

Årsredovisning 2024

Uppföljning verksamhetens ändamål och föremål

Kortfattad verksamhetsbeskrivning

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag drivs i ett allmännyttigt syfte med uppdraget att förvalta, hyra ut och bygga attraktiva bostäder och lokaler för livets olika skeden. Bolaget tar ett aktivt och långsiktigt samhällsansvar för en hållbar utveckling av Trollhättan. Eidar har omkring 6000 lägenheter och 240 lokaler för butiker och företag runt om i Trollhättan. Vi förvaltar också många offentliga lokaler som skolor, förskolor, äldreboenden och vårdcentraler.

Jennie Bergius Eriksson (M) är ordförande i Eidars styrelse och Tony Georgiou (S) vice ordförande.

Sedan december 2023 är Sanny Mattelin vd för bolaget. Sanny har en lång erfarenhet av olika chefsbefattningar hos Eidar och kom tillbaka till bolaget efter ett par år i tjänsten som vd för EdetHus. Efter några månader i vd-rollen ombads Sanny i början av 2024 att dela sin vd-tjänst på Eidar med att vara tf vd på systerbolaget Kraftstaden. Detta var en temporär lösning fram till att Kraftstaden var klara med sin vd-rekrytering. I augusti kunde Sanny återgå till att helt kunna fokusera på Eidar igen.

Vår satsning på ekologisk hållbarhet går många år tillbaka i tiden.

Bolagets affärsplan för 2021-2024 gick in på sista året. Hösten 2023 aktualitetsprövades affärsplanen utifrån den förändrade

omvärldssituationen vi levte i sedan Rysslands invasion av Ukraina. Några målsättningar ändrades men affärsplanens fokus på hållbarhet och boupplevelse stod kvar. Under 2024 har arbetet med att ta fram en ny affärsplan för åren 2025-2028 påbörjats. Utkast till ny affärsplan har presenterats för styrelsen under hösten och beräknas bli antagen av styrelsen i början av 2025.

Fastighetsförvaltning med fokus på hyresgästens boupplevelse

Under 2023 lanserade bolaget en ny kundserviceorganisation under parollen: ”En väg in”. Detta genomfördes samtidigt som implementeringen av ett nytt fastighetssystem med förbättrad ärendehantering och nytt Mina sidor. Resultatet visade sig direkt i vår hyresgästundersökning, i form av förbättrade omdömen av vår kvalitet, service och det vi kallar ”boupplevelse” (som är en sammanslagning av service- och prodyktindex). Det är uppenbart att det var en sammantaget lyckosam satsning då våra index har fortsatt att öka även under 2024. I februari 2024 var vi nominerade för bästa serviceindexhöjning vid galan ”Kundkristallen”. Vi genomför hyresgästundersökningen löpande, och alla hyresgäster ges någon gång under året möjlighet att svara på frågor om hur det är att bo hos Eidar. Undersökningen ger flera positiva besked, som till exempel att vår långsiktiga satsning på sophantering och trygghet givit positivt resultat, inte minst i våra kvarter på Kronogården och Lextorp. Varje år genomför vi ett antal aktiviteter som vi planerar och genomför tillsammans med

Hyresgästföreningen. Detta är ett långt samarbete och ett av många sätt som vi möjliggör boinflytande för hyresgästerna.

Bolaget har också gjort fortsatta stora insatser inom social och ekologisk hållbarhet. Genom Eidar Akademi startade vi ytterligare ett lokalt jobbspår inom fastighetskötsel och ett annat jobbspår inom lokalvård tog examen. Vi har fortsatt vår bosociala satsning ”Våga bry dig” med sikte på att motverka ohälsa och våld i nära relationer. Vi har också ökat samarbetet med Trollhättans Stad för att motverka att hyresgäster hamnar i ekonomiska svårigheter. Under sommaren tog vi emot totalt 60 sommarjobbare, vilket vi vet är en viktig första kontakt med arbetslivet för många ungdomar.

Vi har fortsatt vår bosociala satsning ”Våga bry dig” med sikte på att motverka ohälsa och våld i nära relationer.

Vår satsning på ekologisk hållbarhet går många år tillbaka i tiden. Detta arbete har inneburit att Eidar redan år 2018 blev första allmännyttiga bolag i Sverige att nå målet att vara fossilfria i energitillförsel till båda fastigheterna, fordonen och motorredskapet, samt att bolaget då kunde certifieras enligt ISO 14001. Eidar blev nominerades till Gröna samhällsbyggnadspriset 2024. Anledningen var vårt förstudieprojekt av metoder för cirkulär och inkluderande renovering av allmännyttiga bostäder. Ett

projekt som kombinerar cirkulär ekonomi med ett starkt fokus på att involvera hyresgästerna.

Nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar

Eidar iakttar löpande kommunalagens lokaliseringsprincip för att främja bostadsförsörjningen i Trollhättan. I oktober 2013 sattes målet att bygga minst 1 000 nya hyresrätter till år 2030 och sedan dess har ett stort arbete lagts på att konkretisera projekt för att nå detta mål. Vid 2024 års slut kan vi konstatera att vi hittills färdigställt närmare 700 lägenheter, i form av vanliga lägenheter, studentbostäder, gruppboenden och äldreboenden runt om i kommunen.

I januari 2024 invigdes 35 nya studentbostäder i fastigheten Öjebro 2, även kallat A-huset, på Högskolan Västs campus. Byggnaden är ett Q-märkt landmärke i Trollhättan och har genomgått en varsam ombyggnation där husets yttre estetiska uttryck bevarats. Med ett studentboende vid högskolan skapas ett attraktivt studentboende som ger liv och rörelse på campus samt bidrar till ett levande centrum.

Med ett studentboende vid högskolan skapas ett attraktivt studentboende som ger liv och rörelse på campus samt bidrar till ett levande centrum.

Under våren tecknades ett partneringskontrakt med byggentreprenören ByggDialog för ombyggnationen/renoveringen av Omsorgsförvaltningens SÄBO på Humlevägarna. Där ska boendets idag 125 lägenheter, fördelade på 5 huskroppar, omvandlas till 108 moderna lägenheter samt nya

rymliga och funktionella lokaler. Omsorgsförvaltningen har varit involverad i projektet från början, vilket säkerställer att boendets utformning och funktioner utgår från både de boendes och personalens behov. Beslut om byggstart fattades under hösten 2024 och det första spadtaget togs i januari 2025. Målet är att projektet blir klart i början av 2028.

Hösten 2023 var invigdes 64 nybyggda lägenheter i kvarteret Hackan på Kronogårdstorg. Sedan dess har arbetet fortsatt med lokalerna i fastigheten samt utemiljön. Efter sommaren 2024 kunde de nya lokalhyresgästerna flytta in och i oktober höll vi en välbesökt invigning där vi hälsade de nya lokalhyresgästerna Arena Älvhögsgård, Mounas Café, Alovias Vårdcentral och Apotek Stjärnan välkomna.

I december 2024 gick det omfattande ROT-projektet av kvarteret Guldvingen i stadsdelen Lextorp i mål. Projektet startade 2019 och omfattar närmare 600 lägenheter samt allmänna utrymmen, utemiljöer och husfasader. Hela kvarteret Guldvingen har nu fått ett ordentligt lyft, invändigt såväl som utvändigt. Men en månad efter slutbesiktningen kom nyheten om att Serneke försatts i konkurs, vilket skapar en osäkerhet om projektets framtida garantiärenden.

Projektering av den nya stadsdelen Vårvik har pågått under året och under hösten bjöd vi in entreprenörer till upphandling av entreprenad för äldreboendet och förskolan. Byggstart beräknas ske under första halvan av 2025. Planering avseende 100 nya bostäder i kvarteret Bollträet på Vårvik pågår, men styrelse och ägare har ännu inte fattat beslut om att starta projektet. Ambitionen och förhoppningen är dock att vi ska kunna komma igång under 2025.

Ekonomi och fastighetsförsäljningar

Som ett led i att stärka bolagets ekonomi beslutade Kommunfullmäktige 2022 att ge Eidar ett ägartillskott, i form av en nyemission, på 300 miljoner kr. Styrelsen gav därefter Eidars vd i uppdrag att ta fram underlag för försäljning av fastigheter för cirka 500 miljoner kr. Under 2023 genomfördes de första affärerna för 242 miljoner kronor och under 2024 har fastigheterna Pilen sålts för 77 mkr och Fridhem sålts för 351 mkr. I början av 2024 bad styrelsen Kommunfullmäktige om ytterligare ett ägartillskott på 200 mkr vilket beviljades. Med ägartillskott och fastighetsförsäljningar har Eidar minskat sitt lånebehov och därmed ränterisk vilket stärker bolagets ekonomiska förutsättningar för att kunna utföra vårt uppdrag och genomföra framtida nödvändiga investeringar, som t ex renoveringsprogram och lokaler för kommunala behov såsom Säbo och LSS.

Som ett led i att stärka bolagets ekonomi beslutade Kommunfullmäktige 2022 att ge Eidar ett ägartillskott, i form av en nyemission, på 300 miljoner kr.

Våra vakanser har vi sett öka de senaste åren och 2024 låg vi kvar på en hög vakansnivå. Vid årets slut var antalet vakanser 150 st. En av anledningarna till vakanssituationen är att vi under året färdigställt och släppt ett stort antal lägenheter på marknaden efter renovering. Men det finns också grund i att tro att det ökande antalet vakanser beror på att antalet invånare i Trollhättan fortsatte att minska under året, främst på grund av utflyttning från stadens södra stadsdelar

Kronogården, Lextorp och Sylte där vi har ett stort bestånd. Bolaget har jobbat aktivt med kampanjer och marknadsföring i och utanför Trollhättan för att attrahera nya hyresgäster. Kampanjerna ser ut att ha varit relativt framgångsrika, men utvärdering kommer att göras när kampanjperioden är slut den sista februari 2025.

Verksamheten drivs enligt affärsmässiga principer. 2024 har dock varit ett tufft ekonomiskt år för Eidar. Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till drygt +100 mkr men verksamhetsresultatet exklusive nedskrivningar och reavinster är negativt. Efter flera år med ökad inflation, höjda räntor och elkostnader samt under 2024 kraftigt ökade vakans-kostnader är läget tufft. Samtidigt som kostnads-bilden blivit mer och mer ansträngd för varje år har hyreshöjningarna slutat på ca 4-5% efter förhandling med Hyresgästföreningen. Trots nedskärningar och effektiviseringar har glappet mellan kostnader och intäkter ökat och när besked om ytterligare taxeök-ningar på ca 10-15% inför 2025 landade hos bolaget under hösten blev ledningen nödgad till åtgärder. Cirka 20 personer varslades om uppsägning vilka har verkställts från årsskiftet och fram till början av 2025. Antal anställda på bolaget har under det senaste året minskat från 126 till ca 100 personer, då flera anställda tidigare under året slutat, i samband med erbjudanden om förtida pensionsavgång, utöver det varsel som lades under hösten. Med de åtgärder som ledning och styrelse nu har vidtagit ser bolaget att de kan möta kommande års utmaningar och generera positiva verksamhetsresultat.

Soliditeten uppgick till 22,24% under 2024 (fg år 16,04%). Enligt ägardirektivet skall soliditeten uppgå till lägst 15%. Kravet uppfylls därmed.

Avkastningen i bolaget inklusive värdeförändring i fastighetsbeståndet uppgick till -9,7% (fg år +9,07%). Enligt ägardirektivet ska bolaget nå en avkastning på minst +5%, inklusive värdetillväxt i bolagets fastig-hetsbestånd. Målet i ägardirektivet avseende avkast-ningen nås därmed inte. Den negativa utvecklingen ses dock som tillfällig och beror på värdeminskningen i fastighetsbeståndet i samband med försäljningen av fastigheterna Pilen och Fridhem. Vinsten före bokslutsdispositioner och skatt är +97,6 mkr medan värdeminskningen i fastighetsbeståndet uppgick till -210 mkr.

Bolaget betalar en borgensavgift motsvarande 0,31 % på de finansieringar som sker med kommunal borgen som säkerhet. Beloppet uppgick under 2024 till ca 11,2 mkr.

Soliditeten uppgick till 22,24% under 2024 (fg år 16,04%). Enligt ägardirektivet skall soliditeten uppgå till lägst 15%. Kravet uppfylls därmed.

- 1** Uppföljning verksamhetens ändamål och föremål
- 5** VD har ordet
- 7** Verksamhetsinriktning
- 8** Styrelse, VD och revisorer
- 10** Strategiska målområden
- 11** Boupplevelse – våra hyresgästers trygghet och trivsel
- 15** Medarbetare – personal och organisation
- 17** Fastigheter – nybyggnation och renoveringar
- 19** Varumärke – skapa förtroende och förväntningar
- 21** Hållbarhetsredovisning – så bidrar vi till en hållbar stad
- 35** Ekonomisk redovisning – förutsättningar för fortsatt utveckling
- 45** Noter
- 57** Revisionsberättelse
- 61** Granskningsrapport
- 63** Yttrande transparenslagen

VD har ordet

Jag ska inte låtsas som att 2024 inte var ett ansträngande år för Eidar.

Ekonomi har stått i fokus och året har präglats av att stärka bolagets finansiella ställning. Vi har varit tvungna att möta den situation som vi befinner oss i efter de senaste årens kostnadsökningar, uteblivna intäktsökningar samt ett nytt marknadsläge med stigande vakanser. Så hur tufft beslutet än var att fatta, fanns det ingen annan utväg än att minska vår personalstyrka och i höstas varslade vi om uppsägning. Ett oerhört tungt beslut, framför allt för de medarbetare som fick lämna oss. Vi genomförde även ett besparingsprogram gällande övrig administration, system och lokaler.

Med samma syfte har vi också genomfört ytterligare fastighetsförsäljningar. Pengarna från dessa affärer ska användas till att minska vår skuldbörda samt möjliggöra framtida investeringar. Så nu, med både tunga och viktiga beslut bakom oss, kan vi blicka framåt.

Vi har spännande år framför oss. Under 2024 har vi arbetat fram en ny affärsplan med fortsatt fokus på våra hyresgästers boupplevelse och på stadsutveckling inom en ram av hållbarhet. I enlighet med ägarens intention kommer vi även fortsättningsvis vara ett bostadspolitiskt verktyg för den fortsatta utvecklingen av Trollhättan. Det är med glädje som jag ser fram emot den fortsatta resan, då det Allmännyttiga uppdraget, stadsutveckling och boendeintegration är personliga passioner.

2024 har inte bara varit ett ansträngande år. Vi har många glädjande saker att lyfta, som till exempel invigning av 35 nya studentbostäder på högskolans campus och invigningen av nya verksamhetslokaler i kvarteret Hackan på Kronogården. Våra hyresgäster fortsätter att ge oss allt högre betyg i vår hyresgästundersökning inom huvudsegmenten trygghet, service och produkt, vilket bevisar att vi är på rätt väg varje dag och att alla på Eidar är med och bidrar. Baserat på det så vill jag passa på att tacka personalen på bolaget, även i motvind så går ni raka i ryggen och ger allt.

Jag är som sagt stolt över det arbete Eidar gör och över det allmännyttiga uppdraget i Trollhättans Stads tjänst. Nu gör vi bokslut över 2024 och jag ser jag fram emot kommande år.

Sanny Mattelin, VD på AB Eidar,
Trollhättans Bostadsbolag



” Vi har spännande år framför oss. Under 2024 har vi arbetat fram en ny affärsplan med fortsatt fokus på våra hyresgästers boupplevelse och på stadsutveckling inom en ram av hållbarhet.”

Verksamhetsinriktning

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

Ägarförhållanden

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

Affärsplan och ägardirektiv visar vägen

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.”

Styrelse

Ordinarie ledamöter per 2024-12-31

Jennie Bergius, ordförande	Tony Georgiou, vice ordförande
Anders Johansson	Christer Lorentzon
Petra Arlebo	Lena Hult
Rosmarie Eriksson	Erik Järvelä
Paul Öhman	Emma Osbakk Malmström
Mikael Arvemark	Sune Svensson
Bedros Cicek	

Michael Westerberg (Personalrepresentant Fastighetsanställdas förbund)
Hans-Åke Erlandsson (Personalrepresentant Unionen)

Verkställande Direktör

Sanny Mattelin

Revisorer

Ordinarie

Anders Linusson, Auktoriserad revisor
Gert-Inge Andersson, Lekmannarevisor
Bo Swaner, Lekmannarevisor

Suppleant

Ingen vald ersättare
Per-Olof Blixt, Lekmannarevisor
Anders Karlzon, Lekmannarevisor

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 10 (tio) sammanträden.



Strategiska målområden

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

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

Boupplevelse

– 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 som vi räknar ut genom en sammanslagning 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

Att skapa ett index för Boupplevelse är ett sätt att inringa hela den produkt som vi erbjuder vår kund. Det ger oss en tydligare indikation av vad våra hyresgäster verkligen anser om det som de betalar för, då deras omdöme skapas av både hur de uppfattar lägenheten/ fastigheten och av kvaliteten på vår service. Däri-genom blir Boupplevelse också en tydligare målbild och ett tydligare fokus för oss på Eidar. Det ger oss ett tydligare gemensamt uppdrag där alla, oavsett roll, har bouppvelsen som det överstyrande målet.

Fortsatt positiv trend i hyresgästenkäten

Sedan januari 2023 genomför vi kundundersökningen löpande över hela året genom Aktiv Bo. Vi har i vår kundundersökning kunnat följa att även under 2024 har resultatet ökat inom samtliga kategorier i jämförelse med 2023. Med ett serviceindex på 83,5% (vilket är 1,9% högre än branschmedelvärdet) och ett produktindex på 79,4% (vilket är 1,3% högre än branschmedelvärdet) uppnår vi ett boupplevelseindex på 81,45% för 2024. Med en svarsfrekvens på ca 45% procent av våra hyresgäster har vi ett bra underlag när vi planerar åtgärder utifrån hyresgästernas önskemål.

Ökad trygghet genom legitimering via Bank-ID och chattmöjlighet

Innan sommaren 2024 införde vi legitimering via bank-id när du ringer in till Eidar i ärenden kopplade till dig, ditt avtal eller ditt sökande hos oss. Anledningen är att vi är rädda om dina personuppgifter och för att skapa en säkrare hantering över telefon. För generella frågor som till exempel regler, öppettider eller processer krävs ingen identifiering.

I vårt förbättringsarbete infördes i oktober 2024 en livechatt genom chatboten Eida på Eidars hemsida i syfte att öka vår service för dig som privatperson, oavsett om du är hyresgäst, bostadssökande eller enbart besökare på hemsidan. Det fina med vår chatt är att du kan chatta på det språk du är mest bekväm med. Chattfunktionen översätter till svenska för medarbetare på Eidar och svaret till dig översätts automatiskt till det språk du har förinställt på din dator. I och med bank-id legitimeringen kan vi även hjälpa dig med personliga ärenden genom chatten under våra öppettider.

Vakanser och kampanjer

Vi har under de senaste åren märkt av en negativ trend gällande vakanser, framför allt i våra södra stadsdelar Lextorp, Kronogården och Sylte. Under våren 2024 ställde vi om två trapphus på Lantmannavägen 12 och 14 från 98 studentbostäder till 70 vanliga bostäder vilket föranledde en större mängd lediga bostäder på kort tid. I och med detta lanserades en kampanj om tre fria månadshyror vilket gav goda resultat. Totalt 35 avtal skrevs och vi har idag endast ett fåtal lediga bostäder kvar i dessa två byggnader.

Trollhättan har haft en utflyttning från de södra stadsdelarna Lextorp, Kronogården och Sylte under senare år. Detta är en bidragande faktor till att antalet vakanser ökat i vårt bestånd. En annan orsak till den stora mängden vakanser på Lextorp är rotprogrammet som nu är genomfört på kv. Guldvingen där närmare 600 lägenheter har renoverats och krävt evakuering av hyresgäster under byggtiden. Som ett led för att söka nya hyresgäster till de fina lägenheterna i området har vi genomfört bland annat öppna visningar,





marknadsföring på digitala skärmar i Trollhättan samt sociala medier och Google samt under slutet av 2024 även påbörjat en kampanj om tre fria månadshyror för nya hyresgäster. Parallellt har vi även arbetat aktivt för testa att utreda andra möjliga kampanjer som till exempel bevara köpoäng vid flytt för områden där vi ser ett högre antal avflytt än inflytt.

Kvarterslokaler – nu tillgängliga för alla hyresgäster på mina sidor

Under slutet av maj 2024 har vi möjliggjort digital bokning av kvarterslokaler via mina sidor för samtliga våra bostadshyresgäster. Detta är en kostnadsfri hyresgästförmån som vi vill att alla på ett enkelt sätt ska kunna ta del av för kalas och andra tillställningar. Vi har sedan tidigare färdigställt kvarterslokalen på Stenemedjan och Gulsparven och nu under 2024 även Sädesträffen i kvarteret Sädesbingen. Ambitionen är att färdigställa minst en lokal per år till dess att vi rustat upp och installerat digital bokning för samtliga planerade kvarterslokaler.

Ambitionen är att färdigställa minst en lokal per år till dess att vi rustat upp och installerat digital bokning för samtliga planerade kvarterslokaler.

Trygghetsskapande åtgärder inom förvaltningen

Likt tidigare år är trygghetsskapande- och trivselökande projekt högt i fokus där Eidar riktat in sig på de områden där det finns störst behov och där hyresgäster har lyft önskemål. Under 2024 har vi bland annat fokuserat på göra färdigt de sista tvättstugorna på Lantmannavägen 12 – 44 samt påbörjat tvättstugerenoveringar på kvarteret Flottberget.

Vi har installerat ny källarbelysning på kvarteret Bäckelyckan och Sägkvarnen. Vi har även påbörjat ommålning av källargångar på kvarteret Bäckelyckan. På kvarteret Sädesbingen har man under 2024 färdigställt utemiljön på innergårdarna som fått sig ett lyft med bland annat nya växtbäddar, asfaltsgångar och nya cykelställ. Vi har installerat digitalt skalskydd med porttelefon för ökad trygghet i trapphus och allmänna utrymmen i kvarteret Järven. På Torpavägen i Sjuntorp har man gjort ett rejält lyft med fasad- och fönsterrenoveringar med fokus på att återskapa originalutförandet. Även trapphus och källare har fått sig ett lyft med ny belysning och färg.

Eidar har på flera fastigheter uppgraderat brand-skyddet utifrån nya myndighetskrav för att skapa

tryggare lokal- och boendemiljöer. Vi har även fortsatt arbetet med att se över och rusta upp våra skyddsrum. Närmare 1000 brandvarnare har bytts ut i våra lägenheter då vi ser att bäst före datum närmat sig. Detta är något som sker löpande årsvis för att säkerställa trygga hemmiljöer.

Personalen har under året genomgått en utbildning tillsammans med Svenska Kommunförsäkringar med fokus att arbeta mer förebyggande mot brand- och vattenskador. Genom att hitta gemensamma arbetssätt att identifiera eventuella riskområden under våra besök/besiktningar är förhoppningen att kunna förebygga och minska skador.

Kronogårdstorg – kvarteret Hackan

Efter flera års renoveringsarbete med både bostäder, lokaler och torg är nu platsen Kronogårds torg i kvarteret Hackan färdigt. De 64 nya bostäderna färdigställdes under hösten 2023 och under hösten 2024 stod lokalerna inflyttningsklara. I oktober hölls en officiell invigning av kvarteret men då kvarstod ännu lite markarbeten på torget. De fyra nya verksamheter som nu finns på plats bidrar till ett nytt levande torg både för hyresgäster och besökare. Verksamheterna består av ett nytt gym under den väletablerade logotypen Arena Älvhögsborg, ett nytt café under namnet Mounas Café, en ny vårdcentral med namn Alovias samt Apotek Stjärnan.

Hyresgästaktiviteter som skapar trivsel och gemenskap

Som vanligt har vi erbjudit våra hyresgäster möjlighet att delta i olika hyresgästaktiviteter. Dessa genomförs ofta tillsammans med Hyresgästföreningen. Exempel på aktiviteter är trädgårdsresa, bussresa till Ullared (vår och höst), bowlingkvällar, julpyssel på N3, badbiljetter till Arena Älvhögsborg och bussresa till flygets dag. Dessa aktiviteter har ett stort värde för deltagarna, som ofta är hyresgäster med knappa ekonomiska marginaler.

Eidar säljer fastigheter för att stärka ekonomin

Under 2024 har Eidar enligt styrelsebeslut sålt två fastigheter med totalt 196 lägenheter för en totalsumma om 428 miljoner kronor. Den ena fastigheten Pilen 14, innehöll 22 lägenheter och en lokal om 2400m² som hyrs till stor del av Västra Götalandsregionen. Den andra fastigheten Fridhem 1, innehållande 174 lägenheter. Dessa försäljningar görs i syfte att minska Eidars lånebehov och därmed ränterisk vilket stärker bolagets ekonomiska förutsättningar att kunna utföra vårt uppdrag att genomföra framtida nödvändiga investeringar.

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 mångfald

Precis som tidigare år, har vi genomfört ett löpande arbetsmiljö- och mångfaldsarbete. Vi har genomfört riskbedömningar och skyddsronder, vi har gjort jämställdhetsanalys av löner och arbetat med bolagets mångfaldsplan. Under året har vi genomfört 2 personaldagar där fokus har legat på mångfald och inkludering på arbetsplatsen. Även år 2024 certifierades Eidar enligt ISO1401 och FR2000.

Personalstyrkan som gör Eidarlaget

Den sista december 2024 hade Eidar totalt 120st medarbetare (varav 72 män och 48 kvinnor). Som en följd av den ekonomiska situationen blev bolaget tvunget att varsla 16,5 personer, vilket gjordes i november. Ett tungt men tyvärr nödvändigt beslut. Dessutom valde två medarbetare att tacka ja till det pensionserbjudande som alla medarbetare över 62 år fick. De som blev uppsagda och tog pensionserbjudandet gjorde sin sista arbetsdag den sista januari 2025. Det är alltså en betydligt mindre personalgrupp som vi står med från och med 2025. Stort fokus kommer framöver att ligga på personalen och att återuppbygga teamkänslan

Stort fokus kommer framöver att ligga på personalen och att återuppbygga teamkänslan.

Under sommaren 2024 erbjöds sommarjobb motsvarande 60 st 4-veckorsperioder, inom förvaltningen med att ta hand om den yttre miljön, och dels inom kundservice, lokalvård, Miljö och drift m.m.

Kompetensutveckling i organisation och hos medarbetare

I linje med Eidars utbildningsplan har samtliga medarbetare under året genomfört utbildning om att bemöta och förebygga hot och våld, utbildning inom GDPR/ personuppgiftshantering samt mångfalds-föreläsning med fokus på inkludering. Därutöver har en utrymningsövning genomförts på Eidar center och samtliga chefer har deltagit i en intern krisövning/utbildning.

Samtliga medarbetare har under året genomfört utbildning om att bemöta och förebygga hot och våld, utbildning inom GDPR/ personuppgiftshantering samt mångfalds-föreläsning med fokus på inkludering.

Mål och uppföljning

I den affärsplanen som lanserades under 2021 och sträcker sig till 2024 sattes ambitiösa målsättningar under målområde "Medarbetare", som under 2022 reviderades något. 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, trivsamt och jämlik arbetsmiljö. Samt på vikten av en stark teamkänsla och samarbete. Samtliga medarbetare ges möjlighet att regelbundet svara på en rad frågor om deras arbetssituation i appen Winningtemp. Detta ger oss underlag målsättning och uppföljning. Den turbulens och oro som höstens varsel innebar på bolaget återspeglas naturligtvis i Winningtemp.



Den sista december 2024 såg måluppfyllelsen ut enligt följande (resultatet visar ett snitt för hela året).

Mål 2024	Resultat 2024	2023	2022
Medarbetarindex ska vara minst 8,3	7,8	8,1	8,1
eNPS-värde ska vara minst 45	27	38	39
Teamkänsla ska vara minst 8,4	7,5	7,9	8,1
Jämlikhet ska vara minst 9,0	8,6	8,7	8,7
Frisknärvaro ska vara minst 97%	95,2%	94,87%	93,5

Fastigheter

– nybyggnation och renoveringar

Eidar förvaltar ca 6 000 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 att Trollhättan kan utvecklas och växa. Sedan "Hem till Framtiden"-målet sattes om att bygga 1000 nya lägenheter i Trollhättan till år 2030 har vi till dags dato färdigställt närmare 700 bostäder i form av vanliga lägenheter, studentbostäder, gruppboenden och äldreboenden.

Studentlägenheter på Högskolan Västs campus

I januari 2024 invigdes de nya studentbostäderna i fastigheten Öjebro 2, även kallat A-huset, på Högskolan Västs campus. Det är en anrik profilbyggnad vid torget mitt i Trollhättan som nu kan börja fyllas med studenter från världens alla hörn. Det har varit en varsam ombyggnation där ett krav varit att bevarat det yttre estetiska uttrycket. I huset är det nu 35 mindre lägenheter i ett så kallat korridorsboende, där hyresgästerna delar toaletter, duschrum, tvättstuga, kök och gemensamhetsrum. Dessa lägenheter bidrar till ett levande och trivsamt campus och är ett viktigt led i arbetet med utvecklingen av Högskolan Väst.

Dessa lägenheter bidrar till ett levande och trivsamt campus och är ett viktigt led i arbetet med utvecklingen av Högskolan Väst.

Strategisk partnering: Guldvingen

Arbetet med den fjärde och sista etappen har fortsatt under 2024 och under året färdigställdes totalt 90 lägenheter. Även etapp 3 (låghusen) med totalt 98 lägenheter av radhustyp blev klar, vilket innebär att samtliga närmare 600 lägenheter nu har renoverats sedan projektstarten 2019. Lägenheterna har renoverats i 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 upptäckts. I december var det slutbesiktning och kvar att färdigställa vid 2024 års slut var vissa markarbeten. I januari 2025 kom dock beskedet om att

byggentreprenören för projektet: Serneke har försatts i konkurs, vilket skapar en osäkerhet kring projektets garantiärenden.

Strategisk partnering: Kvarteret Hackan - lokaler

Under året färdigställdes lokalerna i markplan för apotek, vårdcentral, café och gym. Lokalhyresavtal har tecknats med Alovias vårdcentral, Apotek Stjärnan, Mounas Café och Arena Älvhögsborg. Parallellt har arbetet med utformning av torgytan och upprustning av Abbe Market och Kronogårdskiosken pågått.

De nya verksamheterna flyttade in i lokalerna efter sommaren och i oktober hölls en stor och välbesökt invigning med öppet hus och olika erbjudanden från lokalhyresgästerna. Arbetet med torgytan och parkeringen blev även den klar vid årets slut, dock återstår visst arbete med planteringar som får utföras under våren 2025.

Strategisk partnering: ombyggnation av Kvarteret Humlan

Under våren tecknades ett partneringskontrakt med byggentreprenören ByggDialog för ombyggnationen/renoveringen av Omsorgsförvaltningens SÄBO på Humlevägarna. Där ska boendets idag 125 lägenheter, fördelade på 5 huskroppar, omvandlas till 108 moderna lägenheter samt nya rymliga och funktionella lokaler. Omsorgsförvaltningen har varit involverad i projektet från början, vilket säkerställer att boendets utformning och funktioner utgår från både de boendes och personalens behov. Beslut om byggstart fattades under hösten 2024 och det första spadtaget togs i januari 2025. Målet är att projektet blir klart i början av 2028.



Arbetet med torgytan och parken i kvarteret Hackan blev klart under året.

Nybyggnation: Vårvik Bostäder

Under året tilldelades vi en ny tomt för byggnation i kvarteret Bollträet. Här planerar vi 100 lägenheter i storlek 1-4 rok i ett hus om 6 våningsplan. Fastigheten kommer att bestå av tre sammanhängande huskroppar runt tre sidor av en södervänd utegård. Fasaden blir i olika nyanser av rött tegel för att knyta an till den gamla filfabriken och till stadsdelens industrihistoriska arv. Styrelse och ägare har ännu inte fattat beslut om att starta projektet. Ambitionen och förhoppningen är dock att vi ska kunna komma igång med upphandlingen under 2025.

Nybyggnation: Vårvik SÄBO, förskola och kök

Under hösten 2024 gick vi ut med en upphandling om att bygga ett särskilt äldreboende med 108 platser samt en förskola med 6 avdelningar och ett tillagningsskök. Tilldelning planerad i början av 2025 med förhoppning om byggstart innan sommaren. Kommunstyrelsens förvaltning har tillsammans med Eidar, Omsorgsförvaltningen, Utbildningsförvaltningen, Serviceförvaltningen och Samhällsbyggnadsförvaltningen redan tidigare arbetat med tanken om en kombinerad byggnation av ett vård- och omsorgsboende och en förskola. Detta kan skapa goda förutsättningar för möten över generationsgränser och möjliggör även samordningsvinster såväl inomhus som utomhus samt mellan verksamheterna.

Nybyggnation: LSS Alingsåker och Lärketorget

I slutet av året upphandlade vi byggentreprenör för nyproduktion av två LSS-boenden för Omsorgsförvaltningen i Trollhättan, ett med sex lägenheter av typen gruppboende i fastigheten Guldvisken 1 i Alingsåker

och ett med åtta lägenheter av typen servicebostäder i fastigheten Myrstacken 2 i Lärketorget.

Ombyggnation av Stavregården för Specialistläkarna

Den gamla anrika Stavregården byggs om till ett modernt vårdcenter för Specialistläkarna. Här kommer man att erbjuda specialistvård i privat regi inom bland annat ortopedi, ryggkirurgi, gynekologi och kardiologi. Specialistläkarna har tidigare haft sin operationsenhet i Lysekil, men även en mindre mottagning i Trollhättan. Nu samlar man hela verksamheten i Stavregården. Under året skrevs avtal med byggentreprenören Serneke och arbetet påbörjades under hösten. Efter Sernekas konkurs har fokus varit att hitta en ny entreprenör som kan ta över arbetet. Målet är att projektet ska vara klart i vid årsskiftet 2025/2026.

Utveckling av hotell i Minerva 7

Under hösten bjöd Eidar och Trollhättans Stad in exploatörer till att vara med i ett jämförelseförfarande inför kommande försäljning av mark för en hotellexploatering i kvarter Minerva. Fastigheten är idag en obebyggd parkeringsplats. Ett hotell här, med det strategiska läget mitt i stadskärnan, bedöms kunna bidra till ett mer levande centrum. Hotellet bidrar också till att möta ett ökat behov av hotellövernattningar för stadens näringsliv och för att kunna utveckla staden som konferens- och evenemangsstad.

Ett hotell här, med det strategiska läget mitt i stadskärnan, bedöms kunna bidra till ett mer levande centrum.

Varumärke

– skapar 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 bruset, skapar förväntningar, attraktionskraft, lojalitet och förtroende samt att det kan lindra "skadan" i en krissituation.

Varumärkesmätning

Vi mäter vårt varumärkes styrka utifrån parametrarna: kännedom, attityd och rekommendation. 2023 lät vi företaget HKL Research genomföra en attityd- och kännedomsundersökning. Undersökningen genomfördes i Trollhättan bland både hyresgäster och personer som inte är hyresgäster hos Eidar. Resultatet visade att vi har en mycket hög kännedom där 96% anger att de känner till oss. En stor majoritet anger också att de har en positiv attityd till Eidar. Generellt ligger vi på högre resultat i samtliga parametrar bland våra hyresgäster än i gruppen icke hyresgäster. I vilken utsträckning våra hyresgäster rekommenderar Eidar mäter vi löpande i Aktiv Bo:s hyresgästundersökning. Här har vi ökat de senaste två åren och vid 2024 års slut landade vi på 84,5% som rekommenderar Eidar som hyresvärd. Detta resultat går hand i hand med den stadiga ökning av serviceindex som vi sett efter våra satsningar på kundservice, ärendehantering och digital kommunikation.

Hyresgästundersökning

Sedan januari 2023 genomför vi kundundersökningen löpande över hela året. Enkäterna portioneras ut veckovis så att alla hyresgäster får undersökningen vid något tillfälle under året, och alltså inte vid ett och samma tillfälle som tidigare. Precis som tidigare är det Aktiv Bo som genomför undersökningen och fördelen med detta upplägg är att vi snabbare kan fånga upp trender och få ett mer aktuellt underlag för vår löpande planering. Resultatet för 2024 fortsatte den positiva trend vi sett de två senaste åren. Serviceindex ökade med 1,4% och landade på 83,5% och även det mer trögrörliga produktindexet ökade med 1,4% till 79,4%. Sammantaget ger det oss ett boupplivseindex på drygt 81,45%, vilket är ett bra resultat inom allmännyttan och landar nära målet i affärsplanen 2021-

2024. Mer om hyresgästundersökningen kan man läsa under målområdena Boupplivelse och Hållbarhet.

Internt arbete med identitet och kultur

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 bibehålla vårt rykte, öka vårt förtroende och sätta bilden av oss själva. Bilden av Eidar skapas dagligen i mötet mellan oss som arbetar på Eidar, med våra hyresgäster och med övriga trollhättebor. Detta innebär att alla på Eidar är med och skapar och bygger vårt varumärke. Därför är det så viktigt att alla känner sig delaktiga och att vi aktivt jobbar med vår "kultur" och genomför gruppstärkande aktiviteter och gemensamma personaldagar. Under 2024 har vi genomfört ett antal workshops med anledning av arbetet med vår nya affärsplan, vilket har resulterat i en uppdaterad varumärkesplattform och varumärkesidentitet.

Därför är det så viktigt att alla känner sig delaktiga och att vi aktivt jobbar med vår "kultur" och genomför gruppstärkande aktiviteter och gemensamma personaldagar.

Interninformation skapar delaktighet och bidrar till arbetsgivarvarumärket

Interninformation är en annan viktig del av varumärkesarbetet och inte minst arbetsgivarvarumärket. Kännedom om vad som händer på Eidar och delaktighet är nödvändigt för att medarbetare ska känna stolthet över bolaget. På intranätet får personalen dagligen uppdaterad information om vad som händer på Eidar, i



Bilden av Eidar skapas dagligen i mötet mellan oss som arbetar på Eidar, med våra hyresgäster och med övriga trollhättebor.

stort och smått. Regelbundna APT för alla avdelningar, med ett bolagsgemensamt informationsmaterial är en annan viktig insats för att stärka delaktigheten och teamkänslan på Eidar.

Kommunicera och informera

En viktig del av hyresgästens boupplivelse är att man känner sig informerad, får återkoppling och har möjlighet till dialog med oss. Vilken bild som hyresgäster och andra trollhättebor har av oss som bolag påverkar också vårt varumärke. Vår kommunikation handlar således både om det dagliga mötet med hyresgästerna och om att kommunicera vad Eidar gör till en bredare allmänhet i Trollhättan. Grunden för Eidars kommunikation är bolagets kommunikationsstrategi. Sedan juni 2023 är den stora majoriteten av vår hyresgästinformation och -kommunikation digital. Vi informerar hyresgästerna hur de själva kan översätta via Google Translate. Vi kommunicerar fortfarande via pappersutskick vid undantagsfall och till våra trygghetsboenden.

Hemsidan är navet i vår kommunikation

Eidar.se med Mina sidor är navet i vår kommunikation med hyresgäster, omvärlden och intresserade. Hemsidan har kompletterats av "Eida", en chattbott som svarar på frågor och som ständigt uppdateras med fler svar; ett värdefullt komplement för kundservicen. Nu kan Eida även svara på olika språk som användaren själv väljer. På hemsidan presenterar vi bolaget och marknadsför våra lägenheter. För att öka Eidars synlighet och närvaro på internet annonserar vi på Google och arbetar kontinuerligt med sökmotoroptimering för att driva trafik till hemsidan.

Eidar i sociala och traditionella medier

Eidars sociala medier (SoMe) fortsätter att öka i räckvidd och vår Facebooksida hade vid årets slut 4293 följare, Linkedinsidan 2023 följare och Instagramkontot 1432 följare. Våra sociala medier är viktiga kanaler för att skapa och sprida bilden av Eidar. Vi jobbar målmedvetet med dagliga publiceringar utifrån vår "innehållsplan" och sociala mediestrategi. Våra SoMe-konton är aktiva och skapar ett högt engagemang hos följarna. Bolaget publicerar också nyheter på hemsidan och pressmeddelanden via My Newsdesk och når på så vis snabbt ut till både branschpress, beslutsfattare och våra lokala nyhetsmedier, främst ttela, Hem&Hyra och P4 Väst. Då 2024 var ett händelserikt år för oss förekom vi ofta i lokalmedierna, med även i inslag i TV4 Ekonominyheterna och SVT Västnytt med anledning av vår hyresjampanj på Guldvingen.

Sponsring som stärker vårt varumärke och 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. 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. Eidar sponsrar också arrangemang som ger mer värden för våra hyresgäster och där Trollhättans varumärke stärks. Några exempel på sponsrade evenemang är fotbollsskolan "Lira Blågult", "Klassbollen", Fallens dagar, Pridefestivalen Trollhättan Action Week och Flygets dag.

Hållbarhetsredovisning

– så bidrar vi till en hållbar stad

Eidar har under många års tid arbetat målmedvetet med hållbarhet, social såväl som ekologisk hållbarhet. I affärsplanen för 2021 – 2024 har vi ytterligare förstärkt vårt fokus på hållbarhetsfrågorna genom att slå fast att hållbarhet är ett av bolagets strategiska målområden. Hållbarhet är även ett av våra kärnvärden och vår roll i utvecklingen av en hållbar stad betonas i vår vision. Genom Eidars väsentlighetsanalys, som är vägledande i detta arbete, har bolaget formulerat verksamhetsmål och under årets har vi kunnat konstatera flera viktiga steg framåt i hållbarhetsarbetet.

Social hållbarhet

Eidars arbete med social hållbarhet sker utifrån tre olika utvecklingsperspektiv – staden, bostadsområdet och hyresgästen. Alla medarbetare på Eidar är med och bidrar till en socialt hållbar utveckling av Trollhättan i sitt dagliga arbete på olika sätt och vi är stolta att kunna vara med och göra skillnad både för staden och trollhätteborna. Mycket av bolagets arbete görs i nära samverkan med bland annat Trollhättans Stads olika förvaltningar, myndigheter och civilsamhälle för att hitta gemensamma, långsiktiga och hållbara lösningar. Vårt gemensamma mål är att skapa en jämlik stad där trollhätteborna trivs och känner sig trygga och delaktiga.

Vårt gemensamma mål är att skapa en jämlik stad där trollhätteborna trivs och känner sig trygga och delaktiga.

Hållbar utveckling av Trollhättan

Inom ramen för EST, Effektiv samordning för trygghet är Eidar en aktiv aktör i Trollhättans brottsförebyggande och trygghetsfrämjande arbete. Varje vecka rapporterar bolaget in händelser och skadegörelse som inträffar runt om i beståndet och tillsammans med information från bland annat andra fastighetsägare, förvaltningar och Polis skapas gemensamma lägesbilder och åtgärdsplaner.

Under 2024 har Eidar i samarbete med stadens förvaltningar och bolag fortsatt arbetet med Färdplan

social hållbarhet och främst haft fokus på det prioriterade området samverkan för blandstad. Syftet med Färdplan social hållbarhet är att få en gemensam riktning i Trollhättans strävan att vara en stad där invånarna lever ett gott liv med god hälsa och utan orättfärdiga skillnader.

I maj slutredovisade vi vårt projekt Cirkulär och inkluderande renovering av allmännyttan, CIRA. Rapporten presenterades i samband med en branschfrukost i Trollhättan. Projektet har genomförts tillsammans med Trollhättans Stad, IVL Svenska Miljöinstitutet och arkitektfirman Ettelva med stöd av medel från forskningsrådet Formas. Projektet syftade till att utveckla en cirkulär och inkluderande ROT-process. För att minska fastighetsbranschens klimatutsläpp och naturresursuttag ökar kraven på en mer cirkulär och varsam renoveringsprocess. För att lyckas i omställningen är hyresgästerna en viktig aktör och genom att inkludera dem tidigt i processen skapar vi förutsättningar att öka boupplevelsen, hyresgästernas engagemang och kvarboende. Som ett resultat av projektet nominerades vi till det Gröna samhällsbyggnadspriset under hösten.

Fortsatt ökning av upplevd trygghet i Eidars bostadsområden

Den sociala hållbarheten syftar till att skapa trygga boendemiljöer där våra hyresgäster trivs och vill bo kvar. I vår löpande hyresgästundersökning ser vi att vårt målmedvetna och långsiktiga arbete ger resultat och att upplevd trygghet fortsätter att öka även 2024. Tryggheten är genomsnitt 83% vilket är en ökning med 1,6% sedan 2023 och 6,8% sedan 2017.

Grunden till trygga och trivsamma bostadsområden läggs av Eidars förvaltning. Bolagets Fastighetsvärdar, Reparatörer och avtalsleverantörer bidrar dagligen till boupplevelsen genom att säkerställa att det är helt och rent i och mellan våra fastigheter. Även våra bosociala insatser är viktiga för hyresgästernas känsla av trygghet. Eidars Trygghetsförvaltare hanterar störningar och arbetar förbyggande med trygghetsskapande åtgärder. Konkreta exempel är bland annat bekämpning av olovlig andrahandsuthyrning, bointroduktion, sopkampanjer, Grannsamverkan och Våga bry dig.

En viktig aktör i områden med socioekonomiska utmaningar

En tredjedel av Eidars bostäder är belägna i områden med socioekonomiska utmaningar. Eidar har under flertalet år målmedvetet arbetat för att förbättra områdenas förutsättningar och attraktivitet. En framgångsfaktor är att komplettera den hårda förvaltningen av fastigheter med de mjuka, sociala insatserna. Det mesta av arbetet sker i nära samverkan med Trollhättans Stad, civilsamhälle och myndigheter och tillsammans arbetar vi för en långsiktig förändring och förbättring områdenas rykte. Vi har även under året fortsatt att stärka samverkan med andra fastighetsägare på Kronogården, Lextorp och Sylte och har haft flertalet möten för att diskutera nuläge och fortsatt utveckling.

Under 2024 har vi gått in i slutfasen av vår ROT-renovering av kvarteret Guldvingen. Vi kan glädjande konstatera att vårt omfattande renoveringsprogram sedan starten har bidragit till en ökning av upplevd trygghet med 16,6 procentenheter till 82,8% och en ökad trivsel med 21,8 procentenheter till 86,2%. Under 2024 har även arbetet med att färdigställa lokaler och utemiljö på Kronogårds torg fortsatt och vi hade en trevlig och välbesökt invigning med hyresgäster, lokalhyresgäster och allmänhet under hösten. De önskemål som framfördes av de boende i Kronogården inför ombyggnationen av Kronogårds torg har vi lyckats infria. Idag erbjuds invånarna viktiga samhällsfunktioner som vårdcentral och apotek och med mataffär, gym och café skapar vi liv på torget för alla målgrupper under stor del av dygnet.

Idag erbjuds invånarna viktiga samhällsfunktioner som vårdcentral och apotek och med mataffär, gym och café skapar vi liv på torget för alla målgrupper under stor del av dygnet.





Under våren var vi med och arrangerade Hela Kronan Gungar. I strålände solsken deltog 260 barn i Lilla Eidar-loppet och alla löpare tog stolt emot både medalj, banan och festis efteråt. Det var en lyckad dag med många utställare, duktiga artister och besökare från hela Trollhättan.

Hyresgästaktiviteter skapar trivsel och uppmuntrar till dialog

Varje år planerar Eidar in olika hyresgästaktiviteter runt om i hela fastighetsbeståndet för att skapa trivsel och få grannarna att lära känna varandra. Det är också 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. Exempel på aktiviteter är bowling, bad, midsommarfirande och julpyssel samt resor till Ullared, Liseberg och Trädgårdsföreningen i Göteborg. Aktiviteterna är mycket uppskattade och skapar möten mellan människor från alla stadsdelar. I samband med Trollhättan Action Week anordnade vi ett event för målgruppen 65+ i målområdet samt erbjöd 200 hyresgäster möjligheten att delta på Flygets Dag i samband med att Trollhättans-Vänersborgs flygplats hade 40-årsjubileum.

Under 2024 övergick de sociala aktiviteterna på våra Trygghetsboendena till Trollhättan Stads Omsorgsförvaltning. En till två gånger i veckan är Trygghetsboendenas gemensamhetslokaler en Träffpunkt dit alla över 65 år är välkomna att delta på aktiviteter och arrangemang.

Föreningssamarbete möjliggör en meningsfull fritid

Eidar har en lång tradition av att samarbete 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 eget 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.



Under 2024 gick Eidar in som partner i Opportunity Day, som arbetar för en mer inkluderande arbetsmarknad och inspirerar och uppmuntrar företag att tänka mångfald vid rekrytering.

Eidar Akademi bidrar till personlig utveckling

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 16 personer i olika omfattning gjort praktik på Eidar och motsvarande 60 personer har erbjudits sommarjobb i fyra veckor. I vårt sociala hållbarhetsarbete och vi vill på olika sätt vara med och bidra till barn och ungas framtidstro och självkänsla. Att erbjuda en PRAO-plats eller ett sommarjobb är exempel på hur ger vi ungdomarna värdefulla erfarenheter och en första kontakt med arbetslivet.

Under våren 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 14 veckor fick ungdomarna träffa representanter från Polis, Räddningstjänst, ambulanssjukvård, bussbolag, socialtjänst

och Eidar för att prova på olika arbetsmoment och ha roligt tillsammans.

Även under 2024 har vi haft våra två lokala jobbspår igång – jobbspår Fastighet och jobbspår Lokalvård. De har utförts liksom tidigare år i nära samverkan med Arbetsförmedlingen, Trollhättans Stad och Kunskapsförbundet väst. Gemensamt för båda jobbspåren är att teori, praktik och yrkessvenska varvas under utbildningen och att deltagarna erbjuds sommarjobb på Eidar efter examen. Jobbspåren ger deltagarna möjlighet till en yrkesidentitet och värdefulla erfarenheter och referenser ut i arbetslivet. I juni tog tre deltagare i jobbspår Fastighet examen efter ett års studier tillsammans med tre kvinnor från jobbspår Lokalvård. Det firades med tårta och diplomutdelning tillsammans med lärare och Eidars hängivna handledare.

Under 2024 gick Eidar in som partner i Opportunity Day. Opportunity Day arbetar för en mer inkluderande arbetsmarknad och inspirerar och uppmuntrar företag att tänka mångfald vid rekrytering.



Ekologisk hållbarhet

Vi 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.

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.

Miljöarbetet har en framträdande roll i bolagets verksamhet där alla medarbetare, oavsett yrkesroll ska

känna gemensamt 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. (Fokusområdena är tvärsektoriella och bidrar till en positiv utveckling för flera områden)

Miljöledning

Utifrån miljöledningssystem ISO14001 följer Eidar upp och styr miljöarbetet där bedömningen av verksamheten identifierat ett antal väsentliga aspekter ur ett hållbarhetsperspektiv som styr förbättringsarbetet mot definierade mål. De områdena utifrån FN:s globala hållbarhetsmål som särskilt prioriteras är:

Hållbara Städer och Samhällen (mål 11)

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 7)

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 tvärsektoriella och bidrar till en positiv utveckling för flera områden)



Miljöområden



Hyresgäst/kund

I dialog med bolagets hyresgäster tar Eidar klimatan-
sansvar 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 med att skapa möjligheter för våra hyres-
gäster att bo mer miljömässigt hållbart, områden
som mobilitet och cirkularitet är fokusområden och
kommer så vara under hela affärsperioden. Vi ska på
olika sätt erbjuda våra hyresgäster nya möjligheter
till klimatsmarta transportlösningar samt närhet till
fullsortering av hushållsavfall och förpackningar.



Fastighetsutveckling

Hållbarhet och begreppet ”Levande stad” är centrala
för Eidar vid ombyggnation samt nyproduktion. När
vi utvecklar nya bostäder och områden formar vi
framtidens livsmiljöer. Vi vill skapa bra förutsättningar
för ett gott liv som också tär minimalt på planeten.

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 klimatpå-
verkan. I projekteringsskede följs materialval samt
byggprocessen upp med syfte att ge god livsmiljö med
en minskad miljöpåverkan från bostadsbyggandet.

Eidar blev nominerades till Gröna samhällsbyggnads-
priset 2024. Anledningen var vårt förstudieprojekt av
metoder för cirkulär och inkluderande renovering av
allmännyttiga bostäder. Ett projekt som kombinerar
cirkulär ekonomi med ett starkt fokus på att involvera
hyresgästerna. Vi är så klart glada och stolta över
nomineringen.



Fastighetsförvaltning

Eidar eftersträvar en resurseffektiv och miljöanpassad
förvaltning med fokus på inomhusmiljö, ytermiljö,
trygghet och trivsel. Våra utemiljöer får bra resultat
i vår kundenkätundersökning. Ambitionen är att
utemiljön skall vara en plats för rekreation och social
samvaro. Här 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 2024
har vi utökat vårt erbjudande vad gäller ”Stadsnära
odling”.

För att förbättra biologisk mångfald pågår ett koncer-
növergripande arbete tillsammans med Trollhättans
Stad och dess förvaltningar. I samverkan med Sam-
hällsbyggnadsförvaltningen ansökte och fick vi beviljat
statligt bidrag till ett lokalt naturvårdsprojekt ”Mera
surr i rabatten” för att gynna vilda pollinerare och

skapa ”Grönare skolgårdar” på fem förskolor samt att
få skolorna att nyttja dessa miljöer i det pedagogiska
arbetet.

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 i Hjulkvärn där
nuvarande ”Grönytefaktor har beräknats, underlaget
har legat till grund för insatser för att främja den
biologiska mångfalden i kvarteret. Projektet invigdes
efter sommaren med musik, tipspromenad, tårta och
korv för hyresgästerna.

Ett annat prioriterat miljömål som Eidar satte för drygt
tio år sedan var att minska användandet av fossila
bränslen och som senast 2020 uteslutande använda
energi från förnyelsebar energiproduktion. Ett mål vi,
som första allmännyttiga bolag i landet, nådde redan
år 2018 genom strategiska val vid anskaffning av
fordon, arbetsredskap, inköp av el och fjärrvärme. I vår
förvaltning pågår arbete att minimera användandet av
kemiska produkter, där varje produkt bedöms utifrån
ett miljöperspektiv.



Avfall

Som senast 1 januari 2027 ska det finnas fastighets-
nära insamling av hushållsavfall och förpackningar,
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.

Målet om fastighetsnära källsortering uppfyllt

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 slutet av 2024 hade alla våra större bo-
stadsområden tillgång till fastighetsnära källsortering,
fortsatt arbete följer för resterande fastigheter. 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.



Trivselprojekt Guldvingen

Ett led i detta arbete är ”Trivselprojektet Guldvingen”.
Ett lyckat samarbete mellan bosociala avdelningen,
yttre miljö och kommunikationsavdelningen. Projektet
startade i slutet av februari med att personalen från
bosociala avdelning knackade dörr hos hyresgästerna
i höghusen i Guldvingen för att samtala om sopor
och ökad trivsel. Alla hyresgäster fick då ett blad
med enkla tips om avfall och sopor. Parallellt med
dörrknackandet började Guldvingens fastighetsvärdar
att dokumentera sitt arbete och räkna skräp, i källare,
trapphus och på gårdarna. Fastighetsvärdarna gjorde
också justeringar i sitt arbetssätt och ökade sin
rondering kring miljöstationerna och började även att
informera, tillrättvisa och hjälpa hyresgäster som inte
sorterar rätt eller ställer soporna på marken i stället
för i sopkärlet. Varje fredag samlas fastighetsvärdarna
från Guldvingen och representanter från kommunika-
tionsavdelning för en kvarts avstämning om hur veckan
har varit på sop- och trivsselfronten. Därefter skickas en
återkoppling till kvarterets hyresgäster om hur veckan
har varit med en beskrivande smiley och en kort text.
Projektet har blivit en succé, där nedskräpningen på
gården har minskat med 80 procent, utifrån fastig-
hetsvärdarnas dokumentation. Vår kundundersökning
visar att Guldvingens hyresgäster är drygt 17 procent
nöjdare med sophanteringen än för ett år sedan.
Uthållighet, kontinuerligt arbete och återkoppling är
framgångsfaktorerna.



Vatten och avlopp

Eidar har under de senaste åren minskat den totala energianvändningen genom förbättringar av befintliga fastigheter och genom att ställa höga krav på energi-effektivitet 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 energi-användning. För att tydliggöra och ge hyresgästen incitament att ”spara” på vatten installerar vi succesivt individuell mätning och debitering av tappvarmvatten i våra bostadsområden, vilket inneburit att vattenanvändningen minskar. Under 2024 minskade den ytterligare med 9 procentenheter jämfört med ifjol. Vattenanvändningen följs upp månadsvis för att kunna göra riktade insatser med vattensparåtgärder och läckagekontroller.

Transporter (Se figur 1)

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. Vi ställer också samma krav på våra avtalsentreprenörer att deras fordon är fossilfria.

Av bolagets samtliga 31 fordon uppfyller 30 definitionen för Klimatbonus- eller Miljöbil. Fördelningen av bolagets fordon är: 1 dieselbil, 29 elbilar, 1 ladd-hybrid, resterande bilar tankas med biogas. Den totala körsträckan var under året 22545 mil, vilket är ungefär 1500 mil längre än ifjol och ger ca 3,7 mil per lägenhet och år.

Energi (Se figur 2)

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. Den el som vi använder är av typ Bra Miljöval

och fjärrvärmens är fossilfri. Vi har under lång tid valt att prioritera fjärrvärme för uppvärmning och fjärrvärme utgör idag 95% av vårt uppvärmningsbehov.

Vi investerar i egen lokalt producerad el dels på befintliga fastigheter och i nyproduktion, under 2024 har ytterligare solcellsinstallationer installerats, totalt är den installerade effekten 1235 kWp och producerar solen motsvarande årskonsumtionen av hushållsel för 500 lägenheter.

Vår driftsavdelning arbetar dagligen med att övervaka fastighetens tekniska system för att inomhusmiljön för våra hyresgäster ska vara så god som möjligt. Årets energianvändning har ökat med 1,5% jämfört med ifjol. Totalt mellan 2007 till 2024 har energianvändningen minskat med 37% vilket motsvarar drygt 2300 lägenheters totala energiförbrukning för uppvärmning och fastighetsel per år. Parallellt har utsläpp av växthusgaser reducerats med 58 % under samma period, beräknat enligt Greenhouse gas Protocol (market based).

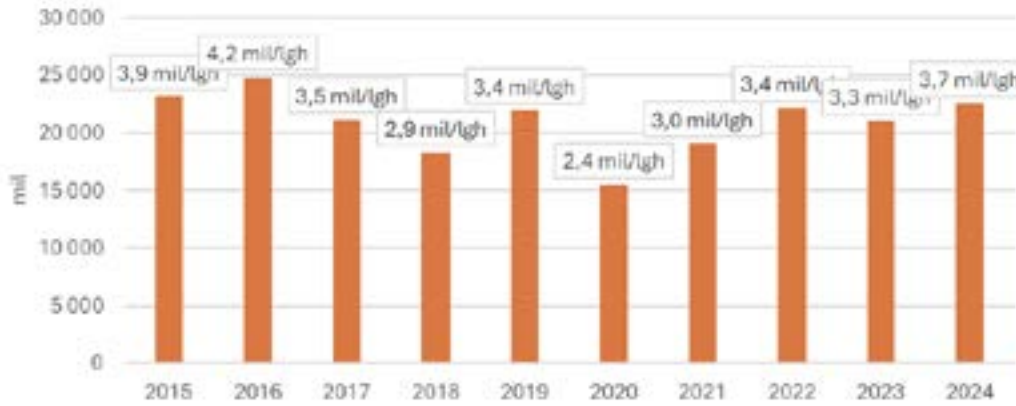


Energianvändning och klimatpåverkan (Se figur 3)

Redovisade koldioxidutsläpp har beräknats utifrån emissionsfaktorer för Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Protocol-GHG (market-based-method). Baserat på 2023 års emissionstal. El som vi köper är av Bra Miljöval och fjärrvärmens kommer uteslutande från biobränslen.

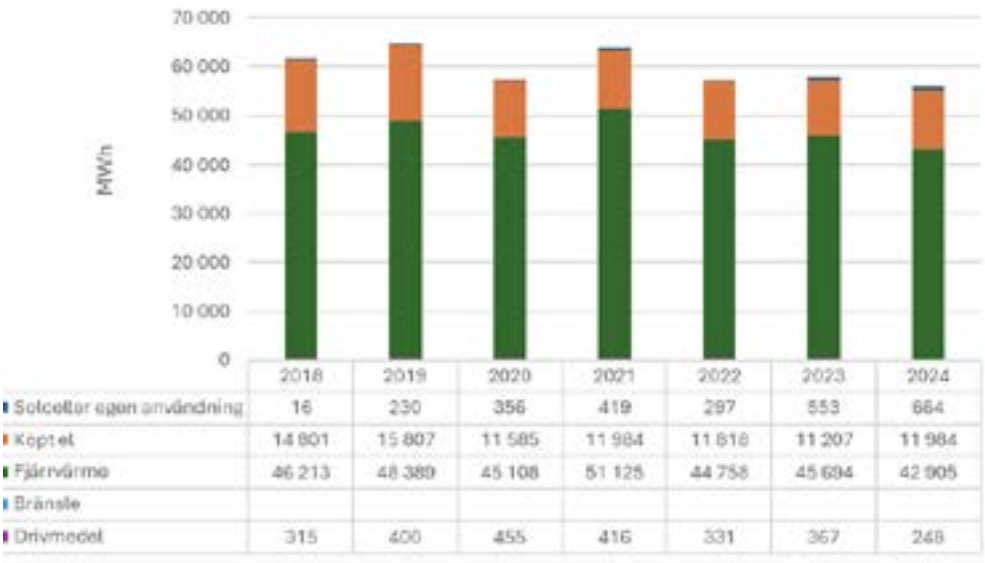
Figur 1: transporter

Grafen beskriver företagets transportsträcka per lägenhet och år



Figur 2: Energianvändning

Grafen beskriver energianvändningen per år och nyttjande slag.

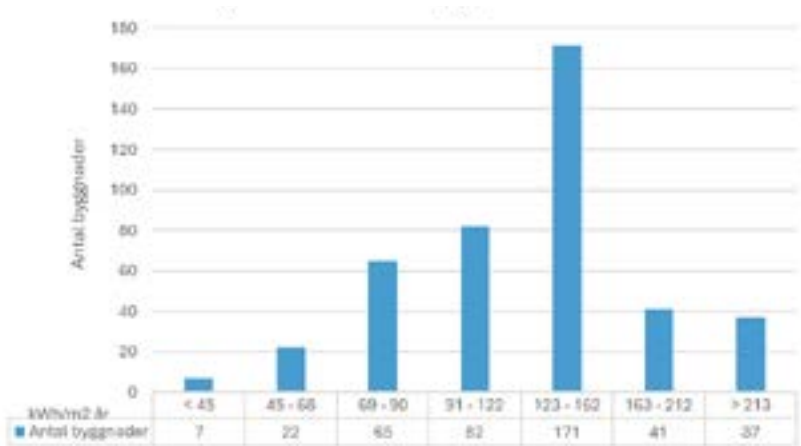


Figur 3: Byggnaders energiprestanda 2009-2024 normalårskorrigerat

Grafen visar våra byggnaders energiprestanda över tid.



Figur 4: Energiklass för eidars byggnadsbestånd

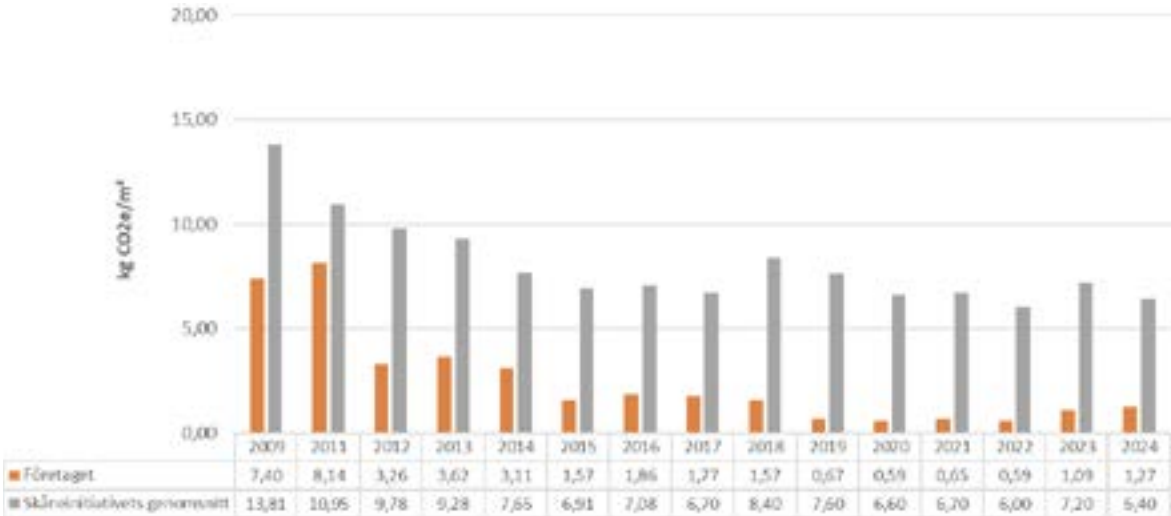


Figur 5: Byggnader med energiklass

Antal byggnader med energiklass	Antal byggnader	Intervall Energiklass Primärenergital kWh/m2 år
A	7	< 45
B	22	45 - 68
C	65	69 - 90
D	82	91 - 122
E	171	123 - 162
F	41	163 - 212
G	37	> 213

Figur 6: Klimatprestanda

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



Figur 7: CO2-utsläpp 2009-2024 Market Based

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



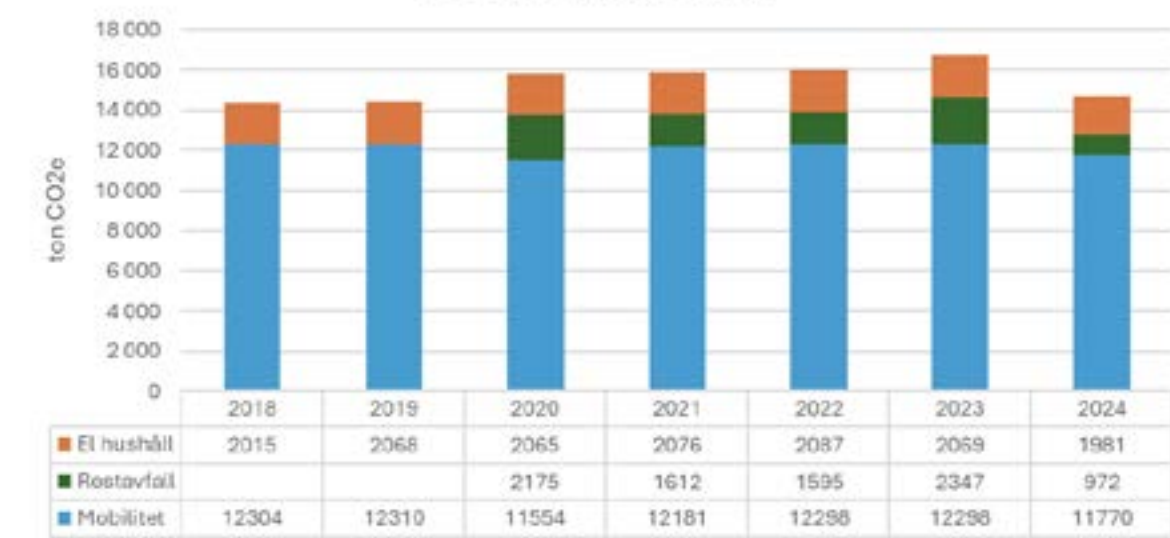
Figur 8: CO2-utsläpp 2009-2024 Local Based

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



Figur 9: Boendes klimatutsläpp

Grafen visar våra boendes klimatutsläpp (CO2e) över tid och för el, avfall och mobilitet.





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 hållbar ekonomisk utveckling är en förutsättning för att kunna bedriva en sund affärsmässig verksamhet och erbjuda våra hyresgäster en stabil och trygg boupplevelse. Vår ekonomi ska möjliggöra vår roll som stadens främsta bostadspolitiska verktyg och att vi uppfyller våra ägardirektiv. Vi ska förvalta och nyttja våra resurser på ett sådant sätt att det skapar optimalt värde för hyresgästerna och för Trollhättans Stad.

Fastighetsbeståndet

Bostäder och lokaler

Vid årets slut förvaltade AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag totalt 6 017 (6 212) lägenheter som upplåts med hyresrätt. I detta ingår 742 (720) bostäder i särskilda boendeformer, företrädesvis för äldre. Bolaget förvaltar cirka 240 (245) lokaler.

Underhåll och reparationer

Under 2024 har underhåll och reparationer som kostnadsförts genomförts till total kostnad om 69,7 mkr (76,3), vilket motsvarar cirka 155 kronor per kvadratmeter (fg år 173). Härutöver har även standardförbättringar skett vid renoveringar som aktiverats för mycket stora belopp. Vilka kostnader som resultatföres respektive investeringsföres styrs av regelverket om K3.

Fastigheternas Värde

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolags fastigheter är per bokslutsdagen bokförda till ett värde av 4 423,7 mkr (fg år 4 561,1 mkr). I samband med årsbokslutet har en ekonomisk genomgång och kassaflödesanalys genomförts för samtliga fastigheter. Dessa analyser har föranlett nedskrivningsbehov på en av våra fastigheter. Nedskrivningen som skett om 50,0 mkr är utförd på Hackan 1.

På grund av försäljning av fastigheter har det totala marknadsvärdet sjunkit jämfört med föregående år. Generellt sett har fastigheternas beräknade marknadsvärde en betryggande marginal jämfört med dess bokförda värde. Se not. Marknadsvärden är kvalitetsäkrade av Svefa AB.



Marknadsutveckling

Uthyrningssituationen

Bostadskonjunkturen har enligt vår uppfattning fortsatt nedåt under 2024 och vi ser nu tydligt ökade vakanser i vårt bestånd. Vi ser vidare en tydlig tendens till färre sökande per lägenhet vilket dock betyder att sökande med kortare kötid får möjlighet till en lägenhet. En av anledningarna till vakanssituationen är att vi under året färdigställt och släppt ett stort antal lägenheter på marknaden efter renovering. Men det finns också grund i att tro att det ökande antalet vakanser beror på att antalet invånare i Trollhättan fortsatte att minska, främst på grund av utflyttning från stadens södra stadsdelar Kronogården, Lextorp och Sylte där vi har ett stort bestånd.

Högskolan Väst's utveckling är dock fortsatt positiv och studentlägenheterna är efterfrågade. Eidar har varit delaktig i och lyckats upprätthålla den bostadsgaranti som man har i Trollhättan gentemot studenterna och vilket vi är väldigt stolta över. Antalet lediga lägenheter per 2024 12 31 var 150 stycken (fg år 149 st). Majoriteten av de tomma lägenheterna är nyrenoverade lägenheter främst i fastigheten Guldvingen i stadsdelen Lextorp, men med anledning av ovan nämnda utflyttning, har vi även allt fler tomma lägenheter i stadsdelen Kronogården.

Den högre vakansgraden har belastat bolagets resultaträkning negativt under året. Uthyrningsavdelningen jobbar hårt med att få våra lägenheter uthyrda. Ett antal kampanjer med utökad marknadsföring har genomförts och startats upp under 2024 i syfte att locka nya hyresgäster. Effekten av dessa insatser kan utvärderas först vid halvårsskiftet 2025.

Investeringar

Totala investeringar under 2024 uppgick till 300 mkr (fg år 392 mkr).

I början av 2024 färdigställdes byggnationen av 35 st studentlägenheter på Högskolan Västs campus i Trollhättan. Projektering av den nya stadsdelen Vårvik har pågått hela året och under hösten publicerades upphandlingen avseende entreprenaden av ett nytt äldreboende och en ny förskola. Byggstart beräknas ske under första halvan av 2025. Planering avseende nya bostäder på Vårvik pågår. Det föreligger dock fortsatta utmaningar bland annat beträffande investeringsstöd, byggkostnader och ränteläge vilka man noga behöver ta i beaktande innan byggstart. Bolagets styrelse och ägare har därför ännu inte tagit ett beslut om att starta projektet som nämnts ovan men det är bolagets ambition att det ska genomföras.

På fastigheten Guldvingen 2 har den stora ROT-renovering av lägenheter samt en rejäl uppfräschning av trapphus och utemiljö nu slutförts efter fem års arbete. Under året har projektering av en stor renovering och ombyggnad av Humlans särskilda boende för äldre påbörjats och i början av 2025 togs det "första spadtaget".

Fastigheten Hackans lokalytor har nu färdigställts omfattandes bland annat ett gym, vårdcentral, apotek och café. Efter sommaren flyttade samtliga verksamheter och näringsidkare in. Även ombyggnation och uppfräschning av fasad och lokaler genomfördes för verksamheterna som redan fanns på plats: Kronogårdskiosken och Abbe Market. I oktober hölls en publik invigning av lokalerna och vid årsskiftet var man i sluttampen av att färdigställa torget.

Hyresbortfall

Hyresbortfallet för AB Eidar Trollhättans Bostadsbolags lägenheter uppgick under räkenskapsåret till 18,4 mkr (13,9 mkr), vilket motsvarar 4,17 % (3,19 %) av de totala hyresintäkterna för bostäder på 441,0 mkr (435,7 mkr). Viss del av den redovisade vakanskostnaden för året har uppkommit genom svårigheterna att behålla respektive hyra ut lägenheter i samband med större rot-renoveringar som kräver evakuering. Men vi ser även att det varit svårt att hyra ut lägenheterna efter att de blivit färdigrenoverade, då renoveringen medför en justerad, högre hyra. Utöver detta är marknaden, som nämnts ovan, betydligt trögare just nu.

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 att bolaget har kunnat redovisa något lägre vakanskostnader de senaste åren gällande just studentlägenheter. Dock har antalet lägenheter som omfattas av garantin minskat i antal på Högskolans begäran.

För lokaler uppgick hyresbortfallet till 1,1 mkr (1,2 mkr) vilket motsvarar 0,75% (0,82 %) av hyresintäkterna för lokaler på 152,3 mkr (146,6 mkr). Rent generellt har uthyrningsgraden på lokaler varit fortsatt mycket god under 2024.

Det totala hyresbortfallet, som även inkluderar parkeringsplatser och garage, uppgick under året till 22,8 mkr (18,2 mkr), motsvarande 3,7% (2,97 %) av de totala hyresintäkterna på 616,1 mkr (612,1 mkr).

Ekonomi och Finansiering

Hyresförhandling

Den 9 december 2024 träffades en överenskommelse mellan bolaget och Hyresgästföreningen avseende hyresnivån för 2025.

Överenskommelsen innebar en genomsnittlig hyreshöjning med 5,05% (fg år 4,45%) med start 1 januari 2025. Hyressättningen för garage och p-platser har ökats individuellt beroende läge och produktens status. Bolagets kostnadsökningar har varit klart högre än de framförhandlade ökningarna vilket bland annat inneburit flera åtstramningar såsom tex uppsägningar och administrativa nedskärningar i bolaget under år 2024. Den beräkningen som Treparten tagit fram som skulle användas vid hyresförhandling stipulerade att bolaget skulle ha höjt sin hyra med 11,7% (fg år 6,86%).

Finansiering

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag har under året följt sin strategi (med mindre kortfristiga avvikelser som styrelsen beslutat om) vad gäller regler för ränte- och kapitalbindning. På bokslutsdagen, den 31 december 2024, har 30% (45 %) av kreditbeloppet i låneportföljen förfall inom ett år.

Bolagets låneportfölj har minskat med 345 mkr under året och uppgår till 3 778 mkr. Antalet lån är 22 stycken (24) och den genomsnittliga räntebindningstiden har sjunkit något jämfört med föregående år, 2,94 år jämfört med fg år 3,26. Genomsnittsräntan i låneportföljen har sjunkit från 2,18 % per 2023-12-31 till 2,12 % per 2024-12-31. Därtill tillkommer borgensavgift om 0,31% på den del av lånestocken som har kommunal borgen. Genomsnittlig återstående konverteringstid har ökat något till 1,88 år vid detta bokslut, från 1,80 år vid förra bokslutet.

Ägaren Trollhättans Stads totala borgensåtaganden gentemot bolaget har under minskat till 3 203 mkr (3 646 mkr). Nuvarande borgensram om 5 250 mkr (5 250 mkr) räcker för att möta bolagets tilltänkta ny- och ombyggnadsplaner fram till 2034 vilket är en väsentlig förändring mot tidigare beräkningar. Förändringen beror på att bolagets styrelse och ägare beslutat att avyttra ett antal hyresfastigheter vilket påbörjades under 2023 och som fortsatt under 2024. Under de två senaste åren har bolaget sålt fastigheterna Lantsågen, Oxen och Fågeln 3 och 8, Pilen och Fridhem, sammanlagt 450 lägenheter. Vi slutet av 2024 lades fastigheten Citronfjärilen ut till försäljning och avtal skrevs med Västerstaden innan jul. Affären ska godkännas av Kommunfullmäktige och ambitionen är att affären genomförs under första halvan av 2025. Försäljningarna har givit bolaget en

större självfinansiering av pågående och kommande investeringar i framtiden.

Bolaget har också genomfört en andra nyemission under år 2024. Nämnda avyttringar och nyemissioner ger effekten att bolagets borgsram bedöms vara tillräcklig i förhållande till planerade investeringar den kommande tioårsperioden. Andra effekter som uppnås är ökad soliditet som därmed ger bolaget en minskad ränterisk. De minskade kassaflödena som blir effekten av avyttringarna gör också att bolaget ser över sin kostnadskostym. Åtstramningar har skett i slutet av 2024 i form av uppsägningar av personal.

Bolaget har sedan år 2013 fastställt en derivatpolicy, i enlighet med det nya s.k. 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 +59,5 mkr (fg år +84,8 mkr).

Bolaget har inte för avsikt att, under år 2025, avsluta swappar i förtid varför värdet inte kommer att realiseras utan förblir teoretiskt. Se även angivna redovisningsprinciper kring denna räntesäkring.

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

Bolaget jobbar kontinuerligt med att uppdatera sina flerårsprognoser som omfattar tiden fram till år 2034, dvs synonymt med vision 2030 om att till dess bygga minst 1000 nya hyresrätter varav närmare 700 nu producerats. Målsättningen om bostadsbyggande och de omfattande renoveringsbehoven kommer fortsatt att kräva omfattande likvida volymer samtidigt som bolaget behöver minimera sina finansiella risker.

Utöver avyttringar av fastigheter som nämnts ovan så har styrelsen sedan tidigare också fattat beslut om att avyttra 60 stycken en- och tvåfamiljsfastigheter i området Skogshöjden, denna försäljningsprocess bedömer man ta upp till tio år totalt sett. Under år 2024 avyttrades ytterligare tre objekt av dessa. Totalt har 24 st avyttrats t o m 2024 12 31.

Flerårsöversikt (Kkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	593 335	593 884	553 086	539 483	526 373
Resultat efter finansiella poster	97 639	107 340	31 079	18 361	16 715
Antal anställda	126	130	136	135	134
Balansomslutning	5 091 677	5 159 923	5 116 437	4 648 392	4 383 694
Eget kapital	1 106 839	806 271	689 148	366 533	348 268
Soliditet (%)	22,2	16,0	13,9	8,3	8,5
Kassalikviditet (%)	304,2	222,0	269,8	178,4	104,5
Avskrivningar i (%) av oms.	23,2	22,9	23,0	25,1	24,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

Antal aktier: 4 000 000 (+ nytecknade aktier via nyemission 2 000 000 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	200 000 000	200 000 000	75 636 041	213 511 808	117 122 636	806 270 485
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				117 122 636	-117 122 636	0
Balanseras i ny räkning						
Ej reg. aktiekapital	200 000 000					200 000 000
Årets resultat					100 568 215	100 568 215
Belopp vid årets utgång	400 000 000	200 000 000	75 636 041	330 634 444	100 568 215	1 106 838 700

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 500 kkr. (1 500 kkr). Koncernbidrag har under år 2024 lämnats med 350 kkr (fg år 350 kkr) som redovisats via resultaträkningen.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	330 634 444
Årets vinst	100 568 215
	431 202 659
Disponeras så att i ny räkning överföres	431 202 659
	431 202 659

Styrelsens yttrande vid koncernbidrag

För år 2024 har koncernbidrag - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 350 kkr vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen efter beaktande av skatteeffekten har reducerats med 278 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 något de kommande åren för att sedan stabiliseras pga. fortsatt omfattande investeringar i om- till- och nybyggnationer. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen i år, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.(försiktighetsregeln).

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

Resultaträkning

Kkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter	2, 3, 4	593 335	593 884
		593 335	593 884
Rörelsens kostnader	1, 3, 5, 6		
Underhållskostnader		-52 877	-57 252
Driftskostnader	7	-257 834	-247 475
Fastighetsskatt		-10 030	-10 095
Centrala administrations- och försäljningskostnader	8, 9	-51 697	-46 253
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10, 11	-187 548	-188 757
Övriga rörelsekostnader	12	-7 672	-24 117
		-567 659	-573 949
Rörelseresultat		25 676	19 935
Resultat från finansiella poster			
Resultat avyttring andelar i koncernföretag		163 076	169 220
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	7 772	4 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-98 885	-86 286
		71 963	87 405
Resultat efter finansiella poster		97 639	107 340
Bokslutsdispositioner	15	-6 050	1 550
Resultat före skatt		91 589	108 890
Skatt på årets resultat	16	8 979	8 233
Årets resultat		100 568	117 123

Balansräkning

Kkr	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgånga			
Byggnader och mark	10	4 423 733	4 561 107
Maskiner & inventarier	11	89 873	87 545
Pågående ny- och ombyggnader	17	122 913	133 782
		4 636 519	4 782 434
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	25	0
Långfristiga värdepappersinnehav	19	41	41
		66	41
Summa anläggningstillgångar		4 636 585	4 782 475
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Bränslelager Hvo	20	105	69
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	21	4 721	5 891
Fordringar hos koncernföretag	21	200 506	200 776
Aktuella skattefordringar		12 607	12 305
Övriga fordringar	22	15 098	13 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	10 844	14 612
		243 776	247 048
Kassa och bank	21, 24, 30	211 211	130 331
Summa omsättningstillgångar		455 092	377 448
SUMMA TILLGÅNGAR		5 091 677	5 159 923

Balansräkning

Kkr	Not	2024	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		400 000	200 000
Ej registrerat aktiekapital		200 000	200 000
Reservfond		75 636	75 636
		675 636	475 636
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		330 634	213 512
Årets resultat		100 568	117 123
		431 202	330 635
Summa eget kapital		1 106 838	806 271
Obeskattade reserver			
	27	32 400	26 700
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	28	24 978	33 972
Långfristiga skulder			
	29		
Checkräkningskredit	30	0	0
Skulder till kreditinstitut		3 777 868	4 123 000
Summa långfristiga skulder		3 777 868	4 123 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	21	46 747	50 787
Skulder till koncernföretag	21	887	11 112
Övriga skulder		14 165	14 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21, 31	87 794	93 129
Summa kortfristiga skulder		149 593	169 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 091 677	5 159 923

Kassaflödesanalys

Kkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		97 639	107 340
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	195 221	197 508
Betald skatt		-15	-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		292 845	304 817
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-36	-18
Förändring av kundfordringar		1 170	-2 134
Förändring av fordran koncernföretag		270	102 833
Förändring av kortfristiga fordringar		2 167	-1 900
Förändring av leverantörsskulder		-4 040	-11 637
Förändring av skulder till koncernföretag		-10 225	-10 534
Förändring av kortfristiga skulder		-6 122	21 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten		276 029	402 626
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-299 720	-391 988
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		250 078	67 299
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-25	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-49 666	-324 689
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		200 000	0
Upptagna lån (amortering)		-345 132	-62 500
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		-350	-350
		-145 482	-62 850
Årets kassaflöde			
		80 880	15 087
Likvida medel vid årets början		130 331	115 244
Likvida medel vid årets slut		211 211	130 331



Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Säkringsredovisning:

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

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

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

Uppskattningar och bedömningar

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

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

Om marknaden fortsatt 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 relativt 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. Nämda företag är också moderföretag för hela koncernen.

Intäktsredovisning

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

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

Låneutgifter

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

Leasingavtal

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. I företaget finns avgiftsbestämda pensionsplaner till de anställda. Vd har dock särskild överenskommelse. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till

grund för förpliktelsen. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknades för jämförelseåret med 20,6%.

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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 kredittagararen 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 leverantörs-skulder som har kort förväntad löptid värderas till nominellt belopp.

Övriga upplysningar

Varulagret har värderats till dess anskaffningsvärde.

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.

Kkr	2024	2023
-----	------	------

Not 1 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut fram till tidpunkten för denna årsredovisnings undertecknande vill vi uppmärksamma att styrelsen under år 2024 tagit beslut om avyttring av fastigheten Citronfjärilen som sannolikt verkställs under år 2025. En s.k. avsiktsförklaring har tecknats med en potentiell köpare.

Not 2 Hyresintäkter

Hyresintäkter		
Bostäder	440 990	435 660
Outhyrda bostäder	-18 405	-13 876
Lokaler	152 274	146 589
Outhyrda lokaler	-1 145	-1 190
Garage samt p-platser	16 387	16 148
Outhyrda garage samt p-platser	-3 204	-3 094
Övriga hyresintäkter mm	6 438	13 647
	593 335	593 884

Not 3 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Volym av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	-111 849	-98 348
Volym av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	138 331	141 969
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	2 219	8 370
Senare än ett år men inom fem år	73 148	91 547
Senare än fem år	58 869	50 283
	134 236	150 200

Not 5 Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser, Fastigo, ansvarsbelopp	1 219	1 165
	1 219	1 165

Not 6 Arvode till revisorer

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

E&Y AB		
Revisionsuppdrag	270	489
Övriga tjänster	0	18
	270	507

Kkr	2024	2023
Not 7 Specifikation driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokal administration	-101 529	-98 726
Reparationer	-16 780	-19 025
Uppvärmning	-44 631	-44 109
Vatten	-33 443	-29 847
Sophantering	-15 677	-16 734
Kabel-TV	-1 738	-1 382
Bevakningskostnader	-1 021	-908
Försäkringar	-6 693	-6 291
Fastighetsel	-30 120	-22 219
Övriga driftskostnader	-6 201	-8 234
	-257 834	-247 475

Not 8 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda		
Kvinnor	52	53
Män	74	77
	126	130
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 167	1 926
Övriga anställda	55 660	55 544
	57 827	57 470
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	81	336
Pensionskostnader för övriga anställda	5 060	4 452
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	19 562	18 450
	24 703	23 238
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensions-kostnader	82 530	80 708

Upplysning om frisknärvaro:
Under år 2024 hade bolaget en frisknärvaro om 95,2% (94,9%).

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	36%	36%
Andel män i styrelsen	64%	64%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	67%	38%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33%	62%

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

Övrig info personalkostnader:

Lönebidrag har under året erhållits med 439 kkr (fg år 930 kkr).

Kkr	2024	2023
Not 9 Central administration		
Central administration, spec.		
Central administration	-39 919	-36 269
Information och marknadsföring	-3 286	-2 702
Datakostnader	-8 492	-7 282
	-51 697	-46 253
I årets administrationskostnader ingår nedskrivning av nedlagda projekt om 2,6 mkr.		
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	6 443 165	6 074 114
Inköp	286 634	483 261
Försäljningar/utrangeringar	-344 312	-114 210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 385 487	6 443 165
Ingående avskrivningar	-1 725 565	-1 651 900
Försäljningar/utrangeringar	87 383	39 129
Årets avskrivningar	-117 079	-112 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 755 261	-1 725 565
Ingående nedskrivningar	-156 493	-103 493
Årets nedskrivningar	-50 000	-53 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-206 493	-156 493
Utgående redovisat värde	4 423 733	4 561 107
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	4 423 736	4 561 107
Verkligt värde	6 787 443	6 997 344
Taxeringsvärden byggnader & mark	4 330 778	4 254 436
		4 254 436
Bokfört värde byggnader	4 240 529	4 373 237
Bokfört värde mark	183 204	187 870
	4 423 733	4 561 107

Not 11 Maskiner & Inventarier

Ingående anskaffningsvärden	234 093	210 762
Inköp	23 954	28 323
Försäljningar/utrangeringar	-5 855	-4 992
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 192	234 093
Ingående avskrivningar	-146 548	-127 606
Försäljningar/utrangeringar	4 699	4 020
Årets avskrivningar	-20 469	-22 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-162 318	-146 548
Utgående redovisat värde	89 873	87 545

Kkr	2024	2023		
Not 12 Övriga rörelsekostnader				
Bokföringsmässig förlust avyttring fastigheter	7 512	9 097		
Bokföringsmässig förlust utrangering maskiner och inventarier	160	0		
Kostnad för icke genomförbart projekt på innovatum, Innobo	0	15 020		
	7 672	24 117		
Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter				
Ränteintäkter ifrån banktillgodohavanden samt erhållna dröjsmålsräntor	7 772	4 471		
	7 772	4 471		
Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader fastighetslån	-91 519	-79 463		
Borgensavgift till ägaren	-11 203	-11 620		
Aktivering ränta på projekt	3 837	4 797		
	-98 885	-86 286		
Not 15 Bokslutsdispositioner				
Överavskrivningar maskiner & inventarier	-5 700	1 900		
Lämnade koncernbidrag	-350	-350		
	-6 050	1 550		
Not 16 Aktuell och uppskjuten skatt				
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-15	-31		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	8 994	8 264		
Justering bokförd skattekostnad avseende tidigare år	0	0		
Totalt redovisad skatt	8 979	8 233		
Förändring av uppskjuten skatt motsvarar enbart skillnaden mellan bokförda avskrivningar och skattemässigt tillåtna avskrivningar på byggnader. Bolagsskattesats om 20,6% har använts vid beräkningen av årets resp. föregående års uppskjutna skatteskuld.				
Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		91 589		108 889
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-18 867	20,6	-22 431
Ej avdragsgilla kostnader mm		6		-622
Ej avdragsgill nedskrivning byggnader o mark		-10 300		-10 918
Skatteeffekt av bokföringsmässig avskrivning fastighet		-24 118		-23 236
Skatteeffekt av skattemässigt avdragsg avskrivning fastighet		27 931		29 190
Skatteeffekt av nyttjande av utvidgade reparationsbegreppet.		0		0
Skatteeffekt av avyttring fastigheter		-2 510		-3 441
Skattereduktion microproducerad el		18		18
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta		-5 768		-3 451
Skatteeffekt av skattefri avyttring aktier i db		33 594		34 859
Redovisad effektiv skatt	0,02	-15	0,03	-31

Kkr

2024

2023

Not 17 Pågående ny- och ombyggnader

Ing bokfört värde pågående projekt

133 782

253 377

Upparbetade projekt under året

182 736

320 670

Aktiverade projekt under året

-193 605

-440 265

122 913

133 782

Flera pågående projekt föreligger och avser såväl nybyggnation som omfattande renoveringar inkluderande standardhöjningar. De största renoveringsprojekten per 2024 12 31 pågår på fastigheterna Humlan i Sylte där äldreboendet renoveras samt fastigheten Minerva 7 i centrala Trollhättan. Utemiljön på fastigheten Hackan, Kronogårdstorg är även i sin slutfas. Bolaget har vidare arbetat upp en del kapital gällande projektet på Vårvik där det är tänkt att upprättas bostäder, förskola och äldreboende mm.

Not 18 Aktier och andelar

Namn

Bokfört värde

Marknadsvärde

Aktier i dotterbolag

25

25

25

25

Not 19 Långfristiga värdepappersinnehav

Namn

Bokfört värde

Andelar i HBV

40

OK, Konsum

0

Andelar i konsumentföreningen

0

40

Not 20 Varulager Hvo

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

HVO Bränsle

105

69

105

69

Not 21 Koncerninterna mellanhavanden i balansräkningen

Banktillgodohavanden på koncernkonto, se även not likvida medel

194 776

110 675

Hyres- och kundfordringar

506

776

Leverantörsskulder

-800

-11 112

Reservfordran

200 000

200 000

Övrig kortfristig skuld koncern

-88

0

394 394

300 339

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

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

Kkr	2024	2023
Not 22 Övriga fordringar		
Mervärdesskattefordran	5 956	4 187
Fordran köpeskilling sålda fastigheter		0
Fordran HBV	1 416	1 242
Fodran försäkringssättningar	900	1 532
Övriga fordringar	400	688
Skattekontofordran	6 426	5 815
	15 098	13 464
Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupet lönebidrag samt sjuklöneersättning	18	76
Förutbetald avgift räntecap	7 332	10 095
Övriga interima fordringar/förutbetalda kostnader	3 494	4 441
	10 844	14 612
Not 24 Likvida medel		
Likvida medel		
Kassamedel	5	5
Bank	211 206	130 326
	211 211	130 331
Av bolagets banksaldo är 194 776 (fg år 110 675) kkr medel på koncernkonto.		
Not 25 Ställda säkerheter		
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	574 868	477 000
Kommunal borgen	3 203 000	3 646 000
	3 777 868	4 123 000
Nuvarande beviljad borgensram uppgår till 5 250 000 kkr.		
Not 26 Disposition av vinst eller förlust		
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
Balanserad vinst	330 634	
Årets vinst	100 568	
	431 202	
Disponeras så att i ny räkning överföres	431 202	
	431 202	
Not 27 Obeskattade reserver		
Ack överavskrivningar	32 400	26 700
	32 400	26 700
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	6 674	5 500
Uppskjuten skatt är beräknad med 20,6%.		

Kkr	2024	2023
Not 28 Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	33 972	42 237
Årets avsättningar	0	0
Under året ianspråktaga belopp	-8 994	-8 265
Belopp vid årets utgång	24 978	33 972
Bolagsskattesats om 20,6% har använts vid beräkningen av årets och fg års uppskjutna skatteskuld.		
Not 29 Skulder till kreditinstitut		
Förfaller inom ett år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	1 131 000	1 843 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	2 646 868	2 280 000
Bolaget har 11 st (fg år 13 st) ränteswappar för motsvarande 1 825 000 kkr (fg år 2 025 000 kkr).		
Marknadsvärde på portföljen uppgår per 2024 12 31 till: 3 718 413 kkr (fg år 4 038 165 kkr)		
Not 30 Checkräkningskredit		
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	35 000	35 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0
Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Löner	1 025	1 256
Semesterlöner	3 504	3 348
Sociala avgifter	2 886	3 042
Utgiftsräntor	8 786	9 655
Förutbetalda hyror	57 889	60 364
Övriga interima skulder	13 704	15 464
	87 794	93 129
Not 32 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	-187 548	-188 757
Resultat vid avyttring av anläggningstillgångar	-7 672	-8 751
	-195 221	-197 508

Verifikat

Transaktion 09222115557540998831

Dokument

Årsredovisning AB Eldar 2024

Huvuddokument
47 sidor
Startades 2025-03-07 13:13:48 CET (+0100) av Åsa
Tapper (ÅT)
Färdigställt 2025-03-11 10:36:08 CET (+0100)

Initierare

Åsa Tapper (ÅT)

AB Eldar, Trödkåttfars bostadsbolag
Org. nr 556049-7613
asa.tapper@eldar.se
+46702058351

Signerare

Jennie Bergius Eriksson (JBE) Ordförande  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENNIE BERGIUS ERIKSSON" Signerade 2025-03-07 15:15:07 CET (+0100)	Christer Lorentsson (CL)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Paul Christer Clay Lorentsson" Signerade 2025-03-10 08:02:29 CET (+0100)
Claes Holmquist (CH)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAES HOLMQUIST" Signerade 2025-03-07 16:33:32 CET (+0100)	Tony Georgiou (TG)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TONY GEORGIOU" Signerade 2025-03-07 16:35:54 CET (+0100)
Sune Svensson (SS)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUNE SVENSSON" Signerade 2025-03-10 10:28:07 CET (+0100)	Paul Öhman (PO)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Paul Bruno Öhman" Signerade 2025-03-10 10:41:53 CET (+0100)
Anders Johansson (AJ)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Anders Michael Johansson" Signerade 2025-03-07 20:01:47 CET (+0100)	Bedros Cicek (BC)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEDROS CICEK" Signerade 2025-03-10 07:55:22 CET (+0100)

Petra Arlebo (PA)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETRA ARLEBO" Signerade 2025-03-07 16:44:08 CET (+0100)	Lena Hult (LH)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA HULT" Signerade 2025-03-07 15:44:43 CET (+0100)
Erik Järvellå (EJ)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK JÄRVELLÅ" Signerade 2025-03-07 16:14:32 CET (+0100)	Emma Osbäck Malmström (EOM)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMMA OSBÄCK MALMSTRÖM" Signerade 2025-03-07 15:54:33 CET (+0100)
Rosmarie Eriksson (RE)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGER CARINA ROSMARIE ERIKSSON" Signerade 2025-03-07 15:34:55 CET (+0100)	Mikael Arvemark (MA)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Arne Mikael Arvemark" Signerade 2025-03-07 17:14:47 CET (+0100)
Anders Linusson (AL) Ernst & Young AB  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS LINUSSON" Signerade 2025-03-11 10:38:08 CET (+0100)	Sanny Mattelin (SM)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sanny Rickard Mattelin" Signerade 2025-03-07 15:30:18 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scribe. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scribe. 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 innehålllet 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 Scribe. För er bekvämlighet tillhandahåller Scribe även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scribe.com/verify>

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för elektronisk signering.





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 2024 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 13-24.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 13-24.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AB Eidar, Trollhättans Bostadsbolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

tas 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 13-24 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

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: 39XRA-BTB3C-LQGE6-IO8BP-J/51IW-IWFO

Penneo dokumentnyckel: 39XRA-BTB3C-LQGE6-IO8BP-J/51IW-IWFO

PENNEO

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

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

ANDERS LINUSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-18 09:45:56 UTC



Penneo dokumenttryckel: 5WAIJ-FR0NZ-85VGZ-GW1UO-4Y532-ZZ9ER

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



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 2024. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

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

Trollhättan, datum enligt digitala signaturer

Gert-Inge Andersson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Bo Swanér
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Penneo dokumentnyckel: YXW7N-NQGWJ-2RH2D-S7073-GJ56Z-NOWT7

PENNEO

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

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

BO SWANÉR Lekmannarevisor Serienummer: 96d11bddcba823[...]c46991d37e3dc IP: 188.151.xxx.xxx 2025-03-18 15:27:14 UTC	Rune Gert-Inge Andersson Lekmannarevisor Serienummer: f3cf41d70294bd[...]5364fde8b258a IP: 83.191.xxx.xxx 2025-03-19 07:37:53 UTC
---	---

Penneo dokumentnyckel: YXW7N-NQGWJ-2RH2D-S7073-GJ56Z-NOWT7

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **<https://penneo.com/validator>**, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Oberoende revisors rapport i enlighet med 7 § lag om insyn i vissa finansiella förbindelser

Till årsstämman och styrelsen för AB Eidar, Trollhättans Bostadsbolag, org.nr 556049-7611

Enligt *Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m.* (transparenslagen) ska företagets revisor för varje räkenskapsår granska om en öppen redovisning och en separat redovisning har fullgjorts i enlighet med bestämmelserna i lagen och de föreskrifter som meddelats med stöd av lagen.

Enligt transparenslagen får regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddela föreskrifter om redovisning och revision. Några sådana föreskrifter har inte utfärdats.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att rapporteringsskyldigheten enligt transparenslagen fullgörs genom att bedöma om bolaget omfattas av rapporteringsskyldighet, och om bolaget bedöms vara rapporteringsskyldigt upprätta en öppen redovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att lämna ett uttalande baserat på vår granskning.

Vi har utfört en översiktlig granskning med vägledning från ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Det innebär att vi följer yrkesetiska krav och planerar och utför granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att AB Eidar, Trollhättans Bostadsbolag fullgjort redovisningsskyldigheten enligt transparenslagen.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (international Standard on Quality Management) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

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

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om en öppen redovisning och en separat redovisning har fullgjorts i enlighet med bestämmelserna i transparenslagen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i underlag och erhållen information vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Granskningen har begränsats till en översiktlig analys samt förfrågningar hos bolagets personal. Vårt bestyrkande grundar sig därmed på en begränsad säkerhet jämfört med en revision. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande med reservation.

Grund för uttalande

Bolaget har gjort en egen tolkning av transparenslagen och upprättat sin redovisning i enlighet därmed.

På grund av avsaknad av föreskrifter från regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan vi inte entydigt uttala oss om huruvida bolaget fullgjort sin skyldighet i enlighet med lagstiftningens intentioner. Sålunda kan det inte uteslutas att en annan tolkning än bolagets kan gälla.

Uttalande med reservation

Med undantag för de omständigheter som beskrivs i avsnittet Grund för uttalande har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att bolaget inte i alla väsentliga avseenden fullgjort sin skyldighet i enlighet med transparenslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

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

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

ANDERS LINUSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-18 09:45:56 UTC



Penneo dokumentnyckel: 5WAJT-FRON2-85VGZ-GWTUO-4Y532-Z29ER

Penneo dokumentnyckel: 5WAJT-FRON2-85VGZ-GWTUO-4Y532-Z29ER

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



Vi är hela Trollhättans bostadsbolag

Med cirka 6000 hyreslägenheter runt om i Trollhättan erbjuder Eidar rum och kök för alla smaker. Vi ägs av Trollhättans Stad, vilket innebär att vi i praktiken är alla trollhättebors eget bostadsbolag.

***Följ oss på
sociala medier!***

DU HITTAR OSS SOM EIDARTROLLHATTAN

