



# Årsredovisning 2022



# Uppföljning verksamhetens ändamål

Bolaget drivs i ett allmännyttigt syfte och iakttar löpande kommunal-lagens lokaliseringsprincip för att främja bostadsförsörjningen i Trollhättan. Ett massivt arbete har under de senaste åren och även under detta år, genomförts för att konkretisera projekt som med start i oktober 2013 skall generera minst 1 000 nya hyresrätter färdigställda senast 2030. Dessa bostäder produceras både centralt, semicentralt, i miljonprogramsområden samt i småorter utanför tätorten.

Affärsplanen för 2021–2024 aktualitetsprövades under året utifrån den förändrade omvärldssituationen till följd av kriget i Ukraina, energikris och en snabbt försämrade ekonomisk situation. Eidars ledning gjorde förändringar i vissa av bolagets målsättningar vilket godkändes av styrelsen. Affärsplanens fokus på Hållbarhet och Boupplevelse kvarstår.

Byggnation av 40 nya lägenheter i Sjuntorp blev klar under året med invigning och inflyttning i november. Samtliga lägenheter var uthyrda vid invigningen. Upphandlingen av byggnation av 200 lägenheter i den nya stadsdelen Vårvik fick avbrytas på grund av överklagan och projektet är fortsatt pausat med anledning av det försämrade ekonomiska läget. Förhoppningen är att projektet kan återupptas sommaren 2023.

Bygglovet för de 144 studentlägenheterna på Innovatumområdet vann laga kraft i december 2021, men beslut om igångsättandet av projektet har även det skjutits upp på grund av de förändrade ekonomiska förutsättningarna. Arbetet med omställning av det tidigare äldreboende på Klockaregården vid Kronogårds Torg har löpt på under året och hösten 2023 kommer 64 ombyggda lägenheter i olika storlekar att vara klara för inflyttning. Styrelsen fattade beslut om byggstart av 34 studentbostäder i det så kallade A-huset på högskolans campusområde. Man beslutade även att Eidar ska köpa fastigheten av Kraftstaden. Arbetet påbörjas januari 2023 och ska vara klart inför vårterminen 2024.

I slutet av 2022 är 612 lägenheter av de ovan beskrivna minst 1 000 nya lägenheterna klara.

Bolaget återinvesterade också under 2022 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 för ombyggnad av Kronogårds torg i kv. Hackan. Det omfattande ROT-projektet av kvarteret Guldvingen har fortsatt under året, med den tredje etappen som omfattar de så kallade ”låghusen”.

Under försommaren genomfördes en stor generell kundmätning där samtliga hyresgäster fick möjlighet att svara på den omfattande enkäten. Närmare 2500 hyresgäster tog chansen att svara, vilket ger en svarsfrekvens på 52%. Undersökningen gav flera positiva besked, som att vår långsiktiga satsning på trygghet givit ett positivt resultat, inte minst i våra kvarter på Kronogården och Lextorp. Ett annat område med kraftigt förbättrat resultat är trivsel i våra utemiljöer och gårdar.

Det pågår ett omfattande förändringsarbete i förvaltningsorganisationen gällande framför allt förberedandet av en ny kundservicemottagning: ”En väg in”, samt fortsatt utveckling av roller och processer i den dagliga förvaltningen. Bolaget har under året också lagt stort fokus på digital utveckling som bland annat syftar till en högre service- och kvalitet för våra hyresgäster. Ett omfattande arbete genomfördes för att förbereda för byte av vårt fastighetssystem som omfattar bland annat mina sidor och ärendehantering. Systemskiftet genomfördes i november.

Bolaget har också gjort fortsatt stora satsningar på social och ekologisk hållbarhet. För social hållbarhet har vi bland många satsningar genomfört sysselskapande åtgärder genom Eidar Akademi med ytterligare ett Lokalt jobbspår som tog examen och ett som har påbörjat sin utbildning. Vi har fortsatt vår omfattande bosociala satsning ”Våga bry dig” med sikte på att motverka ohälsa och våld i nära relationer.

Satsningen gällande ekologisk hållbarhet har bland annat lett fram till att; Eidar blev första allmännyttiga bolag i Sverige att nå målet att vara fossilfria i energitillförsel till båda fastigheterna, fordonen och motorredskapet, samt till att bolaget certifierades enligt ISO 14001 i slutet av 2018, en certifiering som förnyades under 2022.

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 2022 var 12,71%, vilket bedöms vara en marknadsmässig avkastning 2022 (kravet i bolagets ägardirektiv är 5 %).

Vinsten före bokslutsdispositioner och skatt är 31 079 kkr. Bolaget betalar en borgensavgift motsvarande 0,31 % på de finansieringar som sker med kommunal borgen som säkerhet.

Bolagets soliditet är per bokslutsdagen 13,9%, kravet i ägardirektivet stipulerar minst 8 %.

Under hösten fattade Eidars styrelse ett beslut om att begära ägartillskott samt att ge vd uppdraget att ta fram ett beslutsunderlag för att avyttra fastigheter till ett värde av 500 miljoner kronor. I december beslutade kommunfullmäktige beslut om ett ägartillskott på 300 miljoner kronor genom nyemission.

# Innehåll

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| Uppföljning verksamhetens ändamål | sid 2  |
| Vd har ordet                      | sid 6  |
| Verksamhetsinriktning             | sid 9  |
| Strategiska målområden 2022       | sid 11 |
| Boupplevelse                      | sid 12 |
| Medarbetare                       | sid 14 |
| Varumärke                         | sid 16 |
| Fastigheter                       | sid 18 |
| Hållbarhetsredovisning            | sid 21 |
| Ekonomisk redovisning             | sid 33 |
| Resultat                          | sid 37 |
| Balansräkning                     | sid 38 |
| Noter                             | sid 41 |
| Revisionsberättelse               | sid 55 |
| Granskningsrapport                | sid 57 |
| Femårsutveckling                  | sid 60 |
| Historisk översikt                | sid 62 |

## Vd har ordet

### ÄR DET NÅGOT MAN LÄRT SIG ÄR DET ATT LIVET ÄR OFÖRUTSÄGBART.

Vi var många som i starten av 2022 trodde att nu väntade bättre tider efter två års coronapandemi. Det talades till och med om att nu skulle det glada 2020-talet börja. Så blev det dessvärre inte. En alltmer maktfullkomlig Putin i Moskva ville annorlunda och startade i februari krig mot Ukraina.



### Efter pandemin väntade kris och nya utmaningar

Kriget innebar i första hand en humanitär katastrof för människorna i Ukraina. Men det fick direkt en påverkan på världsekonomin som då ännu inte återhämta sig efter pandemin. Vi såg snabbt en energikris torna upp sig, följt av en ekonomisk kris; detta fick elpriser, inflation och räntor att sticka i höjden vilket fick stora effekter för samhället, för våra hyresgäster och för oss som bolag. Vår underhållsskuld från 90-talskrisen är fortfarande tung att bära och höjda räntor, ökade taxor och byggkostnader gjorde att det ekonomiska läget såg kärvt ut för kommande år. Samtidigt som vår ägare vill fortsätta använda oss som stadens viktigaste bostadspolitiska verktyg. Det försämrade ekonomiska läget gjorde att de mörka molnen hopade sig och flera av de byggprojekt som vi planerar fick pausas.

### Ägartillskott och utredning av fastighetsförsäljning

Mot denna bakgrund fattade Eidars styrelse beslut om att begära ägartillskott och ge mig i uppdrag att ta fram underlag för försäljning av fastigheter. Kommunfullmäktige tog beslut om ägartillskott på 300 miljoner kronor och det ska utredas för en fastighetsförsäljning till ett värde av 500 miljoner kronor. Detta kommer att ge oss en bättre balansräkning och ekonomiska muskler för att genomföra våra kommande projekt samt fortsätta vårt viktiga arbete för en socialt- och ekologiskt hållbar utveckling av Trollhättan.

### Kraftsamling i energikrisen

Energikrisen tillsammans med andra problem inom energiproduktionen gjorde att vi dessutom stod inför en eventuell elbrist i Sverige, med risk för att Svenska Kraftnät skulle beordra en så kallad manuell förbrukningsfrånkoppling (MFK) av delar av

elsystemet. Detta har aldrig hänt tidigare och är något som skulle innebära ytterst stora utmaningar för oss som bostadsbolag om det blev aktuellt här i Trollhättan. Det blev nödvändigt att skyndsamt ta fram beredningsplaner för en händelse av MFK samt för att ytterligare minska vår egen elförbrukning. Precis som under pandemin gjordes detta arbete i samråd med Trollhättans Stad och systerbolagen. När jag skriver detta i början av året har inte beredningsplanerna behövt verkställas och landets energiläge är stabilt men ansträngt. Vintern har varit mild och blåsig vilket underlättat situationen för landets elproduktion. Jag håller tummarna för att vi klarar oss denna vinter.

### Äntligen kunde vi mötas igen

att Covid-19 inte längre skulle klassas som en samhällsfarlig sjukdom och att de flesta restriktioner kunde avvecklas. Det var en glädjens dag som innebar att vi äntligen kunde låta vår kontorspersonal gå tillbaka till att arbeta på kontoret. Den 9:e februari välkomnades de med musik och alkoholfritt bubbel på Eidar Center när de anlände efter 1,5 års hemmaarbete. Vi kunde också börja ta emot våra hyresgäster och besökare och öppnade upp vår bobutik för "drop-in" besök igen. Sedan kunde vi återstarta något vi verkligen älskar och tycker är viktigt – att arrangera hyresgästaktiviteter och vara ute och träffa våra hyresgäster. Under året har vi varit ute i våra områden med konceptet "Eidar på besök" och samtalat, bjudit på fika och firat att bolaget fyllt 75 år.

### Vi fortsätter att skapa "Hem till Framtiden"

I slutet av oktober invigde vi vårt nya område kvarteret Bandgrinden i Sjuntorp. Det är 40 nya lägenheter i tvåvåningshus som jag och alla kollegor på Eidar är väldigt stolta över. Lägenheterna är fina och boendemiljön



## Verksamhetsinriktning

fantastisk med utsikt över ängar, hästhagar och Sjuntorps landmärke: den gamla textilfabriken. Det känns extra glädjande att vi nu har kunnat inviga nya fina hyresrätter i en av Trollhättans landsbygdsorter. Det är viktigt för oss att bidra till ett blandat boende i hela Trollhättan. Vi kom också äntligen i gång med renoveringen och ombyggnationen av kvarteret Hackan vid Kronogårdstorg. Här bygger nu Skanska 64 lägenheter och verksamhetslokaler vilket skapar förutsättningar för ett levande och aktivt torg. Avtal tecknades med Serneke för nästa etapp av renoveringen av kvarteret Guldvingen i Lextorp, så nu börjar vi se slutet på detta stora och viktiga projekt.

### På väg mot den bästa boupplevelsen

Under året har två viktiga steg mot bättre kundservice och en ännu bättre boupplevelse för våra hyresgäster tagits; en ny organisation för kundservicemottagningen: "En väg in", samt bytet av vårt fastighetssystem. Dessa viktiga förändringar kommer att innebära en snabbare och effektivare service gentemot

våra hyresgäster. Inom vårt sociala hållbarhetsarbete har vi bland annat fortsatt med vår omfattande "Våga bry dig"-kampanj, med syfte att sprida kunskap till hyresgäster och personal om våld i nära relationer och hur man kan agera när man misstänker att någon far illa. Eidar Akademi, vår arbetsmarknads- och integrationssatsning för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden, fortsatte inom de lokala jobbspåren lokalvård och fastighet.

Jag hade kunnat fortsätta räkna upp exempel på vad vi åstadkommit under året, för detta är verkligen inte allt. När jag summerar ett år på det här sättet blir jag otroligt stolt över alla fantastiska medarbetare och allt vi gör för våra hyresgäster och för Trollhättan. 2022 var ett år fullt av utmaningar, men också ett år då vi lärde oss mycket och som gjorde oss starkare och ännu bättre rustade för vårt uppdrag i framtiden.

Urban Blom, vd



### Vi ska bidra till en hållbar stad att vara stolt över

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. Bolaget ägs av Trollhättans Stad och är stadens viktigaste bostadspolitiska verktyg.

### Affärsplan och visionen visar vägen

I Trollhättan finns en energi och en handlingskraft som alltid fått staden att fortsätta att utvecklas trots utmaningar och motgångar. Eidar är en viktig del av denna handlingskraftiga kultur. Bolagets 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. I vår affärsplan har vi ett tydligt fokus på hyresgästernas boupplevelse och på hållbar utveckling.

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

### Vi har en drivande och viktig roll

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". År 2020 enades de kommunala bolagen och Trollhättans Stad 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. Eidar har de senaste åren höjt ambitionsnivån inom miljöområdet och vi har varit aktiva inom social hållbarhet med t ex Eidar Akademi. Trollhättan har utmaningar med utanförskap och segregation

och många av Eidars hyresgäster bor i stadens utsatta områden. Här spelar Eidar en drivande och viktig roll för att i samverkan med Trollhättans Stad arbeta långsiktigt för att bryta utanförskap och arbetslöshet.

### 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 Stad är den enskilt största kunden för sina kommunala verksamheter. Eidars lokalförvaltning möjliggör för staden att bedriva och utöka verksamhet, efter de skiftande behov och förutsättningar som råder. 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.

### Bidrar till en attraktiv studentstad

Att skapa och förvalta studentbostäder är en viktig del av bolagets uppdrag. Studentbostäder är en avgörande faktor för en ords möjlighet att utvecklas som student- och kunskapsstad. Även år 2022 fick Trollhättan grönt ljus från SFS, Sveriges Förenade Studentkår. En viktig 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. Detta bidrar till att öka attraktiviteten för högskolan och för Trollhättan som studentstad. Under 2022 var Högskolan Väst ett av de lärosäten i landet som ökade andelen internationella studenter mest. Vi ska bidra till en hållbar stad att vara stolt över

### **Hem till framtiden - byggmål som bidrar till befolkningstillväxt**

Trollhättan har som mål att växa till 70 000 invånare. Idag ligger befolkningen på ca 59 200. Precis som i stora delar av Sverige har det varit bostadsbrist i Trollhättan, men de senaste åren har staden en bostadsmarknad i balans. 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 612 av dessa. Under de närmaste kommande åren är ytterligare lägenheter planerade, inklusive studentlägenheter. 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.

### **Ägarförhållanden**

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

## **Styrelse, vd och revisorer**

### **Styrelse**

#### **Ordinarie ledamöter per 2022-12-31**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Tony Georgiou , ordförande | Jennie Bergius Eriksson, vice ordförande |
| Sune Svensson              | Lasse Henriksen                          |
| Christer Lorentzon         | Anita Frisk Kjell                        |
| Maysoon Murad              | Ann-Christin Holgersson                  |
| Tobias Sandberg            | William Arkemar                          |
| Paul Öhman                 | Sven-Arne Karlsson                       |
| Maarit Larinen             |  |

Erdan Berisha (Personalrepresentant Fastighetsanställdas förbund)  
Tommy Erlandsson (Personalrepresentant Unionen)

### **Verkställande Direktör**

Urban Blom

### **Revisorer**

#### **Ordinarie**

Anders Linusson, 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 9 (nio) sammanträden.



# **Eidars strategiska målområden 2022**

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

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



## – våra hyresgästers trygghet och trivsel

*Det är ett hedersuppdrag att vara hyresvärd och förvalta någons hem. Därför är våra hyresgästers trivsel och trygghet vårt främsta fokus. Hyresgästens boupplevelse är ett index vi räknar ut av produktindex och serviceindex, de två faktorer som främst påverkar hyresgästens upplevelse av att bo hos oss. Dessa index är i sin tur en sammanvägning av faktorer som den inre- och yttre miljön i våra fastigheter, allmänutrymmen, kommunikation med hyresgästen, återkoppling, service- och kundbemötande.*

### En tydligare gemensam målbild

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

### Kunden har sagt sitt – och det kan konstateras att vi är på rätt väg

Under 2022 genomförde vi en stor hyresgästundersökning, den första sedan 2017. Samtliga hyresgäster fick en kundenkät med frågor om såväl service- och bemötande, som frågor om sin bostad och sitt bostadsområde. Av svaren kan vi konstatera att kunden anser oss vara på rätt väg där boupplevelseindex ökar från 77,45 till 78,55, en inte alls försumbar siffra. Vidare kan vi konstatera att fokusområden och riktade investeringar inom dessa ger god effekt, exempelvis ser hyresgästerna mer positivt på trafikmiljön i närområdena där index ökat från 72% till 79,6%. En anledning till detta är bland annat investeringar av elektriska väg-bommar som under den senaste tvåårsperioden monterats runt om i bostadsområdena

med syfte att begränsa onödigt bilkörande. Hyresgästerna ger oss även tummen upp för trygghetsskapande investeringar i form av nya låssystem och belysning såväl som investeringar i nyrenoverade tvättstugor och allmänna utrymmen i sin helhet. Ovan lyfta områden utgör enbart en liten del av alla de investeringar och underhållsåtgärder vi gjort. Totalt investerades och underhöll vi under 2022 våra fastigheter för 460,7 mkr.

### Avveckling av covid-restriktioner

Den 9:e februari togs alla Corona-restriktioner bort i samhället. För oss innebar det att vi kunde börja gå tillbaka till en vardag som liknade den före pandemin. Vi började igen med hyresgästaktiviteter, lägenhetsvisningar och besiktningar. Vi öppnade också upp Eidar Center för drop-in vissa tider, men fortsatte med bokade besök då de det har visat sig fungera bra både för oss och kunderna.

### 2022 – ett år av sjösättande och intrimning

Under året sjösattes den nya förvaltningsorganisationen som från tidigare distriktsuppdelning numera är uppbyggd enligt våra huvudprocesser: bostäder, lokaler, kundservice, besiktning samt yttre miljö. Det gångna året har således präglats av intrimning av den nya organisationsstrukturen med målet att på ett mer effektivt sätt möta kunden och dagligen förbättra boupplevelsen, såväl som att stärka lagkänslan inom arbetsgruppen.

### Införande av nytt fastighetssystem och "en väg in"

Nyckeln till framgångsrika införanden av såväl nya organisationsstrukturer som stödsystem stavas "god tid för förberedelse". Under hösten 2022 genomfördes bytet av fastighetssystem till PM5. Införandet av ett nytt fastighetssystem är en nyttig prövning av såväl samarbetsförmåga som ihärdighet. Vi har under loppet av två år, inom i princip hela bolaget, jobbat med förberedande insatser för bytet av systemet. Arbetet fortlöper under

2023 men redan nu ser vi goda effekter av systembytet där vi på ett bättre sätt kommer kunna serva kunden med hjälp och information.

Samtidigt som införandet av PM5 har vi under vintern 2022 lagt de sista pusselbitarna på plats för sjösättningen av "en väg in" som planeras äga rum i februari 2023. Vi ser fram emot att göra kundens kontakt med Eidar enklare samtidigt som vi också kan leverera en högre service-upplevelse.





# Medarbetare

## – personal och organisation

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

### Arbetsmiljö och hälsa

För att kunna följa vår strategi om att bedriva ett arbetsmiljöarbete som främjar och möjliggör en god hälsa och som minskar arbetsrelaterad ohälsa, så behöver vi veta hur hälsan på bolaget ser ut, och inom vilka hälsoområden som vi har behov av att göra eventuella insatser. För att ta reda på det har vi under 2022 erbjudit alla medarbetare att genomföra hälsoscreeningar. Hälsoscreeningar är en enkät om uppskattad hälsa och livsstil. Alla som utifrån hälsoscreeningarna var i behov av livsstilsförändring har därefter erbjudits hälsosamtal med en hälsocoach för att följa upp och lägga planer för en förbättrad hälsa. Det samlade resultatet ligger nu även till grund för kommande satsningar och aktiviteter.

Under året har vi genomfört 4 st personaldagar där fokus har legat på Affärsplanen, Boupplevelse och teamkänsla. Även år 2022 certifierades Eidar enligt ISO1401 och FR2000.

### Personalstyrkan som gör Eidarlaget

Den sista december 2022 hade Eidar totalt 127 tillsvidareanställda (54 kvinnor och 73 män). Under sommaren 2022 erbjöds motsvarande 102 personer sommarjobb, dels inom förvaltningen med att ta hand om den yttre miljön, men även inom kundservice, lokalvård, Miljö och drift mm.

### Kompetensutveckling i organisation och hos medarbetare

I linje med Eidars utbildningsplan har samtliga medarbetare genomfört PM-utbildning samt en digital miljöutbildning. Därutöver har en utrymningsövning genomförts på Eidar center och samtliga chefer har deltagit i en intern krisövning samt Arbetsmiljöutbildning (med tema Våga bry dig/Våld i nära relation).

### Mål och uppföljning

I den affärsplanen som lanserades under 2021 och sträcker sig till 2024 sattes ambitiösa målsättningar under målområde "Medarbetare". Under 2022 har målen reviderats något men fokus ligger som tidigare på att Eidar ska vara en hållbar arbetsplats där alla medarbetare är engagerade, tar ansvar och är med och bidrar till en god fysisk, trivsam och jämlik arbetsmiljö. Samt på vikten av en stark teamkänsla och samarbete.



## Mål 2024

## Resultat 2022

|   |              |
|---|--------------|
| Medarbetarindex ska vara <b>minst 8,3</b> | <b>8,1</b>   |
| eNPS-värde ska vara <b>minst 45</b>       | <b>39</b>    |
| Teamkänsla ska vara <b>minst 8,4</b>      | <b>8,1</b>   |
| Jämlikhet ska vara <b>minst 9,0</b>       | <b>8,7</b>   |
| Frisknärvaro ska vara <b>minst 97%</b>    | <b>93,5%</b> |

## Eidarlaget 2022



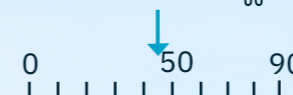
**127 är tillsvidareanställda**



**54 är kvinnor**



**73 är män**



**45 år är genomsnittsåldern**



**3 gick i pension**



**102 ungdomar sommarjobbade**



**9 kvinnor fick projektanställning som lokalvårdare genom Eidar Akademi**



**3 kvinnor, 5 män ingår i strategiska ledningen**



# Varumärke

## – skapa förtroende och förväntningar

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

### Varumärkesundersökning

Efter sommaren lät vi undersökningsföretaget HKL Research genomföra en attityd- och kännedomsundersökning för att mäta vårt varumärke. Undersökningen genomfördes i Trollhättan bland både hyresgäster och personer som inte är hyresgäster hos Eidar och dessa olika grupper redovisades separat och som helhet. Vi mäter vårt varumärke på parametrarna: kännedom, attityd och rekommendation. De två första parametrarna mäter vi i varumärkesundersökningen, den sistnämnda i Aktiv Bo:s stora hyresgästundersökningen. Resultatet visade att vi ligger kvar på en mycket hög kännedom med 96% som anger att de känner till oss. En stor majoritet har också en positiv attityd till Eidar och vi närmar oss målet på 82%. Generellt ligger vi på högre resultat i samtliga frågor bland våra hyresgäster än i gruppen icke hyresgäster.

### Hyresgästundersökning

I maj och juni kunde vi äntligen genomföra den stora hyresgästundersökningen tillsammans med Aktiv Bo, den första sedan 2017. Våra hyresgästers boupplevelse är vårt främsta fokus i affärsplanen för åren 2021 – 2024, därför är det glädjande att hyresgästernas betyg ökar i denna och i flera andra viktiga frågor. Mer om hyresgästundersökningen kan man läsa under målområdena Boupplevelse och Hållbarhet. Undersökningen visade dock en liten minskning av andelen hyresgäster som

rekommenderar Eidar som hyresvärd. Satsningen på kundservice tror vi kommer att ge ett positivt utslag för denna parameter.

### Internt förankringsarbete av vision och värdegrund

Eidar är ett välkänt varumärke i Trollhättan med ett gott anseende. Det är naturligtvis bra, men inget vi kan slå oss till ro med. Det är ett ständigt pågående arbete med att förbättra vårt rykte, öka vårt förtroende och sätta bilden av oss själva. Och bilden av Eidar skapas dagligen i mötet mellan oss som arbetar på Eidar, våra hyresgäster och övriga trollhättebor. Detta innebär att alla på Eidar är med och bygger vårt varumärke. Därför är det så viktigt att alla medarbetare känner sig informerade, delaktiga och som att vi alla jobbar mot samma mål. För detta genomförs ett kontinuerligt internt förankringsarbete av vision och värdegrund.

### Interninformation bygger stolthet

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

### Kommunikation och information

Vårt varumärke skapas i första hand av hur våra hyresgäster uppfattar oss som hyresvärd. Trivs de och tycker att vi tar dem på allvar och ger en god service kommer de att tala väl om oss och rekommendera oss. Andra viktiga delar av hyresgästens boupplevelse är att man känner sig informerad, får återkoppling och har möjlighet till dialog med oss. Vår kommunikation handlar således både om det dagliga mötet med hyresgästerna och att kommunicera vad Eidar gör till en bredare allmänhet i Trollhättan. För att öka vår synlighet och närvaro på internet annonserar vi på Google och arbetar kontinuerligt med sökmotoroptimering. Grunden för Eidars kommunikation är bolagets kommunikationsstrategi. Under 2022 har vi tagit fram en plan för digitalisering och arbetat med att förbättra förutsättningarna för att implementera fler digitala kommunikationslösningar under 2023, bland annat ett verktyg för digitala nyhetsbrev.

### Kommunikation i digitala och analoga medier

Hösten 2020 lanserade vi en ny hemsidan för att skapa ännu bättre förutsättningar för att kommunicera och presentera bolaget på nätet samt för att marknadsföra våra lägenheter. I och med övergången till vårt nya Fastighetssystem har även Mina sidor fått ett nytt och betydligt mer lättöverskådligt gränssnitt, både för oss på Eidar och för våra

hyresgäster. Bland annat kan man följa sina egna ärenden på ett tydligt och enkelt sätt. Eidars sociala medier har fortsatt att öka i räckvidd och facebooksidan följts i början av 2023 av 3700 personer, Linkedinsidan av 1522 personer och Instagramkontot av 1329 personer. Bolaget publicerar nyheter och pressmeddelanden via My Newsdesk och som vanligt genomförde vi en mediaanalys för året innan, vi kom ut med 103 artiklar i 29 olika medier, främst ttela, Hem&Hyra och Nya projekt. Under 2022 gav Eidar ut två nummer av hyresgästtidningen Entré och fyra nummer av nyhetsbrevet Nära dig.

### 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 Trollhättans varumärke stärks. Vår sponsring handlar inte enbart om att exponera varumärket. De som sponsras av Eidar har i avtalet ett krav på motprestation i form av aktiviteter eller erbjudanden för Eidars hyresgäster, med särskilt fokus på barnen. Under 2022 kom vi på allvar i gång med dessa aktiviteter som t ex midsommarfirande och fotbollsskola, där föreningar vi var med och sponsrade var med och arbetade.





Eidar förvaltar ca 6 400 hyresrättslägenheter runt om i Trollhättan. Utöver dessa lägenheter har Eidar kommersiella hyresgäster samt förvaltar särskilda boenden, förskolor och skolor åt Trollhättans Stad. Som Trollhättans kommunala bostadsbolag är Eidar en viktig aktör och en drivkraft som bidrar till stadens utveckling och att nå befolkningsmålet på 70 000 invånare år 2030.

### Strategisk Partnering: Kvarteret Stensmedjan

Under året har kompletterande arbeten med utemiljön genomförts för att göra renoveringen komplett. Arbetet med att konvertera lokaler till lägenheter har också fortsatt under 2022, och ytterligare två lägenheter har iordningställt i den lokal som tidigare inrymde Hyresgästföreningen. Hyresgästföreningen har i sin tur fått en ny och renoverad lokal i det gamla tvätteriet på Klintvägen. Även Eidars områdeskontor har fått en ansiktslyftning med bland annat nya omklädningsrum. Det är med lyckat resultat vi nu kan titta tillbaka på ett gott samarbete med Skanska i renoveringen av totalt 850 lägenheter fördelade på fyra områden.

### Strategisk partnering: Guldvingen 1 & 2

Arbetet med etapp 2 har fortsatt under 2022 och under året färdigställdes totalt 107 lägenheter av de 253 lägenheter som denna etapp omfattar. Under 2022 har också etapp 3 (låghusen) påbörjats. Etappen omfattar totalt 98 lgh och under året har 26 av dessa renoverats. I december tog styrelsen sedan beslut om att teckna kontrakt gällande den sista etappen, vilken omfattar 90 lgh. Denna renovering kommer att starta under hösten 2023 och färdigställas under 2024. Lägenheterna renoveras utifrån i stort sett samma omfattning i alla etapper, dock har man i denna typ av projekt med så många upprepningar möjligheten att ta med sig de förbättringsmöjligheter som upptäcks.

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

Under våren tog arbetet med ombyggnaden av höghusdelen på Kronogårdstorg ordentlig fart. Ombyggnaden innefattar en totalrenovering och iordningställande av 64 nya lägenheter i blandade storlekar, samt en omfattande fasadrenovering där nya balkonger och skifferfasad skall bidra till den gemensamma målbilden om ett tryggare, trivsammare och mer levande torg. Som ett led i att öka tryggheten beslutades under året att skapa en stor gemensam tvättstuga på entré-plan med stora fönster ut mot torget för att skapa ytterligare kontakt med torget och social kontroll. Utöver detta kommer en helt ny bostadsgård att anläggas på fd. baksidan av huset. Höghuset skall stå klart för inflyttning i början av september 2023.



Parallellt har arbetet med att hitta hyresgäster till lokalerna i markplanet fortsatt. Målet

är att hitta verksamheter som är öppna och bidrar till ett flöde av människor i olika åldrar och kön till torget under en stor del av dygnet. Vi har här inte nått ända fram ännu men har konstruktiva diskussioner och en förhoppning om att gå i mål med detta under början av 2023 och då kunna börja projektera för hyresgästpassningar och börja ombyggnadsarbetena när lägenheterna är klara.

Under våren färdigställdes också fönster- och dörrbytet på Lantmannavägens höghus, ca 340 lgh. Alla lägenheter har fått nya säkerhetsdörrar, postboxar och alla fönster som inte bytts förut har ersatts med nya.

### Nybyggnation: Studentbostäder Innovatum

Vi gick in i 2022 med lagakraftvunnet bygglov och var tillsammans med entreprenören ivriga att få börja bygga. Tyvärr tog 2022 en oväntad riktning med krig i Europa och turbulent ekonomi och byggmarknad. Detta tillsammans med en stor osäkerhet kring möjligheten att få investeringsstöd medförde att vi valde att avvakta med att påbörja detta projekt. Vårt bygglov är giltigt till december 2023 vilket medför att vi behöver ta beslut om hur vi går vidare under 2023.

### Nybyggnation: Sjuntorp Kvarteret Bandgrinden

Arbetet med 40 nya radhuslägenheter i Sjuntorp har pågått under året och trots ökade byggmaterialkostnader och leveransproblem på grund av omvärlden så kunde hyresgästerna flytta in som beräknat 1 november. Vid lekplatsen fanns då även konstverket Daggelina på plats, ett resultat av det arbete som bedrivs i staden av OMSK (Offentlig Miljö Som Konstform) och som



Eidar är en del av. I detta projekt har vi för första gången ställt krav på att byggnationen skall klimatdeklarerats, vilket ställt krav på både oss och Brixly. Vi har tagit hjälp av IVL Svenska Miljöinstitutet för att granska klimatdeklarationen lära oss mer om detta. Tyvärr är det i skrivande stund fortfarande osäkert om det kommer att finnas pengar att betala ut till investeringsstödet vi sökt, men vi har fortfarande förhoppningar om att så kommer att ske.

### Nybyggnation: Vårvik

I februari 2021 tog styrelsen beslut om att bolaget skulle avsäga sig markanvisningen gällande Kv. Läderkulan, samt att starta projektering och upphandling av nybyggnation av ca 200 lägenheter i Kv. Stafettpinnen och Varpan. Beslut togs även om att inom upphandlingen premiera de anbud som hade en i huvudsak bärande stomme av trä eller annan mindre miljöpåverkande lösning än traditionell byggtäckning i betong. Arbetet med att forma upphandlingen startade och utvärderingsmodellen kom även att premiera grönytefaktor och gestaltning. Upphandlingen annonserades ut strax innan sommaren, och då anbudsgivarna skulle lämna förslag på både plan- och fasadutformningar samt underliggande garage gavs det en anbudstid om ca 6 månader. Upphandlingen genomfördes tillsammans med Kraftstaden som skall äga det underliggande garaget. Vid anbudstidens utgång och efter grundliga kontroller av inkomna anbud togs beslut om att avbryta upphandlingen på grund av bristande konkurrens. Efter att detta beslut tagits beslutades även att gå ut med en nu, något reviderad upphandling. Vid anbudstidens utgång genomfördes en omfattande anbudsutvärdering och slutligen kunde tilldelning ske. Dock överklagades denna tilldelning och efter några turer med skriftväxlingar togs beslutet att ännu en gång avbryta upphandlingen. Under hösten har vi jobbat med olika förslag för hur vi ska upphandla projektet men har inte landat i hur vi ska göra och detta tillsammans med den oroliga ekonomiska situationen har medfört att vi inte har startat projektet. Vi kommer inte heller att kunna få investeringsbidrag till detta projekt.



Detta innebär att projektet kommer att försenas, men då det är viktigt för bolaget att få till ett projekt som förenar de tre hållbarhetsaspekterna på ett bra sätt, och bidrar till att staden uppnår ambitionerna med den nya stadsdelen så accepterades förseningen.

### **Nybyggnation: Lärketorpet**

Redan under 2021 togs beslut om att starta projektering och upphandling av nybyggnation i Kv. Lärketorpet där vi sedan tidigare vunnit en markanvisning via lottdragning. I detta projekt är tanken att krav skall ställas om att anbudsgivarna skall bygga med trästommar. Då investeringsstödet avvecklats och det i dagsläget råder stor osäkerhet i omvärlden med bland annat höga byggpriser har bolaget dock låtit arbetet med projektering och upphandling pausats ett tag. I början av 2023 skall de nya förutsättningarna analyseras och beslut skall tas om hur vi går vidare.

### **Källstorpsgården**

Under året har projektet med renovering och utökning av gemensamhetsutrymmen inom Källstorpsgården pågått. Renovering/ombyggnad av Källstorpsgården har omfattat ombyggnation av fyra team-rum, elva avdelningskök, samt utbyggnad av tio gemensamhetsytor och balkonger i anslutning till respektive avdelningskök. Även en omfattande ombyggnation av befintligt tillagningskök på byggnadens bottenplan ingår i projektet. Projektet har bedrivits i 3 olika etapper och den sista, tillagningsköket, slutbesiktades i december.

### **Skördetröskan 6**

Då det tillfälliga bygglov för våra 40 smålägenheter på Skördetröskan 6 förlängdes 2021 till slutet av 2023 och under året har det utretts olika alternativ för hur och var vi skulle kunna avveckla dem. Vi har tittat på möjligheter att flytta dem till annan plats där vi kan få permanent bygglov alternativt avyttra dem. Mäklare har fått i uppdrag att titta på detta men inte hittat någon köpare. Arbetet med att utreda hur och på vilket sätt lägenheterna kan avvecklas kommer att fortsätta under 2023.

### **A-huset Campus Högsolan Väst**

Som ett led i arbetet med utvecklingen av campusområdet har under året projektering och upphandling av det så kallade A-huset på campusområdet skett. A-huset ägs idag av Kraftstaden och innehåller idag kontor och Studentkåren. Målbilden är att bygga om dessa kontor till ca 35 studentrum i korridorlösning. I december beslutade styrelsen att skriva kontrakt gällande ombyggnaden och att förvärva fastigheten av Kraftstaden. Ombyggnaden påbörjas under våren och beräknas stå klart till VT 2024.

### **Kv Ceres, Kungsgatan**

På Kungsgatan 15, inom Kv Ceres, ligger ett vackert hus från 1929 som under året renoverats utvändigt. Inom renoveringsprojektet som pågått sedan i våras har husets fasad putsats och målats om för att återskapa husets gamla utseende. Mot innergården fanns tidigare fyra allmänna balkonger, men vid en tidigare renovering togs dessa balkonger bort. Nu har huset återigen fått trapphusbalkonger som byggts i samma stil som de som en gång fanns. Även husets fönster har anpassats för att bidra till att skapa den rätta känslan. Vissa fönster har bytts ut till nya med klassiskt utseende, medan andra fönster har kunnat renoveras.



# Hållbarhetsredovisning

## – så bidrar vi till en hållbar stad

*Vi har under många års tid jobbat hårt med hållbarhet, både social- och ekologisk hållbarhet. Nu förstärker vårt fokus ytterligare genom att i vår nya affärsplan slå fast att hållbarhet är ett av bolagets strategiska målområden. Det är även ett av våra nya värdeord och vår roll i utvecklingen av en hållbar stad betonas i vår nya vision. Genom Eidars väsentlighetsanalys som är vägledande i detta arbete har bolaget formulerat verksamhetsmål och under året togs flera viktiga steg framåt i hållbarhetsarbetet i de tre dimensionerna: Ekonomisk, Ekologisk och Social hållbarhet.*

### **Social hållbarhet**

I Eidars vision står det att bolaget ska bidra till en hållbar stad att vara stolt över. Bolaget har en lång tradition av att arbeta med bosociala frågor och på senare år har de fått en allt mer framträdande roll i verksamheten. I nuvarande affärsplan är hållbarhet ett av Eidars strategiska målområden och det finns definierade mål kopplat till just social hållbarhet. Vårt mål är att skapa en jämlik stad där trollhätteborna trivs och känner sig trygga och delaktiga. Arbetet med social hållbarhet sker utifrån tre olika utvecklingsperspektiv – staden, bostadsområdet och hyresgästen. Mycket av bolagets arbete görs i nära samverkan med föreningar, myndigheter och andra aktörer för att hitta gemensamma och långsiktiga lösningar.

#### **Aktiv roll i Trollhättans utveckling**

Under 2022 har Eida varit delaktiga i stadens arbete för att ta fram en färdplan för social hållbarhet. Arbetet har gjorts i samarbete med stadens förvaltningar och bolag. Syftet har varit att identifiera prioriterade områden och få en gemensam riktning i vår strävan att vara en stad där invånarna lever ett gott liv men god hälsa och utan orättfärdiga skillnader. Under året har även samverkan kring det brottsförebyggande och trygghetsfrämjande arbetet fördjupats. Varje vecka rapporterar

bl a Trollhättans Stad, Polis och hyresvärdar in händelser och skadegörelse i ett gemensamt IT-system för att utifrån det skapa gemensamma lägesbilder och åtgärdsplaner.

#### **Målmedvetet arbete skapar trygga bostadsområden**

Under våren 2022 genomfördes en hyresgästundersökning i samtliga områden. Undersökningen visar att upplevd trygghet ökat med 4,3% sedan senaste mätningen 2017 till 80,5%. I områden med socioekonomiska utmaningar har upplevd trygghet ökat med 9,8% under samma period och det är glädjande att se senaste årens investeringar och målmedvetna satsningar för ökad trygghet ger tydliga resultat. Grunden till trygga och trivsamma bostadsområden läggs av Eidars förvaltning. Bolagets Miljö- och Fastighetsvärdar ronderar regelbundet samtliga bostadsområden och ser till att det är helt och rent både i och mellan våra fastigheter. Dessutom renoveras och upprustas flera bostadsområden för att förbättra trivsel och den upplevda tryggheten ytterligare. Under året har bl a arbetet med upprustningen av Kronogårds Torg och renovering- och utvecklingsarbetet på Lextorp fortsatt. En annan mycket viktig roll spelar bolagets bosociala avdelning som



hanterar störningar och arbetar förbyggande med trygghetsskapande åtgärder. Konkreta exempel är bland annat bekämpning av olovlig andrahandsuthyrning, bointroduktion, Granssamverkan, Våga bry dig och trygghetsvandringar.

### Hyresgästaktiviteter skapar trivsel och uppmuntrar till dialog

Varje år planerar Eidar in olika hyresgästaktiviteter runt om i hela fastighetsbeståndet, både för att skapa trivsel och få grannarna att träffas men också för att det är ett bra sätt för Eidar att skapa dialog och fånga upp hyresgästernas synpunkter. Aktiviteterna genomförs både i egen regi eller i samverkan med exempelvis Hyresgästföreningen. På grund av Covid-19 genomfördes de flesta aktiviteterna först andra halvåret. Under året har vi bl a bjudit in till "Eidar på besök" i ett flertal områden och rest runt med vår bobuss. Även bolagets Trygghetsboende började återgå till ordinarie verksamhet och flera uppskattade aktiviteter och resor genomfördes för målgruppen 65+.

### Personlig utveckling genom Eidar Akademi

För att bidra till en positiv utveckling av Trollhättan är det en förutsättning att trollhätteborna trivs och känner sig delaktiga. Genom Eidar Akademi försöker Eidars bryta utanförskap och på olika sätt bidra till personlig utveckling med hjälp av satsningar på språk, utbildning och jobb. Under året har 25 personer i olika omfattning gjort praktik på Eidar. Arbetet sker oftast i nära samverkan med andra aktörer så som Kunskapsförbundet Väst, Trollhättans Stad, Arbetsförmedlingen och Fältenheten.

I juni tog fyra deltagare i Lokalt jobbspår Fastighet examen efter ett års studier där teori, praktik och yrkessvenska varvats. Under sommaren arbetade de som vikarier när ordinarie Miljö- och Fastighetsvårdare var på semester. Under hösten startades ett nytt Lokalt jobbspår i samverkan där tre nya deltagare får möjlighet att få en yrkesidentitet och värdefulla erfarenheter och referenser ut i arbetslivet. Under året har även nio kvinnor haft anställning på Eidar för

att städa trapphus och gemensamma ytor i utvalda bostadsområden samt bolagets kontorslokaler. Samtliga kvinnor har gått Lokalt Jobbspår Lokalvård där olika teoretiska kurser varvats med yrkessvenska och praktik på Eidar. Förutom att satsningen för kvinnorna närmare arbetsmarknaden har en ökad närvaro och mer frekvent städning haft en stor positiv inverkan på boupplevelsen.

Förutom via lokala jobbspår har möjligheten till praktik möjliggjorts genom sociala klausuler i våra upphandlingar. Vid alla större upphandlingar förbinder sig entreprenören att erbjuda praktikplatser under avtalsperioden. Utöver olika satsningar för att skapa arbete har Eidar Akademi i samarbete med olika studieförbund och kommunala förvaltningar erbjudit kurser och studiecirkel under våren och hösten.

### Fokus på aktiviteter riktade till unga

Målgruppen barn och unga är viktiga i vårt sociala hållbarhetsarbete. Under sommaren 2022 erbjöds motsvarande 102 personer sommarjobb där majoriteten var unga trollhättebor. I samverkan med Trollhättans Stad arbetade 13 ungdomar i början av sommaren med diverse målarjobb på förmiddagen och ansvarade sedan för att hitta på roliga aktiviteter för sommarlovslediga barn på Lextorp och Humlan på eftermiddagarna. Upplägget var uppskattat både av ungdomarna och de barn som besökte dem.

Under hösten var Eidar tillsammans med Trollhättans Stad medarrangör till Människan bakom uniformen, MBU. MBU riktar sig till ungdomar i åldern 15-20 år och syftar till att skapa bättre relationer mellan ungdomar och anställda i uniformsyrken eller andra viktiga samhällsfunktioner. Under 10 veckor fick ungdomarna träffa representanter från Polis, Räddningstjänst, ambulanssjukvård, bussbolag och Eidar för att prova på olika arbetsmoment och ha roligt tillsammans.

### Förenings-samarbete ger en meningsfull fritid

Eidar har en lång tradition av att samarbeta med föreningar och organisationer för att bidra till en positiv utveckling av Trollhättan.

Genom vår sponsring vill vi förutom att skapa ett mervärde för våra hyresgäster och stärka vårt varumärke bidra till att Trollhättan blir en attraktiv stad där människor trivs, vill bo och leva. Tillsammans med våra samarbetspartners vill vi ge barn, unga och i samhället utsatta grupper en meningsfull fritid

och bidra till ökad trivsel och delaktighet. Vi prioriterar lokala samarbeten som på olika sätt har fokus på ungas utveckling inom kultur, idrott och hälsa. I våra samarbeten ställer vi krav på motprestation i form av aktiviteter eller erbjudanden för Eidars hyresgäster.





## Ekologisk hållbarhet

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag vill 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.

### Vi utvecklas tillsammans med medarbetare och hyresgäster

Utifrån våra lokala förutsättningar är förändringsarbetet inriktat mot FN 17 globala hållbarhetsmål Agenda 2030 för att ställa om samhället till en alltmer hållbar och rättvis värld.

De beslut som Eidar tar baseras på bolagets etiska riktlinjer, miljöpolicy och aktuella miljömål. Valen präglas av långsiktighet där Eidars ansvarstagande ska möjliggöra en enkelhet för hyresgästen att agera miljömässigt. I dialog med hyresgästerna

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. Vårt miljöarbete har en framträdande roll i bolagets verksamhet där alla medarbetare, oavsett yrkesroll gemensamt ska känna 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.

### Miljöledning

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

Mål och strategier har formulerats utifrån tre av FN Globala mål, Agenda 2030 för hållbarutveckling:

- **Hållbara Städer och Samhällen (mål 7)**  
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 (mål 11)**  
Energieffektiva byggnader där energianvändningen ska vara förnyelsebar  
Förnyelsebara byggmaterial prioriteras med lokalt omhändertagande av dagvatten
- **Ekosystem och Biologisk mångfald (mål 15)**  
Främja biologisk mångfald samt ta vara på och återställa ekosystem

Fokusområdena är tvärssektoriella och bidrar till en positiv utveckling för flera områden.

## Händelser under 2022

- **E3 effekt - effektiv elektrifiering i Trollhättan med dataflöde för innovativ samhällsnytta**  
Projektansökan till Vinnova som är Sveriges Innovationsmyndighet, ansökan sker tillsammans med Innovatum Science Park, TEAB, Kraftstaden, för att undersöka möjligheten till en ökad elbilsaddning i befintligt elnät och därmed påskynda en snabbare klimatomställning för transporter.
- **Cirkulär och inkluderande upprustning av Trollhättans allmännytta**  
Tillsammans med Trollhättans Stad har vi fått beviljat projektmedel från Formas som är ett statligt forskningsråd för hållbar utveckling. Syftet är att utforska hur cirkulär upprustning kan bidra till att minska stadens klimatskuld från bostadsbyggande och främja en blandad stad.
- **Energieffektivisering/Kundnöjdhet temperatur värmekomfort vintertid**  
Under 2022 har vi lyckats minska vår energiförbrukning med 6 procent jämfört med ifjol (normalårskorrigerad förbrukning), en minskning med 3,5 miljoner kWh. Parallellt har hyresgästernas kundnöjdhet för produktindex "temperatur värmekomfort vintertid" ökat med 3,5% under 2022 jämfört med 2017 enkätundersökning.
- **Lokalt producerad Solel**  
Under 2022 installerades ytterligare 9 solcellsanläggningar. Den installerade effekten är vid årsskiftet 838 kWp en ökning med 15 procent jämfört med ifjol och räcker till 350 lägenheters årskonsumtion av hushållsel.
- **LONA (Lokala naturvårdsprojekt) - Inventering av skötta gräsytor**  
Som ett utvecklingsområde för att öka den biologisk mångfalden har Trollhättans Stad och Eidars gräsytor uppmärksammas. Vårt bidrag är att under 2023 inventera 17 hektar av våra gräsytor för att öka artmångfald vad gäller pollinering och hävdgynnade växter med förhoppning om en positiv upplevelse hos våra hyresgäster och staden invånare.
- **LONA - Grönare skolgårdar**  
Fortsatt arbete tillsammans med Trollhättans Stad på ytterligare 5 förskolor för att skapa miljöer som gynnar pollinerare samt att få skolorna att nyttja dessa miljöer i det pedagogiska arbetet.
- **LONA - Räkna med grönt**  
I samverkan med Trollhättans Stad utveckla nuvarande modell för framräknande av grönytefaktor (GYF) där val av åtgärd som stärker biologisk mångfald skall premieras. Det kommer även tas fram en handlednings- och inspirationshäfte till externa intressenter med råd och tips på åtgärder som ökar förutsättningar för biologisk mångfald.



## Miljöområden:

### Hyresgäst

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

### Fastighetsutveckling

Hållbarhet och begreppet "Levande stad" är centrala frågor för Eidar vid ombyggnationer samt nyproduktion. När vi utvecklar nya bostäder och områden formar vi framtidens livsmiljöer. Hållbarhet är ett viktigt ledord för oss redan vid ritbordet och vidare, längs hela byggprocessen. Vi vill skapa så bra förutsättningar som möjligt för ett gott liv som också tär minimalt på planetens resurser. I våra om- och nybyggnadsprojekt väljer vi byggvaror utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Vi använder miljöledningssystem som exempelvis "Svanen" samt "Miljöbyggnad" där ett urval av projekten certifieras. I nyproduktion ställer vi krav på låg energianvändning och i utvärdering av anbud premieras låg klimatpåverkan. I projekteringskedje följs materialval samt byggprocessen upp med syfte att ge god livsmiljö med en minskad miljöpåverkan från bostadsbyggandet.

Under året har 42 nyproducerade lägenheter tillkommit till vårt fastighetsbestånd och 132 lägenheter har genomgått omfattande renoveringsarbeten.

### Fastighetsförvaltning

Eidar eftersträvar en resurseffektiv och miljöanpassad förvaltning med fokus på inomhusmiljö, ytttermiljö, trygghet och trivsel. Ett område som får höga vitsord i våra kundenkätundersökningar är vår utemiljö. Vår ambition är att det skall vara en plats för rekreation och social samvaro. Det skall finnas en bred artvariation av växter som är tilltalande för djur och insekter så att den biologiska mångfalden främjas. I vår skötselplan finns en trädvårdsplan eftersom träd har stor betydelse för den biologiska mångfalden men även ekonomiska och sociala värden. Det finns ett "växande" intresse för Stadsnära odling, i ett antal av våra bostadsområden kan hyresgäster få en egen odlingslott, under 2023 kommer vi utöka vårt erbjudande vad gäller "Stadsnära odling".

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

Ytterligare samverkansprojekt med Trollhättans Stad är "Räkna med grönt" där syftet är att Trollhättans Stads metodbeskrivning anpassas så den även premierar biologisk mångfald. Metodbeskrivningen har testats på kvarteret Polisen där nuvarande "Grönytefaktor" har beräknats, underlaget kommer användas för att höja "Grönytefaktorn" med ett antal åtgärder. Parallellt kommer Trollhättans Stad ta fram en handlednings och inspirationshäfte som stöd kring hur modellen för grönytefaktor tillämpas men framför allt ge råd och tips på åtgärder som ökar förutsättningar för biologisk mångfald. Tipsen är tänkta att vara enkla och handfasta för att fungera för alla som förvaltar grönytor. Handledningen kommer att finnas digitalt men också tryckas upp för att kunna

delas ut till fastighets- och bostadsbolag verksamma i Trollhättan, byggherrar, arkitekter och allmänhet.

Ett annat prioriterat miljömål inom Eidar har varit att minska användandet av fossila bränslen och för att som senast år 2020 uteslutande använda energi från förnyelsebar energiproduktion, vilket vi också nådde redan år 2018 genom strategiska val vid anskaffning av fordon, arbetsredskap, inköp av el och fjärrvärme. I bolagets förvaltning pågår arbete att minimera användandet av kemiska produkter, där varje produkt bedöms utifrån ett miljöperspektiv.

### Avfall

Den 1 januari 2027 ska det finnas fastighetsnära insamling av hushållsavfall och förpackningar för alla hushåll, där kommunen tar över ansvaret för insamling. För att möta de nya kraven från myndighet och öka servicegraden för våra hyresgäster har vi valt att gå före med att införa källsortering av hushållsavfall och förpackningar i våra bostadsområden med syfte att minska avfallsmängden och öka andelen återvunnet material. Ett av de operativa målen i vår affärsplan kring cirkularitet handlar om avfall, där målet är att alla områden med minst 100 lägenheter skall ha tillgång till fastighetsnära källsortering av hushållsavfall och förpackningar samt att osorterat avfall ska minska med 40%.

Vid årets utgång hade 95 procent av våra större bostadsområden tillgång till fastighetsnära källsortering, endast kvarteret Lantsågen återstår av den anledningen att införande behöver samplaneras med separering av dag- och spillvatten. I den stund vi nästan är i mål med alla större fastigheter fortsätter vi nu med bostadsområden som har färre än 100 lägenheter.

För att klara målet att minska avfallsvolymer räcker det inte enbart att skapa bättre fysiska förutsättningar, det är också en beteendeförändring som behövs. För att öka medvetenheten har vi haft flera hyresaktiviteter under året för att tydliggöra nyttan och skapa incitament att göra rätt.

Avfallsvolymer för osorterat avfall har minskat med 16 procent och för restavfall med 6 procent jämfört med 2019.

### Vatten/avlopp

Eidar har under de senaste åren minskat den totala energianvändningen genom förbättringar av befintliga fastigheter och genom att ställa höga krav på energieffektivitet i nyproduktion 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 succesivt i våra bostadsområden individuell mätning och debitering av tappvarmvatten vilket ger ett tydligt resultat att vattenanvändningen minskar, under 2022 minskade den ytterligare med 5 procentenheter jämfört med ifjol. Vattenanvändningen följs upp månadsvis för att kunna göra riktade insatser med vattensparåtgärder och läckagekontroller.



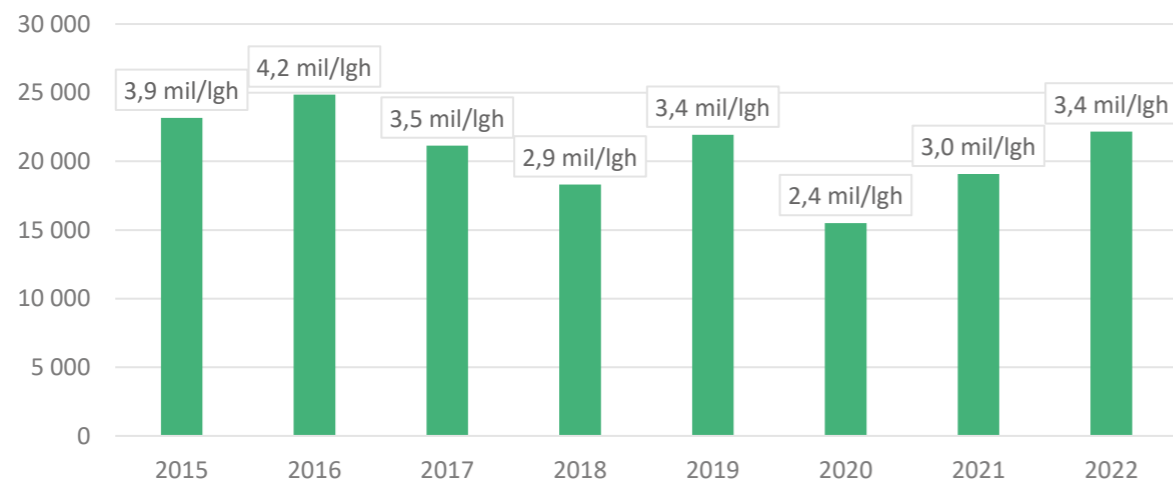


## Transporter

Målsättningen för Eidar har varit att våra egna transporter ska vara fossilfria enligt definition Fossilfritt Sverige senast år 2020, vilket Eidar som första Allmännyttiga bostadsbolag nådde redan under 2018. Under de senaste åren har vi också lyckats påverka våra avtalsentreprenörer så att även deras transporter blivit fossilfria.

Av bolagets samtliga 40 fordon uppfyller 39 definitionen för Klimatbonus- eller Miljöbil. Fördelningen av bolagets fordon är: 1 dieselbil, 32 elbilar, 1 ladd-hybrid, resterande bilar tankas med biogas. Den totala körsträckan var under året 22 196 mil, vilket gav en körsträcka på 3,4 mil per lägenhet och år.

Transporter med egna fordon



Grafen beskriver företagets transportsträcka per lägenhet och år



## Energi

Eidars målsättning, är att energianvändningen för våra fastigheter och boende ska ge en så liten klimatpåverkan som möjligt, den ska både vara långsiktigt hållbar, resurseffektiv och helst ge en förbättrad inomhusmiljö. El och fjärrvärme som vi använder uppfyller Naturskyddsföreningens kriterier för "Bra Miljöval", dvs helt förnyelsebara. Vi har under lång tid valt att prioritera fjärrvärme för uppvärmning, fjärrvärme utgör idag 95 procent av vårt uppvärmningsbehov. Vi investerar i egen lokalt producerad el dels på befintliga fastigheter och i nyproduktion, under 2022 har ytterligare 9 solcellsinstallationer installerats, totalt är den installerade effekten 838 kWp och producerar solel motsvarande årskonsumtionen av hushållsel för 350 lägenheter.

Vår driftsavdelning arbetar dagligen med att övervaka fastighetens tekniska system för att inomhusmiljön för våra hyresgäster ska vara så god som möjligt, genom förbättringar av fastigheter och noggrant styra fastighetssystem har årets energianvändning minskat med 6% jämfört med ifjol. Totalt mellan 2007 till 2022 har energianvändningen minskat med 36% vilket motsvarar drygt 2300 lägenheters totala energiförbrukning för uppvärmning och fastighetsel per år. Parallellt har utsläpp av växthusgaser reducerats med 89 procent under samma period.

| AB Eidar, Trollhättans bostadsbolag | Atemp, m2 | Energianvändning, faktisk förbrukning Mwh | Energianvändning energi-indexkorrigerad MWh | Koldioxidutsläpp totalt, ton |
|-------------------------------------|-----------|---|---|------------------------------|
| 2007                                | 445 625   | 70 368                                    | 74 897                                      | 3 258                        |
| 2015                                | 493 783   | 59 744                                    | 63 509                                      | 806                          |
| 2016                                | 488 675   | 61 568                                    | 63 363                                      | 900                          |
| 2017                                | 493 212   | 60 755                                    | 63 445                                      | 830                          |
| 2018                                | 504 988   | 61 003                                    | 64 420                                      | 756                          |
| 2019                                | 559 570   | 64 196                                    | 67 983                                      | 364                          |
| 2020                                | 564 655   | 57 048                                    | 63 213                                      | 334                          |
| 2021                                | 563 970   | 63 109                                    | 64 342                                      | 368                          |
| 2022                                | 566 270   | 56 575                                    | 58 645                                      | 334                          |

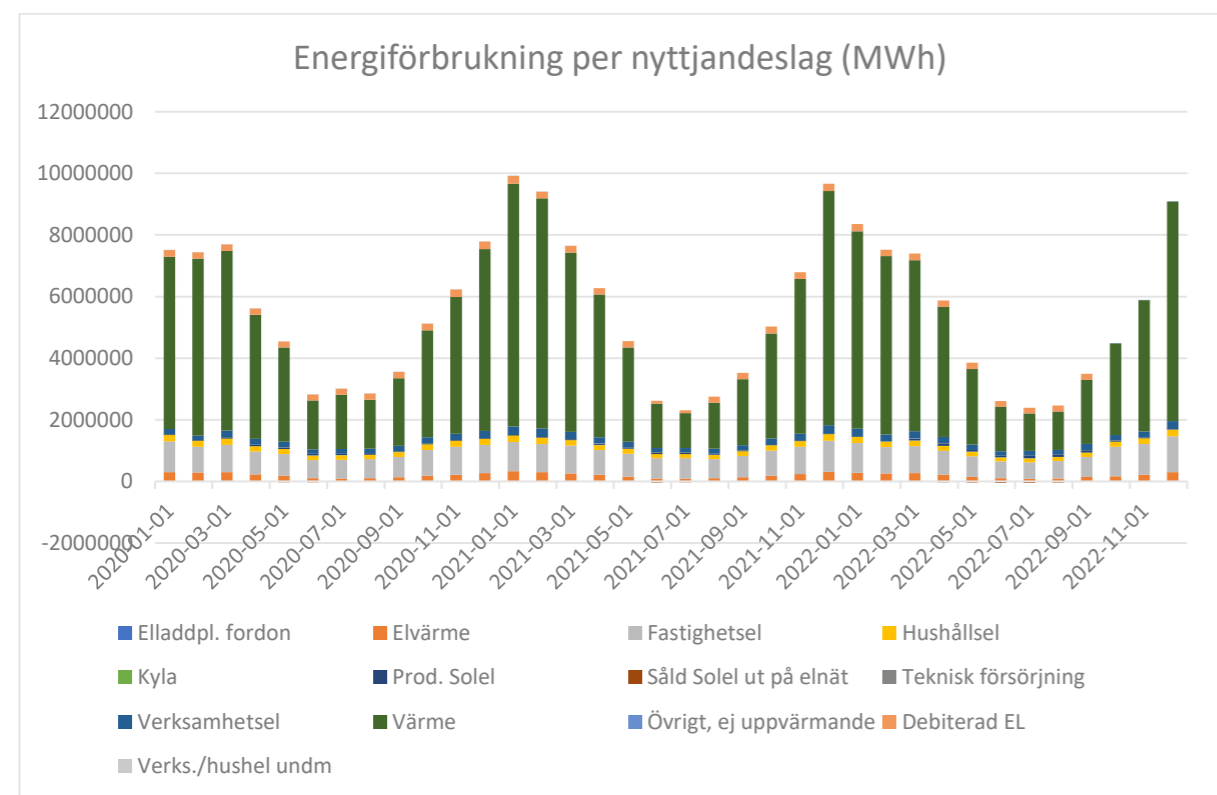


## Energianvändning och klimatpåverkan

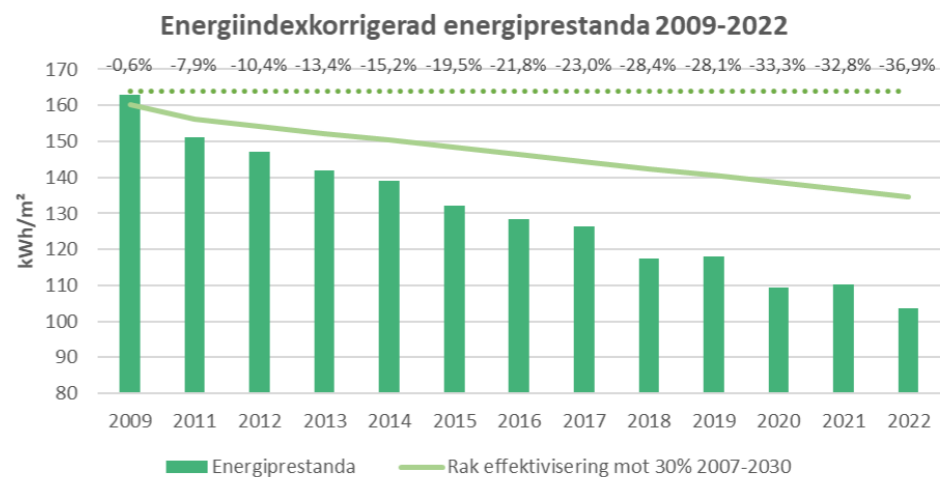
Den el och fjärrvärme som Eidar använder är av typ Bra Miljöval enligt Naturskyddsföreningens kriterier. Redovisade koldioxidutsläpp har beräknats utifrån emissionsfaktorer för Scope 1,2 och 3 enligt Greenhouse Protocol-GHG (market-based-method). Baserat på 2021 års emissionstal från Trollhättan Energi.

### Energianvändning per nyttjandeslag (MWh)

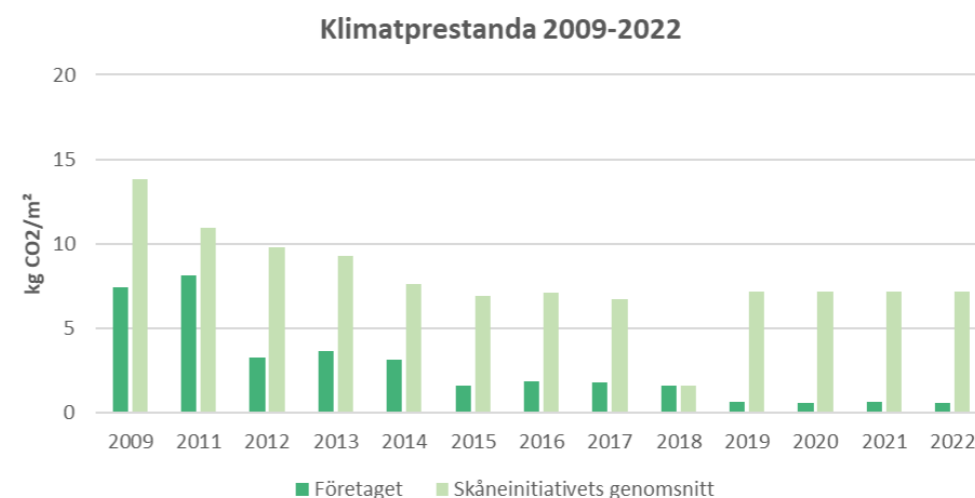
| Elladdpl. Fordon | Elvärme   | Fastighetsel | Hushållsel | Kyla   | Prod. Solel | Såld Solel ut på elnät | Teknisk försörjning | Verksamhetsel | Värme      | Övrigt, ej uppvärmmande | Debiterad EL |
|------------------|-----------|--------------|------------|--------|-------------|------------------------|---------------------|---------------|------------|-------------------------|--------------|
| 57 727           | 2 222 028 | 9 567 266    | 1 940 793  | 34 533 | 545 749     | -249 116               | 67 595              | 2 354 640     | 44 757 925 | 28 544                  | 1 802 101    |



## Energi och klimatdata 2009-2022

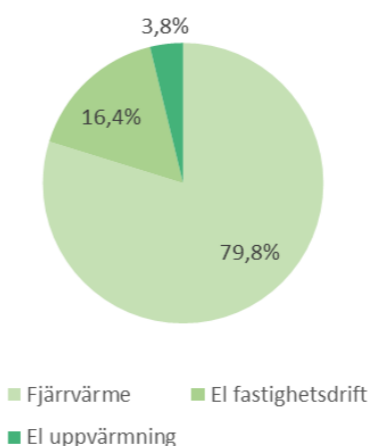


Grafen beskriver företagets energiprestanda jämfört med en rak effektivisering mot 30% år 2009. Energiprestandan är baserat på normalårskorrigerad data (energiindexmetoden).

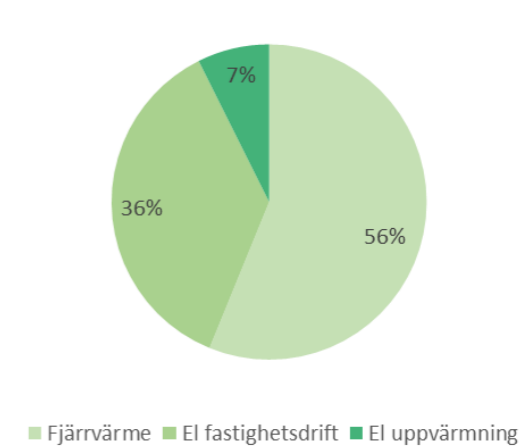


Grafen beskriver företagets klimatprestanda, antal kilogram koldioxidutsläpp per area (A-temp) och år, jämfört med Skåneinitiativ-genomsnittet. Klimatprestandan är baserat på normalårskorrigerad data (energiindexmetoden). Jämförelsen baseras på de rapporter som har inrapporterats till SABO fram till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

### Energianvändning 2022

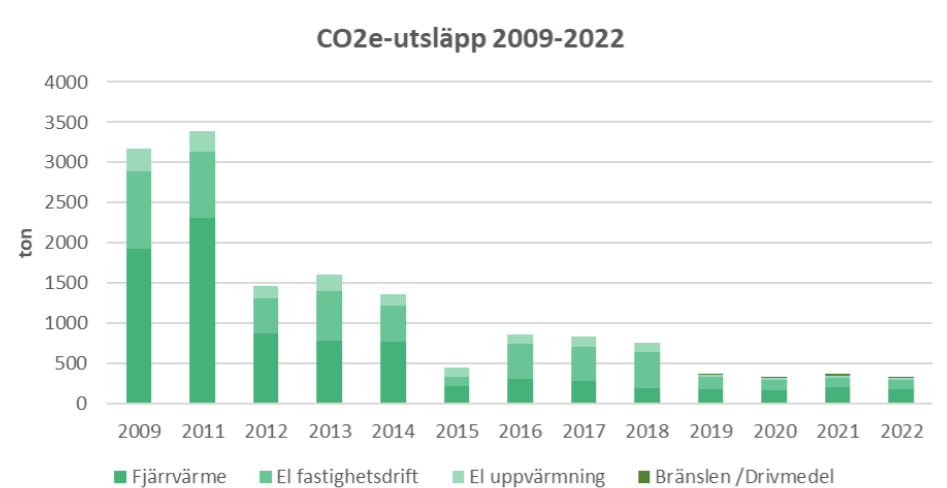


### CO2e-utsläpp 2022

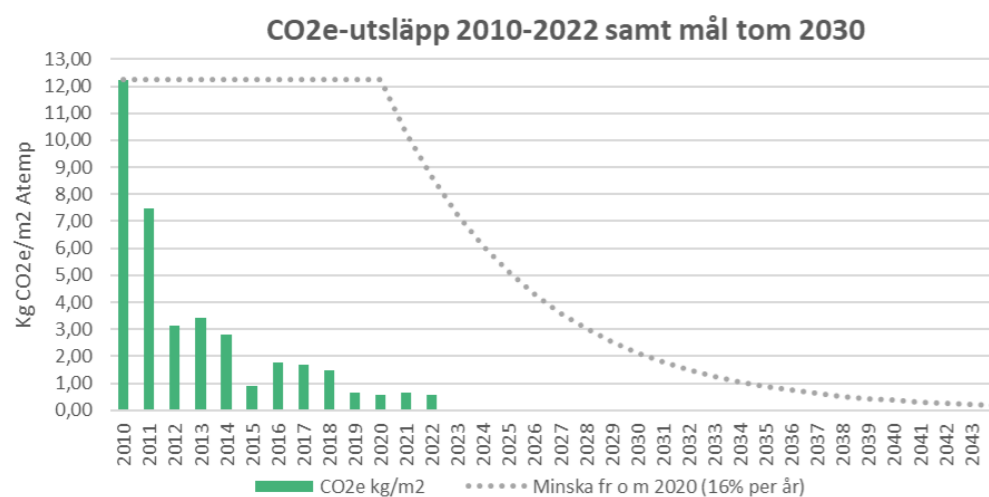


Grafen till vänster beskriver fördelning av företagets energianvändning, grafen till höger beskriver fördelning av koldioxidutsläpp för el och fjärrvärme.





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



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

## Kommentarer från Sveriges Allmännytta till Eidar:

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

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

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

## Ekonomisk redovisning

### – förutsättningar för fortsatt utveckling

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

### Fastighetsbeståndet

#### Bostäder och lokaler

Vid årets slut förvaltare AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag totalt 6 437 (6 355) lägenheter som upplåts med hyresrätt. I detta ingår 767 (766) bostäder i särskilda boendeformer, företrädesvis för äldre. Bolaget förvaltar cirka 287 (322) lokaler.

#### Underhåll och reparationer

Under 2022 har underhåll och reparationer som kostnadsförts genomförts till total kostnad om 75,4 mkr (85,7), vilket motsvarar cirka 169 kronor per kvadratmeter (fg år 191). Härutöver har även standardförbättringar skett vid renoveringar som aktiverats för mycket stora belopp. Vilka kostnader som resultatföres resp investeringsföres styrs av regelverket om K3.

#### Fastigheternas Värde

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolags fastigheter är per bokslutsdagen bokförda till ett värde av 4 318,7 Mkr (4 176,8). I samband med årsbokslutet har en ekonomisk genomgång och kassaflödesanalys genomförts för samtliga fastigheter. Dessa analyser har föranlett nedskrivningsbehov på en av våra fastigheter. Nedskrivningarna som skett om 10,4 Mkr är gjorda på Skördetröskan 6. Generellt sett har fastigheternas beräknade marknadsvärde en betryggande marginal jämfört med deras bokförda värde. Se not. Marknadsvärderingen är kvalitetsäkrad av Svefa AB.

### Marknadsutveckling

#### Uthyrningssituationen

Bostadskonjunkturen har varit fortsatt stark under 2022 och Eidar har behållit sin starka position på marknaden. Dock kan man se en tendens till något färre sökande per lägenhet, vad detta beror på är svårt att fastställa men det kan konstateras att inflyttningen till Trollhättans kommun just nu stagnerat vilket bör vara en av anledningarna. Högskolan Västs utveckling har varit fortsatt positiv och studentlägenheterna är mycket efterfrågade. Eidar har varit delaktig i och lyckats upprätthålla den bostadsgaranti som man har i Trollhättan gentemot studenterna. Något vi är väldigt stolta över. Antalet lediga lägenheter den sista december 2022 var 93 stycken (fg år 58 st). Den förhöjda siffran återspeglar bl a de lägenheter som står inför renovering och inte kan hyras ut mer än med korttidskontrakt innan renoveringen. Detta är lägenheter belägna i främst Kvarteret Guldvingen. Dock är det så att lägenheterna är uthyrda efter genomförd renovering. Vidare så har bolaget valt att inte hyra ut de 40 st lägenheterna som finns i fastigheten Skördetröskan 6 då styrelsen beslutat att denna fastighet skall flyttas från sin nuvarande plats innan slutet på år 2023. Så sammantaget sett så anser bolaget inte att någon generellt högre vakansgrad föreligger enligt vår bedömning. Vi konstaterar dock att uthyrningsavdelningen ändå får jobba lite mer än tidigare för att få de renoverade lägenheterna uthyrda. Bolaget är fortsatt i full gång med planering av sitt



bostadsbyggande för att möta den efterfrågan som finns. Just nu så diskuteras förutsättningarna för att bygga studentlägenheter på Innovatum. Det föreligger flera förändrade villkor bl a beträffande investeringsstöd samt de fördrade investeringskostnaderna (prisökningar). Bolagets styrelse och ägare har ännu inte slutligt tagit beslut om att starta projektet. Planerna att bygga bostäder, seniorboende samt förskola i den nya tilltänkta stadsdelen Vårvik är också ett arbete som pågår. Här planeras flera hundra bostäder att byggas av bolaget de kommande åren.

Byggnationen av 40 st radhusliknande lägenheter i Sjuntorp blev klart under 2022 och blev tidigt fulltecknat så intresset för att bo i dessa lägenheter var väldigt högt.

### Hyresbortfall

Hyresbortfallet för AB Eidar Trollhättans Bostadsbolags lägenheter uppgick under räkenskapsåret till 7,3 mkr (7,6 mkr), vilket motsvarar 1,78 % (1,88 %) av de totala hyresintäkterna för bostäder på 411,6 mkr (401,0 mkr). Stora delar av den redovisade vakanskostnaden för åren uppkommer genom svårigheterna att behålla resp hyra ut lägenheter "just in time" i samband med större rot-renoveringar som kräver evakuering. Vidare har bolaget, precis som angivits ovan, aktivt valt att tomställa lägenheterna på Skördetröskan 6. Under år 2015 tecknades ett avtal med Högskolan Väst där vi garanterar dem ett antal lägenheter för studenter samtidigt som de då i sin tur står ansvar för majoriteten av ev vakanser på dessa lägenheter. Detta har delvis bidragit till bolagets lägre redovisade vakanskostnader de senaste åren gällande just studentlägenheter.

För lokaler uppgick hyresbortfallet till 1,8 mkr (3,5 mkr) vilket motsvarar 1,37% (2,58%) av hyresintäkterna för lokaler på 134,3 mkr (134,1 mkr). Rent generellt har uthyrningsgraden på lokaler varit fortsatt mycket god under 2022. Det totala hyresbortfallet, som även inkluderar parkeringsplatser och garage, uppgick under året till 11,3 mkr (13,2 mkr), motsvarande 2,01% (2,39 %) av de totala hyresintäkterna på 564,4 mkr (552,7 mkr).

## Ekonomi och Finansiering

### Hyresförhandling

Den 17 november 2020 träffades en överenskommelse mellan bolaget och Hyresgästföreningen som sträcker sig över 2 år med start 1 januari 2021. Överenskommelsen innebär ett ökat hyresuttag med 0,9 % med start 1 januari 2021 samt därefter ytterligare 1,5% med start per 1 januari 2022. Hyreshöjningen omfattar bolagets samtliga lägenheter. Hyressättningen för garage och p-platser har ökat individuellt beroende läge och produktens status under år 2021 samt med 1,5% inför år 2022. Bolagets kostnadsökningar har varit klart högre än de framförhandlade ökningarna vilket bla inneburit flera åtstramningar såsom tex anställningsstopp i bolaget under år 2022.

### Finansiering

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag har under året följt sin strategi vad gäller regler för ränte- och kapitalbindning. På bokslutsdagen, den 31 december 2022, har 34% (25 %) av kreditbeloppet i låneportföljen förfall inom ett år.

Bolagets låneportfölj har utökats med 100 mkr under året och uppgår till 4 185,5 mkr. Antalet lån är 25 stycken (24) och den genomsnittliga räntebindningstiden har ökat marginellt jämfört med föregående år, 3,06 år jämfört med fg år 2,93. Genomsnittsräntan i låneportföljen har ökat från 0,60 % per 2021-12-31 till 1,38 % per 2022-12-31. Genomsnittlig återstående konverteringstid har minskat något till 1,98 år vid detta bokslut, från 2,27 år vid förra bokslutet.

Borgensavgiften till ägaren är 0,31 %. Ägaren Trollhättans Stads totala borgensåtaganden gentemot bolaget har under året ökat till 3 684 mkr (3 584 mkr). Nuvarande borgensram om 5 250 mkr (5 250 mkr) räcker för att möta bolagets tilltänkta ny- och ombyggnadsplaner fram till 2025. Borgensramen bedöms över tid således behöva öka, såvida avyttring av fastigheter ej genomföres eller annat kapitaltillskott sker, för att kunna genomföra fortsatt framtida byggnation av nya bostäder i kombination med omfattande renoveringsbehov i de sk miljonprogrammen. Under slutet på år 2022 genomförde bolaget en nyemission om 300 mkr i avsikt att

stärka bolaget och minska den ränterisk som föreligger. Nyemissionen är också en förutsättning för att bolagets ägare skall kunna använda bolaget som det verktyg det är tänkt, dvs att utveckla bostadssituationen långsiktigt. Vid samma tidpunkt man beslöt om nyemission beslöt även ägaren att bolaget skall utreda förutsättningarna för att göra avyttringar av fastigheter motsvarande ett värde som nyemissionen uppgick till.

Ev avyttringar, som skulle vara sannolika att kunna genomföra redan under år 2023, skulle öka bolagets förmåga att genomföra tilltänkt investeringsprogram, både renoveringar av miljonprogrammet och nybyggnationer. Borgensramen skulle vidare då räcka ytterligare ett år fram till år 2026.

Bolaget har sedan år 2013 fastställt en derivatpolicy, i enlighet med det nya sk k3-regelverket, vilken är densamma i år. Någon justering av det löpande arbetssättet har inte varit nödvändigt att göra vilket tyder på god kontroll och framförhållning i dessa frågor. Bolaget har god marginal mellan låneskuld och tecknade derivat i form av swap. Differens mellan marknadsvärde och nominellt belopp uppgår till +240,1 mkr (fg år +8,4 mkr).

Bolaget har inte för avsikt att, under år 2023, avsluta swappar i förtid varför värdet inte kommer att realiseras utan förblir teoretiskt. Se även angivna redovisningsprinciper kring denna räntesäkring.

| Flerårsöversikt (Kkr)             | 2022      | 2021      | 2020      | 2019      | 2018      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 553 086   | 539 483   | 526 373   | 504 804   | 459 504   |
| Resultat efter finansiella poster | 31 079    | 18 361    | 16 715    | 17 842    | 17 108    |
| Antal anställda                   | 136       | 135       | 134       | 130       | 123       |
| Balansomslutning                  | 5 116 437 | 4 648 392 | 4 383 694 | 4 149 946 | 3 977 886 |
| Eget kapital                      | 689 148   | 366 533   | 348 268   | 332 483   | 318 129   |
| Soliditet (%)                     | 13,9      | 8,3       | 8,5       | 8,7       | 8,8       |
| Kassalikviditet (%)               | 269,8     | 178,4     | 104,5     | 130,7     | 159,2     |
| Avskrivningar i (%) av oms.       | 23,0      | 25,1      | 24,4      | 22,7      | 18,7      |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Bolaget följer noga utvecklingen på räntemarknaden och har mycket hög beredskap för att snabbt kunna begränsa ränterisken vilket man också kan genom att följa den fastställda finanspolicyn som styrelsen beslutat om. Bolaget jobbar också kontinuerligt med att uppdatera sina flerårsprognoser som omfattar tiden fram till år 2032, dvs synonymt med vision 2030 om att till dess bygga minst 1000 nya hyresrätter varav drygt 600 st nu producerats. Målsättningen om bostadsbyggande och de omfattande renoveringsbehoven kommer fortsatt att kräva omfattande likvida volymer samtidigt som bolaget behöver minimera sina finansiella risker.

Bolaget har delvis löst en del av utmaningen i att hitta rätt former för sin framtida finansiering då man nyligen tagit beslut om nyemission samt givit VD i uppdrag att utreda den ev avyttring av flerbostadshus. Sedan tidigare har styrelsen också fattat beslut om att avyttra 60 stycken en- o tvåfamiljsfastigheter i området Skogshöjden, denna försäljningsprocess bedömer man ta upp till tio år totalt sett. Under år 2022 avyttrades ytterligare fyra objekt av dessa och per denna årsredovisningens upprättande är ytterligare tre stycken på gång att avyttras under tertial 1 2023. Totalt har 16 st avyttrats t o m 2022 12 31.



## Förändring av eget kapital (Kkr)

Antal aktier: 1 000 000 (+ nytecknade aktier via nyemission 3 000 000 st)

Kvotvärde: 100 kr

De nytecknade aktierna har ännu ej registrerats hos Bolagsverket.

|   | Aktiekapital   | Tecknat men ej registrerat AK | Reservfond    | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt         |
|---|----------------|-------------------------------|---------------|---------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 100 000        | 0                             | 75 636        | 172 632             | 18 265         | 366 533        |
| Nyemission                                    |                | 300 000                       |               |                     |                | 300 000        |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma: |                |                               |               | 18 265              | -18 265        | 0              |
| Årets resultat                                |                |                               |               |                     | 22 615         | 22 615         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>100 000</b> | <b>300 000</b>                | <b>75 636</b> | <b>190 897</b>      | <b>22 615</b>  | <b>689 148</b> |

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

Koncernbidrag har under år 2022 lämnats med 336,4 kkr (fg år 269,7 kkr) som redovisats via resultaträkningen.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|  |                    |
|--|--------------------|
| Balanserad vinst                         | 190 897 044        |
| Årets vinst                              | 22 614 763         |
|  | <b>213 511 807</b> |
| Disponeras så att i ny räkning överföres | 213 511 807        |

## Styrelsens yttrande vid koncernbidrag

För år 2022 har koncernbidrag - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 336,4 kkr vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen efter beaktande av skatteeffekten har reducerats med 267 tkr. Den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag reducerar bolagets soliditet i mycket ringa omfattning. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, hittills betryggande. Soliditeten i bolaget bedöms sjunka de kommande åren pga fortsatt omfattande investeringar i om- till- och nybyggnationer. Denna trend kan dock komma att brytas för det fall styrelse och ägare beslutar sig för att avyttra delar av sitt fastighetsbestånd. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen i år, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.(försiktighetsregeln).

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

## Resultaträkning

| Kkr  | Not            | 2022            | 2021            |
|--|----------------|-----------------|-----------------|
| Hyresintäkter  | 2, 3, 4        | 553 086         | 539 482         |
| Övriga rörelseintäkter   | 5              | 8 054           | 4 589           |
|  |                | <b>561 140</b>  | <b>544 071</b>  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>   | <b>1, 3, 6</b> |                 |                 |
| Underhållskostnader  |                | -57 433         | -65 505         |
| Driftskostnader  | 7              | -232 685        | -232 386        |
| Fastighetskostnader  | 8              | -9 987          | -8 765          |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader                  | 9, 10          | -47 369         | -43 512         |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 11, 12         | -137 439        | -137 650        |
|  |                | <b>-484 913</b> | <b>-487 818</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>   |                | <b>76 227</b>   | <b>56 253</b>   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                              |                |                 |                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                     | 13             | 951             | 201             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                           | 14             | -46 099         | -38 093         |
|  |                | <b>-45 148</b>  | <b>-37 892</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                             |                | <b>31 079</b>   | <b>18 361</b>   |
| Bokslutsdispositioner  | 15             | -2 736          | 4 751           |
| <b>Resultat före skatt</b>   |                | <b>28 343</b>   | <b>23 112</b>   |
| Skatt på årets resultat  | 16             | -5 728w         | -4 847          |
| <b>Årets resultat</b>  |                | <b>22 615</b>   | <b>18 265</b>   |



## Balansräkning

| Kkr  | Not    | 2022             | 2021             |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            | 1      |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                           | 11     | 4 318 721        | 4 176 765        |
| Maskiner & inventarier                       | 12     | 83 156           | 73 930           |
| Pågående ny- och ombyggnader                 | 17     | 253 377          | 162 505          |
|  |        | <b>4 655 254</b> | <b>4 413 200</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                  |                  |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 18     | 41               | 41               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |        | <b>4 655 295</b> | <b>4 413 241</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                  |                  |
| <i>Varulager mm</i>                          | 19     |                  |                  |
| Bränslelager Hvo                             |        | 51               | 160              |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |                  |                  |
| Hyses- och kundfordringar                    | 20     | 3 757            | 4 049            |
| Fordringar hos koncernföretag                | 20     | 303 609          | 626              |
| Aktuella skattefordringar                    |        | 10 377           | 11 185           |
| Övriga fordringar                            | 21     | 12 039           | 13 923           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 22     | 16 065           | 18 562           |
|  |        | <b>345 847</b>   | <b>48 345</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 20, 23 | 115 244          | 186 646          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |        | <b>461 142</b>   | <b>235 151</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |        | <b>5 116 437</b> | <b>4 648 392</b> |

| Kkr  | Not    | 2022             | 2021             |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | 1, 24  |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          | 25     |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                  |                  |
| Aktiekapital                                 |        | 100 000          | 100 000          |
| Ej registrerat aktiekapital                  |        | 300 000          | 0                |
| Reservfond                                   |        | 75 636           | 75 636           |
|  |        | <b>475 636</b>   | <b>175 636</b>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                  |                  |
| Balanserad vinst                             |        | 190 897          | 172 632          |
| Årets resultat                               |        | 22 615           | 18 265           |
|  |        | <b>213 512</b>   | <b>190 897</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>689 148</b>   | <b>366 533</b>   |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | 26     | 28 600           | 26 200           |
| <b>Avsättningar</b>                          |        |                  |                  |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 27     | 42 237           | 38 469           |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 28     |                  |                  |
| Checkräkningskredit                          | 29     | 0                | 0                |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 4 185 500        | 4 085 500        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>4 185 500</b> | <b>4 085 500</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           | 20     | 62 425           | 48 204           |
| Skulder till koncernföretag                  | 20     | 21 646           | 30 065           |
| Övriga skulder                               |        | 14 490           | 12 181           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20, 30 | 72 391           | 41 241           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>170 952</b>   | <b>131 690</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>5 116 437</b> | <b>4 648 392</b> |



## Kassaflödesanalys

| Kkr   | Not | 2022           | 2021           |
|---|-----|----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                |                |
| Resultat efter finansiella poster   |     | 31 079         | 18 361         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 31  | 129 099        | 132 492        |
| Betald skatt  |     | -1 960         | -226           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>158 218</b> | <b>150 627</b> |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                |                |
| Förändring av varulager   |     | 109            | -81            |
| Förändring av kundfordringar  |     | 292            | -1 175         |
| Förändring av fordran koncernföretag  |     | -302 983       | 2 400          |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | 5 189          | 6 329          |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | 14 221         | -18 412        |
| Förändring av skulder till koncernföretag   |     | -8 419         | 9 036          |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 33 460         | 3 183          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-99 913</b> | <b>151 907</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                |                |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | 385 317        | -315 206       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                |                |
| Upptagna lån  |     | 100 000        | 250 000        |
| Lämnade koncernbidrag   |     | -336           | -270           |
| Nyemission  |     | 300 000        | 0              |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                     |     | 14 164         | 8 948          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>413 828</b> | <b>258 678</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-71 402</b> | <b>95 379</b>  |
| Likvida medel vid årets början  |     | 186 646        | 91 267         |
| Likvida medel vid årets slut  |     | 115 244        | 186 646        |
| <b>Förändring likvida medel</b>   |     | <b>-71 402</b> | <b>95 379</b>  |

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Säkringsredovisning:

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

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

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

#### Uppskattningar och bedömningar

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

och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

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

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

#### Koncernförhållanden

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

#### Intäktsredovisning

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

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

#### Låneutgifter

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

#### Leasingavtal

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



## Ersättningar till anställda

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

## Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

## Inkomstskatter

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

### Aktuell skatt

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

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda

respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknades för jämförelseåret med 20,6%. Bolagsskattesatsen som gäller från år 2021 (20,6%) har också använts vid beräkningen av årets uppskjutna skatteskuld. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. 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                 | 0,67%   |
| Fasad                  | 1,25-2% |
| Fönster                | 2%      |
| Balkonger              | 2%      |
| Tak                    | 2-5%    |
| EL                     | 2%      |
| Ventilation            | 4%      |
| Värme                  | 2%      |
| VS                     | 2%      |
| Dagva mm               | 2%      |
| Hiss                   | 3,33%   |
| Styr                   | 8,25%   |
| Kök                    | 2%      |
| Våtrum                 | 2-3,33% |
| Övrigt                 | 2,5%    |
| Markanläggningar       | 5%      |
| Maskiner & Inventarier | 10-33%  |

## Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

## Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar

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

## Återföring av nedskrivning

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

## Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter avseende materiella anläggningstillgångar aktiveras endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska

fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Övriga tillkommande utgifter kostnadsförs under det räkenskapsår som de uppkommer.

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

Reparationer och underhåll kostnadsförs löpande.

## Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

## Kundfordringar och liknande fordringar

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

## Finansiella skulder

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

## Övriga upplysningar

Varulagret har värderats till dess anskaffningsvärde.

Fordringar har upptagits till de belopp 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 2022 2021

### NOT 1 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

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

### NOT 2 HYRESINTÄKTER

#### Hyresintäkter

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Bostäder                       | 411 600        | 400 998        |
| Outhyrda bostäder              | -7 317         | -7 551         |
| Lokaler                        | 134 270        | 134 107        |
| Outhyrda lokaler               | -1 842         | -3 470         |
| Garage samt p-platser          | 13 886         | 13 557         |
| Outhyrda garage samt p-platser | -2 181         | -2 186         |
| Övriga hyresintäkter mm        | 4 670          | 4 027          |
|                                | <b>553 086</b> | <b>539 482</b> |

### NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR MELLAN KONCERNFÖRETAG

|  |         |         |
|--|---------|---------|
| Volym av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen         | -83 818 | -77 811 |
| Volym av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen | 129 335 | 122 755 |
| 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 lokalyresavtal, förfaller enligt följande:

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Inom ett år                      | 5 146          | 9 538          |
| Senare än ett år men inom fem år | 80 574         | 48 879         |
| Senare än fem år                 | 53 956         | 75 457         |
|                                  | <b>139 676</b> | <b>133 874</b> |

### NOT 5 ÖVRIGA INTÄKTER

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Vinst avyttring fastigheter | 8 054        | 4 589        |
|                             | <b>8 054</b> | <b>4 589</b> |

### NOT 6 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Eventualförpliktelser, Fastigo, ansvarsbelopp | 1 143        | 1 098        |
|   | <b>1 143</b> | <b>1 098</b> |



| kkkr  | 2022            | 2021            |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>NOT 7 SPECIFIKATION DRIFTSKOSTNADER</b>  |                 |                 |
| Fastighetsskötsel och lokal administration  | -93 988         | -89 573         |
| Reparationer  | -17 958         | -20 167         |
| Uppvärmning   | -41 313         | -45 784         |
| Vatten  | -27 545         | -26 829         |
| Sophantering  | -16 217         | -15 480         |
| Kabel-TV  | -1 180          | -1 111          |
| Bevakningskostnader   | -903            | -1 071          |
| Försäkringar  | -5 379          | -4 412          |
| Fastighetsel  | -21 502         | -21 162         |
| Övriga driftskostnader  | -6 700          | -6 797          |
|   | <b>-232 685</b> | <b>-232 386</b> |
| <b>NOT 8 ARVODE TILL REVISORER</b>  |                 |                 |
| Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. |                 |                 |
| E&Y AB  |                 |                 |
| Revisionsuppdrag  | 110             | 90              |
| Övriga tjänster   | 96              | 15              |
|   | <b>206</b>      | <b>105</b>      |

| kkkr  | 2022          | 2021          |
|---|---------------|---------------|
| <b>NOT 9 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER</b>  |               |               |
| <b>Medelantalet anställda</b>   |               |               |
| Kvinnor   | 61            | 59            |
| Män   | 75            | 76            |
|   | <b>136</b>    | <b>135</b>    |
| <b>Löner och andra ersättningar</b>   |               |               |
| Styrelse och verkställande direktör   | 1 975         | 1 658         |
| Övriga anställda  | 53 987        | 51 496        |
|   | <b>55 962</b> | <b>53 154</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>  |               |               |
| <b>Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör</b>                            | 434           | 445           |
| Pensionskostnader för övriga anställda  | 4 641         | 4 415         |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal  | 17 453        | 17 175        |
|   | <b>22 528</b> | <b>22 035</b> |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>                  | <b>78 490</b> | <b>75 189</b> |
| Upplysning om frisknärvaro:<br>Under år 2022 hade bolaget en frisknärvaro om 93,4% (94,5%). |               |               |
| <b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>                                       |               |               |
| Andel kvinnor i styrelsen   | 42 %          | 54 %          |
| Andel män i styrelsen   | 58 %          | 46 %          |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare  | 38 %          | 29 %          |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare  | 62 %          | 71 %          |

Styrelsen består fn av 14 ledamöter (fg år 13) totalt. En av dem är arbetstagarrepresentant.  
I bolaget finns ett antal strategiska ledare vilka uppgår till 8 personer ( fg år 7) totalt

**För VD gäller följande villkor:**

Pension gäller enligt individuell plan. uppsägning från VD's sida innebär ingen kostnad för bolaget. Sägs VD upp är denne garanterad 12 månaders lön men inga pensionsåtaganden för motsvarande 12 månaders period

**Övrig info personalkostnader:**

Lönebidrag har under året erhållits med 2 485 kkr. (fg år 1 497 kkr).



| kkkr  | 2022              | 2021              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>NOT 10 CENTRAL ADMINISTRATION</b>            |                   |                   |
| Central administration, spec.                   |                   |                   |
| Central administration                          | -34 882           | -33 897           |
| Information och marknadsföring                  | -3 350            | -2 588            |
| Datakostnader                                   | -9 137            | -7 027            |
|   | <b>-47 369</b>    | <b>-43 512</b>    |
| <b>NOT 11 BYGGNADER OCH MARK</b>                |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 5 820 342         | 5 483 588         |
| Inköp   | 263 878           | 342 555           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -10 106           | -5 801            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 074 114</b>  | <b>5 820 341</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 550 484        | -1 441 235        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 4 388             | 2 458             |
| Årets avskrivningar                             | -105 804          | -111 707          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 651 900</b> | <b>-1 550 484</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -93 093           | -90 622           |
| Återförda nedskrivningar                        |                   | 18 904            |
| Årets nedskrivningar                            | -10 400           | -21 375           |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-103 493</b>   | <b>-93 093</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>4 318 721</b>  | <b>4 176 765</b>  |
| <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>     |                   |                   |
| Redovisat värde                                 | 4 318 721         | 4 176 765         |
| Verkligt värde                                  | 6 748 289         | 6 396 276         |
| Taxeringsvärden byggnader & mark                | 4 471 339         | 3 886 034         |
|   | <b>4 471 339</b>  | <b>3 886 034</b>  |
| Bokfört värde byggnader                         | 4 134 291         | 3 993 436         |
| Bokfört värde mark                              | 184 431           | 183 329           |
|   | <b>4 318 722</b>  | <b>4 176 765</b>  |

| kkkr   | 2022            | 2021            |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>NOT 12 MASKINER &amp; INVENTARIER</b>                               |                 |                 |
| Ingående anskaffningsvärden  | 181 542         | 157 811         |
| Inköp  | 30 573          | 26 942          |
| Försäljningar/utrangeringar  | -1 353          | -3 210          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                        | <b>210 762</b>  | <b>181 543</b>  |
| Ingående avskrivningar   | -107 613        | -86 901         |
| Försäljningar/utrangeringar  | 1 242           | 2 761           |
| Årets avskrivningar  | -21 235         | -23 473         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                             | <b>-127 606</b> | <b>-107 613</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>  | <b>83 156</b>   | <b>73 930</b>   |
| <b>NOT 13 ÖVRIGA RÄNTEINTÅKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>         |                 |                 |
| Ränteintäkter ifrån banktillgodohavanden samt erhållna dröjsmålsräntor | 951             | 201             |
|  | <b>951</b>      | <b>201</b>      |
| <b>NOT 14 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>               |                 |                 |
| Räntekostnader fastighetslån   | -38 251         | -28 380         |
| Borgensavgift till ägaren  | -11 214         | -10 724         |
| Aktivering ränta på projekt  | 3 366           | 1 011           |
|  | <b>-46 099</b>  | <b>-38 093</b>  |
| <b>NOT 15 BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>                                    |                 |                 |
| Upplösning av periodiseringsfond                                       | 3 300           | 5 421           |
| Överavskrivningar maskiner & inventarier                               | -5 700          | -400            |
| Lämnade koncernbidrag  | -336            | -270            |
|  | <b>-2 736</b>   | <b>4 751</b>    |
| <b>NOT 16 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT</b>                             |                 |                 |
| <b>Skatt på årets resultat</b>   |                 |                 |
| Aktuell skatt  | -1 960          | -226            |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader           | -3 768          | -4 621          |
| Justering bokförd skattekostnad avseende tidigare år                   |                 | 0               |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>  | <b>-5 728</b>   | <b>-4 847</b>   |

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



| kkkr  | 2022        | 2021                 | kkkr        | 2022           | 2021 |
|---|-------------|----------------------|-------------|----------------|------|
| <b>Avstämning av effektiv skatt</b>   |             |                      |             |                |      |
|   | Procent     | Belopp               | Procent     | Belopp         |      |
| Redovisat resultat före skatt   |             | 28 343               |             | 23 112         |      |
| Skatt enligt gällande skattesats  | 20,60       | -5 839               | 20,60       | -4 761         |      |
| Ej avdragsgilla kostnader mm  |             | -134                 |             | -107           |      |
| Ej avdragsgill nedskrivning byggnader o mark  |             | -2 142               |             | -509           |      |
| Skatteeffekt av bokföringsmässig avskrivning fastighet  |             | -21 796              |             | -23 012        |      |
| Skatteeffekt av skattemässigt avdragsg avskrivning fastighet  |             | 27 671               |             | 26 496         |      |
| Skatteeffekt av nyttjande av utvidgade reparationsbegreppet.  |             | 0                    |             | 1 648          |      |
| Skatteeffekt av avyttring fastigheter   |             | -74                  |             | 0              |      |
| Skattereduktion microproducerad el  |             | 18                   |             | 18             |      |
| Skattereduktion investeringar 2021 3,9%   |             | 336                  |             |                |      |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>   | <b>6,92</b> | <b>-1 960</b>        | <b>0,98</b> | <b>-226</b>    |      |
| <b>NOT 17 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER</b>  |             |                      |             |                |      |
| Ing bokfört värde pågående projekt  |             | 162 505              |             | 216 793        |      |
| Upparbetade projekt under året  |             | 354 750              |             | 307 363        |      |
| Aktiverade projekt under året   |             | -263 878             |             | -361 651       |      |
|   |             | <b>253 377</b>       |             | <b>162 505</b> |      |
| Flera pågående projekt föreligger och avser såväl nybyggnation som omfattande renoveringar inkluderande standardhöjningar. De största renoveringsprojekten per 2022 12 31 utförs på fastigheterna Ceres, Guldvingen, Hackan samt Källstorpsgården. Nybyggnation har precis avslutats i Sjuntorp i KV Bandgrinden, bolaget har vidare arbetat upp en del kapital gällande projektet på Innovatum samt Vårvik där det är tänkt att upprättas bostäder och äldreboende mm. |             |                      |             |                |      |
| <b>NOT 18 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>  |             |                      |             |                |      |
| <b>Namn</b>   |             | <b>Bokfört värde</b> |             |                |      |
| Andelar i HBV   |             | 40                   |             |                |      |
| OK, Konsum  |             | 0                    |             |                |      |
| Andelar i konsumentföreningen   |             | 0                    |             |                |      |
|   |             | <b>40</b>            |             |                |      |
| <b>NOT 19 VARULAGER HVO</b>   |             |                      |             |                |      |
| Varulager består av det fossilmfria drivmedlet HVO som nyttjas till bolagets fordon- och maskinpark. Bolaget har en egen tankstation där drivmedlet förvaras.   |             |                      |             |                |      |
| HVO Bränsle   |             | 51                   |             | 160            |      |
|   |             | <b>51</b>            |             | <b>160</b>     |      |

| kkkr   | 2022 | 2021             | kkkr | 2022             | 2021 |
|--|------|------------------|------|------------------|------|
| <b>NOT 20 KONCERNINTERNA MELLANHAVANDEN I BALANSRÄKNINGEN</b>  |      |                  |      |                  |      |
| Banktillgodohavanden på koncernkonto, se även not likvida medel  |      | 101 587          |      | 176 419          |      |
| Hyses- och kundfordringar  |      | 3 609            |      | 626              |      |
| Leverantörsskulder   |      | -21 646          |      | -30 065          |      |
| Reservfordran  |      | 300 000          |      | 0                |      |
| 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, övriga fordringar resp leverantörsskulder som föreligger per balansdagen på bolag inom koncernen är separat redovisade, brutto, som fordringar resp skulder till koncernföretag. |      |                  |      |                  |      |
| <b>NOT 21 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>  |      |                  |      |                  |      |
| Mervärdesskattfordran  |      | 849              |      | 468              |      |
| Fordran köpeskilling sålda fastigheter   |      | 2 315            |      | 4 585            |      |
| Fordran HBV  |      | 1 253            |      | 1 241            |      |
| Fodran försäkringsersättningar   |      | 2 050            |      | 2 823            |      |
| Övriga fordringar  |      | 562              |      | 903              |      |
| Skattekontofordran   |      | 5 010            |      | 0                |      |
| Fordran Skanska K nota   |      | 0                |      | 3 903            |      |
|  |      | <b>12 039</b>    |      | <b>13 923</b>    |      |
| <b>NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>   |      |                  |      |                  |      |
| Upplupet lönebidrag samt sjuklöneersättning  |      | 17               |      | 144              |      |
| Förutbetalda avgift räntecap   |      | 12 858           |      | 15 621           |      |
| Övriga interim fordringar/förutbetalda kostnader   |      | 3 190            |      | 2 797            |      |
|  |      | <b>16 065</b>    |      | <b>18 562</b>    |      |
| <b>NOT 23 LIKVIDA MEDEL</b>  |      |                  |      |                  |      |
| Likvida medel  |      |                  |      |                  |      |
| Kassamedel   |      | 7                |      | 8                |      |
| Bank   |      | 115 237          |      | 186 638          |      |
|  |      | <b>115 244</b>   |      | <b>186 646</b>   |      |
| Av bolagets banksaldo är 101 587 (fg år 176 419) kkr medel på koncernkonto.  |      |                  |      |                  |      |
| <b>NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER</b>   |      |                  |      |                  |      |
| För skulder till kreditinstitut:   |      |                  |      |                  |      |
| Fastighetsinteckningar   |      | 501 500          |      | 501 500          |      |
| Kommunal borgen  |      | 3 684 000        |      | 3 584 000        |      |
|  |      | <b>4 185 500</b> |      | <b>4 085 500</b> |      |
| Nuvarande beviljad borgensram uppgår till 5 250 000 kkr.   |      |                  |      |                  |      |

| kkkr   | 2022           | 2021          |
|--|----------------|---------------|
| <b>NOT 25 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST</b>           |                |               |
| Förslag till vinstdisposition                              |                |               |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel: |                |               |
| balanserad vinst   | 190 897        |               |
| årets vinst  | 22 615         |               |
|  | <b>213 512</b> |               |
| disponeras så att  |                |               |
| i ny räkning överföres                                     | 213 512        |               |
| <b>NOT 26 OBESKATTADE RESERVER</b>                         |                |               |
| Ack överavskrivningar                                      | 28 600         | 22 900        |
| Periodiseringsfond tax                                     | 0              | 5 421         |
|  | <b>28 600</b>  | <b>26 200</b> |
| Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver             | 5 892          | 5 397         |
| (Skattesats 20,6%.)  |                |               |
| <b>NOT 27 UPPSKJUTEN SKATTESKULD</b>                       |                |               |
| Belopp vid årets ingång                                    | 38 469         | 33 848        |
| Årets avsättningar   | 3 768          | 4 621         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                             | <b>42 237</b>  | <b>38 469</b> |

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

| NOT 28 SKULDER TILL KREDITINSTITUT                            | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Förfaller inom ett år efter balansdagen:                      |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                                   | 1 419 500        | 1 019 500        |
| Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen: | 2 456 000        |                  |
| Skulder till kreditinstitut:                                  |                  | 2 556 000        |
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen                  | 310 000          | 510 000          |
| Skulder till kreditinstitut                                   | <b>4 185 500</b> | <b>4 085 500</b> |

Bolaget har 15 st ( fg år 14 st) ränteswappar för motsvarande 2 175 000 kkr (fg år 1 875 000 kkr).

Marknadsvärde på portföljen uppgår per 2022 12 31 till: 3 945 445 kkr ( fg år 4 077 123 kkr)

| kkkr  | 2022          | 2021          |
|---|---------------|---------------|
| <b>NOT 29 CHECKRÄKNINGSKREDIT</b>                               |               |               |
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till              | 35 000        | 35 000        |
| Utnyttjad kredit uppgår till                                    | 0             | 0             |
| <b>NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>      |               |               |
| Löner   | 131           | 159           |
| Semesterlöner   | 3 361         | 3 021         |
| Sociala avgifter  | 2 223         | 999           |
| Utgiftsräntor   | 8 260         | 2 865         |
| Förutbetalda hyror  | 56 508        | 31 833        |
| Övriga interima skulder   | 1 908         | 2 363         |
|   | <b>72 391</b> | <b>41 240</b> |
| <b>NOT 31 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET</b> |               |               |
| Avskrivningar   | -137 438      | -137 649      |
| Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar                  | 8 339         | 5 157         |
|   | -129 099      | -132 492      |



# Verifikat

Transaktion 09222115557488667607

## Dokument

ÅR slutlig 2022 12 31  
Huvuddokument  
45 sidor  
Startades 2023-03-10 09:38:43 CET (+0100) av Owe Lång (OL)  
Färdigställt 2023-03-15 15:08:30 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerande parter

|  |   |
|--|---|
| Tony Georgiou (TG)<br>tony.georgiou@politiker.trollhattan.se<br>+46768091860<br>Signerade 2023-03-12 19:21:15 CET (+0100)                      | Jennie Bergius Eriksson (JBE)<br>jennie.bergius.eriksson@gmail.com<br>+46721660153<br>Signerade 2023-03-13 10:45:15 CET (+0100) |
| Christer Lorentzon (CL)<br>christerl@isgy.se<br>+46708882534<br>Signerade 2023-03-13 11:35:28 CET (+0100)                                      | Sune Svensson (SS)<br>sune.svensson@politiker.trollhattan.se<br>+46702976338<br>Signerade 2023-03-10 13:49:24 CET (+0100)       |
| Maysoon Murad (MM)<br>maysoon_murad@hotmail.se<br>+46768404143<br>Signerade 2023-03-13 12:02:18 CET (+0100)                                    | Tobias Sandberg (TS)<br>sandbergtobias89@gmail.com<br>+46767832700<br>Signerade 2023-03-13 11:26:59 CET (+0100)                 |
| Ann-Christine Holgersson (AH)<br>ann-christin.holgersson@politiker.trollhattan.se<br>+46706326138<br>Signerade 2023-03-10 12:44:08 CET (+0100) | Sven-Arne Karlsson (SK)<br>sven-arne.karlsson@telia.com<br>+46767763938<br>Signerade 2023-03-10 10:41:48 CET (+0100)            |
| Maarit Larinen (ML)<br>mlarinen@gmail.com<br>+46720308718<br>Signerade 2023-03-13 11:19:19 CET (+0100)   | Anita Frisk Kjell (AFK)<br>anita.frisk.kjell@telia.com<br>+46705758108<br>Signerade 2023-03-10 09:47:39 CET (+0100)             |
| Lasse Henriksen (LH)<br>lasse.henriksen@sd.se  | Paul Öhman (PÖ)<br>paul.ohman@politiker.trollhattan.se  |



# Verifikat

Transaktion 09222115557488667607

|   |  |
|---|--|
| +46704759492<br>Signerade 2023-03-10 09:39:43 CET (+0100)   | +46708187110<br>Signerade 2023-03-10 17:01:32 CET (+0100)  |
| Tommy Erlandsson (TE)<br>tommy.erlandsson@eidar.se<br>+46702601916<br>Signerade 2023-03-10 09:40:51 CET (+0100) | William Arkemar (WA)<br>william.arkemar@gmail.com<br>+46709796672<br>Signerade 2023-03-11 12:59:56 CET (+0100) |
| Anders Linusson (AL)<br>EY<br>anders.linusson@se.ey.com<br>Signerade 2023-03-15 15:08:30 CET (+0100)            | Urban Blom (UB)<br>urban.blom@eidar.se<br>Signerade 2023-03-10 09:44:02 CET (+0100)                            |

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



## Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Eidar, Trollhättans Bostadsbolag för räkenskapsåret 2022 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 12-22.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Eidar, Trollhättans Bostadsbolags finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 12-22.

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 revisionsbedömning 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 revisorsbedömning i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 revisionsbedömning 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller

försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 12–22 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg, den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 2WX65-EYAMS-DZ4K8-KWUXM-5T3L6-7G802

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."

**ANDERS LINUSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19740605xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-15 14:11:40 UTC



## GRANSKNINGSRAPPORT

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

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

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

Trollhättan, datum enligt digitala signaturer

Per-Olof Blixt  
Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

Bo Swanér  
Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

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**

Lekmannarevisor

Serienummer: 19410726xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2023-03-14 16:21:56 UTC



**G PER-OLOF BLIXT**

Lekmannarevisor

Serienummer: 19440725xxxx

IP: 178.30.xxx.xxx

2023-03-16 08:20:21 UTC





# Här finns Eidars lägenheter

| OMR KVARTER                 | 1 rk<br>ANTAL | 2 rk<br>ANTAL | 3 rk<br>ANTAL | 4 rk<br>ANTAL | 5 rk<br>ANTAL | 6 rk<br>ANTAL | 7 rk<br>ANTAL | 8 rk<br>ANTAL | TOTALT |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 001 Flottberget 1           | 26            | 51            | 21            |               |               |               |               |               | 98     |
| 002 Beckasinen 1            | 49            | 109           | 33            | 2             |               |               |               |               | 193    |
| 003 Bäckelyckan<br>1-Skogså | 57            | 181           | 41            | 11            |               |               |               |               | 290    |
| 004 Stensmedjan 6-10        | 102           | 155           | 0             | 35            |               |               |               |               | 292    |
| 005 Sågkvarnen 1 -<br>Gasel | 51            | 85            | 75            | 10            |               |               |               |               | 221    |
| 006 Lantsågen 1             | 70            | 41            | 62            | 11            | 2             | 1             |               |               | 187    |
| 007 Björnbäret 4            | 40            | 104           | 116           | 28            | 2             |               |               |               | 290    |
| 008 Sädesbingen 3+4         |               | 118           | 86            | 24            |               | 1             |               |               | 229    |
| 009 Båset 3                 |               | 87            | 107           | 23            | 6             |               |               |               | 223    |
| 009 Spiltan 1               |               | 27            | 22            | 8             | 6             |               |               |               | 63     |
| 009 Stallet 1               | 9             | 79            | 57            | 23            | 1             | 1             |               |               | 170    |
| 010 Humlan 2                | 69            | 207           | 132           | 46            |               | 1             |               |               | 455    |
| 011 Granngården             | 151           | 223           | 187           | 4             | 7             | 1             |               |               | 573    |
| 012 Gulsparven 1            | 29            | 30            | 61            | 33            |               |               |               |               | 153    |
| 013 Järven 5 - Lodjuret     |               | 17            | 23            | 5             |               |               |               |               | 45     |
| 014 Pilen 14                | 1             | 8             | 2             | 11            |               |               |               |               | 22     |
| 015 Källstorpsgården 1      | 2             | 21            | 24            |               |               |               |               |               | 47     |
| 016 Fors 1:48               |               | 24            | 22            | 8             |               |               |               |               | 54     |
| 017 Fönsterlisten 1+2       |               | 14            | 8             | 2             |               |               |               |               | 24     |
| 018 Strömkarlen 10          |               | 82            | 17            |               |               |               |               |               | 99     |
| 019 Spaden,<br>Kronogården  |               | 24            | 19            | 41            |               |               |               | 1             | 84     |
| 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<br>ANTAL               | 2 rk<br>ANTAL | 3 rk<br>ANTAL | 4 rk<br>ANTAL | 5 rk<br>ANTAL | 6 rk<br>ANTAL | 7 rk<br>ANTAL | 8 rk<br>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 Ingelsängen/<br>Takkupan                             | 5                           | 4             |               |               |               |               |               |               | 9            |
| 043 Bandgrinden  | 4                           | 14            | 16            | 6             |               |               |               |               | 40           |
| 044 Skördetrösken 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-<br>ren                            |                             | 8             | 6             | 5             |               |               |               |               | 19           |
| 054 Åsaka 8:45/8:44                                      |                             | 6             | 6             |               |               |               |               |               | 12           |
| 059 Skogshöjden  | 23                          | 78            | 53            | 76            |               |               |               |               | 230          |
| 062 Karlsberg  |                             | 6             | 16            | 6             |               |               |               |               | 28           |
| 064 Skottön 1  | 5                           | 2             | 2             |               |               |               |               |               | 9            |
| 068 Fågeln 3   | 5                           | 8             | 4             | 1             |               |               |               |               | 18           |
| 069 Fågeln 8   | 6                           | 6             |               |               |               |               |               |               | 12           |
| 070 Hackan   | Under ombyggnad till 64 lgh |               |               |               |               |               |               |               | 64           |
| 072 Citronfjärilen                                       |                             | 40            | 40            | 36            |               |               |               |               | 116          |
| 074 Blåvingen  | 17                          | 10            | 3             |               |               |               |               |               | 30           |
| 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 Skördetrösken 6                                      | 40                          |               |               |               |               |               |               |               | 40           |
| * Särskilda boendeformer<br>på olika platser i beståndet |                             |               |               |               |               |               |               |               | 767          |
| <b>TOTALT ANTAL<br/>LÄGENHETER</b>                       | <b>1 158</b>                | <b>2 287</b>  | <b>1 563</b>  | <b>553</b>    | <b>42</b>     | <b>5</b>      | <b>0</b>      | <b>1</b>      | <b>6 439</b> |

\* ingår i Blockförhyrningar som redovisas som lokalyta

TOTAL BOSTADSYTA 2021 12 31: 347 157 KVM

TOTAL LOKALYTA 2021 12 31: 102 814 KVM

# Femårsutveckling

Per den 31 december

## Fastighetsbestånd

|           |       | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Bostäder  | Antal | 6 437 | 6 355 | 6 375 | 6 382 | 6 223 |
| Lokaler   | Antal | 287   | 322   | 331   | 290   | 286   |
| Garage    | Antal | 1 339 | 1 339 | 1 339 | 1 311 | 1 304 |
| P-platser | Antal | 2 570 | 2 482 | 2 434 | 2 197 | 1 978 |

## Uthyrning

|                          |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Outhyrda lägenheter      | Antal | 93    | 58    | 56    | 28    | 16    |
| Hysesbortfall lägenheter | Kkr   | 7 318 | 7 551 | 6 158 | 4 676 | 2 343 |
| Hysesbortfall lokaler    | Kkr   | 1 842 | 3 470 | 5 699 | 4 868 | 900   |
| Uppsägningar             | Antal | 1 298 | 1 240 | 1 257 | 1 283 | 1 115 |

## Resultaträkning

|   |     |         |         |         |         |         |
|---|-----|---------|---------|---------|---------|---------|
| Omsättning  | Kkr | 561 140 | 544 071 | 533 203 | 513 659 | 462 746 |
| Underhållskostnader                                   | Kkr | 57 433  | 65 505  | 64 234  | 65 929  | 60 831  |
| Driftkostnader  | Kkr | 232 685 | 232 386 | 217 848 | 217 730 | 201 563 |
| Fastighetsskatt                                       | Kkr | 9 987   | 8 765   | 8 655   | 8 401   | 7 742   |
| Avskrivningar   | Kkr | 137 439 | 137 650 | 142 290 | 121 914 | 95 887  |
| Finansiella intäkter                                  | Kkr | 951     | 201     | 201     | 151     | 118     |
| Finansiella kostnader                                 | Kkr | 46 099  | 38 093  | 37 223  | 40 710  | 38 374  |
| Rörelseresultat                                       | Kkr | 76 227  | 56 253  | 54 234  | 58 401  | 55 364  |
| Resultat före boksluts-<br>dispositioner<br>och skatt | Kkr | 31 079  | 18 361  | 16 715  | 17 841  | 17 108  |
| Resultat efter boksluts-<br>dispositioner och skatt   | Kkr | 22 615  | 18 265  | 15 785  | 14 354  | 13 829  |

## Balansräkning

|                           |     |           |           |           |           |           |
|---------------------------|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Bokfört värde fastigheter | Kkr | 4 318 721 | 4 176 765 | 3 951 731 | 3 706 973 | 3 220 110 |
| Fastighetslån             | Kkr | 4 185 500 | 4 085 500 | 3 835 500 | 3 637 000 | 3 422 000 |
| Eget kapital              | Kkr | 689 148   | 366 533   | 348 008   | 332 483   | 318 130   |
| Obeskattade reserver      | Kkr | 28 600    | 26 200    | 31 221    | 35 307    | 36 676    |
| Justerat Eget kapital     | Kkr | 711 856   | 387 336   | 373 057   | 360 587   | 346 957   |

Per den 31 december

## Nyckeltal

|   |   |          |          |          |          |          |
|---|---|----------|----------|----------|----------|----------|
| Balanslikviditet                                    | % | 269,8    | 178,4    | 106,9    | 130,9    | 160,0    |
| Soliditet   | % | 11,91    | 8,3      | 8,5      | 8,7      | 8,7      |
| Räntabilitet på totalt kapital                      | % | 1,49%    | 1,21%    | 1,20%    | 1,4%     | 1,4%     |
| Räntabilitet på eget kapital                        | % | 4,37     | 4,74     | 4,5      | 5,0%     | 4,9%     |
| Räntabilitet på totalt<br>marknadsvärderat kapital* | % | 14,42%   | 7,03%    | 9,11%    | 7,2%     | 13,2%    |
| Avkastning på totalt<br>marknadsvärderat kapital**  | % | 12,71%   | 5,26%    | 7,24%    | 5,14%    | 11,08%   |
| Avskrivning byggnader                               | % | 1%-6,67% | 1%-6,67% | 1%-6,67% | 1%-6,67% | 1%-6,67% |

## Övrigt

|                      |  |     |     |     |     |     |
|----------------------|--|-----|-----|-----|-----|-----|
| Medelantal anställda |  | 136 | 135 | 134 | 130 | 122 |
|----------------------|--|-----|-----|-----|-----|-----|

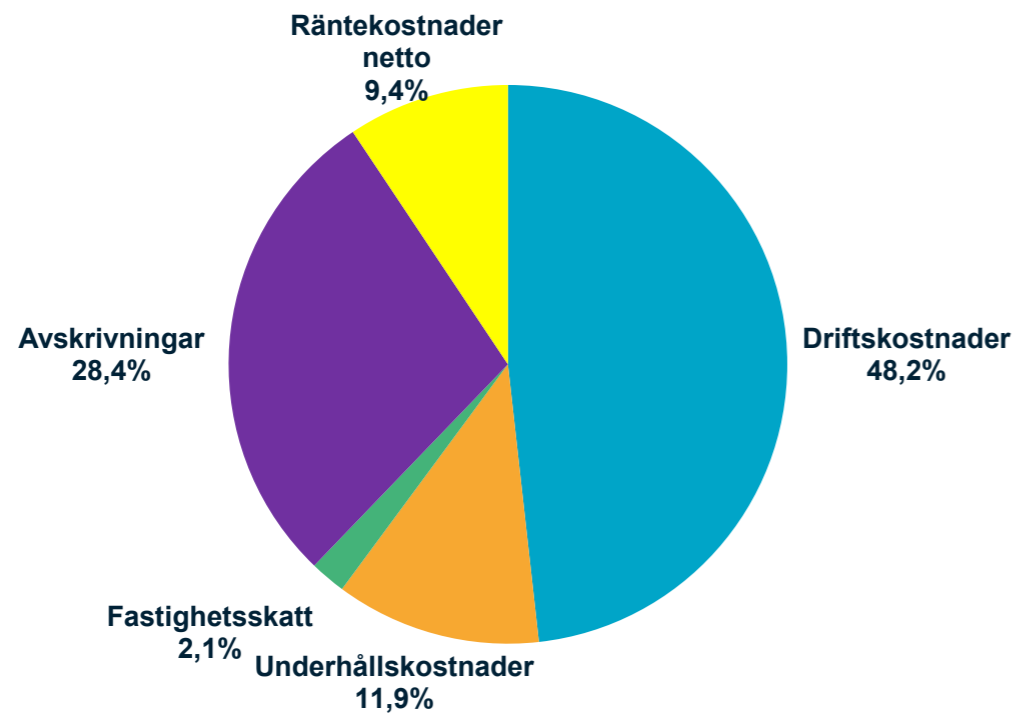
\* Värdetillväxt i bolagets fastighetsvärden(Marknadsvärdet) + Rörelseresultat/Övervärde +marknadsjusterat Eget kapital (Beskattat marknadsvärde)

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

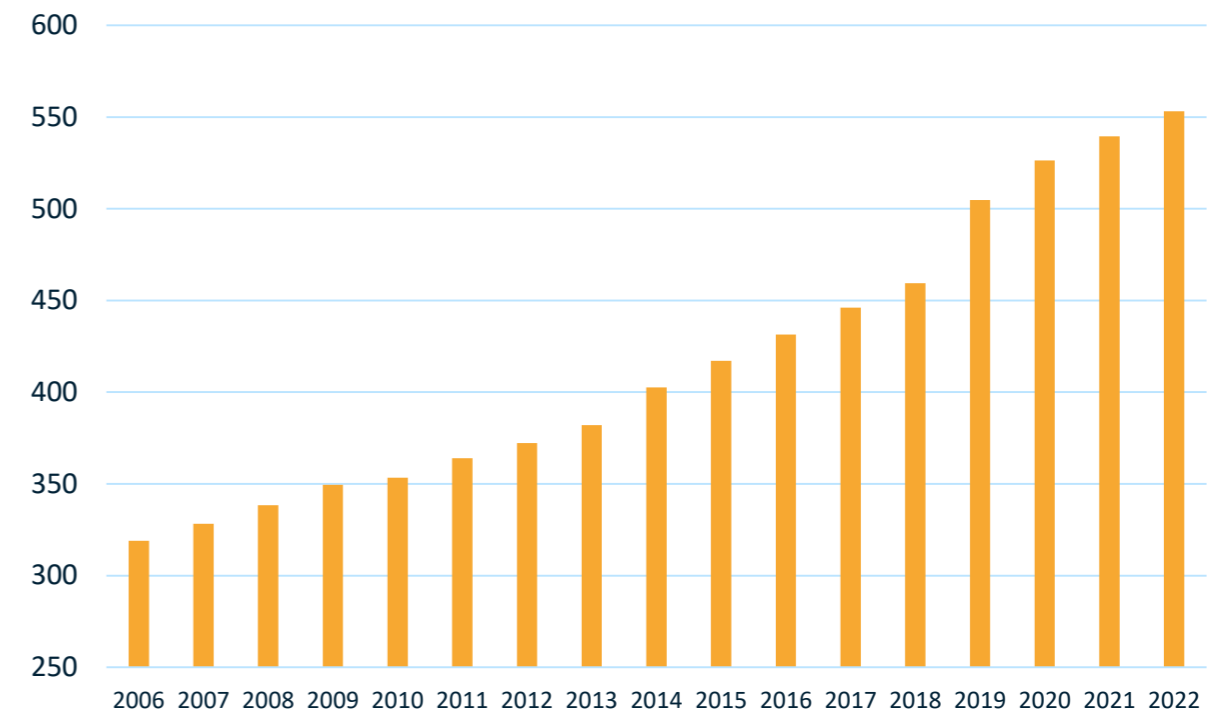


# Historisk översikt

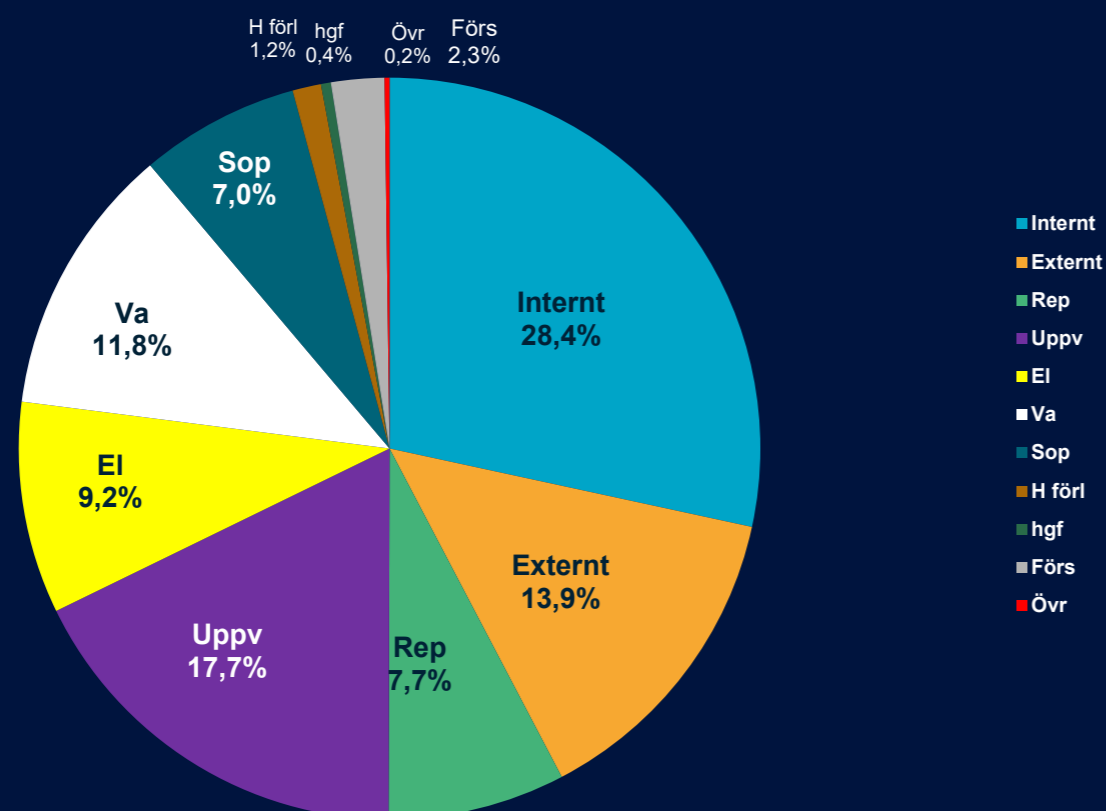
## Förvaltningskostnader



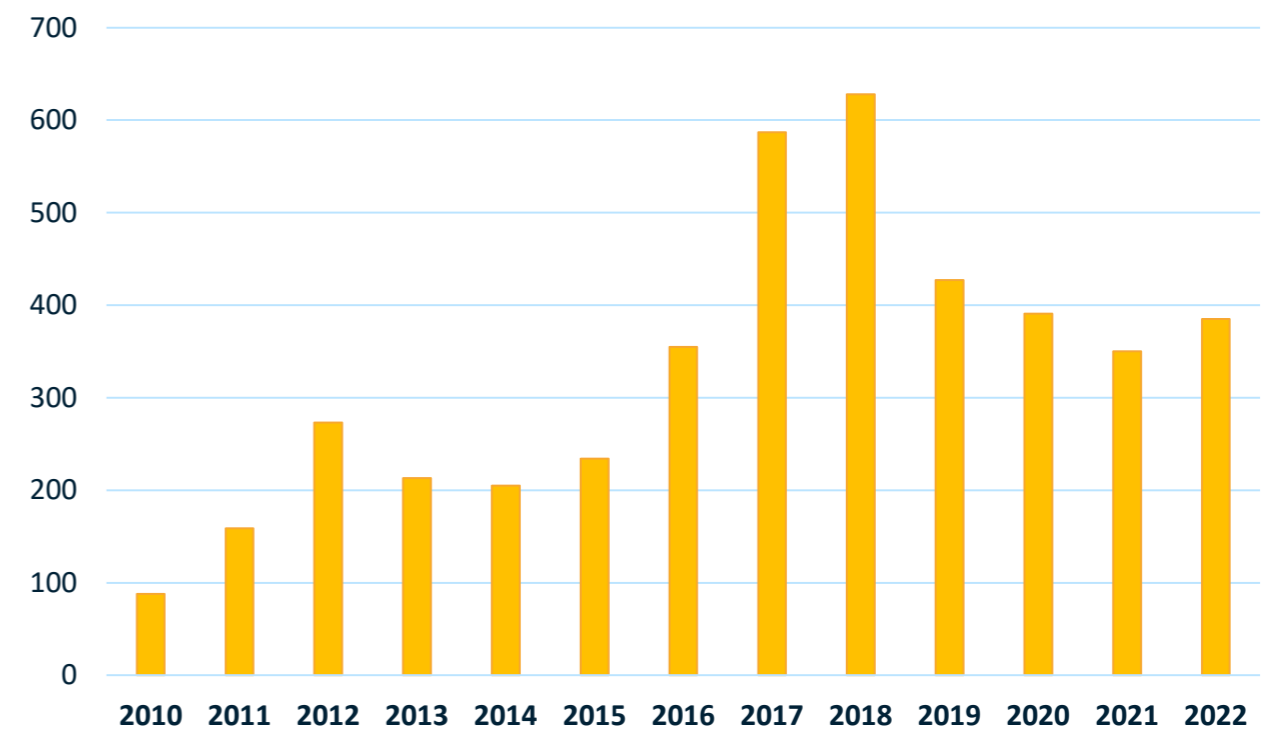
## Hyresintäkter totalt (mkr)



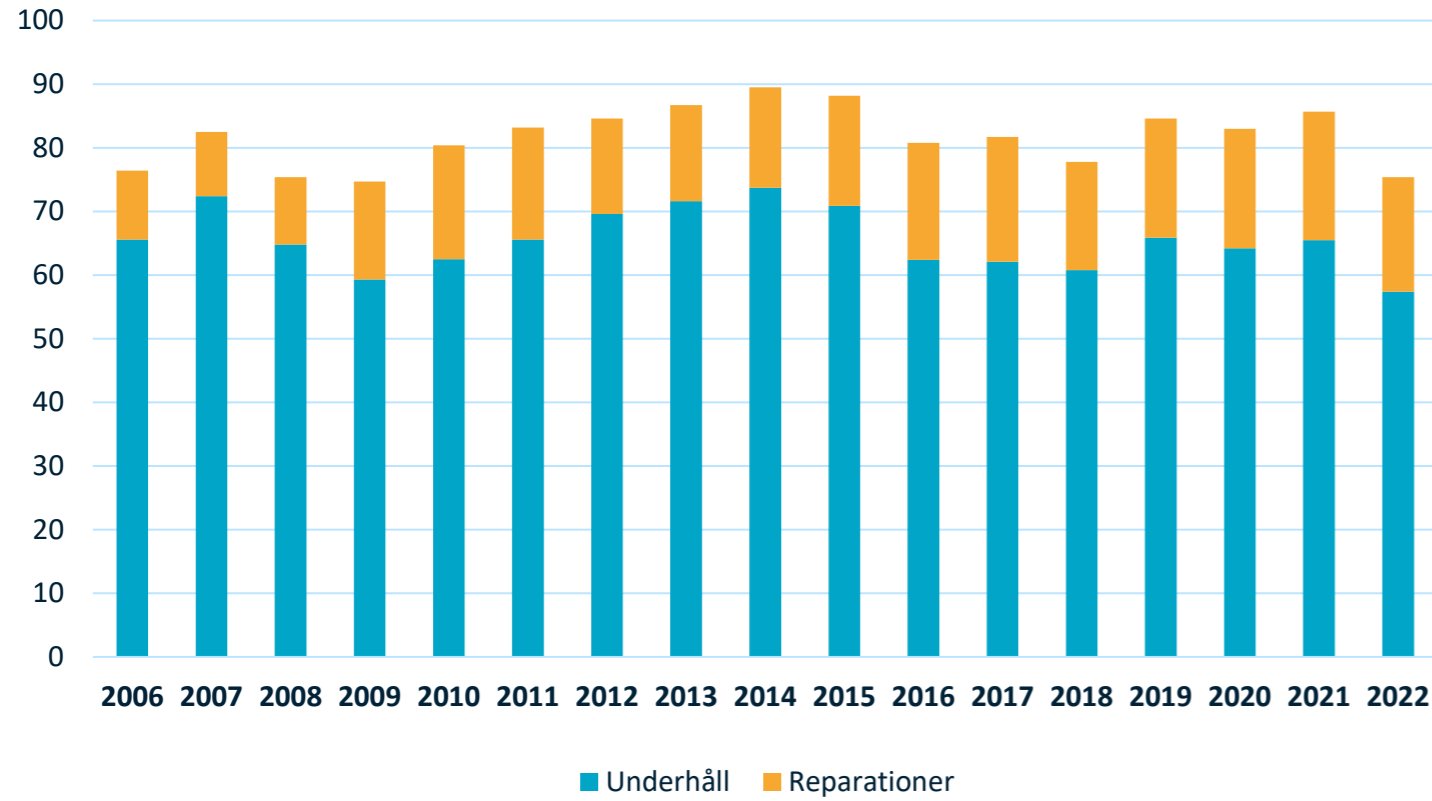
## Spec driftkostnader



## Investeringar totalt (mkr)

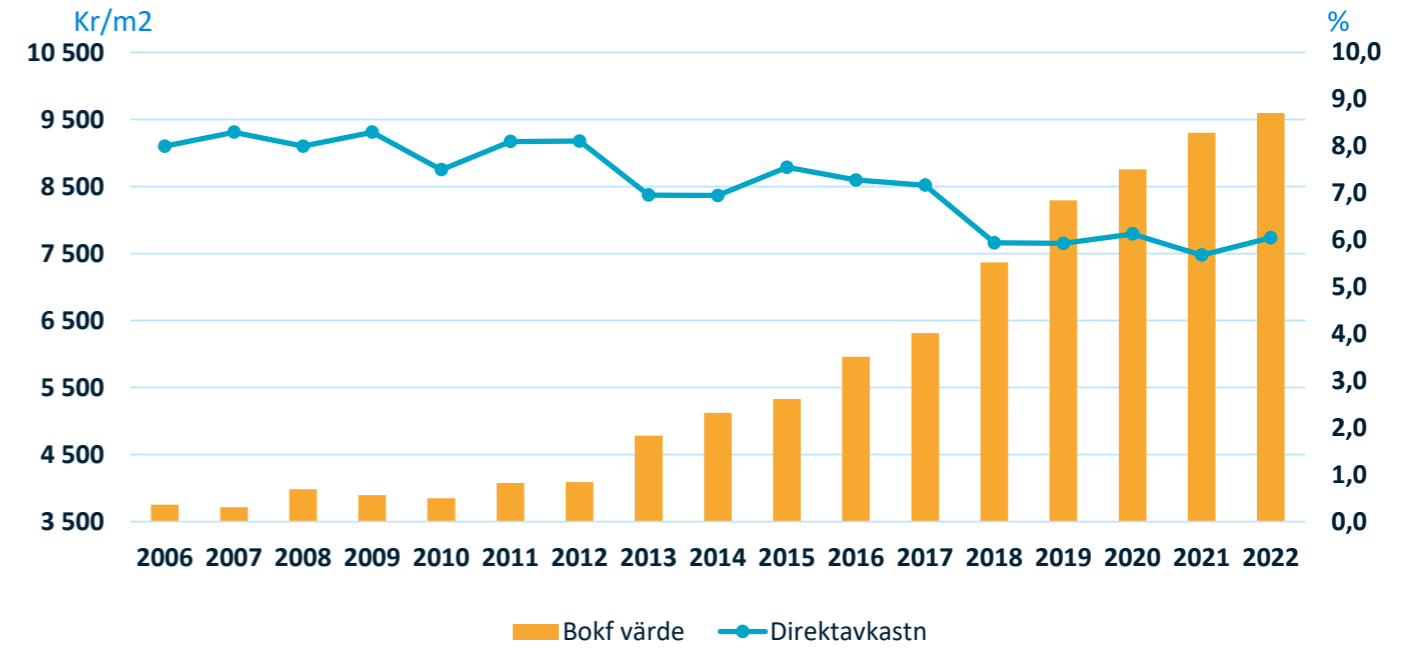


### Underhåll och reparationer



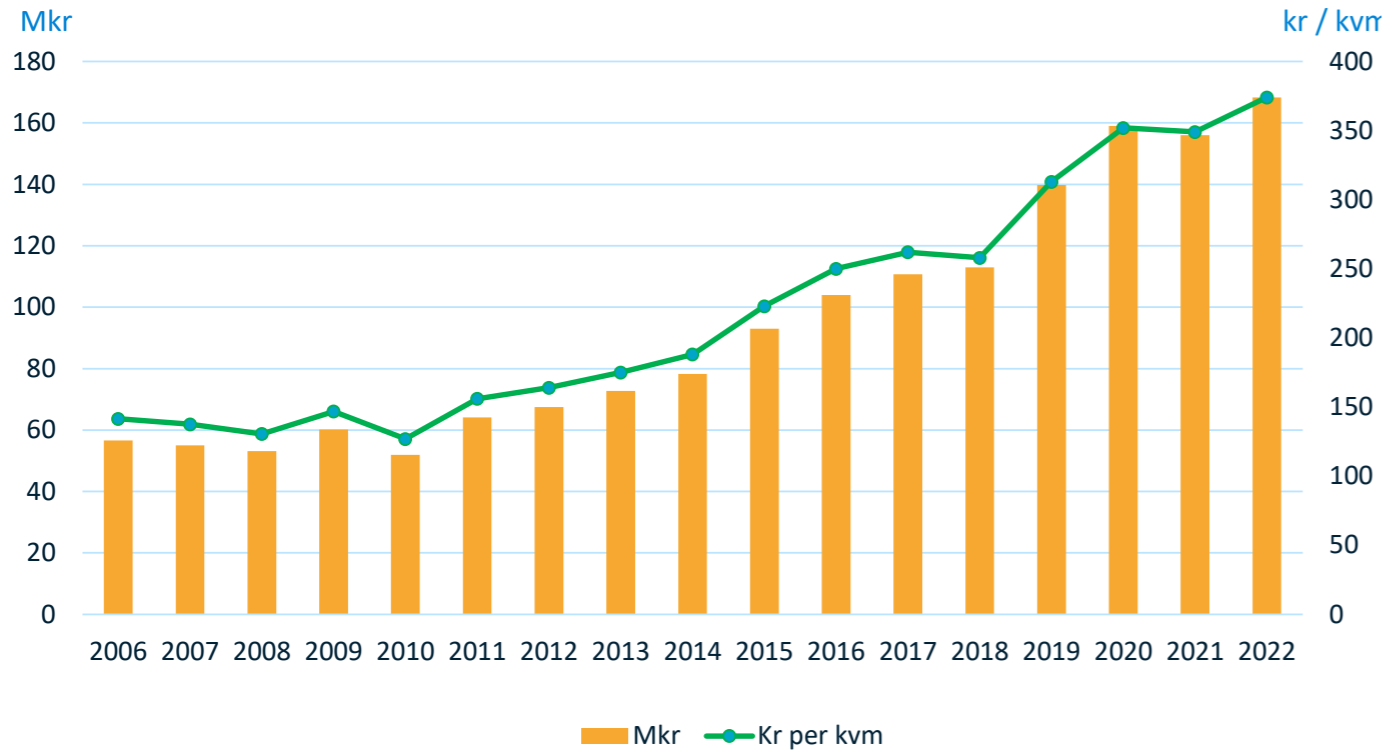
### Bokfört fastighetsvärde

i kr/kvm och direktavkastning i %

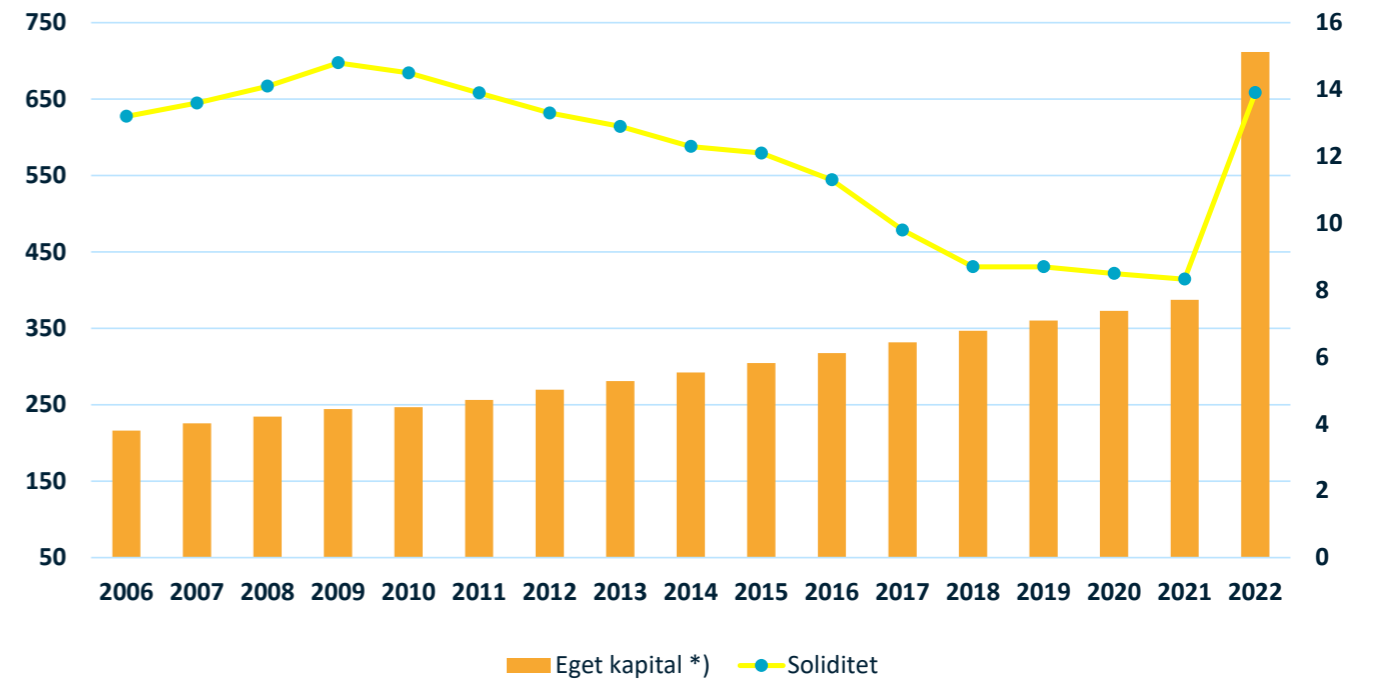


### Kassaflöde

resultat efter finansnetto plus avskrivningar



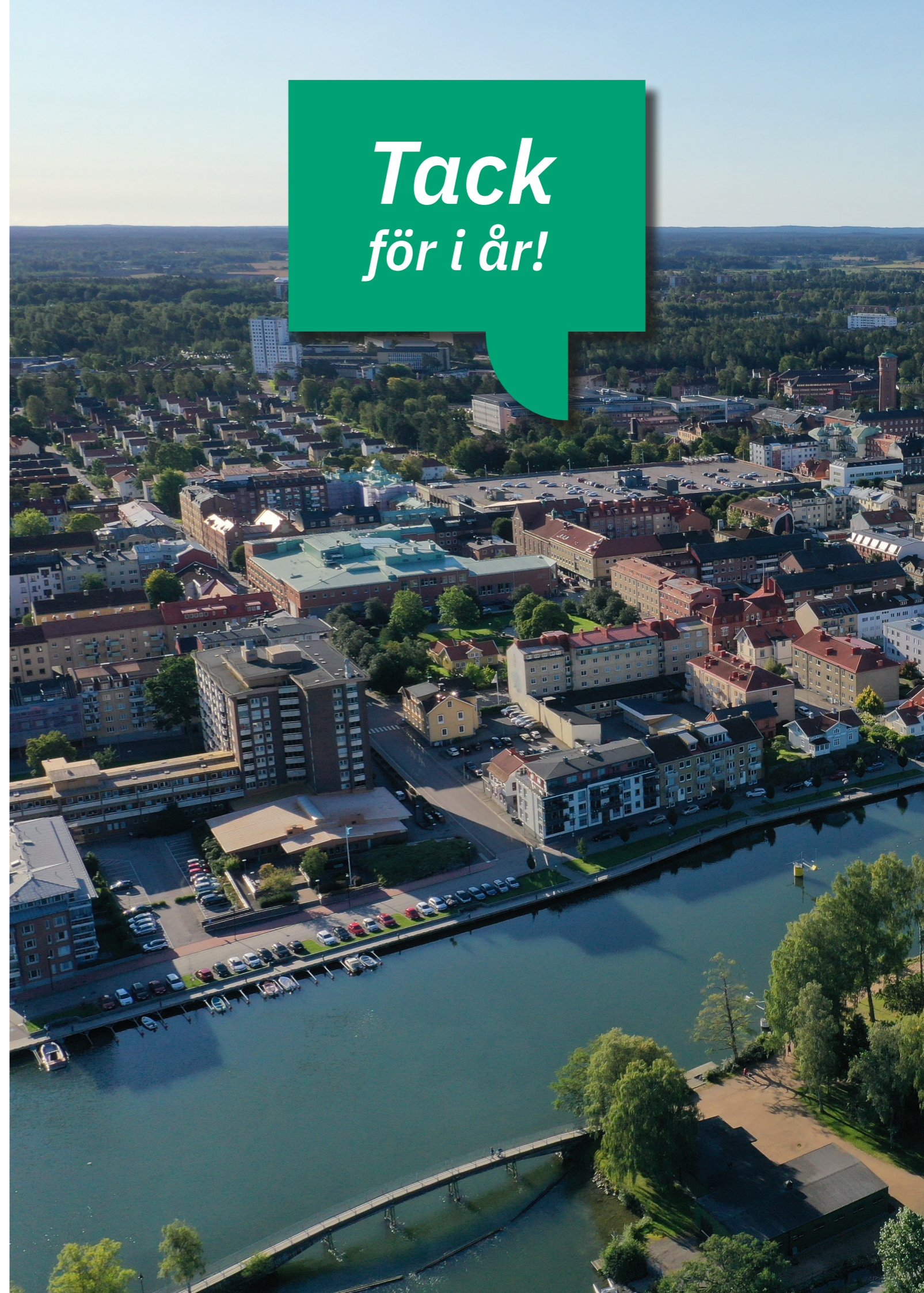
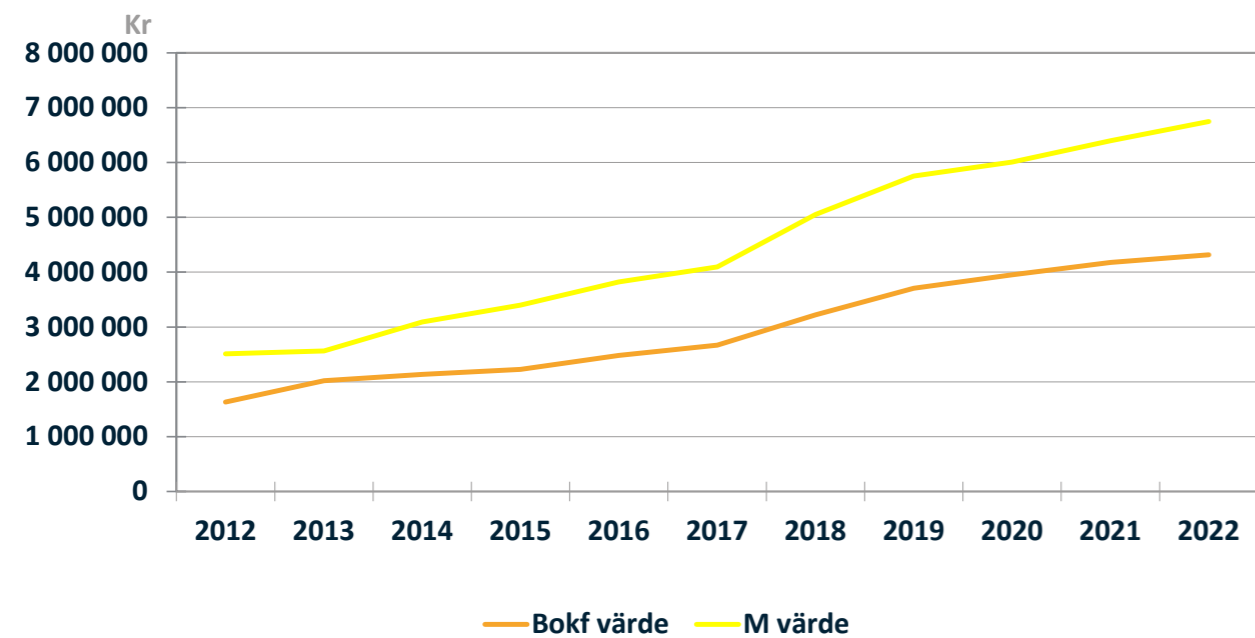
### Justerat eget kapital och soliditet





## Marknadsvärde fastigheter

Avståndet ökar dvs Eidar bygger värden på satsat kapital!





# Följ Eidar på sociala medier!

DU HITTAR OSS SOM EIDARTROLLHATTAN

