



Årsredovisning 2023

Uppföljning verksamhetens ändamål

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 6212 lägenheter och 245 lokaler för butiker och företag runt om i Trollhättan. Vi förvaltar också många offentliga lokaler som skolor, förskolor, äldreboenden och vårdcentraler.

Som en följd av valresultatet utsågs en ny styrelse för Eidar vid stämman den 24 april, med Jennie Bergius Eriksson (M) som ny ordförande och Tony Georgiou (S) som ny vice ordförande. Strax innan sommaren aviserade Eidars vd Urban Blom sin förestående avgång, varpå en snabb rekryteringsprocess inleddes. I juni kunde styrelsen meddela att man anställt Sanny Mattelin som ny vd för Eidar. Sanny har en lång erfarenhet av olika chefsbefattningar hos Eidar och kom närmast från tjänsten som vd för Edethus. Urban Blom gjorde sin sista dag som vd den sista november och avtackades stort och välförtjänt efter sina 20 år i Eidars och Trollhättans tjänst vid en mottagning på Nova den 12 december. Sanny Mattelin tillträdde sin vd-anställning den 1 december.

Affärsplanen för 2021-2024 aktualitetsprövades under året utifrån den förändrade omvärldssituationen som vi levt med sedan Rysslands invasion av Ukraina, med inflation och en snabbt försämrad ekonomisk situation. Eidars ledning gjorde förändringar i några av bolagets målsättningar vilket godkändes av styrelsen. Affärsplanens fokus på Hållbarhet och Boupplevelse kvarstår.

Fastighetsförvaltning med fokus på hyresgästens boupplevelse

I februari 2023 lanserades bolagets nya kundserviceorganisation under parollen: ”En väg in”. Syftet är att vi med nya roller och processer, nya arbetssätt samt generösa öppettider ska kunnat hjälpa fler hyresgäster. Tillsammans med ett nytt ärendehanteringssystem, nytt Mina sidor och satsningar på digital kommunikation, har våra hyresgäster under året upplevt en förbättring av vår kvalitet, service och det vi kallar hyresgästens ”boupplevelse”.

Vid årets början påbörjade vi vår löpande kundmätning där samtliga hyresgäster någon gång under året ges

möjlighet att svara på olika frågor om hur det är att bo hos Eidar. Undersökningen gav flera glädjande besked, som till exempel att vår långsiktiga satsning på sophantering och trygghet givit positivt resultat, inte minst i våra kvarter på Kronogården och Lextorp. Vid årets slut fick vi det glädjande beskedet att vi nominerades för bästa serviceindexhöjning vid galan ”Kundkristallen”. Galan hålls i februari 2024. Bolaget har också gjort fortsatt stora satsningar på social och ekologisk hållbarhet. För social hållbarhet har vi bland många satsningar genomfört sysselskapande åtgärder genom Eidar Akademi med ytterligare ett Lokalt jobbspår som tog examen och ett som har påbörjat sin utbildning. Vi har fortsatt vår omfattande bosociala satsning ”Våga bry dig” med sikte på att motverka ohälsa och våld i nära relationer. Under sommaren tog vi emot totalt 70 sommarjobbare.

Satsningen på ekologisk hållbarhet har bland annat lett fram till att; Eidar blev första allmännyttiga bolag i Sverige att nå målet att vara fossilfria i energitillförsel till båda fastigheterna, fordonen och motorredskapet, samt till att bolaget certifierades enligt ISO 14001 i slutet av 2018, en certifiering som förnyades under 2023. Vi har även detta år kunnat fortsätta minska vår energiförbrukning. Eidars hyresgäster erbjuds möjlighet till medinflytande genom ett så kallat boinflytande-avtal mellan bolaget och Hyresgästföreningen. Detta kompletterar de dedikerade egna resurser som bolaget avsätter för trygghet, trivsel och boinflytande.

Nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar Eidar iakttar löpande kommunallagens 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 2023 års slut kan vi konstatera att vi hittills färdigställt 682 lägenheter, i form av vanliga lägenheter, studentbostäder, gruppboenden och äldreboenden. Dessa bostäder har producerats centralt i Trollhättan, i olika stadsdelar samt i småorter utanför tätorten.

I september var ombyggnationen av höghusdelen i kvarteret Hackan på Kronogårdstorg klar, vilket vi uppmärksammade med en välbesökt invigning. Ombyggnaden omfattar en totalrenovering och iordningställande av 64 nya lägenheter i storlek 1-5 rok, samt en omfattande fasadrenovering med nya

balkonger och skifferfasad. I markplan har en stor gemensam tvättstuga med stora fönster ut mot torget skapats och under våren 2024 fortsätter arbetet med hyresgästanpassning av lokaler för apotek, vårdcentral, café och gym.

Vid årets början förvärvade Eidar fastighet Öjebro 2 (A-huset) på högskolans campus, av Kraftstaden och arbetet med att bygga 35 studentlägenheter i korridorsboende kunde påbörjas. I december var det slutbesiktning och de första studenterna kan flytta in lagom till vårterminen 2024.

Utifrån ekonomiska förutsättning fattade Eidars styrelse beslut om att inte genomföra projektet med studentbostäder på Innovatumområdet och kontraktet med Serneke har hävts. Bygglovet för studentbostäderna gick ut i december 2023 och det är i nuläget oklart vad vi ska göra med fastigheten/ byggrätten.

Bolaget återinvesterade också under 2023 stora belopp, för att bibehålla en god boendekvalitet i befintligt bestånd, genom ett stort antal underhålls- och renoveringsprojekt, samt genom ett pågående ombyggnadsprogram i två så kallade partnerskap med Skanska respektive Serneke. Igenom dessa partnerskap körs ett ombyggnadsprogram som omfattar totalt uppemot 900 lägenheter. Det omfattande ROT-projektet av kvarteret Guldvingen i stadsdelen Lextorp har fortsatt under året, med den tredje etappen som omfattar de så kallade ”låghusen”. Efter sommaren påbörjades även arbetet med den sista etappen, vilket omfattar 90 lägenheter. Hela det omfattande renoveringsarbetet beräknas vara klart under början av 2025.

Under våren 2023 fattades beslut i Kommunfullmäktige och Eidars styrelse om att upphandla ombyggnad/renovering av nuvarande vård- och omsorgsboende på Humlevägarna, med sammanlagt 125 boendelägenheter, fördelade på 5 huskroppar. Under hösten 2023 genomfördes en partneringupphandling och strax före jul tilldelades vinnande entreprenör. Målbilden är att kunna starta renoveringen under 2024 och färdigställa projektet år 2026/27.

Ekonomi och fastighetsförsäljningar Som ett led i att stärka bolagets ekonomi fattade Eidars styrelse hösten 2022 beslut om att be om ägartillskott samt utreda fastighetsförsäljning. Kommunfullmäktige beslutade 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. I höstas genomfördes den första

affären då vi sålde fastigheterna Lantsågen 1, Oxen 10 och Fågel'n 3 och 8 till Willhem för 242 miljoner kronor.

Då vd-uppdraget var att utreda försäljning för cirka 500 miljoner kr har arbetet därefter gått vidare och i december utannonserades fastigheten Pilen till försäljning och under 2024 avses även kvarteret Fridhem och ytterligare något objekt att säljas. Under början av 2024 kommer styrelsen att be om ytterligare ett ägartillskott. Med ägartillskott och fastighetsförsäljningar minskar Eidar sitt lånebehov och därmed ränterisken vilket stärker bolagets ekonomiska förutsättningar för att kunna utföra vårt uppdrag och genomföra framtida nödvändiga investeringar, som t ex omfattande renoveringsprogram.

Verksamheten bedrivs enligt affärsmässiga principer. Avkastningen i bolaget 2023 var 9,07% vilket kan jämföras med bolagets avkastningskrav i ägardirektivet som uppgår till 5%.

Vinsten före bokslutsdispositioner och skatt är 108 890 kkr. Bolaget betalar en borgensavgift motsvarande 0,31 % på de finansieringar som sker med kommunal borgen som säkerhet. Styrelsen fattade under 2023 beslut om att höja kravet på bolagets soliditet från 8 till 10%. Vid bokslutsdagen var soliditeten 16,04%.

Som åtgärd för att minska bolagets utgifter har anställningsstopp införts och ett pensionserbjudande har presenterats för medarbetare som är 62 år och äldre. Fem medarbetare har antagit erbjudandet och slutade vid årets slut. Under hösten har vd i samverkan med övriga ledarskapet arbetat fram en ny organisation med målet att skapa ett effektivare, mer serviceinriktat och flexibelt bolag. Den nya organisationen ska stå robust även i tuffa tider och bättre kunna anpassas efter förändringar av våra yttre förutsättningar. Den nya organisationen kommer att implementeras under våren 2024.

Innehåll

Uppföljning verksamhetens ändamål	sid 2
Vd har ordet	sid 6
Verksamhetsinriktning	sid 9
Strategiska målområden 2022	sid 11
Boupplevelse	sid 12
Medarbetare	sid 16
Varumärke	sid 18
Fastigheter	sid 20
Hållbarhetsredovisning	sid 23
Ekonomisk redovisning	sid 37
Resultat	sid 41
Balansräkning	sid 42
Noter	sid 49
Revisionsberättelse	sid 59
Granskningsrapport	sid 61
Yttrande transparenslagen	sid 62
Femårsutveckling	sid 68
Historisk översikt	sid 70

Vd har ordet

Hur summerar man 2023? Stora beslut, utmaningar, lyckade satsningar, avsked och nystart är några ord som jag tycker ringar in 2023 för mig och Eidar. I våras fattade jag beslutet att avgå som vd på Eidar. Ett bolag jag älskar och ett uppdrag som präglat det mesta i mitt liv de senaste 20 åren.

I omvärlden har året präglats av oro och den ekonomiska kris som följde Rysslands invasion av Ukraina följde med oss in i 2023 och påverkade naturligtvis även oss på Eidar. I och med den snabbt stigande inflationen och ränteökningarna blev det tydligt att vi fortfarande lider av följderna efter det tuffa 90-talet. Vi har de senaste tio åren gjort enorma insatser för att komma i kapp med den underhållsskuld som byggdes upp då och vi har dessutom byggt 682 nya lägenheter i Trollhättan under denna tid.

Mitt sista år på Eidar har präglats av att försöka stärka Eidars ekonomiska situation. En konsekvens av detta är att vår styrelse bad ägaren om ett ägartillskott, vilket beviljades, samt att styrelsen gav mig i uppdrag att utreda försäljning av fastigheter till ett värde av ca 500 miljoner, för att stärka kassan. Detta resulterade i att Willhem köpte 254 lägenheter av oss i höstas. I december lades ytterligare fastigheter ut till försäljning. Pengarna från dessa affärer ska användas till att stärka bolaget ekonomiskt och möjliggöra framtida nödvändiga investeringar.

Men vi har också satsat på att höja vår serviceförmåga under detta år. Bland mycket annat har vi skapat en kundserviceavdelning på temat ”En väg in”, med ökad tillgänglighet och utökade öppettider. Vi har uppgraderat vårt fastighetssystem med bättre ärendehantering. Andra satsningar är renoveringar av till exempel allmänutrymmen och tvättstugor. Därför är det nu så glädjande att vi ser effekten av vårt arbete och att våra hyresgäster upplever en förbättrad boupplevelse. Vi har också hunnit med att inviga 64 nya lägenheter på Kronogården och 35 studentlägenheter på campus.

Att sluta på Eidar var ett svårt beslut att fatta. Jag kommer att sakna det viktiga uppdrag som Eidar har, jag kommer att sakna alla kollegor på bolaget, i staden och inom allmännyttan. Avtackningen av mig den 12 december var en känslomässig berg-och-dalbana. Men jag är trygg i att det var rätt beslut, efter 8 år som ekonomichef och nästan 12 år som vd.

Tajmingen att lämna över till Sanny Mattelin som ny ledare känns helt rätt. Han kommer att ta över med full energi och ge Eidar en verklig nystart in i framtiden tillsammans med personal och styrelse. Så det är med enorm stolthet, tillförsikt och en dos vemod jag nu signerar min sista årsredovisning på AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag.

Urban Blom, vd på Eidar t.o.m 23-11-30



”På Eidar är jag med och bidrar till ett bättre samhälle” var mitt spontana svar på den första frågan jag fick gällande känslan när det tillkännagavs att jag tar över som vd efter Urban. Och det är precis så jag känner. Jag är oerhört stolt över det allmännyttiga uppdraget i Trollhättans Stads tjänst. Mitt långsiktiga mål är att alla hyresgästerna och invånare i Trollhättan ska vara lika stolta över Eidar som jag själv är.

När Eidars styrelseordförande Jennie Bergius Eriksson kontaktade mig och frågade om jag var intresserad av tjänsten, behövde jag inte tveka länge. Jag har tillbringat en stor del av mitt tidigare yrkesliv på Eidar i olika chefsroller, senast som förvaltningschef, och ser det som en ynnest att få vara med och bidra till bolagets fortsatta utveckling och ta över efter Urban Blom.

Jag känner starkt för Trollhättan och uppdraget. De första sju åren av mitt liv bodde jag hos Eidar, jag har gått på dagis i en Eidarlokal, och känner att Eidar och miljonprogramsidén har betytt mycket för min tillvaro och identitet. Även min bild av staden är tätt sammanlänkad med Eidars varumärke. Allmännyttan har givit många människor en bättre tillvaro. Därför är det med största andakt och respekt jag antar uppdraget som ny vd för Eidar.

Det är främst två saker i det allmännyttiga uppdraget som tilltalar mig. Det första är att vi skapar förutsättningar för alla att få en värdig bostad, alla människor ska kunna hitta en prisvärd och kvalitativ bostad, oavsett vad man har för inkomst, ursprung och ålder. Det andra är att vi är en möjliggörare för samhället att kunna växa och utvecklas. I vårt uppdrag ska vi tillgodose helheten, både den enskildes perspektiv och stadens. Det är utmanande och stimulerande.

När jag läser igenom verksamhetsbeskrivningen av våra olika strategiska målområden i denna årsredovisning blir jag både rörd och stolt över det fantastiska arbete som alla medarbetare på Eidar utför, varje dag. Men jag är också väl medveten om att vi står inför tuffa ekonomiska tider. Utmaningarna är stora och vårt uppdrag är tydligt: vi ska förvalta vårt fastighetsbestånd och våra befintliga kunder, långsiktigt motverka bostadssegregation och vi ska fortsätta vara ett bostadspolitiskt verktyg för den fortsatta utvecklingen av Staden. För att klara av det måste vi vara så kostnadseffektiva som möjligt. Efter 2010-talets bostadsbrist är bostadsmarknaden i Trollhättan idag betydligt tuffare. Hög service-nivå, helt, rent och tryggt samt fokus på kunden måste vara våra främsta konkurrensmedel.

Som ledare och vd ser jag att min viktigaste roll blir att inspirera, motivera, inkludera och skapa goda förutsättningar för alla medarbetare att utföra sitt arbete på den fortsatta resan för detta 77 år unga bolag. Eidar är, och kommer också fortsättningsvis att vara, en signifikant del av Trollhättans Stad.

Sanny Mattelin, VD på Eidar fr.o.m 2023-12-01

An aerial photograph of Trollhättan, Sweden, showing a dense urban area with various buildings, green spaces, and a river flowing through the city. The sky is clear and blue.

Verksamhetsinriktning

Vi ska bidra till en hållbar stad att vara stolt över

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

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, vd och revisorer

Styrelse

Ordinarie ledamöter per 2023-12-31

Jennie Bergius Eriksson, ordförande

Tony Georgiou, vice ordförande

Sune Svensson

Christer Lorentzon

Lena Hult

Erik Järvelä

Emma Osbakk Malmström

Bedros Cicek

Paul Öhman

Lasse Henriksen

Anders Johansson

Ann-Christin Holgersson

Petra Arlebo

Fn Vakant (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 8 (åtta) sammanträden.

Eidars strategiska målområden 2023

Året som gått med utgångspunkt i bolagets strategiska målområden.

Dessa är Boupplevelse, Fastigheter, Medarbetare, Ekonomi, Varumärke och Hållbarhet. För varje målområden 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. Därigenom blir Boupplevelse också en tydligare målbild och ett tydligare fokus för oss på Eidar. Det ger oss ett tydligare gemensamt uppdrag där alla, oavsett om man är fastighetsvärd, boendekonsulent, kundservice-medarbetare, kommunikatör eller besiktningsman, har boupplevelsen som det överstyrande målet.

Nytt upplägg med löpande 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. Enkäten är digital och finns på svenska, engelska, arabiska, somaliska och BKS. Precis som tidigare är det Aktiv Bo som genomför undersökningen och under året har vi löpande kunnat följa utvecklingen i Aktiv Bo Analytics-verktyget. Fördelen med detta upplägg är att vi snabbare kan fånga upp trender och få ett mer aktuellt underlag för vår löpande planering.



Satsningar gav önskad effekt – och nominering i ”Kundkristallen”

Vi kan konstatera att fokusområden och riktade investeringar inom dessa givit god effekt. Vi ökar vårt serviceindex tack vare en stor förbättring inom en rad olika områden som felanmälan, trygghet, sopsortering, information och kontakten med Eidar. Även på produktindex kan vi se en inte oansenlig ökning för både lägenheten och allmänna ytor. Det slutgiltiga resultatet för 2023 visade ett serviceindex på 82,1% och ett produktindex på 78%. Sammantaget ger det oss ett boupplevelseindex på drygt 80%, vilket är en rejäl höjning från året innan (78,55%) och nära målet i affärsplanen 2021-2024. Som ett glädjande bevis på årets framsteg blev vi nominerade till priset ”största lyft serviceindex - bostäder” på galan ”Kundkristallen” som arrangeras av Aktiv Bo.

Eidar lanserar ny kundservice - ”En väg in”

En viktig faktor för vårt goda resultat är den nya kundserviceavdelningen som lanserades i februari 2023 under parollen: ”En väg in”. Genom att slå ihop avdelningarna uthyrning, boservice och reception skapade vi en effektiv avdelning med målet att kunna ge ännu bättre service och underlätta för hyresgäster och bostadssökande att få hjälp med sina ärenden. Oavsett fråga kan nu hyresgästen vända sig till ett och samma ställe. Bobutiken på Eidar Center byggdes om, med fler självhjälpsstationer och sittplatser, och vi införde nya generösa telefon- och öppettider.



Nytt fastighetssystem underlättar ärendehantering och kommunikation

Satsningen på vår nya kundservice har löpt parallellt med implementeringen av vårt nya fastighetssystem ”Momentum Fastighet”, med bättre ärendehanteringssystem och helt nytt Mina sidor. Vi bytte system i slutet av 2022 och efter en period av intrimning och intensivt felsöknings- och testarbete från Eidars sida, har det kommit att fungera riktigt bra under året. Gränssnittet på Mina sidor är lättanvänt och här kan hyresgästen anmäla fel, ställa frågor, följa

sitt ärende och hålla kontakten med oss. De digitala satsningarna tillsammans med den nya kundservice-avdelningen har möjliggjort en effektivare och bättre service för våra hyresgäster vilket i slutändan ger en bättre boupplevelse.

Vi lanserar Bostad Direkt och kampanj om hyresrabatt

Vi har under året kunnat konstatera att antalet vakanser ökar i vårt bestånd och att det tar längre tid att få tomma lägenheter uthyrda. Vår analys är att vi går in i en tuffare tid med ökad konkurrens på bostadsmarknaden. Som ett led i att möta denna situation lanserade vi i höstas Bostad Direkt – en möjlighet att snabbt få en lägenhet utan köpoäng. Här publicerar vi lediga lägenheter med kort inflyttningsdatum och det är först till kvarn som gäller, så länge man uppfyller våra grundkrav. Vi marknadsförde Bostad Direkt under slutet av året, tillsammans med ett kampanjerbjudande om hyresrabatt på 3: or i kvarteret Guldvingen.

Trivselprojekt Guldvingen – en lyckad gemensam kraftsamling

I flera år har kvarteret Guldvingen haft problem med nedskräpning och dålig sopsortering. Eidars miljövärdar och fastighetsvärdar har ägnat timmar varje dag åt att städa runt miljöstationerna och forsla bort möbler och skräp från källargångar och trapphus. För att komma till rätta med detta startade Eidar tidigt i våras ett trivselprojekt med syfte att minska nedskräpning och öka trivseln.



Bosociala avdelningen startade genom att knackade dörr hos hyresgästerna i höghusen för att samtala om sopor och ökad trivsel. Alla hyresgäster fick även ett blad med enkla tips om sopsortering. Miljövårdarna har haft i uppdrag att hjälpa och tillrättavisa hyresgäster vid miljöstationerna och avrapportera om veckan som gått varje fredag. Därefter har det skickats återkoppling till hyresgästerna. Vid slutet av året kunde vi konstatera att kundnöjdheten för sophantering ökat med drygt 17 procent i kvarteret. Miljövårdarnas uppskattning är att nedskräpningen minskat med cirka 80%. Intern samverkan mellan Yttre miljö, bosociala och kommunikationsavdelningen, regelbunden återkoppling till hyresgästerna och uthållighet är nyckelfaktorer för framgången. Under hösten startade vi ytterligare ett trivselprojekt i kvarteret Spaden på Kronogården.

Nya studentbostäder på campus och bostadsgaranti för 10:e året i rad

I januari 2023 köpte vi Öjebro 2/A-huset av Kraftstaden Fastigheter och startade ombyggnationen av huset till studentlägenheter. I december stod de 35 lägenheterna klara, i form av korridorsboende, med tillhörande kök, gemensamhetsrum, duschrum och toaletter. Lagom till terminsstarten kunde lägenheterna invigas och de första studenterna flytta in. Korridorsboende är en produktkategori vi inte har haft tidigare, så med detta boende breddar vi vårt utbud av studentlägenheter. Genom att bygga studentlägenheter på campus bidrar vi till att skapa mer liv och rörelse på högskolan och till ett mer levande centrum. Även detta år kunde vi bidra till att Trollhättan kunde erbjuda Högskolan Väst-studenter bostadsgaranti.

Renovering av tvättstugor och allmänna utrymmen

Vi har under året fortsatt att renovera tvättstugor och allmänna utrymmen, bland annat på Lantmannavägen. För att minska miljöpåverkan har vi installerat moderna tvättmaskiner som automatiskt doserar så att det blir rätt mängd tvätt- och sköljmedel vid varje tvätt. Tvättstugorna har även utrustats med kameraövervakning för att öka tryggheten och hålla ordning och reda.



Hyresgästaktiviteter som skapar trivsel och gemenskap

Som vanligt har vi erbjudit våra hyresgäster möjlighet att delta i olika hyresgästaktiviteter. Dessa genomför vi ofta tillsammans med Hyresgästföreningen. Exempel på aktiviteter är dagstur till Akvarellmuseet i Skärhamn, bussresa till Ullared, bowlingkvällar, julmys på N3, odlingskurs med Vuxenskolan och sommarläger på Vänersnäs vid Vätern. Dessa aktiviteter har ett stort värde för deltagarna, som ofta är hyresgäster med knappa ekonomiska marginaler.

Delat ansvar med Trollhättans Stad om Trygghetsboenden

Under året fattades beslut om att Trollhättans Stads Omsorgsförvaltning tar över verksamheten vid våra Trygghetsboenden och inlemmar dessa i sin ordinarie Träffpunktsverksamhet. Detta sker den 1 februari 2024. Eidar fortsätter ansvara för själva boendet; byggnaden, lägenheter, uthyrning och felanmälningar. Omsorgsförvaltningen tar över ansvaret för att planera och genomföra sociala aktiviteter i samråd med hyresgästerna.

Eidar säljer fastigheter för att stärka ekonomin

Som ett led i att stärka bolagets ekonomi fattade Eidars styrelse hösten 2022 beslut om att be om ägartillskott samt ge vd i uppdrag att utreda fastighetsförsäljning. I höstas genomfördes den första affären då vi sålde fastigheterna Lantsågen 1, Oxen 10 och Fågeln 3 och 8 till Willhem för 242 miljoner kronor. I september var Eidar på plats i kvarteret Lantsågen för att träffa hyresgäster i de berörda fastigheterna och svara på frågor.

Då vd-uppdraget var att utreda försäljning för cirka 500 miljoner kr har arbetet därefter gått vidare och i december la vi ut fastigheten Pilen till försäljning och under 2024 avses även kvarteret Fridhem och ytterligare något objekt att säljas. Med ägartillskott och fastighetsförsäljningar minskar Eidar sitt lånebehov och därmed ränterisk vilket stärker bolagets ekonomiska förutsättningar för att kunna utföra vårt uppdrag och genomföra framtida nödvändiga investeringar, som t ex omfattande renoveringsprogram.



Lantsågen 1



Oxen 10



Fågeln 3



Fågeln 8



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

För att kunna fortsätta bedriva ett arbetsmiljöarbete som främjar och möjliggör en god hälsa, som minskar arbetsrelaterad ohälsa, och som främjar mångfald och inkludering så har vi under 2023, precis som tidigare år, fokuserat på vårt löpande arbetsmiljö- och mångfaldsarbete. Vi har genomfört riskbedömningar och skyddsronder, vi har gjort jämställdhetsanalys av löner, arbetat med bolagets mångfaldsplan och därigenom granskat bland annat rekryteringsprocessen och sjukfrånvaron ur ett jämställdhetsperspektiv.

Under året har vi genomfört 3 st personaldagar där fokus har legat på boupplevelse och teamkänsla. Även år 2023 certifierades Eidar enligt ISO1401 och FR2000.

”Bygga laget” och höj boupplevelsen

Som en fortsättning av vår strävan att stärka Eidar och att bli ett än mer sammansvetsat lag har vi under året genomfört ett ”Bygga laget”-projekt. Alla på Eidar delades upp i grupper där man, tillsammans med medarbetare från andra avdelningar, skulle komma på och genomföra en aktivitet som stärker våra hyresgästers boupplevelse. Arbetsgruppen skulle alltså göra något litet extra som ökar trivseln i ett valfritt bostadsområde. Gruppen hade helt fria händer och en liten budget till sitt förfogande. Syftet var förutom att stärka team-känslan även att göra något som skapar trivsel för hyresgästerna. Det blev ett mycket lyckat projekt, som visade på fin samverkan och stor kreativitet.



Personalstyrkan som gör Eidarlaget

Den sista december 2023 hade Eidar totalt 123st (varav 71 män och 52 kvinnor). Under sommaren 2023 erbjöds motsvarande sommarjobb motsvarande 70 st 4-veckorsperioder, dels 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 genomfört HLR-utbildning och Brandutbildning under 2023. Därutöver har en utrymningsövning genomförts på Eidar center och samtliga chefer har deltagit i en intern utbildning/ genomgång om rehabilitering och sjukfrånvaro.



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, trivsam 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 sista december 2023 såg måluppfyllelsen ut enligt följande (resultatet visar ett snitt för hela året):

Mål 2024

Resultat 2023 2022

Medarbetarindex ska vara **minst 8,3**

8,1

8,1

eNPS-värde ska vara **minst 45**

38

39

Teamkänsla ska vara **minst 8,4**

7,9

8,1

Jämlikhet ska vara **minst 9,0**

8,7

8,7

Frisknärvaro ska vara **minst 97%**

94,87%

93,5%

Varumärke

– skapa förtroende och förväntningar

Ett starkt varumärke är en viktig tillgång för alla företag och organisationer. Det som definierar ett starkt varumärke är att det är välkänt och förknippat med positiva associationer. Fördelar för ett starkt varumärke är att det är "top-of-mind" hos människor, att det bryter igenom det mediala 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 till Eidar och rekommendation. 2022 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 ligger kvar på en mycket hög kännedom med 96% som anger att de känner till oss. En stor majoritet har också en positiv attityd till Eidar och vi närmar oss målet på 82%. Generellt ligger vi på högre resultat i samtliga frågor bland våra hyresgäster än i gruppen icke hyresgäster. Under 2024 kommer vi att göra en ny attityd- och kännedomsundersökning. I vilken utsträckning våra hyresgäster rekommenderar Eidar mäter vi regelbundet i Aktiv Bo:s stora hyresgästundersökningen. Här noterar vi en liten sänkning under 2023 till 82,9%, men efter de satsningar på kundservice vi har gjort under året bedömer vi att chansen är god att vi ska nå målet i affärsplanen på 85%.

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. Det slutgiltiga resultatet fick vi i december, som visade en markant ökning av vårt serviceindex till 82,1% och även en liten ökning av produktindex till 78%. Sammantaget ger det oss ett boupplevelseindex på drygt 80%, vilket är nära målet i affärsplanen 2021-2024. Mer om hyresgästundersökningen kan man läsa under målområdena Boupplevelse och Hållbarhet.

Internt förankringsarbete av vision och värdegrund

Eidar är ett välkänt varumärke i Trollhättan med ett gott anseende. Det är naturligtvis bra, men inget vi kan slå oss till ro med. Det är ett ständigt pågående arbete med att bibehålla vårt rykte, öka vårt förtroende och sätta bilden av oss själva. Och bilden av Eidar skapas dagligen i mötet mellan oss som arbetar på Eidar, 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 vi har en "kultur" där alla medarbetare känner sig delaktiga och vet att vi alla jobbar mot samma mål. Därför genomförs ett kontinuerligt internt förankringsarbete av vision och värdegrund samt arbete med att "bygga laget". Ytterligare arbete med att definiera Eidars kultur och vilka vi är fortsätter under 2024.

Interninformation skapar stolthet 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 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 boupplevelse 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. Under 2023 har vi tagit stora kliv i den digitaliseringsplan för vår hyresgästkommunikation som vi la 2022, genom bland annat ett nytt digitalt verktyg för nyhetsbrev. Under 2023 gav Eidar ut tre nummer av hyresgästtidningen Entré och två tryckta nummer av nyhetsbrevet Nära dig och under hösten två digitala. I enlighet med vår plan för digitalisering av hyresgästkommunikationen är sedan den 1 juni den stora majoriteten av vår hyresgästinformation digital.

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. 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. I och med övergången till vårt

nya Fastighetssystem i slutet av 2022 har även Mina sidor fått ett nytt och betydligt mer lättöverskådligt gränssnitt, både för oss på Eidar och för våra hyresgäster. Bland annat kan man nu följa sina egna ärenden på ett tydligt och enkelt sätt.

Eidar i sociala och traditionella medier

Eidars sociala medier (SoMe) har fortsatt att öka i räckvidd och facebooksidan hade vid årets slut 3978 följare, Linkedinsidan 1745 följare och Instagramkontot 1385 följare. Våra sociala medier är viktiga kanaler för att skapa och sprida bilden av Eidar och 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. Vi genomförde som vanligt en mediaanalys för året som visade att vi omnämns i drygt 100 artiklar i cirka 30 olika medier. Artiklarna var till övervägande del positiva eller neutrala.

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, men Eidar sponsrar också arrangemang där Trollhättans varumärke stärks. Vår sponsring handlar inte enbart om att exponera varumärket. De som sponsras av Eidar har i avtalet ett krav på motprestation i form av aktiviteter eller erbjudanden för Eidars hyresgäster, med särskilt fokus på barnen. Några exempel på sponsrade evenemang är fotbollsskolan "Lira Blågult", "Klassbollen", Fallens dagar och Pridefestivalen. Vi sponsrar vissa klubbar gemensamt via Stadshus AB och andra tecknar vi egna sponsoravtal med.



Fastigheter

– nybyggnation och renoveringar

Eidar förvaltar ca 6 200 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 682 bostäder i form av vanliga lägenheter, studentbostäder, gruppboenden och äldreboenden.

Strategisk partnering: Guldvingen

Arbetet med etapp 2 har fortsatt under 2023 och under året färdigställdes totalt 76 lägenheter av de 253 lägenheter som denna etapp omfattar. Under 2023 har också etapp 3 (låghusen) påbörjats. Etappen omfattar totalt 98 lgh och under året har 36 av dessa renoverats. I december 2022 tog styrelsen beslut om att teckna kontrakt gällande den sista och 4:e etappen, vilken omfattar 90 lgh. Denna renovering startade i september 2023 och färdigställs under början på 2025 (avslutas med markarbeten). Under 2023 blev 20 stycken av de 90 lägenheterna klara. Lägenheterna renoveras utifrån i stort sett samma omfattning i alla etapper, dock har man i denna typ av projekt med så många upprepningar möjligheten att ta med sig de förbättringsmöjligheter som upptäcks.

Strategisk partnering: Kvarteret Hackan - bostäder

Under våren och sommaren färdigställdes ombyggnaden av höghusdelen på Kronogårdstorg och i september kunde hyresgästerna flytta in. Detta firades med en välbesökt invigning den 5 oktober. Ombyggnaden omfattar en totalrenovering och iordningställande av 64 nya lägenheter i storlek 1-5 rok, samt en omfattande fasadrenovering där nya balkonger och skifferfasad skall bidra till den gemensamma målbilden om ett tryggare, trivsammare och mer levande stadsdelstorg. Som ett led i att öka tryggheten har också skapats en stor gemensam tvättstuga på entréplan med stora fönster ut mot torget för att skapa öppenhet och social kontroll.

Dessutom har en helt ny bostadsgård iordningställts på parksidan av huset med plats för lek, grillning och social samvaro. Huset har utförts med helt digitala lås, till lägenhetsdörrar, namnskyltar, tvättstuga inklusive bokning och postboxar.

Strategisk partnering: Kvarteret Hackan - lokaler

Nu går arbetet vidare med lokalerna i markplan. Kontrakt skrevs under hösten med Skanska för hyresgäst Anpassningen för apotek, vårdcentral, café och gym. Lokalhyresavtal har tecknats med Lextorps vårdcentral, Granngårdens apotek och Arena Älvhögsborg. Allt planeras vara klart för inflytt i juni 2024. Parallellt har arbetet med utformning av torgytan och upprustning av Abbe Market pågått. Efter konstruktiva diskussioner har vi en förhoppning om att gå i mål med detta under början av 2024 och då kunna starta ombyggnadsarbetena när arbetet med lokalerna är klara.



Strategisk partnering: ombyggnation av Kvarteret Humlan

Nuvarande Vård- och omsorgsboende på Humlevägarna i stadsdelen Sylte har idag sammanlagt 125 boendelägenheter, fördelade på 5 huskroppar. I dagsläget uppfyller inte detta boende gällande krav på boendestandard, vårdhygien och arbetsmiljö. Under våren 2023 fattades beslut i både Kommunfullmäktige och Eidars styrelse om att upphandla denna ombyggnad/renovering. Under hösten 2023 genomfördes en partneringupphandling för ombyggnaden och den 19 december tilldelades vinnande entreprenör. Målbilden är att kunna starta renoveringen under 2024 och färdigställa 2026/27.

Projektet för att bygga studentbostäder på Innovatumområdet är nedlagt

Utifrån projektets ekonomiska förutsättning fattade Eidars styrelse ett beslut om att inte genomföra projektet med studentbostäder på Innovatumområdet och kontraktet med Serneke har hävts. Bygglov för studentbostäderna gick ut i december 2023. Det är i nuläget oklart vad vi ska göra med fastigheten/byggrätten.

Nybyggnation: Vårvik Bostäder

2022 överklagades och avbröts upphandlingen av lägenheter på Vårvik, därefter stannade hela landets byggbransch efter de snabbt försämrade förutsättningarna som följde Rysslands invasion av Ukraina. I september 2023 fattade Eidars styrelse ett nytt beslut om att på nytt påbörja projektering och upphandling av 200 lägenheter inom Kv Varpan och Stafettpinnen på Vårvik. Denna gång sker upphandlingen som en totalentreprenad på fast pris utifrån ett förfrågningsunderlag som Eidar själva projekterat fram. Fokus ligger på att ta fram yteffektiva lägenheter som kan utföras med låg klimatpåverkan. Anbudsgivarna ska även följa kraven som anges i detaljplanen och gestaltungsprogrammet. Projektering påbörjades under hösten 2023 och upphandling planeras starta efter styrelsebeslut i början av 2024. Produktionstiden beräknas till ca 2,5–3 år.

Nybyggnation: Vårvik SÄBO, förskola och kök

En nybyggnation av ytterligare ett vård- och omsorgsboende inom Trollhättans Stad kommer inom den närmaste tidsperioden att vara nödvändig. Detta både utifrån den demografiska utvecklingen, som talar för en ökning av antalet personer inom den tilltänkta målgruppen. Det finns också ett behov av att på sikt ersätta gamla och ej längre ändamålsenliga lokaler. I en stadsdel, i den omfattning som planeras i Vårvik, behöver det också planeras för en nybyggnation av förskola, även om det just nu är svårt att sätta om behovet av antalet platser. 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. En förskola som kombineras med ett äldreboende i samma byggnad kan ge goda förutsättningar för möten över generationsgränser. Det möjliggör samordningsvinster såväl inomhus som utomhus samt mellan verksamheterna. Styrelsen beslutade i september 2023 att påbörja



projektering och upphandling av omsorgsboende med 90 platser, förskola med 6 avdelningar och ett tillagningskök. Projektering och upphandling pågick under hösten 2023 och förväntas vara klar under början av 2024. Projektet upphandlas som totalentreprenad med fastpris. Om allt går enligt plan är allt klart för inflyttning augusti 2027.

Nybyggnation: Lärketorpet

Under hösten 2023 fattade Eidars styrelse ett beslut om att påbörja projektering och upphandling av byggnation av bostäder inom Kv Bäverhyddan, samt att projektera kvarteret med en tydlig ekologisk profil. I projekteringen kommer olika stomalternativ att utredas och även dagvattenhantering, återvinning av ”grå-vatten” med mera för att nå en produkt med god energiprestanda och låg klimatpåverkan.

Skördetröskan 6

Vi fick under året förlängt tillfälligt bygglov för modulbyggnaden Skördetröskan 6 på Kronogården. Lägenheterna hyrs ut som studentbostäder i väntan på att detaljplanen för campusområdet skall vinna laga kraft. Tanken är att Skördetröskan 6 skall flyttas permanent till Campus och då anpassas exteriört för att ge ett permanent intryck.



Studentbostäder på Campus Högskolan Väst

Ett viktigt led i arbetet med utvecklingen av campusområdet är studentbostäder i fastigheten Öjebro 2, det så kallade A-huset. I januari 2023 förvärvades Eidar huset av Kraftstaden och den upphandlade entreprenören PC Bygg kunde påbörja arbetet med att bygga 35 studentlägenheter i korridorsboende kunde påbörjas. I december var det slutbesiktning och de första studenterna kan flytta in lagom till vårterminen 2024.

Utbyggda lokaler åt Jätten Cater

Genom en tillbyggnad av lokalerna för Jätten Cater har vi skapat förutsättningar för företaget att vara kvar och utvecklas i sina lokaler i Granngården, Lextorp. Tillbyggnaden är på ca 180m² med personalytor, omklädningsrum och kontor. Arbetet som löpte på enligt plan startade under våren och färdigställdes under senhösten 2023.

Nyrenoverade lokaler för LSS-boende i Dannebacken

Vi har totalrenoverat lokalerna i gamla Stavregården, där det tidigare har varit äldreboende, till ett modernt LSS-boende. I början av september var ombyggnationen klar och den nya LSS-verksamheten kunde flytta in i sina nya efterlängtdade lokaler.

Historiskt återskapande renovering av Kvarteret Björnen

Under 2023 har 3 hus, byggda på 1930-talet, fått nya fasader, fönster, tak och altaner. De slitna träfasaderna har bytts ut mot putsade fasader, såsom de var utförda ursprungligen. Ett detektivarbete i historien har också lett fram till att fasaderna nu återfått sina ursprungliga kulörer.

Planarbete Minerva 3 och 7

Under 2023 ansökte och erhöll Eidar planbesked för att utreda möjligheterna att bygga bostäder eller hotell i kvarteret Minerva i centrala Trollhättan. Planarbetet påbörjades under hösten tillsammans med plankontoret, arkitekt och näringslivsenheten. Ny detaljplan kan i bästa fall vinna laga kraft hösten 2024.



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

I Eidars vision står det att bolaget ska bidra till en hållbar stad att vara stolt över. Social hållbarhet är en del av bolagets DNA och genomsyrar hela verksamheten. Vårt mål är att skapa en jämlik stad där trollhätteborna trivs och känner sig trygga och delaktiga. Arbetet med social hållbarhet sker utifrån tre olika utvecklingsperspektiv – staden, bostadsområdet och hyresgästen. Mycket av bolagets arbete görs i nära samverkan med bland annat Trollhättans Stads olika förvaltningar, myndigheter och civilsamhälle för att hitta gemensamma, långsiktiga och hållbara lösningar.

Aktiv roll i Trollhättans utveckling

Under 2023 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.

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 hösten samlade Eidar fastighetsägare, representanter från Trollhättans Stad, politiker och Polis till en heldag på temat trygghet. Målet var att få en bredare förståelse för varandras utmaningar och behov och vi fick ta del av Gårdstensbostäders framgångsrika arbete. Fastighetsägare i de södra stadsdelarna kommer att fortsätta träffas var tredje månad för att utbyta erfarenheter och stärka samverkan kring frågor som rör trygghet och trivsel.

Tryggheten i Eidars bostadsområden fortsätter att öka

Den sociala hållbarheten syftar till att skapa trygga boendemiljöer där våra hyresgäster trivs och vill bo kvar. I vår hyresgästundersökning som skett löpande i alla områden under 2023 ser vi att vårt målmedvetna och långsiktiga arbete ger resultat och att upplevd trygghet fortsätter att öka. Tryggheten är genomsnitt 81,4% vilket är en ökning med 0,9% sedan 2022 och 5,2% sedan 2017. Grunden till trygga och trivsamma bostadsområden läggs av Eidars förvaltning. Bolagets Miljö- och Fastighetsvärdar ronderar regelbundet samtliga bostadsområden och ser till att det är helt och rent både i och mellan våra fastigheter. Dessutom renoveras och upprustas flera bostadsområden för att förbättra trivsel och den upplevda tryggheten ytterligare. En annan mycket viktig roll spelar bolagets bosociala avdelning som hanterar störningar och arbetar förbyggande med trygghetsskapande åtgärder. Konkreta exempel är bland annat bekämpning av olovlig andrahandsuthyrning, bointroduktion, sopkampanjer, Grannsamverkan och Våga bry dig.

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 gårdsfester, bowling, bad, midsommarfirande och julpyssel samt resa till Ullared. Även Trygghetsboendena har anordnat ett flertal uppskattade aktiviteter och resor riktade till målgruppen 65+. Under sommaren anordnade Eidar fyra veckors Sommarskoj på Lextorp där sommarlovslediga barn fick ta del av roliga aktiviteter och lekar på eftermiddagarna. Tillsammans med Hyresgästföreningen anordnades även en veckas sommarläger där 7 utvalda familjer från hela Trollhättan fick en härlig och upplevelserik vecka på Solgården vid Vätern.

Personlig utveckling och ökad framtidstro tack vare Eidar Akademi

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 30 personer i olika omfattning gjort praktik på Eidar.

I juni tog tre deltagare i jobbspår Fastighet examen efter ett års studier där teori, praktik och yrkessvenska varvats. Under sommaren arbetade de som vikarier när ordinarie Miljö- och Fastighetsvårdar var på semester. Under hösten startades en ny utbildning där fem nya deltagare får möjlighet till en yrkesidentitet och värdefulla erfarenheter och referenser ut i arbetslivet. Under våren erbjöds även tre kvinnor en utbildning via jobbspår Lokalvård. Utbildningen varvar teoretiska kurser med yrkessvenska och praktik

på Eidar. Efter avslutad utbildning fick deltagarna 8 veckors sommarjobb där de tillsammans med Eidars lokalvårdare ansvarade för städning av trapphus, tvättstugor och Eidars kontor på Kronogården och Lextorp. Förutom att satsningen för kvinnorna närmare arbetsmarknaden har en ökad närvaro och mer frekvent städning haft en positiv inverkan på hyresgästernas boupplevelse. Båda jobbspåren sker i nära samverkan med Arbetsförmedlingen, Trollhättans Stad och Kunskapsförbundet väst.

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

Fokus på aktiviteter riktade till unga

Målgruppen barn och unga är viktiga i vårt sociala hållbarhetsarbete. Under sommaren 2023 erbjöds motsvarande 70 personer sommarjobb där majoriteten var unga trollhättebor. Sommarjobbet är en värdefull erfarenhet och många gånger ungdomarnas 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, våktare, bussbolag, SJ, socialtjänst och Eidar för att prova på olika arbetsmoment och ha roligt tillsammans.

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.



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.

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:
(Fokusområdena är tvärsektoriella och bidrar till en positiv utveckling för flera områden)

- **Hållbara Städer och Samhällen (mål 7)**
Boende med god inomhusmiljö i en trygg stadsmiljö
Miljömärkta byggmaterial används. I fall där avsteg görs ska detta motiveras
- **Bekämpa klimatförändringar/ Hållbar energi för alla (mål 11)**
Energieffektiva byggnader där energianvändningen ska vara förnyelsebar
Förnyelsebara byggmaterial prioriteras med lokalt omhändertagande av dagvatten
- **Ekosystem och Biologisk mångfald (mål 15)**
Främja biologisk mångfald samt ta vara på och återställa ekosystem

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.

Händelser under 2023

- **Cirkulär och inkluderande upprustning av Trollhättans allmännyttas**
Tillsammans med Trollhättans Stad har vi fått beviljat projektmedel från Formas som är ett statligt forskningsråd för hållbar utveckling. Syftet är att utforska hur cirkulär upprustning kan bidra till att minska stadens klimatskuld från bostadsbyggande och främja en blandad stad.
- **Energieffektivisering**
Under 2023 minskade vi vår energiförbrukning med 1,5 procent jämfört med ifjol (normalårskorrigerad förbrukning), en minskning med 1,1 miljoner kWh.
- **Lokalt producerad Solel**
Under 2023 installerades ytterligare solcellsanläggningar. Den installerade effekten är vid årsskiftet 1080 kWp en ökning med 29 procent jämfört med ifjol och räcker till 550 lägenheters årskonsumtion av hushållsel.
- **LONA (Lokala naturvårdsprojekt) Inventering av skötta gräsytor**
Som ett utvecklingsområde för att öka den biologisk mångfalden har Staden och Eidars gräsytor uppmärksamats. Vårt bidrag är att under 2023 inventera 17 ha av våra gräsytor för att öka artmångfald vad gäller pollinering och hävdgynnade växter med förhoppning om en positiv upplevelse hos våra hyresgäster och Staden invånare.
- **LONA projekt Grönare skolgårdar**
Fortsatt arbete tillsammans med Staden på ytterligare 5 förskolor för att tillskapa miljöer som gynnar pollinerare samt att få skolorna att nyttja dessa miljöer i det pedagogiska arbetet.
- **LONA projekt Räkna med grönt**
I samverkan med Trollhättans Stad utveckla nuvarande modell för framräkande av grönytefaktor (GYF) där val av åtgärd som stärker biologisk mångfald skall premieras. Det kommer även tas fram en handlednings- och inspirationshäfte till externa intressenter med råd och tips på åtgärder som ökar förutsättningar för biologisk mångfald.
- **Trollhättan Stad Gemensam färdplan klimat**
Trollhättans Stad med bolag och förvaltningar med syfte att öka samarbete i hela Trollhättan för att dels få en gemensam bild som visar gapet mellan våra mål och aktiviteter, dels vad som krävs för att minska det.

Miljöområden:

Hyresgäst/kund

I dialog med bolagets hyresgäster tar Eidar klimatansvar och utvecklar lokaler och bostäder för att möta deras olika behov. Vi vill skapa platser där människor idag och i framtiden ges förutsättningar att trivas, kunna leva ett gott och tryggt liv. Som ett led i vår miljöcertifiering ISO 14001 har vi tagit fram en kommunikationsplan för att på ett tydligt och enhetligt sätt kommunicera företagets hållbarhetsarbete, såväl internt som externt.

Utifrån enkätundersökningar ser Eidar ett starkt mervärde med att skapa möjligheter för våra hyresgäster att bo mer miljömässigt hållbart, områden som mobilitet och cirkularitet är fokusområden och kommer så vara under hela affärsperioden. 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 klimatpåverkan. I projekteringsskede

följs materialval samt byggprocessen upp med syfte att ge god livsmiljö med en minskad miljöpåverkan från bostadsbyggandet.

Under året har 99 nyproducerade lägenheter tillkommit till vårt fastighetsbestånd och 132 lägenheter har genomgått omfattande renoveringsarbeten.

Fastighetsförvaltning

Eidar eftersträvar en resurseffektiv och miljöanpassad förvaltning med fokus på inomhusmiljö, ytttermiljö, trygghet och trivsel. 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 kommer vi utöka vårt erbjudande vad gäller "Stadsnära odling".

För att förbättra biologisk mångfald pågår ett koncernövergripande arbete tillsammans med Trollhättans Stad och dess förvaltningar. I samverkan med Samhällsbyggnadsförvaltningen 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 Hjulksvarn 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 fastighetsnära 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 2023 hade alla våra större bostadsområden 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 höghuset 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 dörknackandet började Guldvingens miljövärdar och fastighetsvärdar att dokumentera sitt arbete och räkna skräp, i källare, trapphus och på gårdarna. Miljövärdarna gjorde också justeringar i sitt arbetssätt och ökade rondering kring miljöstationerna och började även att informera, tillrättavisa och hjälpa hyresgäster som inte sorterar rätt eller ställer soporna på marken i stället för i sopkärl. Varje fredag samlas miljövärdarna från Guldvingen, representanter från bosociala avdelningen och kommunikationsavdelning 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 miljövärdarnas 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 energieffektivitet i nyproduktion samt i ombyggnadsprojekt. I och med att byggnaderna blir mer energieffektiva utgör andelen energi för uppvärmning av varmvatten en allt större andel av byggnadens totala energianvändning. För att tydliggöra och ge hyresgästen incitament att "spara" på vatten installerar vi succesivt individuell mätning och debitering av tappvarmvatten i våra bostadsområden, vilket inneburit att vattenanvändningen minskar. Under 2023 minskade den ytterligare med 9 procentenheter jämfört med ifjol. Vattenanvändningen följs upp månadsvis för att kunna göra riktade insatser med vattensparåtgärder och läckagekontroller.



2022



2023



**MINSKAD
NEDSKRÄPNING
MED 80 %**



Troll höll miljöskola för Spadens yngsta hyresgäster

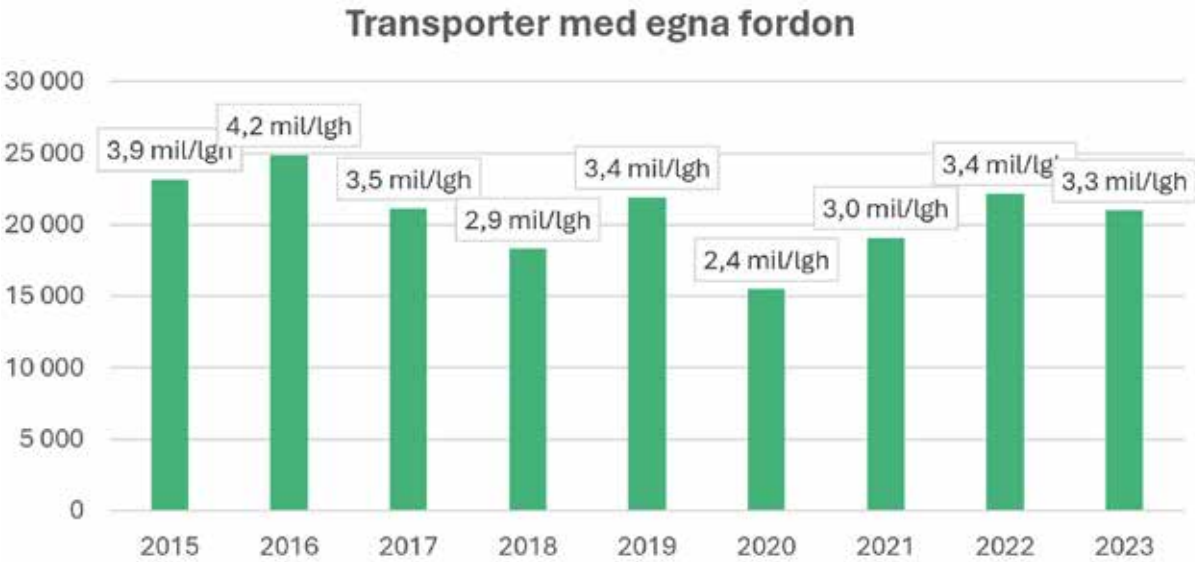
Metoden från "Trivselpjektet Guldvingen" har vi sedan i höstas infört i kvarteret Spaden. I samband med att projektet startade arrangerade vi en miljöskola för kvarterets barn och vuxna, som bosociala avdelningen höll i utklädda till troll. Ett mycket uppskattat event som lockade hela 110 hyresgäster.

Totalt för år 2023 har avfallsvolymer för osorterat avfall minskat med 15 procent och för restavfall med 10 procent jämfört med 2019.

Transporter

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

Av bolagets samtliga 36 fordon uppfyller 35 definitionen för Klimatbonus- eller Miljöbil. Fördelningen av bolagets fordon är: 1 dieselbil, 34 elbilar, 1 ladd-hybrid, resterande bilar tankas med biogas. Den totala körsträckan var under året 20998 mil, vilket är ungefär 1200 mil lägre än ifjol och 3,3 mil per lägenhet och år.



Grafen beskriver företagets transportsträcka per lägenhet och år



Energi

Eidars målsättning, är att energianvändningen för våra fastigheter och boende ska ge en så liten klimatpåverkan som möjligt, den ska både vara långsiktigt hållbar, resurseffektiv och helst ge en förbättrad inomhusmiljö. Den el som vi använder är av typ Bra Miljöval och fjärrvärmen kommer från förnyelsebara energikällor. Vi har under lång tid valt att prioritera fjärrvärme för uppvärmning och fjärrvärme utgör idag 95 procent av vårt uppvärmningsbehov.

Vi investerar i egen lokalt producerad el dels på befintliga fastigheter och i nyproduktion, under 2023 har ytterligare solcellsinstallationer installerats, totalt är den installerade effekten 1080 kWp och producerar solel motsvarande årskonsumtionen av hushållsel för 550 lägenheter.

Vår driftsavdelning arbetar dagligen med att övervaka fastighetens tekniska system för att inomhusmiljön för våra hyresgäster ska vara så god som möjligt. Genom förbättringar av fastigheter och noggrann styrning av fastighetssystem har årets energianvändning minskat med 1,5% jämfört med ifjol. Totalt mellan 2007 till 2023 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 82 procent under samma period.

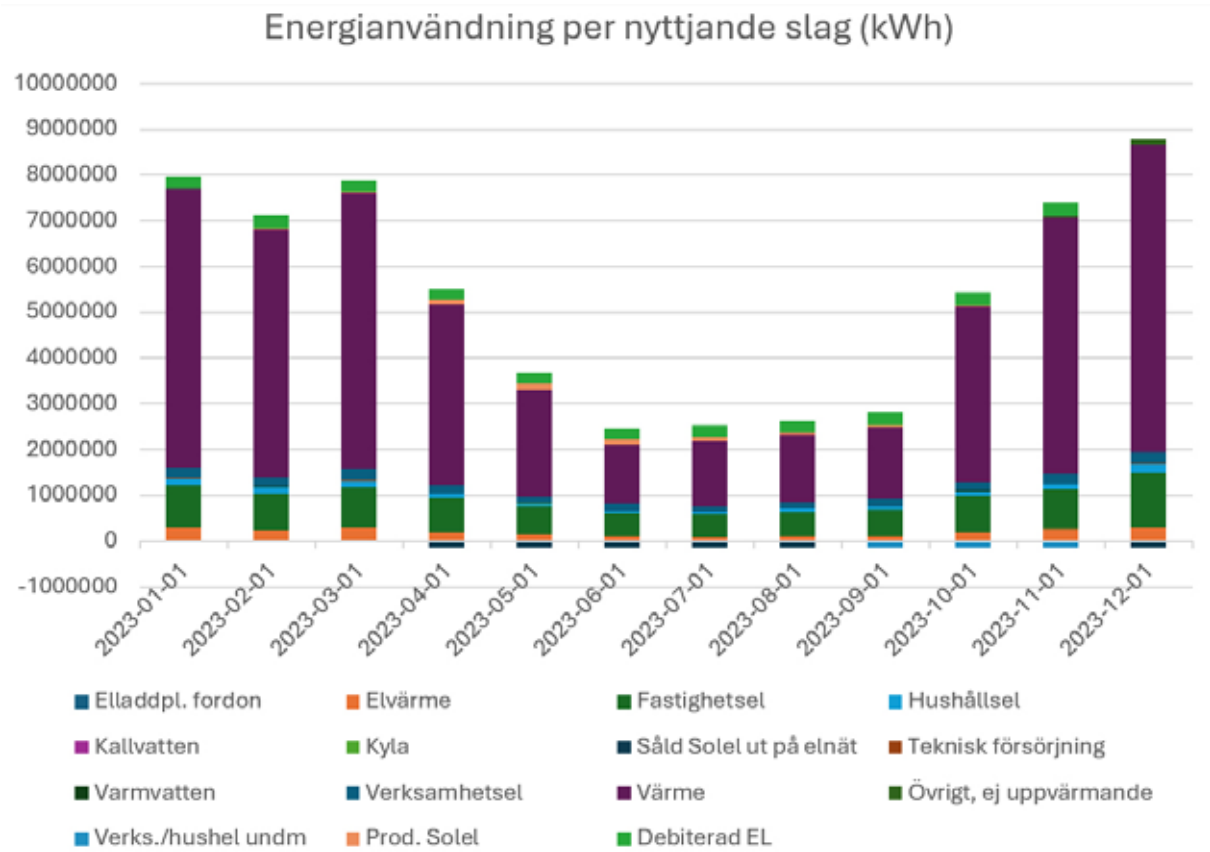
AB Eidar, Trollhättans bostadsbolag	Atemp, m2	Energianvändning, faktisk förbrukning Mwh	Energianvändning energi-indexkorrigerad MWh	Koldioxidutsläpp totalt, ton
2007	445 625	70 368	74 897	3 258
2016	488 675	61 568	63 363	900
2017	493 212	60 755	63 445	830
2018	504 988	61 033	64 420	756
2019	559 570	64 196	67 983	364
2020	564 655	57 048	63 213	334
2021	563 970	63 109	64 342	368
2022	566 270	56 575	58 645	334
2023	564 480	56 901	57 502	590

Energianvändning och klimatpåverkan

Redovisade koldioxidutsläpp har beräknats utifrån emissionsfaktorer för Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Protocol-GHG (market-based-method). Baserat på 2022 års emissionstal. El som vi köper är av Bra Miljöval och fjärrvärmen kommer uteslutande från bibränslen. Den ökade mängden koldioxid för 2023 beror på att Teab ändrat beräkningsmetod av emissionsvärde. Teab använder Svensk Fjärrvärmes metodbeskrivning i stället som tidigare Naturskyddsföreningen sätt att beräkna.

Energianvändning per nyttjandeslag

Elladdpl. Fordon	Elvärme	Fastighetsel	Hushållsel	Prod. Solel	Såld Solel ut på elnät	Verksamhetsel	Värme	Debiterad EL
66 789	2 255 673	8 951 344	1 253 086	1 081 000	-246 968	2 238 360	45 694 415	2 889 900



Energi och klimatdata 2007-2023

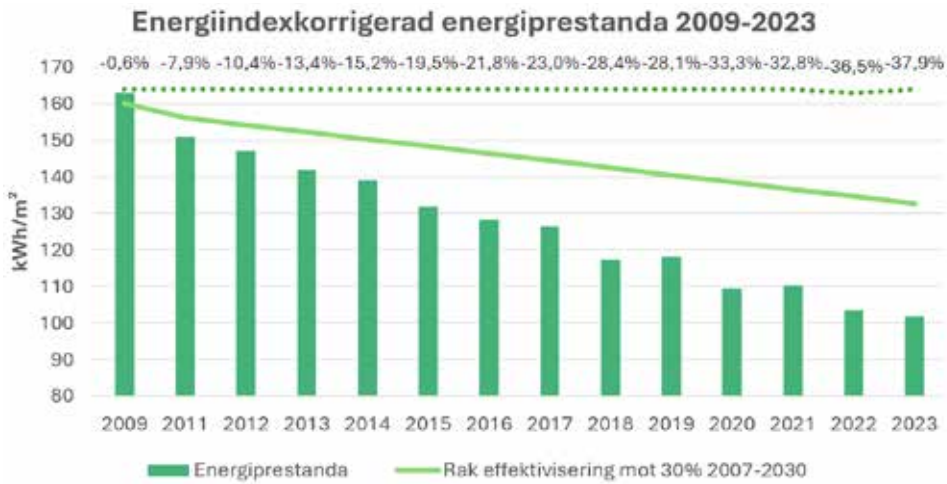


DIAGRAM ENERGIINDEXKORRIGRAD ENERGIPRESTANDA 2008 - 2023
Grafen beskriver företagets energiprestanda jämfört med en rak effektivisering mot 30% år 2009. Energiprestandan är baserat på normalårskorrigerad data (energiindexmetoden).

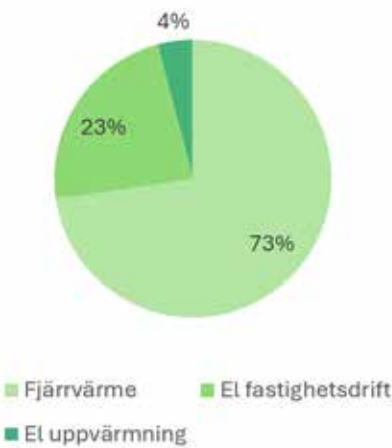


Grafen ovan beskriver företagets klimatprestanda, antal kilogram koldioxidutsläpp per area (A-temp) och år, jämfört med Skåneinitiativ-genomsnittet. Klimatprestandan är baserat på normalårskorrigerad data (energiindexmetoden). Jämförelsen baseras på de rapporter som har inrapporterats till SABO fram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

Energianvändning 2023



CO2e-utsläpp 2023



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

Ekonomisk redovisning

– förutsättningar för fortsatt utveckling

Fastighetsbeståndet

Bostäder och lokaler

Vid årets slut förvaltade AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag totalt 6 212 (6 437) lägenheter som upplåts med hyresrätt. I detta ingår 720 (767) bostäder i särskilda boendeformer, företrädesvis för äldre. Bolaget förvaltar cirka 245 (287) lokaler.

Underhåll och reparationer

Under 2023 har underhåll och reparationer som kostnadsförts genomförts till total kostnad om 76,3 mkr (75,4), vilket motsvarar cirka 173 kronor per kvadratmeter (fg år 169). Härutöver har även standardförbättringar skett vid renoveringar som aktiverats för mycket stora belopp. Vilka kostnader som resultatföres resp investeringsföres styrs av regelverket om K3.

Fastigheternas Värde

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolags fastigheter är per bokslutsdagen bokförda till ett värde av 4 561,1 Mkr (4 318,7). I samband med årsbokslutet har en ekonomisk genomgång och kassaflödesanalys genomförts för samtliga fastigheter. Dessa analyser har föranlett nedskrivningsbehov på två av våra fastigheter. Nedskrivningarna som skett om 53,0 Mkr är utförda på Hackan 1 resp Bandgrinden. Generellt sett har fastigheternas beräknade marknadsvärde en betryggande marginal jämfört med deras bokförda värde. Se not. Marknadsvärden är kvalitetssäkrade av Svefa AB.

Marknadsutveckling

Uthyrningssituationen

Bostadskonjunkturen har enligt vår uppfattning vänt nedåt under 2023 och vi ser nu klart ökade vakanser i vårt bestånd. Man ser vidare en tydlig tendens till färre sökande per lägenhet vilket o andra sidan får till följd att sökande med kortare kötid får möjlighet till en lägenhet. En av anledningarna bedömer vi vara det faktum att antalet invånare i Trollhättan minskat något under 2023. Högskolan Väst's utveckling är fortsatt

positiv och studentlägenheterna är efterfrågade. Eidar har varit delaktig i och lyckats upprätthålla den bostadsgaranti som man har i Trollhättan gentemot studenterna. Något vi är väldigt stolta över. Antalet lediga lägenheter per 2023 12 31 var 149 stycken (fg år 93 st). Den förhöjda siffran återspeglar bla de lägenheter som står inför renovering och inte kan hyras ut mer än med korttidskontrakt innan renoveringen. Detta är lägenheter belägna i främst Guldvingen. Vidare så är det, som beskrivits ovan, lägre söktryck rent allmänt.

Sammantaget sett så anser således bolaget att det numera föreligger en generellt högre vakansgrad vilket naturligtvis belastar bolagets resultaträkning. Vi konstaterar vidare att uthyrningsavdelningen får jobba hårdare än tidigare för att få våra lägenheter uthyrda.

Bolaget är fortsatt i full gång med planering av sitt bostadsbyggande. I början på år 2024 stod 35 studentbostäder klara mitt i centrala Trollhättan på campusområdet. Vi bedömer att dessa kommer bli mycket attraktiva för studenterna. Just nu så diskuteras också förutsättningarna för att bygga lägenheter på Värvik samt Lärketorpet. Det föreligger fortsatt flera förändrade villkor bla beträffande investeringsstöd, byggkostnader samt ränteläge vilka man noga behöver ta i beaktande innan byggstart. Bolagets styrelse och ägare har därför ännu inte slutligt tagit beslut om att starta projekten som nämnts ovan men det är absolut ambitionen att genomföra dessa.

Vad gäller planerna på seniorboende samt förskola i den nya tilltänkta stadsdelen Värvik pågår fortsatt och tanken är att byggstart sker under år 2024.

Hyresbortfall

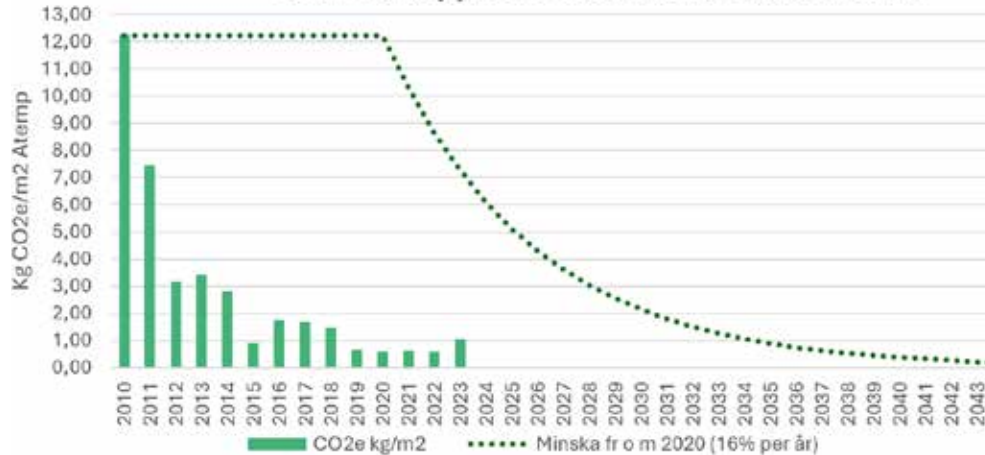
Hyresbortfallet för AB Eidar Trollhättans Bostadsbolags lägenheter uppgick under räkenskapsåret till 13,9 mkr (7,3 mkr), vilket motsvarar 3,19 % (1,78 %) av de totala hyresintäkterna för bostäder på 435,7 mkr (411,6 mkr). Stora delar av den redovisade vakanskostnaden för åren uppkommer genom svårigheterna att behålla resp hyra ut lägenheter

CO2e-utsläpp 2009-2023



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

CO2e-utsläpp 2010-2023 samt mål tom 2030



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

Kommentarer från Sveriges Allmännytta till Eidar:

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

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

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

”just in time” i samband med större rot-renoveringar som kräver evakuering. Vidare har bolaget valt att tomställa ett par byggnader under en tid för att kunna genomföra en konvertering av ett antal lägenheter från studentbostäder till ”vanliga” bostäder. 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 ansvaret 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 1,2 mkr (1,8 mkr) vilket motsvarar 0,82% (1,37 %) av hyresintäkterna för lokaler på 146,6 mkr (134,3 mkr). Rent generellt har uthyrningsgraden på lokaler varit fortsatt mycket god under 2023.

Det totala hyresbortfallet, som även inkluderar parkeringsplatser och garage, uppgick under året till 18,2 mkr (11,3 mkr), motsvarande 2,97% (2,01 %) av de totala hyresintäkterna på 612,1 mkr (564,4 mkr).

Ekonomi och Finansiering

Hyresförhandling

Den 23 februari 2023 träffades till slut en överenskommelse mellan bolaget och Hyresgästföreningen avseende hyresnivån för 2023. Detta efter att Hyresmarknadskommittén lämnat ett beslut kring hyresnivån till parterna.

Överenskommelsen innebar ett ökat hyresuttag med 4,45 % med start 1 januari 2023. Efter ytterligare avgöranden i Hyresmarknadskommittén stod det klart att ökningen för just KV Mars enbart skulle ökas med 2,59% medan övriga beståndet skulle ha den ursprungliga ökningen om 4,45%. 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 bla inneburit flera åtstramningar såsom tex anställningsstopp samt minskat underhåll i bolaget under år 2023. Den beräkningen som Treparten tagit fram som skulle användas vid hyresförhandling stipulerade att

bolaget skulle ha höjt sin hyra med 6,86%, något som Hyresmarknadskommittén alltså inte tog hänsyn till i sitt beslut.

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 2023, har 45% (34 %) av kreditbeloppet i låneportföljen förfall inom ett år.

Bolagets låneportfölj har minskat med 62,5 mkr under året och uppgår till 4 123 mkr. Antalet lån är 24 stycken (24) och den genomsnittliga räntebindningstiden har ökat marginellt jämfört med föregående år, 3,26 år jämfört med fg år 3,06. Genomsnittsräntan i låneportföljen har ökat från 1,38 % per 2022-12-31 till 2,18 % per 2023-12-31. Därtill tillkommer borgensavgift om 0,31% på den del av lånestocken som har kommunal borgen. Genomsnittlig återstående konverteringstid har minskat något till 1,80 år vid detta bokslut, från 1,98 år vid förra bokslutet.

Ägaren Trollhättans Stads totala borgensåtaganden gentemot bolaget har under minskat till 3 646 mkr (3 684 mkr). Nuvarande borgensram om 5 250 mkr (5 250 mkr) räcker för att möta bolagets tilltänkta ny- och ombyggnadsplaner fram till 2033 vilket är en väsentlig förändring mot tidigare beräkningar. Förändringen beror på att bolagets styrelse och ägare beslutat att avyttra ett antal hyresfastigheter vilket delvis skett redan 2023. Ambitionen är att fortsätta avyttra så att man får en större självfinansiering av kommande investeringar i framtiden. Bolaget har också genomfört en nyemission 2022 som skapat kapital och bedömningen är att ägaren genomför ytterligare en nyemission under år 2024. Nämda 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. Fortsatta åtstramningar är att vänta.

Bolaget har sedan år 2013 fastställt en derivatpolicy, i enlighet med det nya sk k3-regelverket, vilken är densamma iår. 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 +84,8 mkr (fg år +240,1 mkr).

Bolaget har inte för avsikt att, under år 2024, avsluta swappar i förtid varför värdet inte kommer att realiseras utan förblir teoretiskt. Se även angivna redovisningsprinciper kring denna räntesäkring. Bolaget följer noga utvecklingen på räntemarknaden och har mycket hög beredskap för att snabbt kunna begränsa ränterisken vilket man också kan genom att följa den fastställda finanspolicyn som styrelsen beslutat om.

Bolaget jobbar också kontinuerligt med att uppdatera sina flerårsprognoser som omfattar tiden fram till år 2033, dvs synonymt med vision 2030 om att till dess bygga minst 1000 nya hyresrätter varav drygt 600 st nu producerats. Målsättningen om bostadsbyggande och det omfattande renoveringsbehovet 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- o tvåfamiljsfastigheter i området Skogshöjden, denna försäljningsprocess bedömer man ta upp till tio år totalt sett. Under år 2023 avyttrades ytterligare fem objekt av dessa. Totalt har 21 st avyttrats t o m 2023 12 31. otalt har 16 st avyttrats t o m 2022 12 31.

Flerårsöversikt (Kkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	593 884	553 086	539 483	526 373	504 804
Resultat efter finansiella poster	107 340	31 079	18 361	16 715	17 842
Antal anställda	130	136	135	134	130
Balansomslutning	5 159 923	5 116 437	4 648 392	4 383 694	4 149 946
Eget kapital	806 271	689 148	366 533	348 268	332 483
Soliditet (%)	16,0	13,9	8,3	8,5	8,7
Kassalikviditet (%)	222,0	269,8	178,4	104,5	130,7
Avskrivningar i (%) av oms.	22,9	23,0	25,1	24,4	22,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.



Förändring av eget kapital

Antal aktier: 2 000 000 (+ nytecknade aktier via nyemission 2 000 000 st)
Kvotvärde: 100 kr
De nytecknade aktierna har ännu ej registrerats hos Bolagsverket.
Av nyemissionen om 300 mkr har 200 mkr ännu ej registrerats hos Bolagsverket. Detta sker i september 2024.

	Aktiekapital	Tecknat men ej registrerat AK	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000 000	300 000 000	75 636 041	190 897 045	22 614 763	689 147 849
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				22 614 763	-22 614 763	0
Balanseras i ny räkning						
Registrerat aktiekapital	100 000 000	-100 000 000				
Årets resultat					117 122 636	117 122 636
Belopp vid årets utgång	200 000 000	75 636 041	75 636 041	213 511 808	117 122 636	806 270 485

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 500 kkr. (1 500 kkr.).
Koncernbidrag har under år 2023 lämnats med 350 kkr (fg år 336,4 kkr) som redovisats via resultaträkningen.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	213 511 808
Årets vinst	117 122 636
	330 634 444
Disponeras så att i ny räkning överföres	330 634 444
	330 634 444

Styrelsens yttrande vid koncernbidrag

För år 2023 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 de kommande åren pga fortsatt omfattande investeringar i om- till- och nybyggnationer. Denna trend kan dock komma att brytas för det fall styrelse och ägare beslutar sig för att fortsatt avyttra delar av sitt fastighetsbestånd. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen i år, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

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

Resultatsräkning

Kkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	2, 3, 4	593 884	553 086
Övriga rörelseintäkter	5	0	8 054
		593 884	561 140
Rörelsens kostnader	1, 3, 6, 8		
Underhållskostnader		-57 252	-57 433
Driftskostnader	7	-247 475	-232 685
Fastighetsskatt		-10 095	-9 987
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9, 10	-46 253	-47 369
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11, 12	-188 757	-137 439
	13	-24 117	0
		-573 949	-484 913
Rörelseresultat		19 935	76 227
Resultat från finansiella poster			
Resultat avyttring andelar i koncernföretag		169 220	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	4 471	951
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-86 286	-46 099
		87 405	-45 148
Resultat efter finansiella poster		107 340	31 079
Bokslutsdispositioner	16	1 550	-2 736
Resultat före skatt		108 890	28 343
Skatt på årets resultat	17	8 233	-5 728
Årets resultat		117 123	22 615

Balansräkning

Kkr	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	4 561 107	4 318 721
Maskiner & inventarier	12	87 545	83 156
Pågående ny- och ombyggnader	18	133 782	253 377
		4 782 434	4 655 254
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	19	41	41
Summa anläggningstillgångar		4 782 475	4 655 295
Omsättningstillgångar			
Varulager mm	20		
Bränslelager Hvo		69	51
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	21	5 891	3 757
Fordringar hos koncernföretag	21	200 776	303 609
Aktuella skattefordringar		12 305	10 377
Övriga fordringar	22	13 464	12 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	14 612	16 065
		247 048	345 847
Kassa och bank	21, 24	130 331	115 244
Summa omsättningstillgångar		377 448	461 142
SUMMA TILLGÅNGAR		5 159 923	5 116 437

Kkr	Not	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1, 25		
Eget kapital	26		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		200 000	100 000
Ej registrerat aktiekapital		200 000	300 000
Reservfond		75 636	75 636
		475 636	475 636
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		213 512	190 897
Årets resultat		117 123	22 615
		330 635	213 512
Summa eget kapital		806 271	689 148
Obeskattade reserver	27	26 700	28 600
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	28	33 972	42 237
Långfristiga skulder	29		
Checkräkningskredit	30	0	0
Skulder till kreditinstitut		4 123 000	4 185 500
Summa långfristiga skulder		4 123 000	4 185 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	21	50 787	62 425
Skulder till koncernföretag	21	11 112	21 646
Övriga skulder		14 952	14 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21, 31	93 129	72 391
Summa kortfristiga skulder		169 980	170 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 159 923	5 116 437

Kassaflödesanalys

Kkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		107 340	31 079
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	197 508	129 099
Betald skatt		-31	-1 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		304 817	158 218
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-18	109
Förändring av kundfordringar		-2 134	292
Förändring av fordran koncernföretag		102 833	-302 983
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 900	5 189
Förändring av leverantörsskulder		-11 637	14 221
Förändring av skulder till koncernföretag		-10 534	-8 419
Förändring av kortfristiga skulder		21 199	33 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten		402 626	-99 913
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-391 988	-385 317
Finansieringsverksamheten			
Amortering/upptagna lån		-62 500	100 000
Lämnade koncernbidrag		-350	-336
Nyemission		0	300 000
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		67 299	14 164
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 449	413 828
Årets kassaflöde		15 087	-71 402
Likvida medel vid årets början		115 244	186 646
Likvida medel vid årets slut		130 331	115 244
Förändring likvida medel		15 087	-71 402

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper
Allmänna upplysningar Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.
Säkringsredovisning: Säkringsredovisning tillämpas för derivatinstrument som ingår i ett dokumenterat 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 innebär 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 leverantörsskulder 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	2023	2022
-----	------	------

NOT 1 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÅKENSKAPSÅRETS SLUT

Efter räkenskapsårets slut fram till tidpunkten för denna årsredovisningens undertecknande vill vi uppmärksamma att styrelsen under år 2023 tagit beslut om avyttring av fastigheten Pilen 14 samt Fridhem som sannolikt verkställs under år 2024. Gällande Pilen 14 har en sk avsiktsförklaring tecknats med en potentiell köpare medan Fridhem fortfarande annonseras på den öppna marknaden. Intresset är stort. Bolagets ägare har i januari påbörjat beslutsprocessen med att genomföra en nyemission i bolaget motsvarande 200 mkr. Ett sådant ev beslut påverkar bolagets soliditet positivt med ca 4%.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter		
Bostäder	435 660	411 600
Outhyrda bostäder	-13 876	-7 317
Lokaler	146 589	134 270
Outhyrda lokaler	-1 190	-1 842
Garage samt p-platser	16 148	13 886
Outhyrda garage samt p-platser	-3 094	-2 181
Övriga hyresintäkter mm	13 647	4 670
	593 884	553 086

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR MELLAN KONCERNFÖRETAG

Volym av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	-98 348	-83 818
Volym av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	141 969	129 335
Beloppen är angivna inkl moms.		

NOT 4 LEASING, LEASEGIVARE

Leasingavtal där bolaget är leasegivare. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal avseende uthyrda lokaler.

Framtida hyror, för icke uppsägningsbara lokalhyresavtal, förfaller enligt följande:

Inom ett år	8 370	5 146
Senare än ett år men inom fem år	91 547	80 574
Senare än fem år	50 283	53 956
	150 200	139 676

NOT 5 ÖVRIGA INTÄKTER

Vinst avyttring fastigheter	0	8 054
	0	8 054

kkkr	2023	2022
NOT 6 EVENTUALFÖRPLIKTELSEr		
Eventualförpliktelser, Fastigo, ansvarsbelopp	1 165	1 143
	1 165	1 143
NOT 7 SPECIFIKATION DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetsskötsel och lokal administration	-98 726	-93 988
Reparationer	-19 025	-17 958
Uppvärmning	-44 109	-41 313
Vatten	-29 847	-27 545
Sophantering	-16 734	-16 217
Kabel-TV	-1 382	-1 180
Bevakningskostnader	-908	-903
Försäkringar	-6 291	-5 379
Fastighetsel	-22 219	-21 502
Övriga driftskostnader	-8 234	-6 700
	-247 475	-232 685
NOT 8 ARVODE TILL REVISORER		
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.		
E&Y AB		
Revisionsuppdrag	489	110
Övriga tjänster	18	96
	507	206

kkkr	2023	2022
NOT 9 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER		
Medelantalet anställda		
Kvinnor	53	61
Män	77	75
	130	136
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 926	1 975
Övriga anställda	55 544	53 987
	57 470	55 962
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	336	434
Pensionskostnader för övriga anställda	4 452	4 641
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 450	17 453
	23 238	22 528
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	80 708	78 490
Upplysning om frisknärvaro:		
Under år 2023 hade bolaget en frisknärvaro om 94,9% (93,4%).		
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	36%	42 %
Andel män i styrelsen	64%	58 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	38%	38 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	62%	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 930 kkr. (fg år 2 485 kkr).		
NOT 10 CENTRAL ADMINISTRATION		
Central administration, spec.		
Central administration	-36 269	-34 882
Information och marknadsföring	-2 702	-3 350
Datakostnader	-7 282	-9 137
	-46 253	-47 369

Kkr	2023	2022
NOT 11 BYGGNADER OCH MARK		
Ingående anskaffningsvärden	6 074 114	5 820 342
Inköp	483 261	263 878
Försäljningar/utrangeringar	-114 210	-10 106
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 443 165	6 074 114
Ingående avskrivningar	-1 651 900	-1 550 484
Försäljningar/utrangeringar	39 129	4 388
Årets avskrivningar	-112 794	-105 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 725 565	-1 651 900
Ingående nedskrivningar	-103 493	-93 093
Årets nedskrivningar	-53 000	-10 400
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-156 493	-103 493
Utgående redovisat värde	4 561 107	4 318 721
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	4 561 107	4 318 721
Verkligt värde	6 997 344	6 748 289
Taxeringsvärden byggnader & mark	4 254 436	4 471 339
	4 254 436	4 471 339
Bokfört värde byggnader	4 373 237	4 134 291
Bokfört värde mark	187 870	184 430
	4 561 107	4 318 721
NOT 12 MASKINER & INVENTARIER		
Ingående anskaffningsvärden	210 762	181 542
Inköp	28 323	30 573
Försäljningar/utrangeringar	-4 992	-1 353
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	234 093	210 762
Ingående avskrivningar	-127 606	-107 613
Försäljningar/utrangeringar	4 020	1 242
Årets avskrivningar	-22 962	-21 235
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 548	-127 606
Utgående redovisat värde	87 545	83 156

kkkr	2023	2022
NOT 13 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER		
Bokföringsmässig förlust avyttring fastigheter	9 097	0
Kostnad för icke genomförbart projekt på innova- tum, Innobo	15 020	0
	24 117	0
NOT 14 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER		
Ränteintäkter ifrån banktillgodohavanden samt erhållna dröjsmålsräntor	4 471	951
	4 471	951
NOT 15 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER		
Räntekostnader fastighetslån	-79 463	-38 251
Borgensavgift till ägaren	-11 620	-11 214
Aktivering ränta på projekt	4 797	3 366
	-86 286	-46 099
NOT 16 BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Upplösning av periodiseringsfond	0	3 300
Överavskrivningar maskiner & inventarier	1 900	-5 700
Lämnade koncernbidrag	-350	-336
	1 550	-2 736
NOT 17 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT		
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-31	-1 960
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	8 264	-3 768
Justering bokförd skattekostnad avseende tidigare år	0	0
Totalt redovisad skatt	8 233	-5 728

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 fg års uppskjutna skatteskuld.

kk

2023

2022

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		108 889		28 343
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-22 431	20,60	-5 831
Ej avdragsgilla kostnader mm		-622		-134
Ej avdragsgill nedskrivning byggnader o mark		-10 918		-2 142
Skatteeffekt av bokföringsmässig avskrivning fastighet		-23 236		-21 796
Skatteeffekt av skattemässigt avdragsg avskrivning fastighet		29 190		27 671
Skatteeffekt av nyttjande av utvidgade reparationsbegreppet.		0		0
Skatteeffekt av avyttring fastigheter		-3 441		-74
Skattereduktion microproducerad el		18		18
Skattereduktion investeringar 2021 3,9%		0		336
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta		-3 451		
Skatteeffekt av skattefri avyttring aktier i db		34 859		
Redovisad effektiv skatt	0,03	-31	6,92	-1 960

NOT 18 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

Ing bokfört värde pågående projekt	253 377	162 505
Upparbetade projekt under året	320 670	354 751
Aktiverade projekt under året	-440 265	-263 879
	133 782	253 377

Flera pågående projekt föreligger och avser såväl nybyggnation som omfattande renoveringar inkluderande standardhöjningar. De största renoveringsprojekten per 2023 12 31 utförs på fastigheterna Guldvingen i Lextorp samt Hackan på Kronogårds torg.. Nybyggnation pågår på Campus i centrala Trollhättan där bolaget nu uppför 35 st nyproducerade studentlägenheter. Bolaget har vidare arbetat upp en del kapital gällande projektet på Vårvik där det är tänkt att upprättas bostäder, förskola och äldreboende mm.

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	69	51
	69	51

kkkr	2023	2022
NOT 21 KONCERNINTERNA MELLANHAVANDEN I BALANSRÄKNINGEN		
Banktillgodohavanden på koncernkonto, se även not	110 675	101 587
likvida medel		
Hyses- och kundfordringar	776	3 609
Leverantörsskulder	-11 112	-21 646
Reservfordran	200 000	300 000
För att erhålla en tydligare bild av bolagets balansräkning har banktillgodohavandet redovisats som likvida medel samt de förskottsbetalda hyrorna som förutbetald 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.		
NOT 22 ÖVRIGA FORDRINGAR		
Mervärdesskattefordran	4 187	849
Fordran köpeskilling sålda fastigheter	0	2 315
Fordran HBV	1 242	1 253
Fodran försäkringsersättningar	1 532	2 050
Övriga fordringar	688	562
Skattekontofordran	5 815	5 010
	13 464	12 039
NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Upplupet lönebidrag samt sjuklöneersättning	76	18
Förutbetald avgift räntecap	10 095	12 857
Övriga interimiska fordringar/förutbetalda kostnader	4 441	3 190
	14 612	16 065
NOT 24 LIKVIDA MEDEL		
Likvida medel		
Kassamedel	5	7
Bank	130 326	115 237
	130 331	115 244
Av bolagets banksaldo är 110 675 (fg år 101 587) kkr medel på koncernkonto.		
NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER		
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	477 000	501 500
Kommunal borgen	3 646 000	3 684 000
	4 123 000	4 185 500
Nuvarande beviljad borgensram uppgår till 5 250 000 kkr.		

kkkr	2023	2022
NOT 26 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST		
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	213 512	
årets vinst	117 123	
	330 635	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	330 635	
	330 635	
NOT 27 OBESKATTADE RESERVER		
Ack överavskrivningar	26 700	28 600
	26 700	28 600
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	5 500	5 892
	0	
Uppskjuten skatt är beräknad med 20,6%.		
NOT 28 UPPSKJUTEN SKATTESKULD		
Belopp vid årets ingång	42 237	38 469
Årets avsättningar	0	3 768
Under året ianspråktagna belopp	-8 265	
Belopp vid årets utgång	33 972	42 237
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:	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 843 000	1 419 500
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen:	2 280 000	2 456 000
Skulder till kreditinstitut:		
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	310 000
Bolaget har 13 st (fg år 15 st) ränteswappar för motsvarande 2 025 000 kkr (fg år 2 175 000 kkr).		
Marknadsvärde på portföljen uppgår per 2023 12 31 till: 4 038 165 kkr (fg år 3 945 445 kkr)		

kkkr	2023	2022
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	1 256	131
Semesterlöner	3 348	3 361
Sociala avgifter	3 042	2 223
Utgiftsräntor	9 655	8 260
Förutbetalda hyror	60 364	56 508
Övriga interima skulder	15 464	1 908
	93 129	72 391
NOT 32 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET		
Avskrivningar	-188 757	-137 439
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-8 751	8 340
	-197 508	-129 099

Verifikat

Transaktion 09222115557512400673

Dokument
ÅR 2023 SLUTLIG Huvuddokument 48 sidor Startades 2024-03-07 18:54:46 CET (+0100) av Owe Lång (OL) Färdigställt 2024-03-20 13:27:23 CET (+0100)

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

Signerare	
Jennie Bergius Eriksson (JBE) jennie.bergius.eriksson@gmail.com +46721660153 Signerade 2024-03-07 19:23:56 CET (+0100)	Tony Georgiou (TG) tony.georgiou@politiker.trollhattan.se +46768091860 Signerade 2024-03-08 16:40:16 CET (+0100)
Christer Lorentzon (CL) christerl@isgy.se Signerade 2024-03-08 16:43:30 CET (+0100)	Sune Svensson (SS) sune.svensson@politiker.trollhattan.se +46702976338 Signerade 2024-03-07 19:10:09 CET (+0100)
Emma Osbakk Malmström (EOM) osbakk.malmstroem@gmail.com Signerade 2024-03-07 20:16:08 CET (+0100)	Erik Järvälä (EJ) erik.jarvela@gmail.com +46767711873 Signerade 2024-03-08 08:35:56 CET (+0100)
Lena Hult (LH1) lena.hult57@gmail.com +46705561784 Signerade 2024-03-11 09:07:18 CET (+0100)	Petra Arlebo (PA) petra@vagakommunikation.se +46707352568 Signerade 2024-03-07 22:57:15 CET (+0100)
Katarina Sundin (KS) katarina.sundin@cevt.se +46729888105 Signerade 2024-03-07 21:59:24 CET (+0100)	Bedros Cicek (BC) bedros.cicek@politiker.trollhattan.se +46709103280 Signerade 2024-03-07 23:33:13 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557512400673

Lasse Henriksen (LH2) kajak007@hotmail.com +46704759492 Signerade 2024-03-07 20:43:48 CET (+0100)	Paul Öhman (PÖ) paul.ohman@politiker.trollhattan.se +46708187110 Signerade 2024-03-07 20:42:40 CET (+0100)
Anders Johansson (AJ) anders.grossis@gmail.com +46705570495 Signerade 2024-03-07 21:12:16 CET (+0100)	Anders Linusson (AL) anders.linusson@se.ey.com +46703517771 Signerade 2024-03-20 13:27:23 CET (+0100)
Sanny Mattelin (SM) sanny.mattelin@eidar.se +46700009585 Signerade 2024-03-07 18:55:15 CET (+0100)	Tommy Erlandsson (TE) carina.tommy@hotmail.com +46793598106 Signerade 2024-03-07 19:10:35 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Eidar, Trollhättans Bostadsbolag för räkenskapsåret 2023 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 2023 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 förvåna

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 2023 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 räkenskaps året.

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 an svarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens för slag 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.

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: KN5IA-XWQIN-JEBQK-POJWP-41CQ3-YU6HY

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

På uppdrag av: EY

Serienummer: 19740605xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-20 12:27:02 UTC



GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i AB Eidar, Trollhättans bostadsbolag, Org.nr 556049–7611

Till kommunfullmäktige i Trollhättans Stad för kännedom

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2023. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

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

Trollhättan, datum enligt digitala signaturer

Gert-Inge Andersson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Bo Swanér
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

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

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

BO SWANÉR

Lekmannarevisor

Serienummer: 19410726xxxx

IP: 193.23.xxx.xxx

2024-03-25 12:52:16 UTC



Rune Gert-Inge Andersson

Lekmannarevisor

Serienummer: 19500402xxxx

IP: 193.23.xxx.xxx

2024-03-25 13:21:04 UTC



Penneo dokumentnyckel: PXGHH-5FQFH-IDW3A-UBIHU-X3EN3-4AXIO

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

På uppdrag av: EY

Serienummer: 19740605xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-20 12:30:16 UTC



Penneo dokumentnyckel: 7FGAQ-KWULK-3U7BF-3V5X2-S54XQ-17KK3

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023 genom Eidars sociala medier

2023 har varit ett år präglad av våld, krig och räntor på nyheterna. Men på Eidars sociala medier har det varit en mycket trevligare ton. Det har varit allt från invigningar av nya lägenheter till aktiviteter för hyresgästerna och allt där mellan. Här är ett litet, litet axplock av året som gått, hämtat från Eidars Facebooksida.



Invigning
av
kvarteret
Hackan

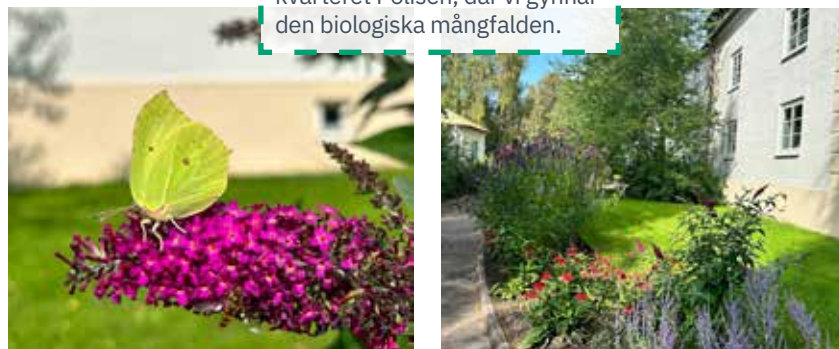
Häng med digitala Eidar

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

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



Invigning av vårt gröna projekt i kvarteret Polisen, där vi gynnar den biologiska mångfalden.



Skogs-Mulle med kompisar besökte barnen i kvarteret Spaden på temat miljö och nedskräpning.



Eidar lanserade
ny kundservice



Eidar tar emot ungdomar i projektet Människan bakom uniformen



Miljövårdar tvättar
fasaden på Eidar center



Fortsatta renoveringar
och förbättringar



Kifah, Asma, Sabirin och Siidcali är nöjda med hur rent och fint Guldvingen blivit med renoveringar, nya gårdar och gemensamhetsytor.

Vi har fått
det jättefint!



Kräftskivor på Eidars
trygghetsboenden

Eidar uppfyllde
bostadsgarantin
för studenter vid
Högskolan Väst
- igen.



Invigning av
LSS-boende

Här finns Eidars lägenheter

OMR KVARTER	1 rk ANTAL	2 rk ANTAL	3 rk ANTAL	4 rk ANTAL	5 rk ANTAL	6 rk ANTAL	TOTALT
001 Flottberget 1	26	51	21				98
002 Beckasinen 1	49	109	33	2			193
003 Bäckelyckan 1-Skogså	57	181	41	11			290
004 Stensmedjan 6-10	102	155		35			292
005 Sägkvarnen 1 - Gasel	51	85	75	10			221
007 Björnbäret 4	40	104	116	28	2		290
008 Sädesbingen 3+4		118	86	24		1	229
009 Båset 3		100	123	23	6		252
009 Spiltan 1		27	22	8	6		63
009 Stallet 1	10	79	57	23	1	1	171
010 Humlan 2	75	216	132	46		1	470
011 Granngården	153	231	188	4	7		583
012 Gulspårven 1	33	36	61	33	2		165
013 Järven 5 - Lodjuret		17	23	5			45
014 Pilen 14	1	8	2	11			22
015 Källstorpshgården 1	2	21	24				47
016 Fors 1:48		24	22	8			54
017 Fönsterlisten 1+2		14	8	2			24
018 Strömkarlen 10		82	17				99
019 Spaden, Kronogården		24	19	41			84
021 Fors 1:45	4	27	5	2			38
025 Björnen 9	8	17	5	3			33
026 Björnen 10		18	24	9			51
027 Polisen 12	3	7	21	5			36
028 Svan 8	2	6	9	1	3		21
029 Bore 14		1	1	3			5
030 Landbogården 8:30		22	2				24
032 Ymer 3	4	17	29	10	2		62
033 Ceres 2,4,8,10	6	40	26	7			79
034 Svan 2		6	11	6	2		25
035 Bore 12		8	10	2			20

OMR KVARTER	1 rk ANTAL	2 rk ANTAL	3 rk ANTAL	4 rk ANTAL	5 rk ANTAL	6 rk ANTAL	TOTALT
036 Herkules 5-6	9	6					15
037 Elefanten 8	257	15					272
038 Rådjuret 1 - Gasellen		31					31
039 Blackstorp M.Fl.	12	6					18
040 Ingelsängen/ Takkupan	5	4					9
043 Bandgrinden	4	14	16	6			40
044 Skördetröskan 7			6	12	8		26
045 Jordsten 5	5	7	1				13
047 Najaden 11	2	3	8	1	2		16
048 Herkules 1	2	9	3	2			16
049 Minerva 3	5	4	1	2			12
053 Karolinen 4/ Husa- ren		8	6	5			19
054 Åsaka 8:45/8:44		6	6				12
059 Skogshöjden	23	78	53	72			226
062 Karlsberg		6	16	6			28
064 Skottön 1	5	2	2				9
070 Hackan	8	21	15	17	3		64
072 Citronfjärilen		40	40	36			116
074 Blåvingen/vitvingen	27	10	3				40
076 Minerva 5		4	8		1		13
077 Oxen 10	7	8	16	6			37
078 Magnetiten	4	16					20
092 Fridhem	27	70	63	14			174
097 Kv Mars (påg)	41	70	53	13			177
098 Skördetröskan 6	40						40
* Särskilda boendeformer på olika platser i beståndet							767
TOTALT ANTAL LÄGENHETER	1 102	2 281	1 513	548	45	3	6 439

* ingår i Blockförhyrningar som redovisas som lokalyta

TOTAL BOSTADSYTA 2023 12 31: 338 675 KVM

TOTAL LOKALYTA 2023 12 31: 101 166 KVM

Per den 31 december20232022202120202019

Fastighetsbestånd

Bostäder	Antal	6 212	6 437	6 355	6 375	6 382
Lokaler	Antal	245	287	322	331	290
Garage	Antal	1 123	1 339	1 339	1 339	1 311
P-platser	Antal	2 651	2 570	2 482	2 434	2 197

Uthyrning

Outhyrda lägenheter	Antal	149	93	58	56	28
Hyresbortfall lägenheter	Kkr	13 769	7 318	7 551	6 158	4 676
Hyresbortfall lokaler	Kkr	1 190	1 842	3 470	5 699	4 868
Uppsägningar	Antal	1 437	1 298	1 240	1 257	1 283

Resultaträkning

Omsättning	Kkr	593 884	561 140	544 071	533 203	513 659
Underhållskostnader	Kkr	57 252	57 433	65 505	64 234	65 929
Driftkostnader	Kkr	247 475	232 685	232 386	217 848	217 730
Fastighetsskatt	Kkr	10 095	9 987	8 765	8 655	8 401
Avskrivningar	Kkr	188 757	137 439	137 650	142 290	121 914
Finansiella intäkter	Kkr	4 471	951	201	201	151
Finansiella kostnader	Kkr	86 286	46 099	38 093	37 223	40 710
Rörelseresultat	Kkr	19 935	76 227	56 253	54 234	58 401
Resultat före boksluts-dispositioner och skatt	Kkr	107 340	31 079	18 361	16 715	17 841
Resultat efter boksluts-dispositioner och skatt	Kkr	117 123	22 615	18 265	15 785	14 354

Balansräkning

Bokfört värde fastigheter	Kkr	4 561 107	4 318 721	4 176 765	3 951 731	3 706 973
Fastighetslån	Kkr	4 123 000	4 185 500	4 085 500	3 835 500	3 637 000
Eget kapital	Kkr	806 271	689 148	366 533	348 008	332 483
Obeskattade reserver	Kkr	26 700	28 600	26 200	31 221	35 307
Justerat Eget kapital	Kkr	827 471	711 856	387 336	373 057	360 587

Per den 31 december20232022202120202019

Nyckeltal

Balanslikviditet	%	222,1	269,8	178,4	106,9	130,9
Soliditet	%	16,04	11,91	8,3	8,5	8,7
Räntabilitet på totalt kapital	%	0,39%	1,49%	1,21%	1,20%	1,4%
Räntabilitet på eget kapital	%	12,97	4,37	4,74	4,5	5,0%
Räntabilitet på totalt marknadsvärderat kapital*	%	5,78%	14,42%	7,03%	9,11%	7,2%
Avkastning på totalt marknadsvärderat kapital**	%	9,07%	12,71%	5,26%	7,24%	5,14%
Avskrivning byggnader	%	1%-6,67%	1%-6,67%	1%-6,67%	1%-6,67%	1%-6,67%

Övrigt

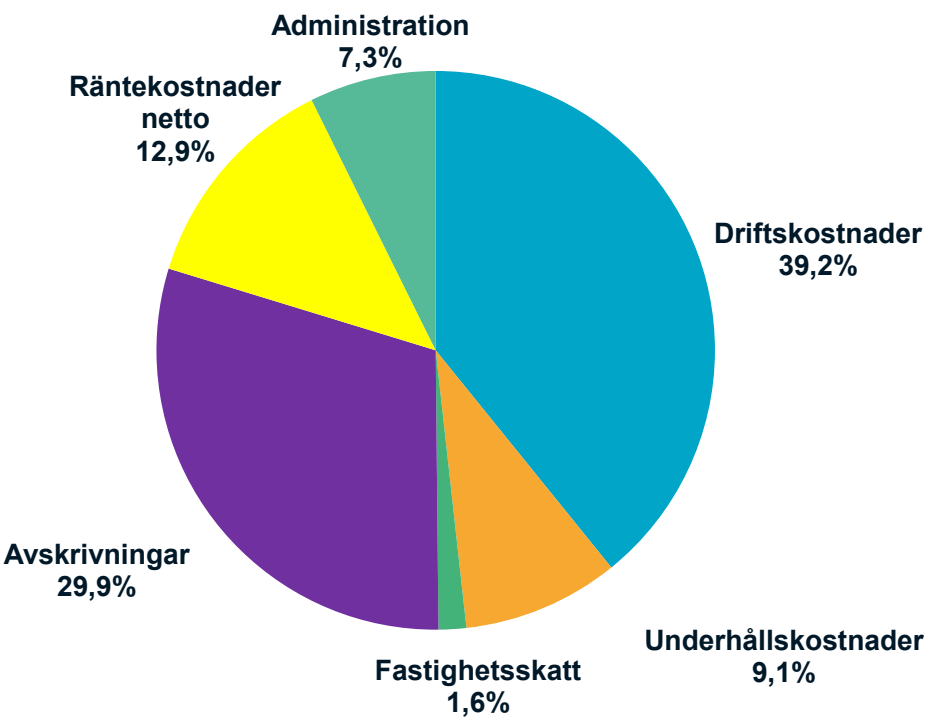
Medelantal anställda	130	136	135	134	130
----------------------	-----	-----	-----	-----	-----

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

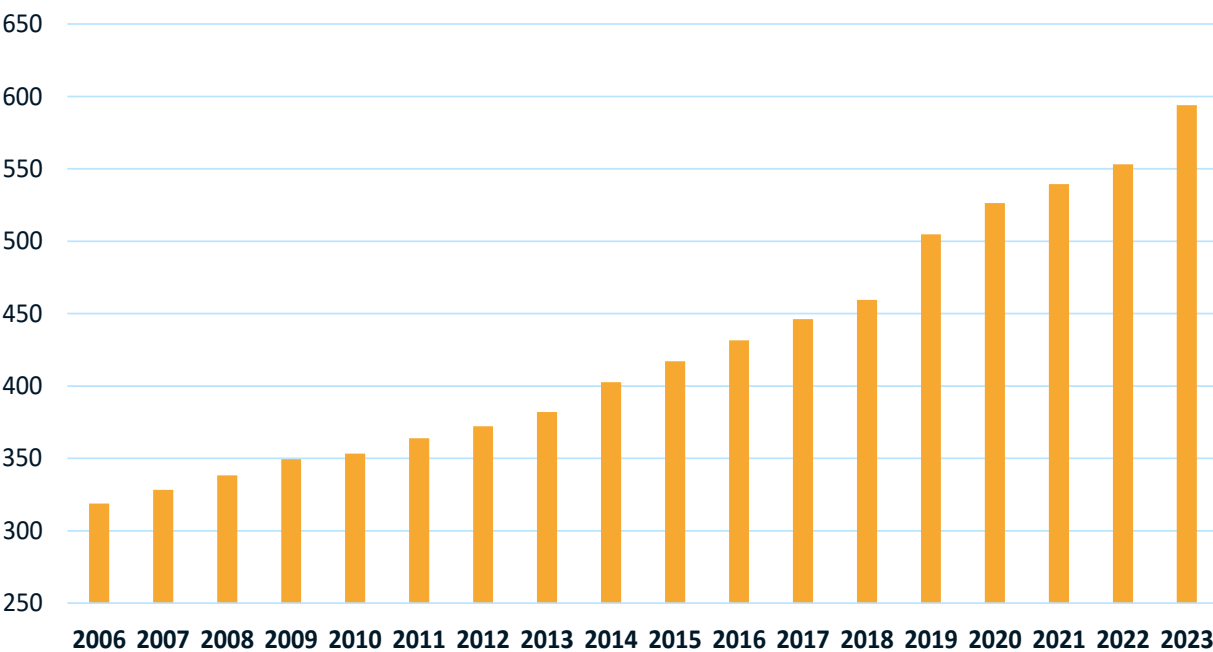
** Värdetillväxt i bolagets fastighetsvärden(Marknadsvärdet) + årets resultat/Övervärde +marknadsjusterat Eget kapital (Beskattat marknadsvärde)

Historisk översikt

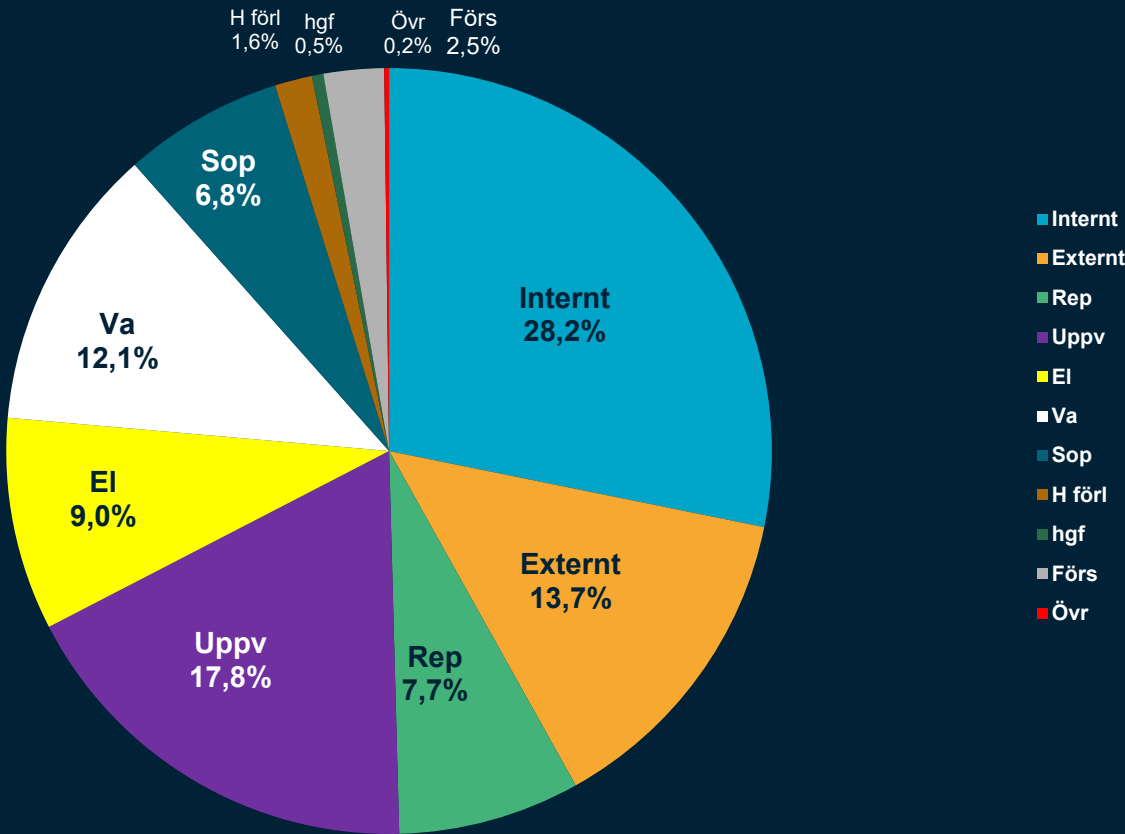
Eidars kostnadsfördelning



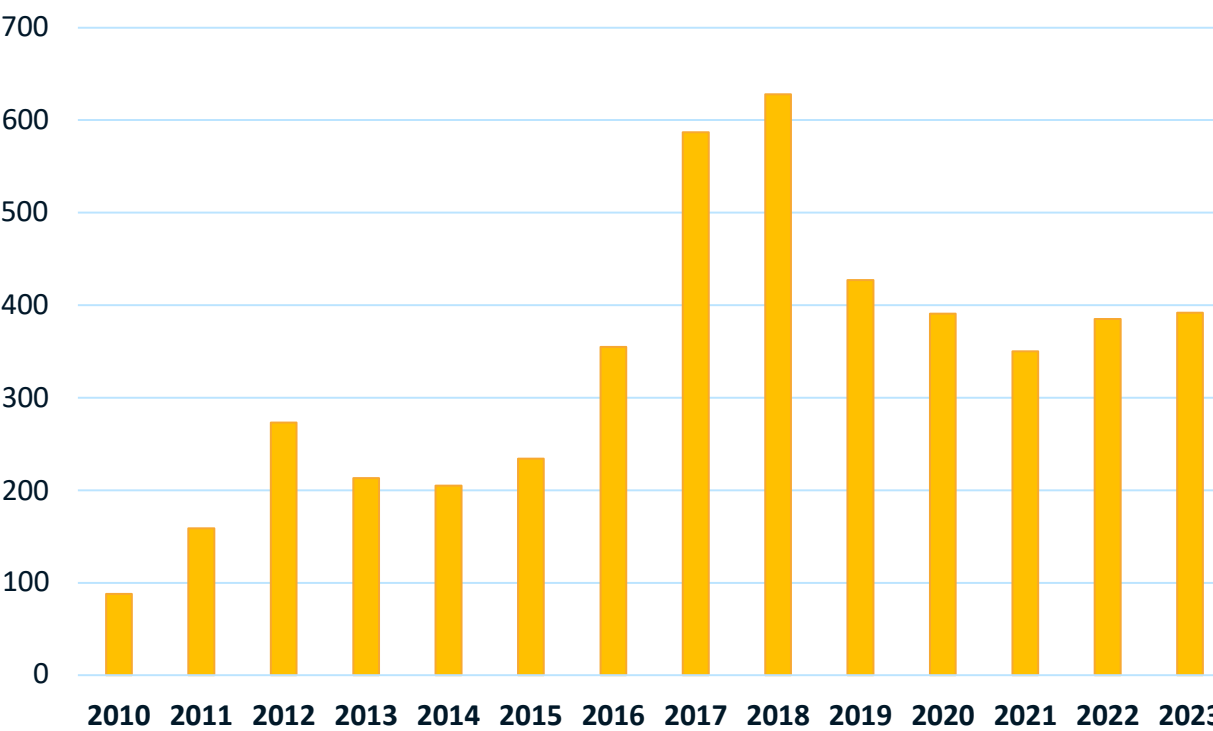
Hyresintäkter totalt (mkr)



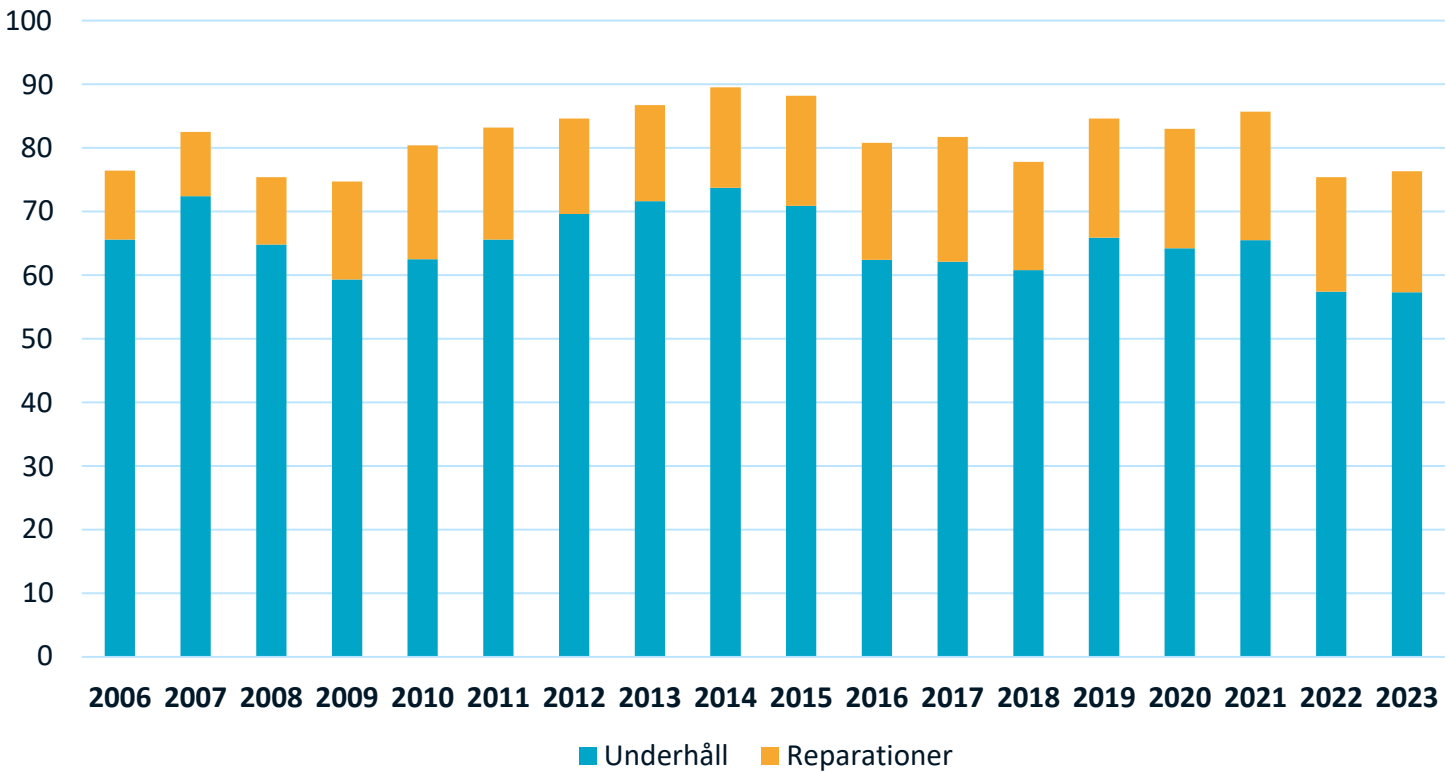
Spec driftkostnader



Investeringar totalt (mkr)

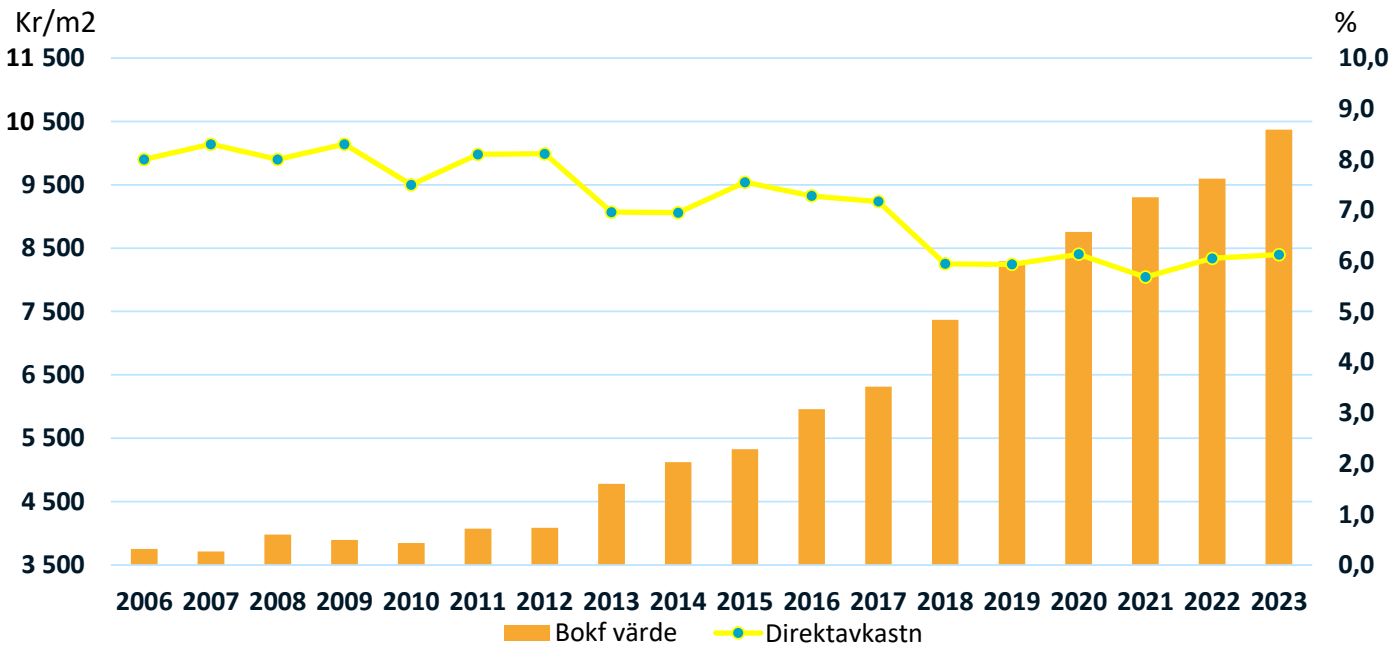


Underhåll och reparationer



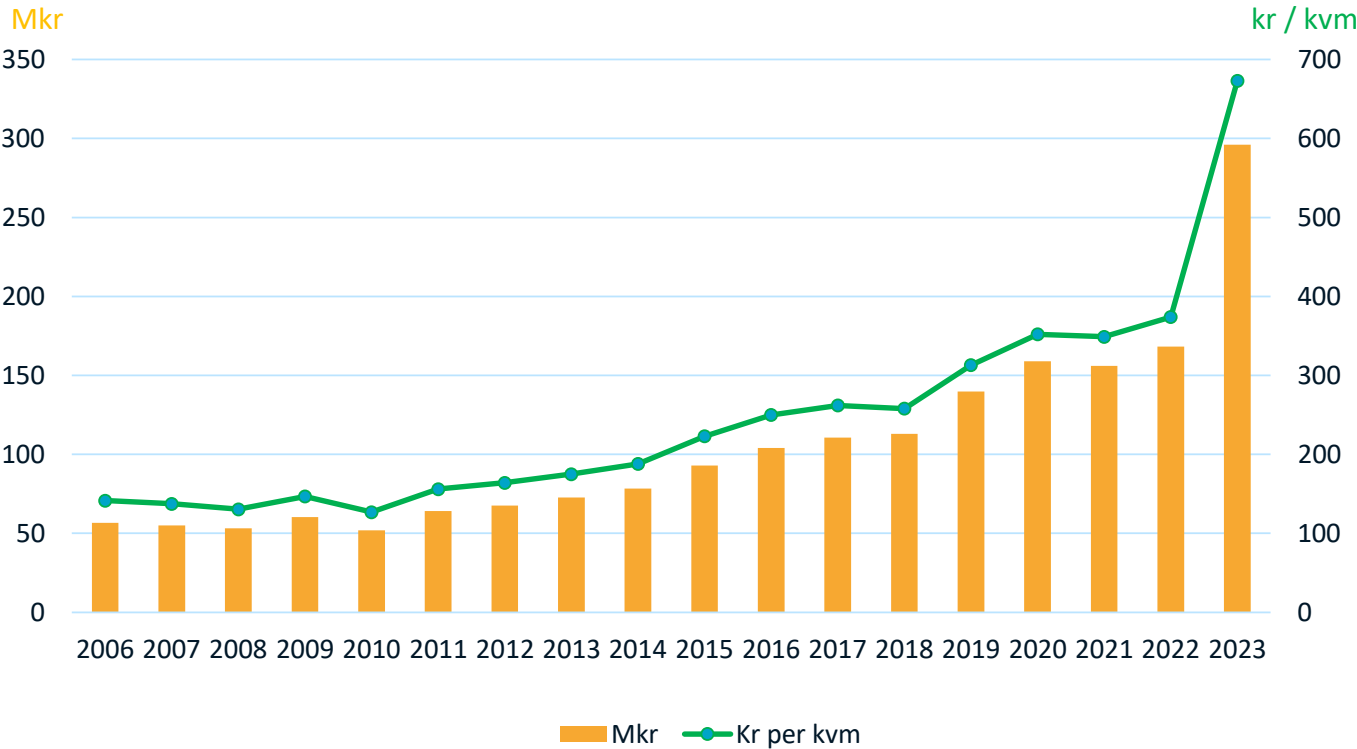
Bokfört fastighetsvärde

i kr/kvm och direktavkastning i %

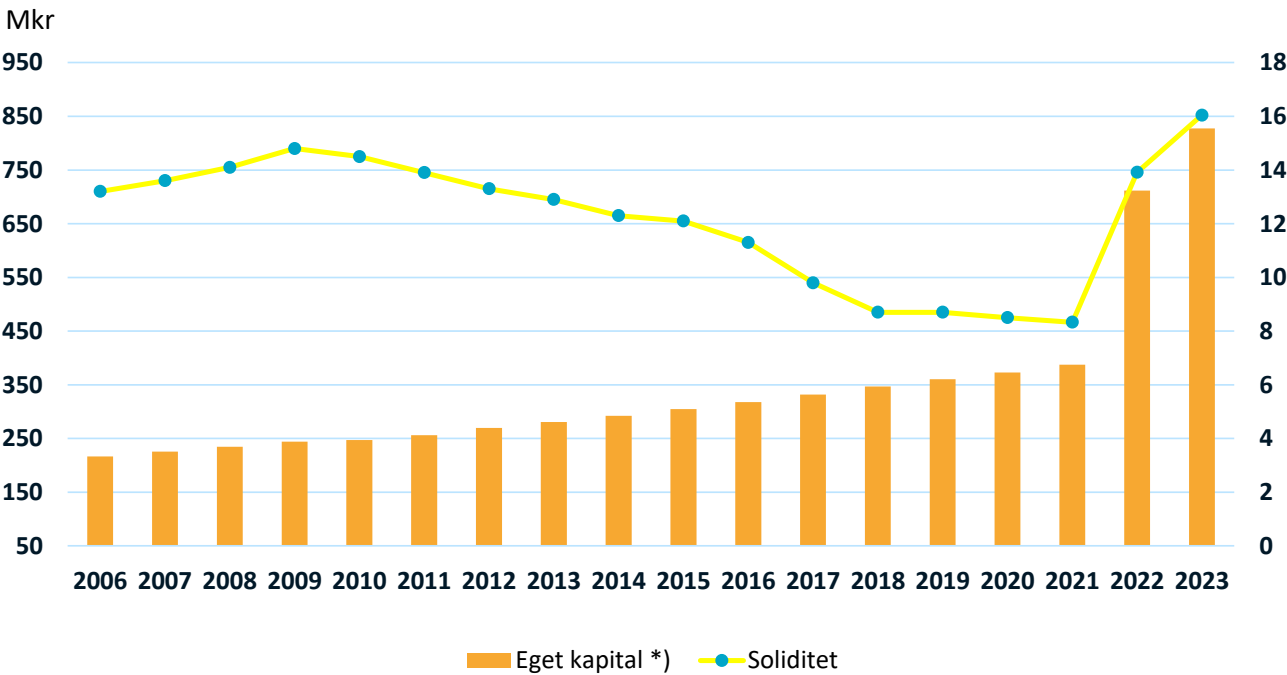


Kassaflöde

resultat efter finansnetto plus avskrivningar

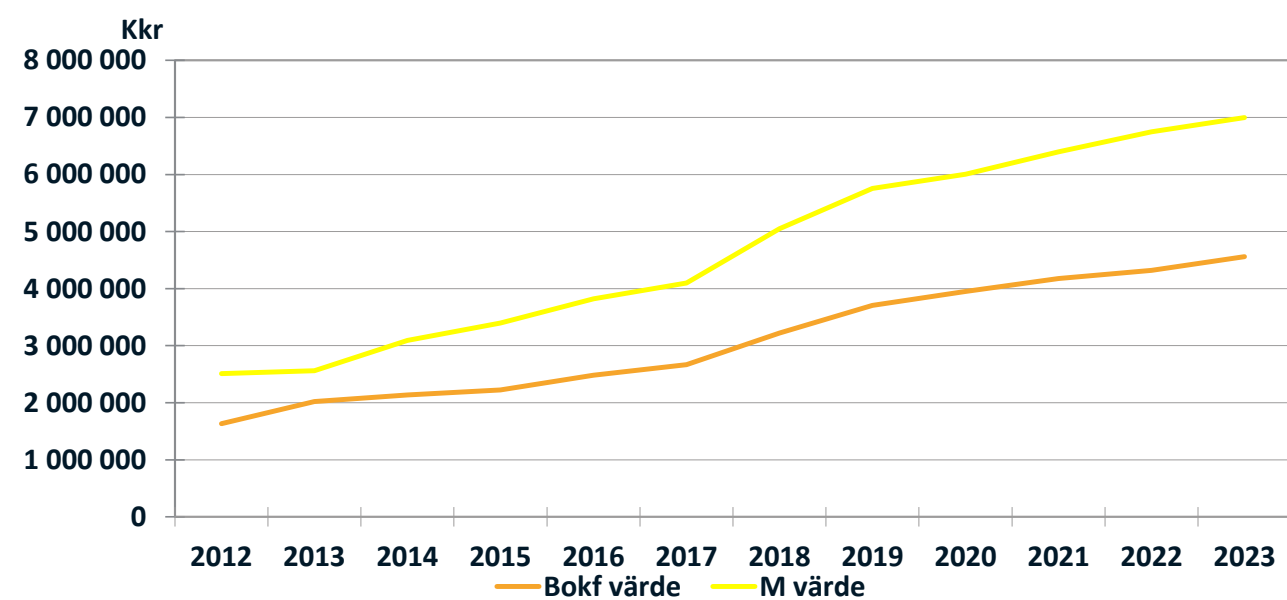


Justerat eget kapital och soliditet



Marknadsvärde fastigheter

Avståndet ökar dvs Eidar bygger värden på satsat kapital!



*Tack
för i år!*

Följ Eidar på sociala medier!

DU HITTAR OSS SOM EIDARTROLLHATTAN

