle kunna utvecklas. Scenarierna omfattade både bostäder och verksamhetslokaler samt torgytan. Alternativen presenterades för Eidars styrelse i början av sommaren, och styrelsen beslutade då att starta projektering och ta fram kostnads-kalkyl för delar av dessa scenarier. Under hösten 2020 kontrakterades även en ombyggnation av det tidigare socialpsykiatriboendet på Lantmannavägen 38. Det tidigare boendet byggs om till 15 studentlägenheter, som ska stå klara under våren 2021.

Från särskilt boende till annat särskilt boende i kvarteret Humlan

Trollhättans stad beslutade att flytta äldreboendet på Humlevägen 34-38 i stadsdelen Humlan till Guldvingen på Lextorp. Eidar byggde om lokalerna på Humlan för att bli LSS-boende istället. Redan under våren stod det nya LSS-boendet klart för att ta emot boende.



8-ÅRIGA OMAR OM KRONOGÅRDSTORG:

-Jag vill ha en plats som är bra för miljö och människor

OMAR TALEB, 8 ÅR VILL ATT KRONOGÅRDSTORG I FRAMTIDEN BLIR EN PLATS SOM ÄR BRA BÅDE FÖR MÄNNISKOR OCH MILJÖN. ELEONOR OLOFSSON, PROJEKTLEDARE PÅ EIDAR UPPMÄRKSAMMADE DEN FÖRSTÅNDIGA POJKEN NÄR DE VAR PÅ KRONAN FÖR ATT FÅ ELEVERNAS IDÉER FÖR FRAMTIDENS KRONOGÅRDSTORG. HON VILLE TRÄFFA HONOM IGEN, SÅ ATT HAN KUNDE UTVECKLA SINA IDÉER.



DE TRÄFFAS HEMMA hos Omar i kvarteret Skördetröskan på Kronogården där han bor tillsammans med sin pappa, mamma, storebror och två storsystrar. Det bjuds på bullar och kardemummadoftande kaffe. Familjen har bott där sedan 2017. De lämnade hemstaden Darayya och Syrien 2014, och vägen till Trollhättan har gått via Jordanien och Härnösand.

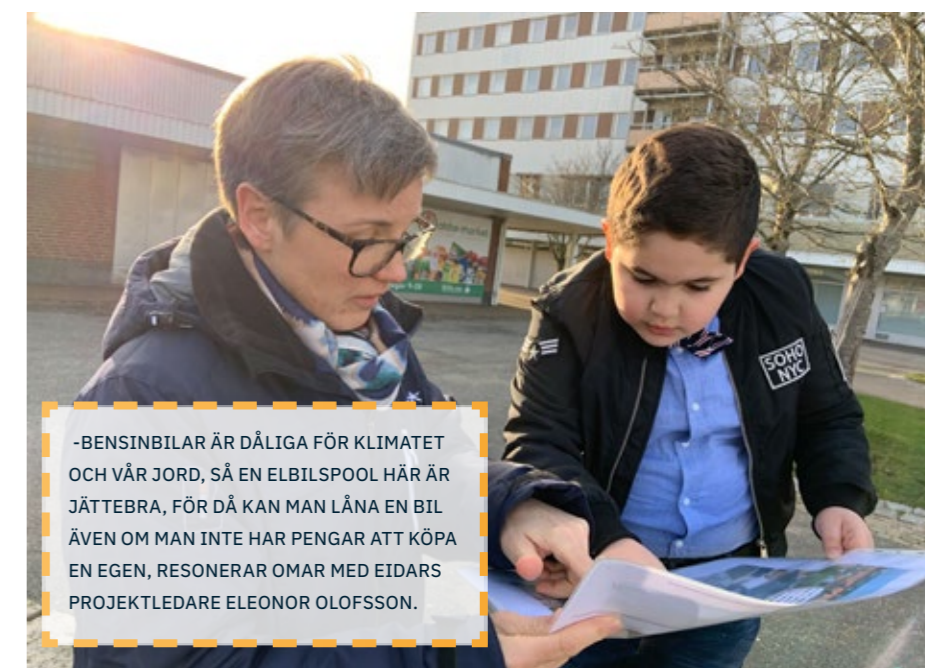
OMAR GÅR PÅ KRONAN och trivs i skolan. Han är en nyfiken och vetgirig pojke som tycker att NO och Matematik är de roligaste ämnena. Eleonor frågar vad han vill bli när han blir stor. - Jag vill bli astronaut, men jag kan tänka mig att bli ingenjör också, astronaut eller ingenjör, svarar Omar snabbt.

Omars storsyster säger att hennes lillebrors intresse för vetenskap spridit sig i familjen. - När Omar vill titta på något vetenskapsprogram på TV eller YouTube blir det ofta så att hela familjen blir sittande och tittar tillsammans, säger hon och skrattar.

Eleonor lägger ut en bild över Kronogårdstorg och ett papper med Omars idéer på bordet. - De flesta barnen drömmer om lekpark, berg och dalbanor, badhus, glassvagnar och bollpla-

ner. Vilket också är jättebra idéer. Men du tog upp andra spännande saker som jag vill höra mer om, säger Eleonor till Omar. Han börjar förklara:

- Vi måste tänka på miljön, så jag tycker att det ska byggas solcellspaneler på taken och en elbilspool. Bensinbilar är dåliga för klimatet och vår jord, så elbilar är bra. Och en elbilspool är jättebra, för då kan man låna en bil även om man inte har pengar att köpa en egen.



-BENSINBILAR ÄR DÅLIGA FÖR KLIMATET OCH VÅR JORD, SÅ EN ELBILSPOOL HÄR ÄR JÄTTEBRA, FÖR DÅ KAN MAN LÅNA EN BIL ÄVEN OM MAN INTE HAR PENGAR ATT KÖPA EN EGEN, RESONERAR OMAR MED EIDARS PROJEKTLEDARE ELEONOR OLOFSSON.

Han tillägger att det även borde finnas vaktmästare och vuxna som städar och håller fint på torget, så att det inte blir skräpigt. Då blir det både trevligare och bättre för miljön, säger han. Andra idéer som Omar nämner är en vårdcentral där folk kan få hjälp om de är sjuka och ett massage- rum för personer som har ont i ryggen. Han tycker även att en dricksfontän mitt på torget vore bra, för då kan barnen dricka där när de blir törstiga när de leker.

- Sedan skulle jag vilja ha schackrum också, där man kan spela och ha schacktävlingar, säger han.

Omar säger att han ofta spelar mot sina syskon och föräldrar, men tillägger med ett skratt att han än så länge bara vinner över sin mamma.

- Ska man kunna spela andra spel än schack där? undrar Eleonor

- Nej inte där, men jag vill ha ett Gaming-rum på torget också, där barn kan spela dataspel. Men först efter att de gjort läxorna, säger Omar och sätter uppfordrande upp fingret.

Sist med inte minst viktigt tycker Omar det är att det finns en riktigt bra restaurang på torget. En restaurang som serverar Omars favoriträtter: hamburgare, pizza, tacos och wraps.

- Finns det en riktigt bra restaurang vill man bo där. Jag vill att torget blir en plats som är bra både för miljö och människor.

Eleonor säger att hon håller med och tackar Omar för alla fantastiskt bra idéer och hans familj för en trevlig fika. Hon säger att om Omar inte väljer att satsa på att bli Astronaut så kan han ju alltid börja jobba som projektledare på Eidar.

-Vi har alltid behov av duktiga, idérika ingenjörer.

EIDARS STYRELSE:

JA till 40 nya lägenheter i Sjuntorp

Nu är upphandlingen kring 40 nya lägenheter vid Stommen i Sjuntorp klar. Det blev Brixly som lämnade in det vinnande anbudet.

Juryn som utvärderat bidragen har bestått av Stefan Jansson och Mattias Annas från Eidars Fastighetsutvecklingsavdelning samt Daniel Ruus, distriktschef, där Sjuntorp ingår, samt stadsarkitekten Dragan Danilovic som utvärderat utifrån energiprestanda, gestaltning och kvalitet. Utöver det har Sjuntorpsbon Lisa Thornadtsson varit en del av juryn då Eidars styrelse önskade att ha någon med lokal förankring med i juryn. Eftersom Lisa Thornadtsson varit engagerad kring nybyggnation av hyresrätter i Sjuntorp tillfrågades hon och tackade ja.



Observera att detta är skisser. Arkitektritningarna är ännu inte klara.

Husen
beräknas
stå klara
hösten
2022

Eidars ambition är att de 40 nya lägenheterna, som ska byggas på gården nedanför Stommens förskola, ska stå färdiga för inflyttning redan under hösten 2022.

Studentlägenheter på Innovatum överklagade - igen



Bygglovets för de 144 studentlägenheterna som Samhällsbyggnadsnämnden beviljade i slutet av september är återigen överklagat.

- Det är så klart tråkigt att det fördröjs, säger Eidars Fastighetsutvecklingschef Stefan Jansson. Det här är lägenheter som behövs både för att frigöra smålägenheter för Trollhättungsungdomar som vill flytta hemifrån och för att kunna garantera bostadsgaranti för studenter som flyttar hit för att studera på Högskolan Väst.

Stefan Jansson hoppas på en snabb handläggningstid så att det fördröjda bygget snart kan komma igång.

- Vi står klara att sätta spaden i marken samma dag som vi får ett positivt besked. Och vi hoppas nå målet att ha lägenheterna klara till höstterminen 2022, säger Stefan.

Hållbarhetsredovisning

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag ska bidra till en hållbar utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina krav på resurser. Genom ett aktivt arbete tillsammans med engagerade hyresgäster, medarbetare och samarbetspartners bidrar Eidar till samhällsutvecklingen för ett alltmer hållbart boende, där social sammanhållning, ekologisk och ekonomisk utveckling förenas med en god och trygg miljö.

Utifrån våra lokala förutsättningar är förändringsarbetet inriktat mot Agenda 2030 och de 17 globala målen för att ställa om samhället till en allt mer hållbar och rättvis värld.

De beslut som Eidar tar baseras på bolagets etiska riktlinjer, miljöpolicy och aktuella miljömål. Valen präglas av långsiktighet där Eidars ansvarstagande ska göra det enkelt för hyresgästen att agera miljömässigt.

Miljöarbetet har en framträdande roll i bolagets verksamhet där alla medarbetare, oavsett yrkesroll gemensamt känner ansvar för att hushålla med jordens resurser.

Genom Eidars väsentlighetsanalys som är vägledande i detta arbete har bolaget formulerat verksamhetsmål och under året togs flera viktiga steg framåt i hållbarhetsarbetet i de tre dimensionerna: Ekonomisk, Ekologisk och Social hållbarhet.

Personal och arbetsmiljö

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

De gemensamma kärnvärdena (glädje, respekt, mod och affärsmässighet) spelar en viktig roll då bolagets vardagliga arbete underlättas av att man har en gemensam grund att utgå ifrån, en gemensam värdegrund som bidrar till att skapa en positiv lagkänsla, gemenskap och stolthet. Värderingarna, rutinerna och policys skapar en trygghet att veta hur man som medarbetare ska agera i olika situationer. Varje år görs en riskinventering avdelningsvis som följs upp med

handlingsplaner för att minimera fysiska och psykosociala risker. Efter det genomförs uppföljning och utvärdering av analysen. Eidars skyddskommitté med avdelningsrepresentanter samt skyddsombud har möten 4 - 6 gånger per år för att säkerställa det systematiska arbetsmiljöarbetet.

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

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

Transparens och förebyggande mot korruption
Eidars styrelse beslutar om bolagets policy för uthyrning. För att ha ett så rättvist system som möjligt tillämpar Eidar ett kösystem där den kund som varit längst registrerad i bostadskön och som ansöker om en lägenhet tilldelas densamma. Detta görs bland annat för att inte riskera att sätta personalen i en situation där de känner sig påverkade av den sökande. Och som en garant och trygghet för de kunder som ansöker om bostad. Ett undantag infördes 2020 då bolagsstyrelsen beslutade om förändrad uthyrningspolicy där ett nytt koncept "ungdomslägenheter" togs fram, för att underlätta för unga på bostadsmarknaden (Läs mer under Byggsten: Trollhättans Stad).

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

Eidar har ett avtal med Hyresgästföreningen där både hyressättning och förändringar, större reno-

veringar och inflytande diskuteras och förhandlas. Bolaget avsätter årligen 500 000 kr i en pott till Hyresgästföreningen för mervärde i boendet och inflytande. En fördelningsgrupp med representanter från både Hyresgästföreningen och Eidar beslutar om vad pengarna ska gå till och det redovisas för båda parter. På grund av Coronapandemin har detta inte nyttjats i samma utsträckning som normalt.

Social hållbarhet och integration

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

insatser i Eidar Akademi eller t ex genom olika aktiviteter med barn och ungdomar. Tillsammans med föreningar och organisationer arrangeras aktiviteter där trollhättebor möts över stadsdelsgränser och skapar kontaktnät och bekantskaper.

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



Ekologisk hållbarhet och miljö

I dialog med hyresgäster tar Eidar gemensamt ett klimatansvar och utvecklar lokaler och bostäder för att möta kunder utifrån deras olika behov, för att skapa en så god boendemiljö som möjligt.

Utifrån FN:s globala hållbarhetsmål är följande områden särskilt prioriterade: (Fokusområdena är tvärsektorier och bidrar till en positiv utveckling för flera områden)

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

Miljöåret 2020 i korthet

Eidar har:

- medverkat i Boverkets fokusgrupp för att underlätta införandet av regler om klimatdeklarationer vid uppförande av byggnader i Sverige.
- antagits till Sveriges Allmännyttigas miljöråd som har en rådgivande funktion för inriktning och prioritering på frågor kopplat till miljö.
- klarat av effektiviseringsmålet att minska energianvändning med 30 procent till senast 2020.
- minskat energianvändning med 34 procent samt reducerat utsläpp av koldioxid med 90 procent jämfört med 2007.

Miljöledning

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

De områden som bedömts som särskilt prioriterade är (se nästa sida):

Miljöområde	Övergripande miljömål	Huvudmål	Verksamhetsmål 2017-2021	Nyckeltal 2020
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.
		I samverkar med Eidars hyresgäster/kunder minska den totala miljöpåverkan.	Utveckla Gröna Hyresavtal.	Kvarstår
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.	Inspirera och utveckla incitament m.a.p miljöfrågor för att få in förslag från hyresgästerna.	Pågår
		Eidar bidrar till en hållbar samhällsutveckling.	Utveckla strategi för miljöanpassat byggande.	Miljöbedömning görs utifrån olika standarder.
			Miljöcertifiering av byggnader.	Miljöcertifieringssystem Svanen, Miljöbyggnad, Byggvarubedömningen används i nyproduktion.
			Fastställ miljökrav på material.	Byggvarubedömningen tillämpas för val av byggvaruprodukter med lägsta nivå Accepteras.
Fastighetsförvaltning	Eidar ska sträva efter att fastighetsförvaltningen ska genomföras med miljöanpassade metoder och material.	Förvaltning av fastigheter sker på ett miljöanpassat sätt.	Beräkna klimatpåverkan från byggprocessen för att sedan ligga som grund till klimatkrav i kommande upphandlingar.	Beräkning av klimatpåverkan från byggprocessen i kommande i nyproduktion.
			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 inklusive drivmedel för transporter och arbetsfordon	Fossilfri förvaltning under 2018 enligt def. Fossilfritt Sverige, klart

Energi	Eidar ska hushålla med användningen av energi samt ska förnyelsebar energi prioriteras.	Minska energianvändningen med 30 % till 2020 med 2007 år som basår. Mål 119 kWh/m ² år.	Arbeta efter utarbetad strategi för att nå beslutat effektiviseringsmål Fastställ energiprestandakrav vid renovering/nybyggnation.	Energianvändning har minskat med 34% jämfört med 2007. Genomsnittlig energiprestanda 112 kWh/m ² år. Andelen förnyelsebar energi som används är 99,98 % Mål för nyproduktion Bostäder 55 kWh/m ² år Små lgh 65 kWh/m ² år Lokaler 50 (kWh/m ² år) Egenproducerad solcell som installerats i 2020 P= 172 kWp Total installerad effekt P=659 kWp.
			Energispartips riktat till Eidars hyresgäster	Pågår.
Vatten & avlopp	Eidar ska hushålla med användningen av vatten.	Minska användningen av vatten och mängden miljöförstörande ämnen till avlopp.	Utveckla mål för vattenanvändningen per område.	Vattenanvändning: 1,30 m ³ /m ² år, har minskat med 6% 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
Avfall	Eidar ska arbeta för att minimera de totala avfallsmängderna samt förbättra återvinningen av material.	Minska avfallsmängder.	Upprätta en avfallsplan.	Avfall L/ hushåll & vecka Organiskt: 9,8 Rest 60,0 Osorтерat 20,5
			Kartlägg avfalls situationen.	Nytt mål: Osorтерat avfall ska minska med 40 % senast under 2022.
			Utveckla mål för minskade mängder restavfall.	

Transporter/resor	Sörja för att Eidars transporter och resor är så effektiva och miljöanpassade som möjligt.	Minskad miljöpåverkan från Eidars transporter. Senast 2020 ska alla transporter ske med helt förnyelsebara drivmedel.	Fossilfri förvaltning inklusive drivmedel för transporter och arbetsfordon.	Fossilfri förvaltning under 2018 enligt def. Fossilfritt Sverige, klart.
			Utveckla styrdokument för fordonsstrategi.	Klart.
			Möjliggör att cykla i stället för att resa med bil.	Klart.
			Tjänsteresor	Tåg 952 mil Flyg 144 mil
Inköp/upphandling	Miljöhänsyn ska prioriteras vid inköp och upphandling.	Inköp och upphandling bedöms efter miljöpåverkan.	Effektiva transporter.	Körsträcka: 2,43 mil / lgh. Andelen fossilbränslefri körsträcka 93 %. Andelen fossilbränslefria drivmedel för personbilar inkl arbetsfordon 98 %.
			Utveckla miljökrav vid upphandling.	Ramavtalsentreprenörer skallkrav att använda 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 respektive behov. Som ett led i miljöcertifieringen, ISO 14001, finns en kommunikationsplan för att tydligt och enhetligt kommunicera företagets hållbarhetsarbete, såväl internt som externt.

Fastighetsutveckling

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

Många av Eidars äldre fastigheter står inför genomgripande renoveringar samtidigt som det är behov av nya bostäder då Trollhättan växer. Vid årsskiftet var 61 nya bostäder inflyttningsklara och 212 lägenheter har genomgått omfattande renoveringsarbete.

Då nybyggda hus blir allt mer välisolerade och energieffektiva får klimatpåverkan från byggprocessen och valet av byggnadsmaterial en allt större betydelse. Under 2020 har Eidar medverkat i Boverkets fokusgrupp för att underlätta införandet av regler om klimatdeklarationer vid uppförande av byggnader i Sverige.

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

Miljömärkningen innebär att byggnaderna är värderade ur ett livscykelperspektiv och:

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

Fastighetsförvaltning

Eidar eftersträvar en miljöanpassad förvaltning med fokus på inomhusmiljö, ytttermiljö, trygghet, effektiv energianvändning och en bra avfallshandling. Ett miljömål har varit att minska användandet av fossila bränslen och att 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 ett arbete att minimera användandet av kemiska produkter, där varje produkt bedöms utifrån ett miljöperspektiv.

För grönytor ska det finnas en bred artvariation av växter som är tilltalande för djur och insekter så att den biologiska mångfalden främjas. De senaste tre åren har över 200 000 lökväxter planterats med blomningsperiod vår, sommar och höst. Eidar arbetar efter en trädvårdsplan för att underhålla samtliga 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 ett koncernövergripande arbete tillsammans med Trollhättans Stad och dess förvaltningar startats. I samverkan med Samhällsbyggnadsförvaltningen ansökte och fick Eidar beviljat statligt bidrag till ett lokalt naturvårdsprojekt "Mera surr i rabatten" för att gynna vilda så kallade pollinatörer, alltså insekter som pollinerar. Under 2021 iordningställs fler blomrabatter och flyttbara blomlådor med pollen- och nektarrika blommor runt om i Eidars områden. Varje utvalt arrangemang förses med information om pollinatörers viktiga roll i naturen och för matproduktionen.

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 hyresgäster att göra sig av med rest- och matavfall, kartong, plast, tidningar, metall, batterier

samt färgat och ofärgat glas. I fyra av de största bostadsområdena har det tillkommit fullsorteringsstationer för källsortering av hushållsavfall och förpackningar, med målet att osorterat avfall ska minska med 40 procent till år 2022.

Ambitionen är att det ska finnas anläggningar för fullsortering i alla kvarter med minst hundra lägenheter till år 2024.

Sannolikt räcker det inte med att skapa bättre fysiska förutsättningar att sopsortera utan det behövs en beteendeförändring. För att öka medvetenheten ges information till alla nya hyresgäster vid nyckelutlämning samt informationskampanjer i våra bostadsområden. Under 2021 kommer dessutom personal som direkt berörs av sophantering och sortering att utbildas inom beteendeförändring.

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 tapp-

varmvatten succesivt i de olika bostadsområdena vilket bidragit till att den totala vattenanvändningen minskat med 6 procentenheter jämfört med ifjol. Vattenanvändningen följs upp månadsvis för att kunna göra riktade insatser med vattensparåtgärder och läckagekontroll.

Transporter

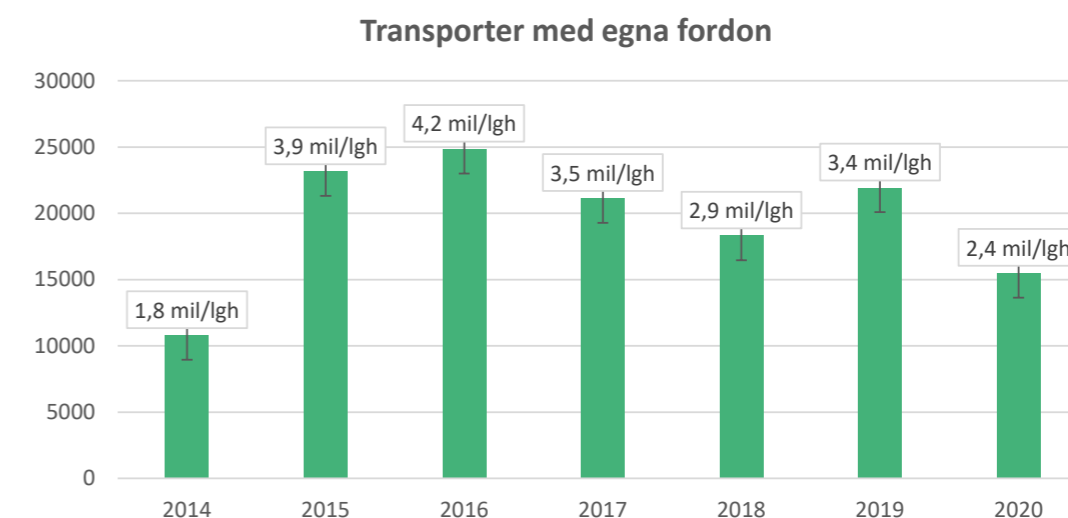
Målsättningen för Eidar har varit att de egna transporterna ska vara fossilfria enligt definition Fossilfritt Sverige senast år 2020, vilket Eidar som första Allmännyttiga bostadsbolag nådde redan under 2018. Utifrån en fordonsstrategi med skarpa krav vad gäller koldioxidutsläpp och val av förnyelsebara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

Av bolagets samtliga 37 fordon uppfyller 35 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 körsträckan var under året var 15 492 mil, vilket gav en körsträcka på 2,4 mil per lägenhet som var en minskning med 30 procent jämfört med ifjol.

TRANSPORTSTRÄCKA PER LÄGENHET OCH ÅR



Energi

Eidars målsättning är att energianvändningen från våra fastigheter ska ge en så liten klimatpåverkan som möjligt. Energianvändningen ska både vara långsiktigt hållbar och resurseffektiv utan att påverka Eidars kvalitetskrav på inomhusmiljö. Eidar har högt uppsatta mål vad det gäller användning av förnyelsebara energikällor. Andelen fjärrvärme är 95 procent av den totala energianvändningen för uppvärmning. Den el och fjärrvärme som Eidar köper in är av typen "Bra Miljöval" och uppfyller Naturskyddsföreningens kriterier, vilket innebär att elen uteslutande kommer från förnyelsebara energikällor. Eidar har även ett antal projekt som pågår för att

kunna producera energi från solcellsanläggningar på bolagets byggnader. Bolaget bidrar därmed till Trollhättans Stads mål att minska utsläppen av växthusgaser samt vår gemensamma målsättning att Eidar 2020 uteslutande ska använda energi från förnyelsebara energikällor.

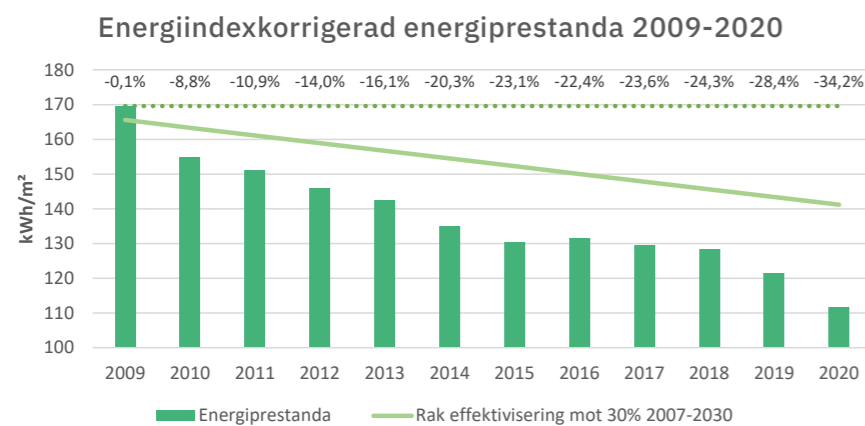
Genom att noggrant styra och reglera temperaturen i fastigheterna samt genom investeringar har den totala energianvändningen minskat med 34 procent jämfört med 2007. Detta motsvarar drygt 2100 lägenheters totala energiförbrukning för uppvärmning och fastighetsel per år. Dessutom har utsläppen av växthusgaser reducerat med 90 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

Energianvändning och klimatpåverkan

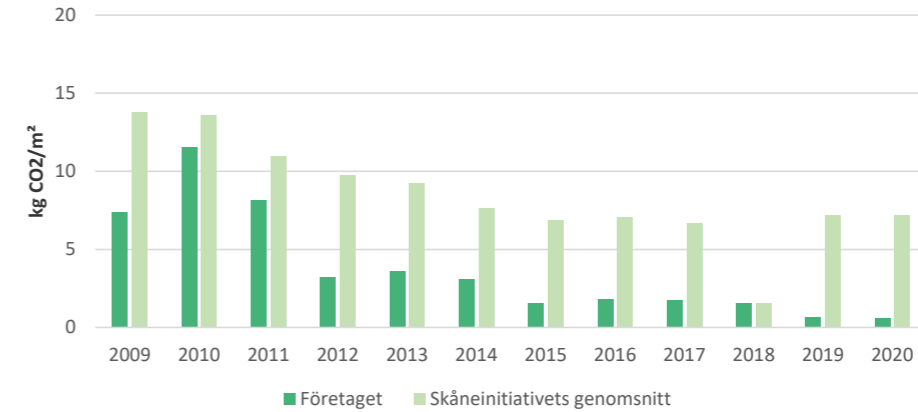
Den el och fjärrvärme som Eidar använder är av typ Bra Miljöval enligt Naturskyddsföreningens kriterier. Redovisade koldioxidutsläpp har beräknats utifrån emissionsfaktorer för Scope 1,2 och 3 enligt Greenhouse Protocol-GHG (market-based-method).

Energi och klimatdata 2009-2020



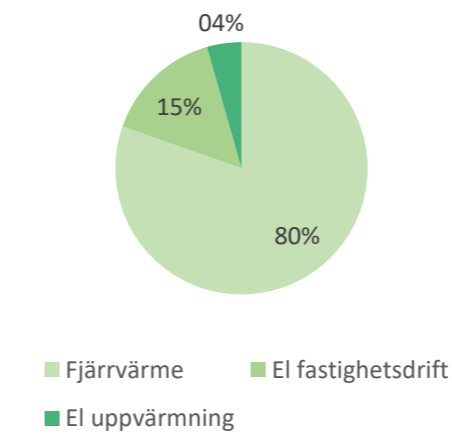
Grafen beskriver företagets energiprestanda jämfört med en rak effektivisering mot 30% år 2020. Energiindexkorrigerad data (energiindexmetoden).

Klimatprestanda 2009-2020

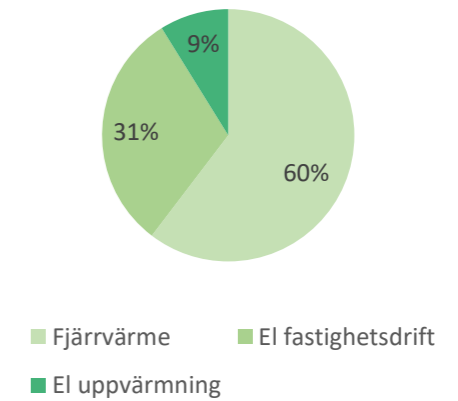


Grafen beskriver företagets klimatprestanda, koldioxidutsläpp per area (A temp) och år, jämfört med Skåneinitiativ-genomsnittet. Klimatprestandan är baserat på normalårskorrigerad data (energiindexmetoden). Jämförelsen baseras på de rapporter som har inrapporterats till SABO fram till januari 2020.

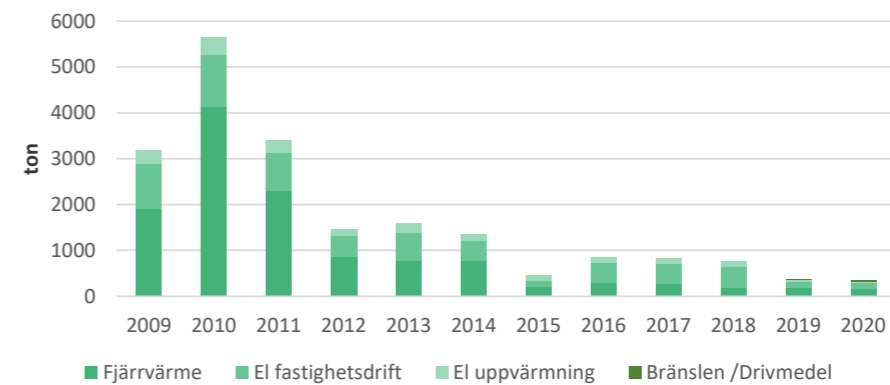
Energianvändning 2020



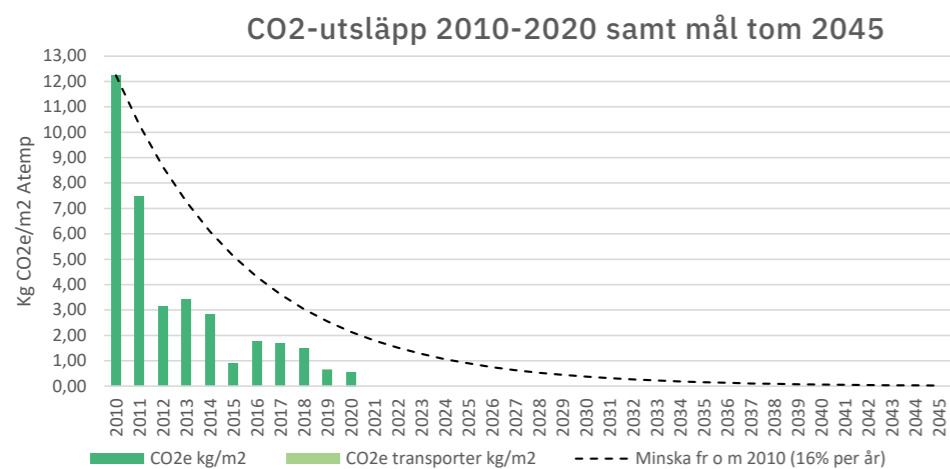
CO2-utsläpp 2020



CO2-utsläpp 2009-2020



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:

”De första av de två målen i Allmännyttans klimatinitiativ att som senast år 2030 vara fossilfria är nu redan klara med och det andra målet att minska energianvändningen med 30 procent ser ut att nu ska klara inom kort.”

”Ett stort grattis!”

”De totala utsläppen som uppkommer på grund av energianvändningen varierar kraftigt. Det beror på att den totala energianvändningen har varierat mycket mellan åren beroende på olika väderförhållanden samtidigt om fjärrvärmens koldioxidutsläpp också har varierat.”

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



Fastighetsbeståndet

Bostäder och lokaler

Vid årets slut förvaltade AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag totalt 6 375 (6 382) lägenheter som upplåts med hyresrätt. I detta ingår 775 (866) bostäder i särskilda boendeformer, företrädesvis för äldre. Bolaget förvaltar cirka 331 (292) lokaler.

Underhåll och reparationer

Under 2020 har underhåll och reparationer som kostnadsförts genomförts till total kostnad om 82 924 kkr (84 619 kkr), vilket motsvarar cirka 184 kronor per kvadratmeter (189). Härutöver har även standardförbättringar skett vid renoveringar som aktiverats för betydande belopp.

Fastigheternas Värde

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolags fastigheter är per bokslutsdagen bokförda till ett värde av 3 951,7 Mkr (3 707,0). I samband med årsbokslutet har en ekonomisk genomgång och kassaflödesanalys genomförts för samtliga fastigheter. Dessa analyser har föranlett nedskrivningsbehov på två av våra fastigheter uppgående till 14,0 mkr. Nedskrivningarna som skett är fördelade på fastigheterna Guldvingen 1 samt Hackan 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 2020 och Eidar har behållit sin starka position på marknaden. Dock kan man se en tendens till något färre sökande per lägenhet, om detta helt och hållet beror på den begränsade möjligheten att visa lägenheter på grund av 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 Troll-

hättan gentemot studenterna. Något vi är väldigt stolta över. Antalet lediga lägenheter per 2020 12 31 var 56 stycken (28 stycken). Den förhöjda siffran återspeglar de lägenheter som står inför renovering och inte kan hyras ut mer än med korttidskontrakt innan renoveringen. Detta är lägenheter i kvarteret Stensmedjan respektive Guldvingen. Dock är det så att lägenheterna är uthyrda efter genomförd renovering så någon generellt högre vakansgrad föreligger inte per bokslutsdagen.

Hyresbortfall

Hyresbortfallet för AB Eidar Trollhättans Bostadsbolags lägenheter uppgick under räkenskapsåret till 6 158 kkr (4 676 kkr), vilket motsvarar 1,56 % (1,26 %) av de totala hyresintäkterna för bostäder på 394 587 kkr (369 910 kkr). Delar av den redovisade vakanskostnaden för föregående år kan härledas till svårigheterna att behålla respektive 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 för risken vid eventuella vakanser på dessa lägenheter. Detta har delvis bidragit till bolagets lägre redovisade vakanskostnader de senaste åren. En annan bidragande orsak till låga vakanser är den låga omsättningen på lägenheterna rent generellt.

För lokaler uppgick hyresbortfallet till 5 699 kkr (4 868 kkr) vilket motsvarar 4,42% (3,79 %) av hyresintäkterna för lokaler på 128 856 kkr (128 557 kkr). Ökningen beror bland annat på att bolaget evakuerat fastigheten Hackan där planering för framtida verksamhet och renoveringsnivå nu är under utredning. Covid19 har också påverkat marknaden och bland annat inneburit någon enstaka tomställd lokal hos bolaget. Rent generellt är annars uthyrningsnivån fortsatt god på lokalsidan. Det totala hyresbortfallet, som även inkluderar parkeringsplatser och garage, uppgick under året till 13 079 kkr (10 649 kkr), motsvarande 2,37 % (2,07 %) av de totala hyresintäkterna på 552 531 kkr (515 453 kkr).

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 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.

Finansiering

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag har under året bibehållit sin strategi vad gäller regler för ränte- och kapitalbindning. På bokslutsdagen, den 31 december 2020, har 25% (25 %) av kreditbeloppet i låneportföljen förfall inom ett år.

Bolagets låneportfölj har utökats med 198 500 kkr under året och uppgår till 3 835 500 kkr. Antalet lån är 23 stycken (24) och den genomsnittliga räntebindningstiden har minskat jämfört med föregående år till 3,34 år (3,87 år). Genomsnittsräntan i låneportföljen har minskat från 0,72 % per 2019-12-31 till 0,65 % per 2020-12-31. Genomsnittlig återstående konverteringstid har minskat något till 2,16 år vid detta bokslut, från 2,26 år vid förra bokslutet.

Borgensavgiften till ägaren är 0,31 %. Ägaren Trollhättans Stads totala borgensåtaganden gentemot bolaget har under året ökat till 3 334 000 kkr (3 134 000 kkr). Nuvarande borgensram om 4 100 000 kkr räcker för att möta bolagets tilltänkta ny- och ombyggnadsplaner fram till strax efter årsskiftet 2021/2022. Borgensramen bedöms således behöva öka, såvida avyttring av fastigheter eller andra finansiella åtgärder ej genomföres, för att kunna genomföra fortsatt framtida byggnation av

nya bostäder i kombination med omfattande renoveringsbehov i de så kallade miljonprogrammen.

Bolaget har sedan år 2013 fastställt en derivatpolicy, i enlighet med det nya k3-regelverket, vilken är densamma i år. Någon justering av det löpande arbetssättet har inte varit nödvändigt att göra. Bolaget har god marginal mellan låneskuld och tecknade derivat i form av swap. Differens mellan marknadsvärde och nominellt belopp uppgår till - 60 458 kkr (föregående år -24 965 kkr).

Bolaget har inte för avsikt att, under år 2021, 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 flerårsprognoser som omfattar tiden fram till år 2030, det vill säga synonymt med bolagets byggvision 2030 om att till dess bygga minst 1000 nya hyresrätter. Bolaget har en utmaning i att hitta rätt former för sin framtida finansiering då målsättningen om bostadsbyggandet kommer att kräva omfattande likvida volymer samtidigt som bolaget behöver minimera sina finansiella risker. Detta har bland annat fått styrelsen att fatta beslut om att avyttra 60 stycken en- och tvåfamiljsfastigheter i området Skogshöjden. Denna försäljningsprocess bedöms ta upp till tio år. Under år 2020 avyttrades fyra objekt av dessa och per denna årsredovisnings upprättande är ytterligare tre stycken på gång att avyttras under kvartal 1 2021. Totalt har 9 stycken avyttrats tom 2020 12 31.

Flerårsöversikt (Kkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	526 373	504 804	459 504	445 969	431 545
Resultat efter finansiella poster	16 715	17 842	17 108	18 456	17 098
Antal anställda	134	130	123	111	105
Balansomslutning	4 383 694	4 149 946	3 977 886	3 387 926	2 802 074
Eget kapital	348 268	332 483	318 129	304 301	289 868
Soliditet (%)	8,5	8,7	8,8	9,8	11,3
Kassalikviditet (%)	104,5	130,7	159,2	103,9	91,0
Avskrivningar i (%) av oms.	24,4	22,7	18,7	17,8	16,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital (Kkr)

Antal aktier: 1 000 000
Kvotvärde: 100 kr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	75 636	142 493	14 354	332 483
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			14 354	-14 354	0
Årets resultat				15 785	15 785
Belopp vid årets utgång	100 000	75 636	156 847	15 785	348 268

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

Koncernbidrag har under år 2020 lämnats med 298,7 kkr (350,0 kkr) som redovisats via resultaträkningen.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	156 847 322
Årets vinst	15 784 933
	172 632 255

Disponeras så att i ny räkning överföres 172 632 255

Styrelsens yttrande vid koncernbidrag

För år 2020 har koncernbidrag - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 298,7 tkr vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen efter beaktande av skatteeffekten har reducerats med 235 tkr. Den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag reducerar bolagets soliditet i mycket ringa omfattning

Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms sjunka något de kommande åren pga fortsatt omfattande investeringar i om- till- och nybyggnationer. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.(försiktighetsregeln).

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

Resultaträkning

Kkr	Not	2020	2019
Hysesintäkter	2, 3, 4	526 375	504 804
Övriga rörelseintäkter	5	6 828	7 069
		533 203	511 873
Rörelsens kostnader	1, 3, 6		
Underhållskostnader		-64 235	-65 929
Driftskostnader	7	-217 848	-217 730
Fastighetsskatt	8	-8 655	-8 401
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9, 10, 11	-45 938	-39 122
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12, 13	-142 292	-122 290
		-478 968	-453 472
Rörelseresultat		54 235	58 401
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	203	151
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-37 723	-40 710
		-37 520	-40 559
Resultat efter finansiella poster		16 715	17 842
Bokslutsdispositioner	16	3 787	1 019
Resultat före skatt		20 502	18 861
Skatt på årets resultat	17	-4 717	-4 507
Årets resultat		15 785	14 354

Balansräkning

Kkr	Not	2020	2019
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	3 951 731	3 706 973
Maskiner & inventarier	13	70 910	73 558
Pågående ny- och ombyggnader	18	216 793	220 628
		4 239 434	4 001 159
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	19	41	131
Summa anläggningstillgångar		4 239 475	4 001 290
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>	20		
Bränslelager Hvo		79	148
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	21	2 874	2 158
Fordringar hos koncernföretag	21	3 026	3 032
Övriga fordringar	22	27 538	16 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	22 461	23 679
		55 899	45 632
Kassa och bank	21, 24	91 267	102 876
Summa omsättningstillgångar		147 245	148 656
SUMMA TILLGÅNGAR		4 386 720	4 149 946

Kkr	Not	2020	2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1, 25		
Eget kapital	26		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		75 636	75 636
		175 636	175 636
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		156 847	142 493
Årets resultat		15 785	14 354
		172 632	156 847
Summa eget kapital		348 268	332 483
Obeskattade reserver	27	31 221	35 307
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	28	33 848	31 557
Långfristiga skulder	29		
Checkräkningskredit	30	0	0
Skulder till kreditinstitut		3 835 500	3 637 000
Summa långfristiga skulder		3 835 500	3 637 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	21	66 615	61 408
Skulder till koncernföretag	21	21 029	18 797
Aktuella skatteskulder		6 971	4 396
Övriga skulder		1 938	4 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21, 31	41 330	24 839
Summa kortfristiga skulder		137 883	113 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 386 720	4 149 946

Kassaflödesanalys

Kkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		16 715	17 842
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	135 462	114 845
Aktuell skatt		-2 425	-1 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		149 752	131 384
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		69	-29
Förändring av kundfordringar		-716	25
Förändring av fordran koncernföretag		6	-1 218
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 557	71 998
Förändring av leverantörsskulder		5 207	-33 128
Förändring av skulder till koncernföretag		2 232	-7 263
Förändring av kortfristiga skulder		16 844	-16 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten		163 837	144 844
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-391 074	-427 433
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-391 074	-427 433
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		198 500	215 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		-298	-350
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		90	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		17 336	15 121
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		215 628	229 771
Årets kassaflöde		-11 609	-52 818
Likvida medel vid årets början		102 876	155 694
Likvida medel vid årets slut		91 267	102 876
Förändring likvida medel		-11 609	-52 818

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 derivatinstrument 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.

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

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på

tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

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

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

Koncernförhållanden

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

Intäktsredovisning

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

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

Låneutgifter

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

Leasingavtal

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

Ersättningar till anställda

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstaddas. 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	3%
Våtrum	4%
Övrigt	2,5%
Markanläggningar	5%
Maskiner & Inventarier	10-33%

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Per balansdagen bedöms om det föreligger någon 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 utranteras. Även när nya komponenter skapas genom tillkommande utgifter aktiveras dessa.

Reparationer och underhåll kostnadsförs löpande.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

Kundfordringar och liknande fordringar

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

Finansiella skulder

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

Övriga upplysningar

Varulagret har värderats till dess anskaffningsvärde.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

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

Avskrivningar i (%) av oms.

Avskrivningar i procent av nettoomsättningen.

kkkr 2020 2019

NOT 1 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS SLUT

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

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Hysesintäkter

Bostäder	394 585	369 910
Outhyrda bostäder	-6 156	-4 676
Lokaler	128 856	128 557
Outhyrda lokaler	-5 699	-4 868
Garage samt p-platser	11 840	10 813
Outhyrda garage samt p-platser	-1 223	-1 105
Övriga hyresintäkter mm	4 172	6 173
	526 375	504 804

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR MELLAN KONCERNFÖRETAG

Volym av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	-88 138	-107 229
Volym av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	116 008	122 156

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	8 275	11 076
Senare än ett år men inom fem år	59 598	66 478
Senare än fem år	63 506	51 483
	131 379	129 037

NOT 5 ÖVRIGA INTÄKTER

Vinst avyttring fastigheter	6 828	7 069
	6 828	7 069

NOT 6 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser, Fastigo, ansvarsbelopp	1 057	1 002
	1 057	1 002

kkkr	2020	2019
NOT 7 SPECIFIKATION DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetsskötsel och lokal administration	-84 788	-86 200
Reparationer	-18 847	-18 689
Uppvärmning	-38 662	-41 120
Vatten	-25 211	-22 881
Sophantering	-16 083	-14 555
Kabel-TV	-1 132	-1 184
Bevakningskostnader	-1 129	-1 243
Försäkringar	-4 401	-4 322
Fastighetsel	-20 978	-21 521
Övriga driftskostnader	-6 617	-6 015
	-217 848	-217 730

NOT 8 ARVODE TILL REVISORER

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

E&Y AB		
Revisionsuppdrag	155	150
Övriga tjänster	29	10
	184	160

kkkr	2020	2019
NOT 9 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER		
Medelantalet anställda		
Kvinnor	52	53
Män	82	77
	134	130
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 898	1 711
Övriga anställda	48 694	45 602
	50 592	47 313
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	428	395
Pensionskostnader för övriga anställda	4 355	4 368
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	15 302	14 891
	20 085	19 654
	70 677	66 967

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

Upplysning om frisknärvaro:

Under år 2020 hade bolaget en frisknärvaro om 95,1% (94,7%).

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	38 %	38 %
Andel män i styrelsen	62 %	62 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	29 %	34 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	71 %	66 %

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 6) totalt.

För VD gäller följande villkor:

Pension gäller enligt individuell plan. uppsägning från VD's sida innebär ingen kostnad utöver kostnader under uppsägningstid för bolaget. Sägs VD upp är denne garanterad 12 månaders lön.

Övrig info personalkostnader:

Lönebidrag har under året erhållits med 510 kkr. (fg år 203 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 363 kkr. (404 kkr.).

kkkr	2020	2019
NOT 11 CENTRAL ADMINISTRATION		
Central administration, spec.		
Central administration	-35 251	-30 453
Information och marknadsföring	-4 532	-3 080
Datakostnader	-6 155	-5 589
	-45 938	-39 122
NOT 12 BYGGNADER OCH MARK		
Ingående anskaffningsvärden	5 123 598	4 536 618
Inköp	376 338	598 294
Försäljningar/utrangeringar	-16 348	-11 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 483 588	5 123 598
Ingående avskrivningar	-1 340 004	-1 247 637
Försäljningar/utrangeringar	6 020	3 838
Årets avskrivningar	-107 251	-96 205
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 441 235	-1 340 004
Ingående nedskrivningar	-76 622	-68 871
Återförda nedskrivningar	0	7 500
Årets nedskrivningar	-14 000	-15 250
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-90 622	-76 621
Utgående redovisat värde	3 951 731	3 706 973
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	3 951 731	3 706 973
Verkligt värde	6 006 946	5 755 092
Taxeringsvärden byggnader & mark	3 865 555	3 785 467
	3 865 555	3 785 467
Bokfört värde byggnader	3 768 443	3 522 200
Bokfört värde mark	183 288	184 773
	3 951 731	3 706 973

kkkr	2020	2019
NOT 13 MASKINER & INVENTARIER		
Ingående anskaffningsvärden	140 067	110 227
Inköp	18 571	33 178
Försäljningar/utrangeringar	-827	-3 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 811	140 067
Ingående avskrivningar	-66 509	-51 312
Försäljningar/utrangeringar	649	3 139
Årets avskrivningar	-21 041	-18 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 901	-66 509
Utgående redovisat värde	70 910	73 558
NOT 14 ÖVRIGA RÄNTEINTÅKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER		
Ränteintäkter ifrån banktillgodohavanden samt erhållna dröjsmålsräntor	203	151
	203	151
NOT 15 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER		
Räntekostnader fastighetslån	-29 596	-34 529
Borgensavgift till ägaren	-10 078	-9 388
Aktivering ränta på projekt	1 951	3 207
	-37 723	-40 710
NOT 16 BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Upplösning av periodiseringsfond	3 686	3 941
Överavskrivningar maskiner & inventarier	400	-2 572
Lämnade koncernbidrag	-299	-350
	3 787	1 019
NOT 17 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT		
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 414	-1 311
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 291	-3 204
Justering bokförd skattekostnad avseende tidigare år	-12	8
Totalt redovisad skatt	-4 717	-4 507

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

kkkr		2020		2019
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT				
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		20 502		18 861
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-4 387	21,40	-4 036
Ej avdragsgilla kostnader mm		-76		-229
Ej avdragsgill nedskrivning byggnader o mark		-2 996		-1 658
Skatteeffekt av bokföringsmässig avskrivning fastighet		-22 952		-20 588
Skatteeffekt av skattemässigt avdragsg avskrivning fastighet		25 809		21 056
Skatteeffekt av nyttjande av utvidgade reparationsbegreppet.		2 140		4 280
Skatteeffekt av avyttring fastigheter		29		-166
Skattereduktion microproducerad el		18		30
Redovisad effektiv skatt	11,78	-2 414	6,95	-1 311
NOT 18 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER				
Ing bokfört värde pågående projekt		220 628		424 667
Upparbetade projekt under året		371 405		418 649
Aktiverade projekt under året		-375 240		-622 688
		216 793		220 628

Flera pågående projekt föreligger och avser omfattande renoveringar med inkluderade standardhöjningar. De största projekten per 2020 12 31 utförs på fastigheterna Båset, Stensmedjan samt Guldvingen

NOT 19 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Namn	Bokfört värde
Andelar i HBV	40
OK, Konsum	1
Andelar i konsumentföreningen	0
	41

NOT 20 VARULAGER HVO

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

HVO Bränsle	79	148
	79	148

kkkr	2020	2019
NOT 21 KONCERNINTERNA MELLANHAVANDEN I BALANSRÄKNINGEN		
Banktillgodohavanden på koncernkonto, se även not likvida medel	80 062	91 369
Hyses- och kundfordringar	3 026	3 032
Leverantörsskulder	-21 029	-18 797
Förskottsbetalda hyror från koncernföretag	-121	-89
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	8 750	2 140
Fordran investeringsbidrag	0	3 996
Fordran köpeskilling sålda fastigheter	3 044	6 373
Fordran HBV	1 566	1 283
Fodran försäkringsersättningar	11 800	2 258
Övriga fordringar	558	713
Skattekontofordran	1 820	0
	27 538	16 763
NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Upplupet lönebidrag samt sjuklöneersättning	178	17
Förutbetalda avgift räntecap	18 384	21 147
Övriga interim fordringar/förutbetalda kostnader	3 899	2 515
	22 461	23 679

NOT 24 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel		
Kassamedel	8	10
Bank	91 259	102 866
	91 267	102 876

Av bolagets banksaldo är 80 062 (fg år 91 369) kkr medel på koncernkonto.

NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER

För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	501 500	503 000
Kommunal borgen	3 334 000	3 134 000
	3 835 500	3 637 000

Nuvarande beviljad borgensram uppgår till 4 100 000 kkr.

kkkr	2020	2019
NOT 26 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST		
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	156 847	
årets vinst	15 785	
	172 632	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	172 632	
NOT 27 OBESKATTADE RESERVER		
Ack överavskrivningar	22 500	22 900
Periodiseringsfond tax 2015	0	3 686
Periodiseringsfond tax 2016	5 421	5 421
Periodiseringsfond tax 2017	3 300	3 300
	31 221	35 307
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	6 681	7 556
(Skattesats 21,4%.)		
NOT 28 UPPSKJUTEN SKATTESKULD		
Belopp vid årets ingång	31 557	28 353
Årets avsättningar	2 291	3 204
Belopp vid årets utgång	33 848	31 557

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


NOT 29 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	958 000	919 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut:	2 702 500	343 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	175 000	375 000

Bolaget har 13 st (fg år 13 st) ränteswappar för motsvarande 1 675 000 kkr (fg år 1 675 000 kkr).
Marknadsvärde på portföljen uppgår per 2020 12 31 till: 3 895 958 kkr (fg år 3 661 965 kkr)

kkkr	2020	2019
NOT 30 CHECKRÄKNINGSKREDIT		
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	35 000	35 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0
NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Löner 329 132		
Semesterlöner	2 760	2 358
Sociala avgifter	965	777
Utgiftsräntor	2 882	3 012
Förutbetalda hyror	30 503	16 802
Övriga interima skulder	3 891	1 758
	41 330	24 839
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	-142 292	-122 290
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	6 830	7 445
	-135 462	-114 845

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på bolagsstämma för fastställelse.

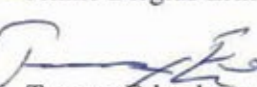
Trollhättan den 4 mars 2021



Tony Georgiou
Ordförande



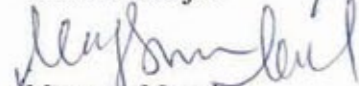
Jennie Bergtius Eriksson



Tommy Erlandsson



Anita Frisk Kjell



Maysoon Murad



Paul Öhman



Reza Ghorbani

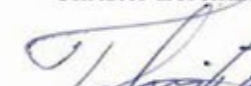


Urban Blöm

Verkställande direktör



Christer Lorentzon



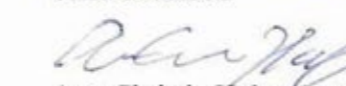
Tobias Sandberg



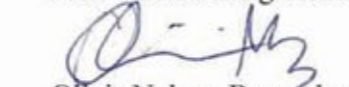
Lasse Henriksen



Sune Svensson



Ann-Christin Holgersson



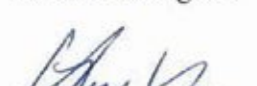
Olivia Nyberg Bermudez



Marcus Larinen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2021

Ernst & Young AB



Hans Gavin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Eidar, Trollhättans Bostadsbolag för räkenskapsåret 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 3-48 i detta dokument.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av VD-ordet på sidorna 1-2 och hållbarhetsrapport på sidorna 13-24 som är en del av förvaltningsberättelsen.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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 tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa 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 2020 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

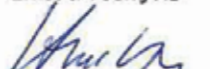
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 6 H 2021

Ernst & Young AB


Hans Gavin
Auktoriserad revisor

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 2020. 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 skötts 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
utsedd Lekmannarevisor

PENNEO

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."

BO SWANÉR

Undertecknare

Serienummer: 19410726xxxx

IP: 81.235.xxx.xxx

2021-03-12 13:57:41Z



G PER-OLOF BLIXT

Undertecknare 2

Serienummer: 19440725xxxx

IP: 46.194.xxx.xxx

2021-03-12 14:10:07Z



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		100	117	23	6				246
009 Spiltan 1		27	22	9	5				63
009 Stallet 1		73	57	23	1	1			155
010 Humlan 2	67	207	132	46		1			453
011 Granngården	159	228	188	4	2				581
012 Gulspårven 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	24	32			2		82
021 Fors 1:45	4	27	5	2					38
025 Björnen 9	8	17	5	3					33
026 Björnen 10		18	24	9					51
027 Polisen 12	3	7	21	5					36
028 Svan 8	2	6	9	1	3				21
029 Bore 14		1	1	3					5
030 Landbogården 8:30		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	84					238
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	13	43	6						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									775
TOTALT ANTAL LÄGENHETER	1 116	2 323	1 571	548	36	4	0	2	6 375

* ingår i Blockförhyrningar som redovisas som lokalyta

TOTAL BOSTADSYTA 2020 12 31: 343 823 KVM

TOTAL LOKALYTA 2020 12 31: 107 552 KVM

Femårsutveckling

Per den 31 december

Fastighetsbestånd

		2020	2019	2018	2017	2016
Bostäder	Antal	6 375	6 382	6 223	5 981	5 853
Lokaler	Antal	331	290	286	296	284
Garage	Antal	1 339	1 311	1 304	1 160	1 138
P-platser	Antal	2 434	2 197	1 978	1 817	1 340

Uthyrning

		2020	2019	2018	2017	2016
Outhyrda lägenheter	Antal	56	28	16	10	3
Hysesbortfall lägenheter	Kkr	6 158	4 676	2 343	1 915	2 298
Hysesbortfall lokaler	Kkr	5 699	4 868	900	969	1 695
Uppsägningar	Antal	1 257	1 283	1 115	1 035	1 002

Resultaträkning

		2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning	Kkr	538 229	513 659	462 746	446 053	431 545
Underhållskostnader	Kkr	64 234	65 929	60 831	62 117	62 352
Driftkostnader	Kkr	217 848	217 730	201 563	185 440	182 397
Fastighetsskatt	Kkr	8 655	8 401	7 742	7 152	6 213
Avskrivningar	Kkr	142 290	121 914	95 887	92 346	86 976
Finansiella intäkter	Kkr	201	151	118	130	115
Finansiella kostnader	Kkr	37 223	40 710	38 374	45 567	42 980
Rörelseresultat	Kkr	54 234	58 401	55 364	63 891	59 841
Resultat före boksluts- dispositioner och skatt	Kkr	16 715	17 841	17 108	18 454	16 976
Resultat efter boksluts- dispositioner och skatt	Kkr	15 785	14 354	13 829	14 433	7 985

Balansräkning

		2020	2019	2018	2017	2016
Bokfört värde fastigheter	Kkr	3 951 731	3 706 973	3 220 110	2 669 047	2 481 603
Fastighetslån	Kkr	3 835 500	3 637 000	3 422 000	2 822 000	2 326 000
Eget kapital	Kkr	348 008	332 483	318 130	304 301	289 869
Obeskattade reserver	Kkr	31 221	35 307	36 676	35 341	35 804
Justerat Eget kapital	Kkr	373 057	360 587	346 957	331 867	317 796

Per den 31 december

Nyckeltal

		2020	2019	2018	2017	2016
Balanslikviditet	%	106,9	130,9	160,0	103,9	91,0
Soliditet	%	8,5	8,7	8,7	9,8	11,3
Räntabilitet på totalt kapital	%	1,20%	1,4%	1,4%	1,9%	2,1%
Räntabilitet på eget kapital	%	4,5	5,0%	4,9%	5,6%	5,3%
Räntabilitet på totalt marknadsvärderat kapital*	%	9,11%	7,2%	13,2%	10,4%	16,7%
Avkastning på totalt marknadsvärderat kapital**	%	7,24%	5,14%	11,08%	7,28%	13,54%
Avskrivning byggnader	%	1%-6,67%	1%-6,67%	1%-6,67%	1%-6,67%	1%-6,67%

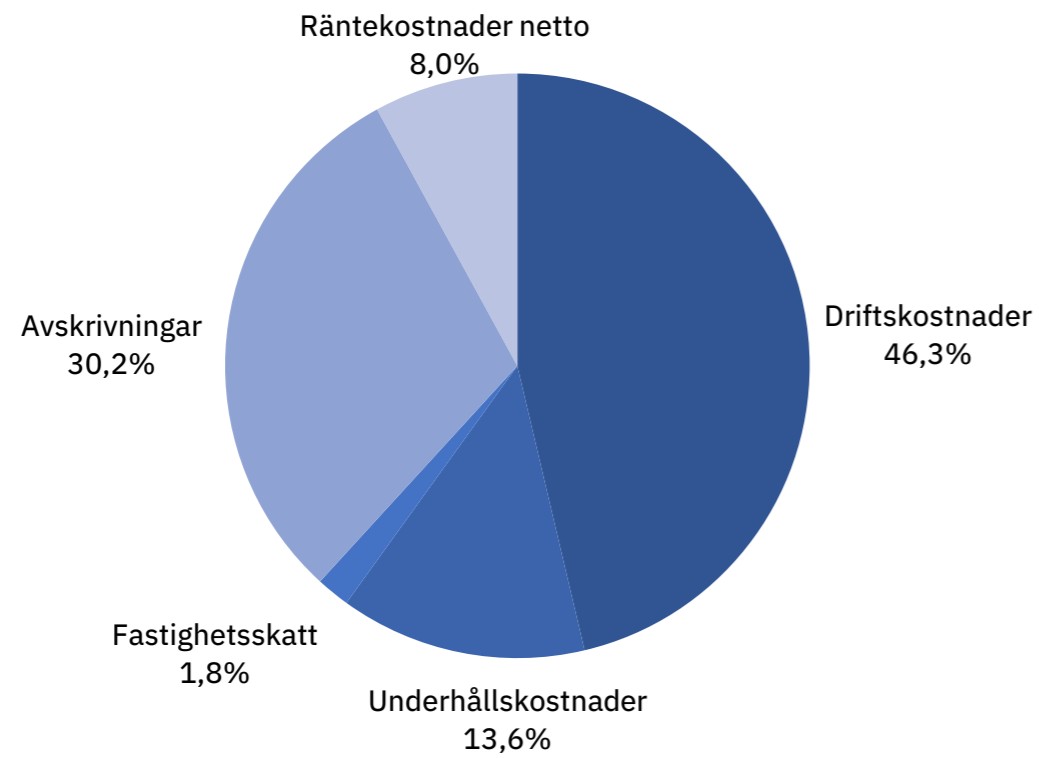
Övrigt

	2020	2019	2018	2017	2016
Medelantal anställda	134	130	122	111	105

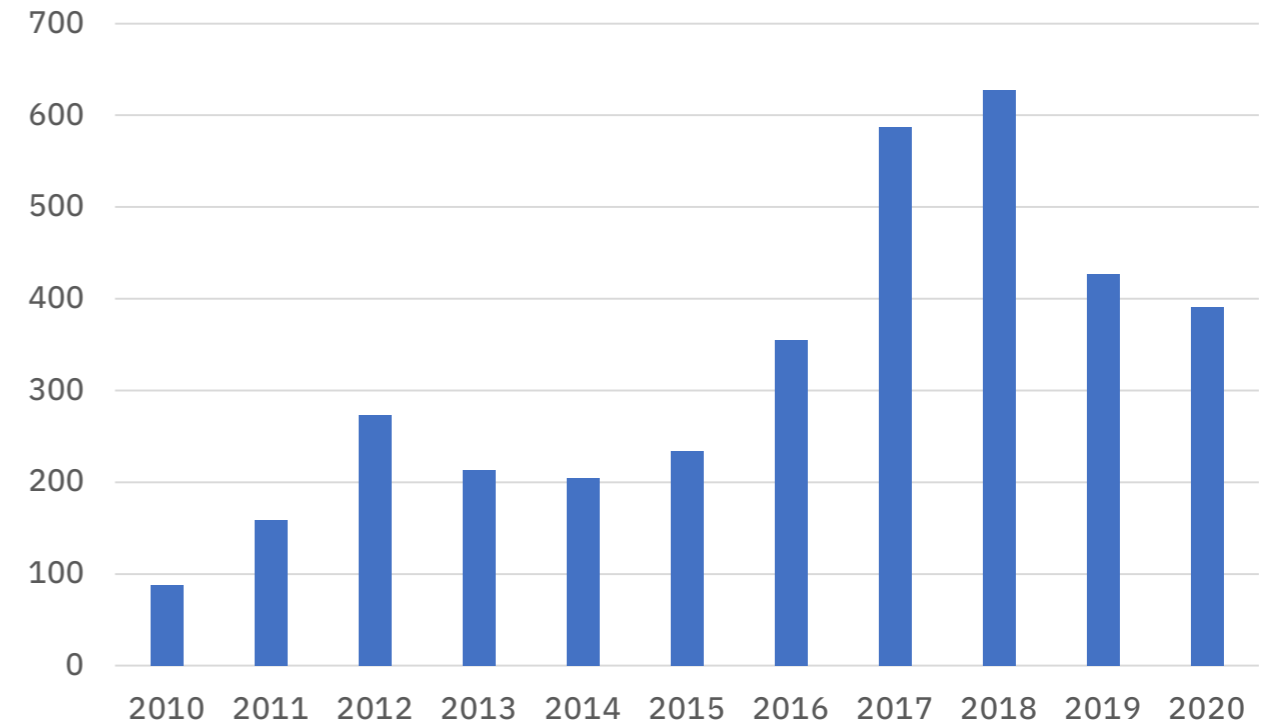
* Värdetillväxt i bolagets fastighetsvärden(Marknadsvärdet) + Rörelseresultat/Övervärde +marknadsjusterat Eget kapital (Beskattat marknadsvärde)

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

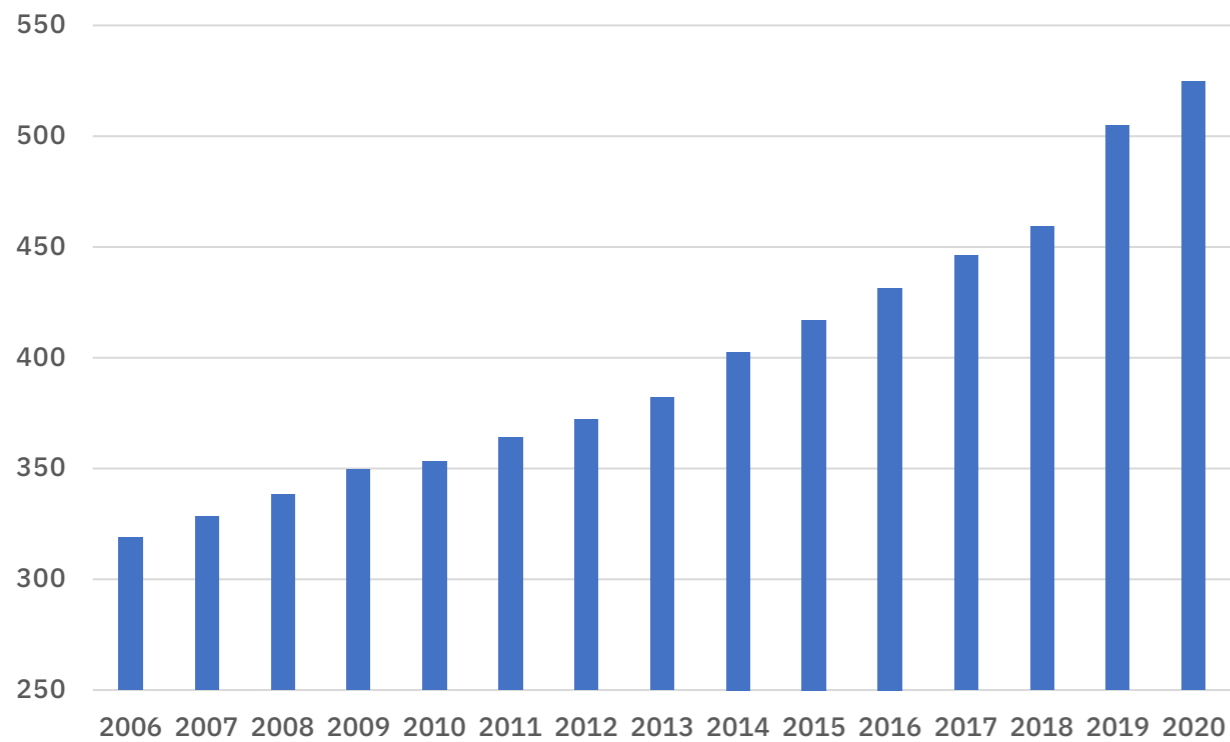
Förvaltningskostnader



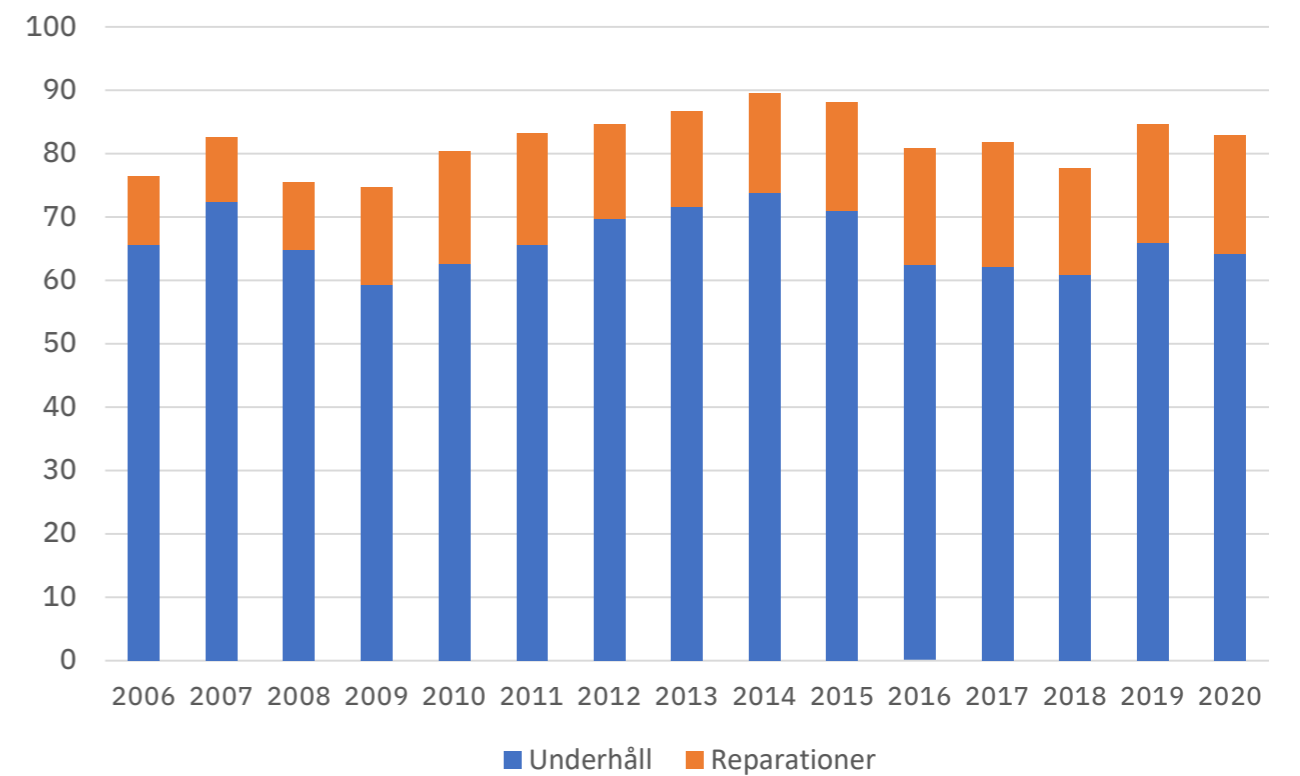
Investeringar totalt (mkr)



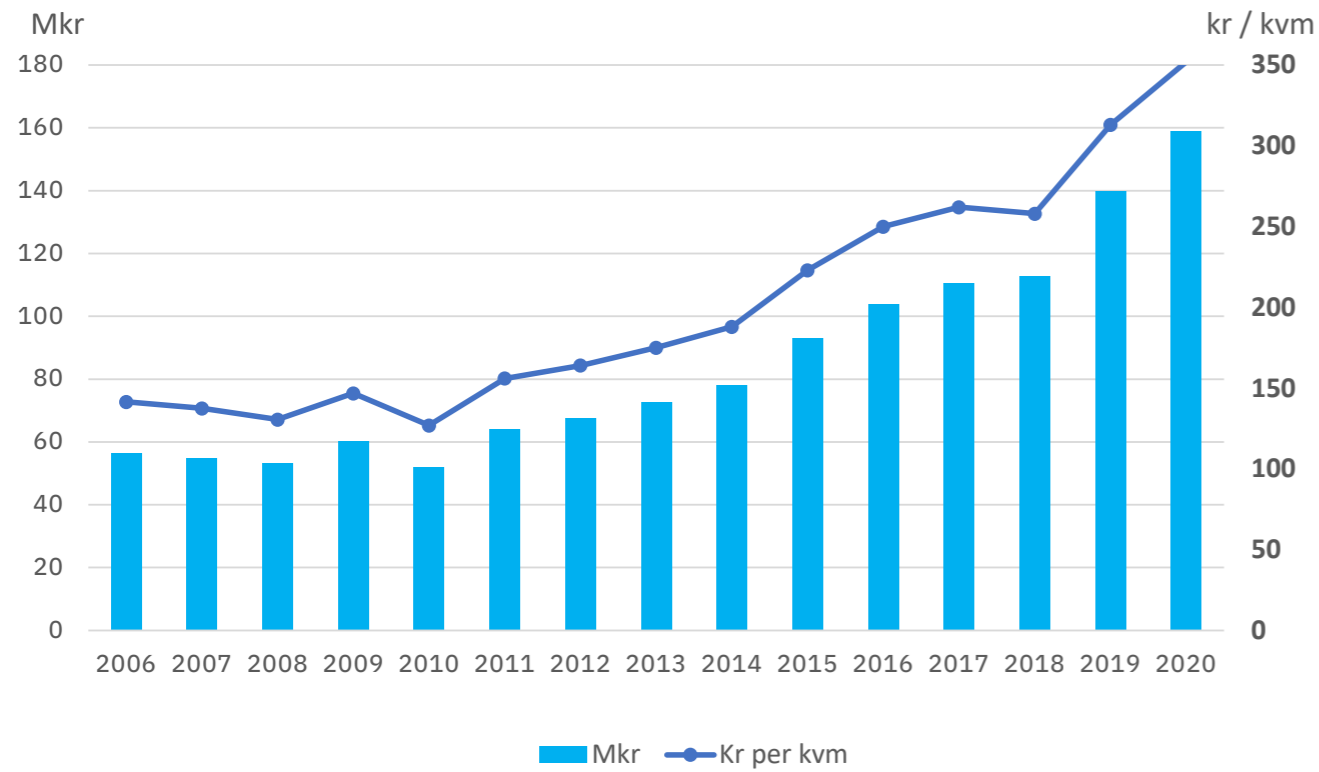
Hysesintäkter totalt (mkr)



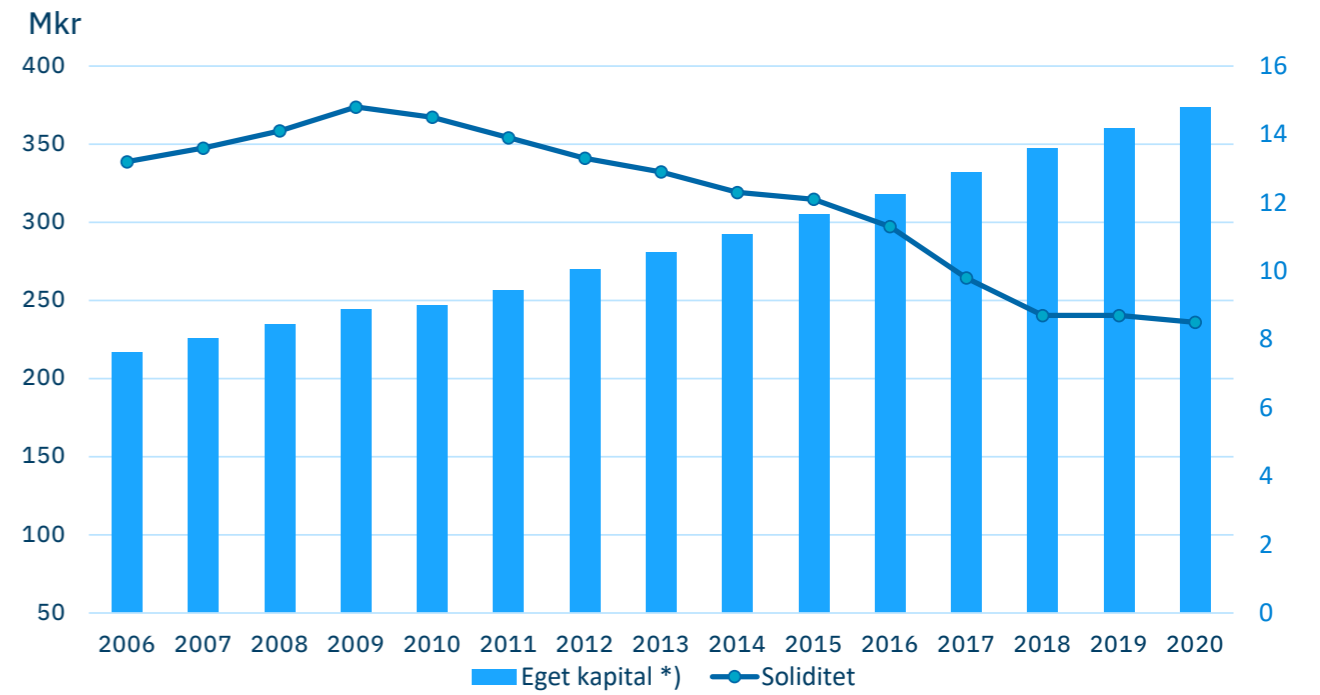
Underhåll och reparationer



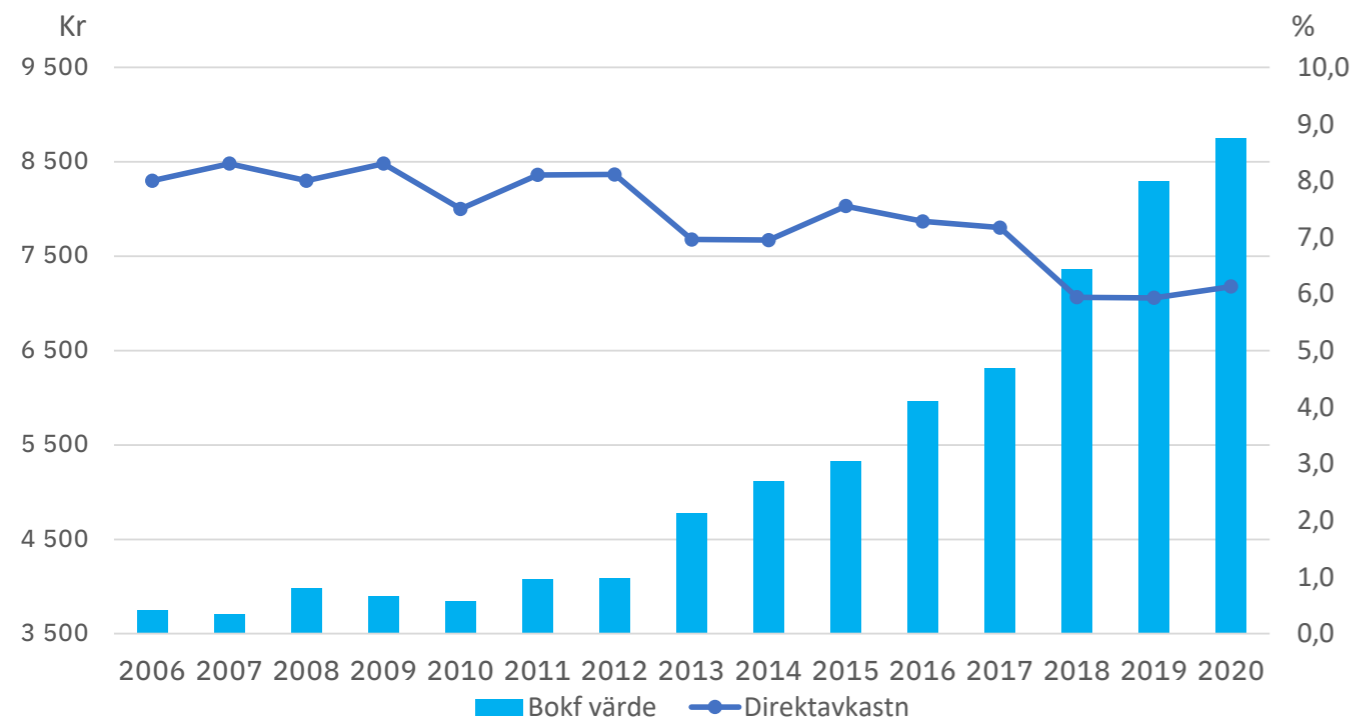
Kassaflöde
resultat efter finansnetto plus avskrivningar



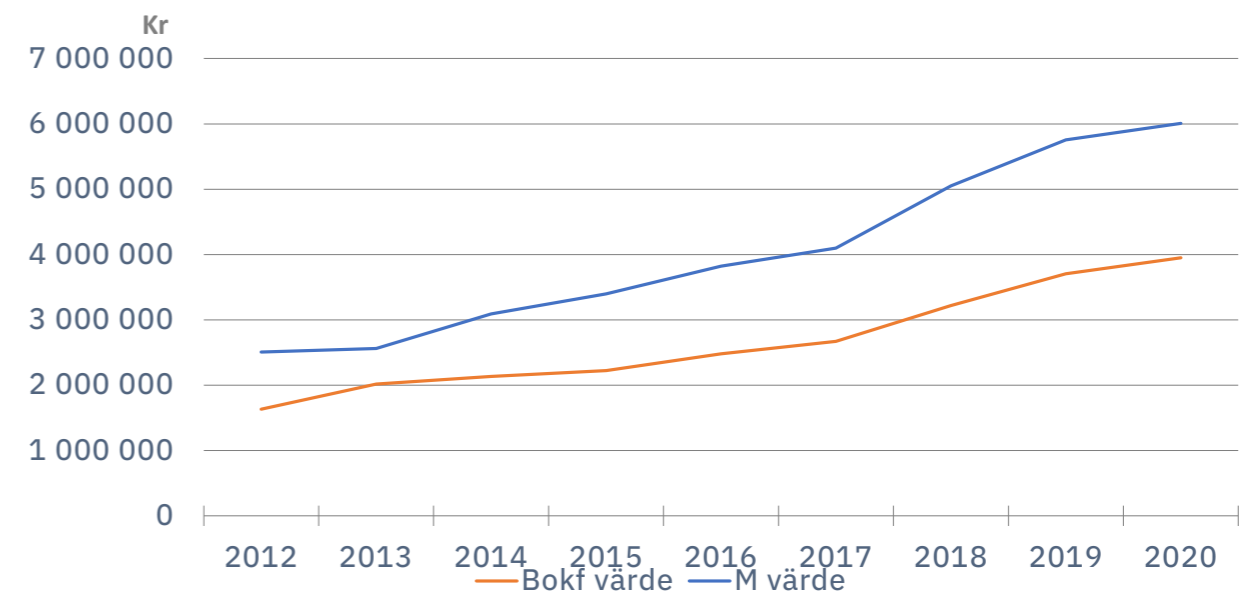
Justerat eget kapital och soliditet



Bokfört fastighetsvärde
i kr/kvm och direktavkastning i %



Marknadsvärde fastigheter





Lantmannavägen 92
Box 928, 461 29 Trollhättan

Tel: 0520-877 00
Fax: 0520-877 69

info@eidar.se
www.eidar.se

Bankgiro: 464-5966
Org.nr: 556049-7611



Eidar