



Trollhättans  
Stad

# Ägardirektiv för Eidar Trollhättans Bostadsbolag AB

## Dokumentinformation

<b>Dokumentbeteckning:</b>	Ägardirektiv
<b>Antaget av:</b>	Kommunfullmäktige 2026-03-23 § 59
<b>Diarienummer:</b>	TSAB 2025/53
<b>Datum/Ersätter:</b>	2026-03-23/2025-03-24
<b>Handlingen publiceras:</b>	Trollhättans stads intranät och hemsida
<b>Gäller för:</b>	Eidar Trollhättans Bostadsbolag AB
<b>Dokumentansvarig:</b>	Verkställande direktör, Trollhättan Stadshus AB
<b>Uppföljning:</b>	Årligen
<b>Referensdokument</b>	Bolagspolicy för Trollhättans stad Bolagsordning för Eidar Trollhättans Bostadsbolag AB

# Innehåll

Ägardirektiv för Eidar Trollhättans Bostadsbolag AB .....	0
Dokumentinformation.....	1
1. Inledning.....	3
2. Verksamhetsinriktning och syfte .....	3
3. Volymdirektiv .....	3
4. Kommunens ledningsfunktion.....	4
5. Förvaltningsberättelse.....	4
6. Finansiella direktiv.....	4
7. Disposition av överskott .....	5
8. Helhetssyn och samordning .....	5
9. Civil beredskap .....	5
10. Övrigt.....	6
11. Revidering av direktiv .....	6

## 1. Inledning

Samtliga av Trollhättans Stad helägda bolag har att följa stadens bolagspolicy. Därutöver gäller särskilt för AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag följande direktiv:

## 2. Verksamhetsinriktning och syfte

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag, nedan kallat "Eidar", är ett av stadens viktigaste bostadspolitiska instrument. Huvudsyftet med Eidars verksamhet är att utifrån ett allmännyttigt syfte - med socialt ansvarstagande på en grund vilande på affärsmässiga principer:

- medverka till att utveckla Trollhättan som en attraktiv bostadsort med goda och trygga boendemiljöer, genom att erbjuda ett varierat utbud av hyresbostäder med god kvalitet och service,
- genom produktion och förvärv aktivt medverka till att förse bostadsmarknaden med bostäder samt bidra till en för kommunen önskad tillväxt,
- bidra till att uppfylla Stadens bostadsgaranti för studenter vid Högskolan Väst,
- bidra till ökad boende-integration och mångfald,
- med ett brett utbud av bostäder i olika hyresnivåer möjliggöra ett kvalitativt boende för alla,
- i aktivt samarbete med Trollhättans Stad möjliggöra goda boendemiljöer för alla,
- arbeta för att utveckla ett hållbart samhälle.
- Bolaget skall sträva efter ett serviceindex i nivå med allmännyttans främsta hyresvärdar,
- Bolaget skall aktivt utveckla attraktiva bostäder för målgruppen friska äldre.

Bolaget ska verka för ett konkurrenskraftigt och hållbart lokalt företagsklimat samt vara en aktiv part i kommunens samlade arbete för näringslivets utveckling. Verksamheten ska präglas av god service, tydliga och effektiva arbetssätt samt samverkan med näringslivets aktörer och kommunens interna funktioner, i syfte att bidra till kommunens övergripande mål för företagsklimat och tillväxt.

## 3. Volymdirektiv

Eidar bör ha en andel om 40 % - 60 % av kommunens hyresbostadsmarknad.

## 4. Kommunens ledningsfunktion

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen utövar kommunens ledningsfunktion över bolaget i enlighet med vad som anges i kommunstyrelsen reglemente.

Kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som den begär. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap. 9 § kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

## 5. Förvaltningsberättelse

Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad årsredovisningslagen kräver, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna med densamma.

Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för lekmannearevisorns granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 9 § kommunallagen.

## 6. Finansiella direktiv

Bolaget skall bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer och ha ett långsiktigt perspektiv.

Bolaget skall årligen redovisa årsbudget med verksamhetsplan och rullande treårig investeringsplan.

Bolaget skall årligen redovisa ett ekonomiskt 10-årsscenario med tillhörande finansiella rapporter och finansiella nyckeltal.

Investeringar över 50 mkr skall godkännas av moderbolaget innan de påbörjas.

Bolaget disponerar en borgensram för långfristig finansiering. Storleken bestäms genom särskilt beslut av kommunfullmäktige. För borgen erläggs en borgensavgift. Moderbolaget skall årligen pröva bolagets borgensbehov utifrån investeringsplanen.

Bolaget får ta upp lån mot pantsäkerhet i fastighet på affärsmässiga grunder. Lån mot utökad pantsäkerhet skall godkännas av moderbolaget TSAB.

Resultatet efter finansiella poster (exklusive extraordinära poster såsom nedskrivningar och/eller realisationsvinster) skall i genomsnitt uppgå till minst 1 % i förhållande till omsättningen över en period om aktuellt år samt två föregående år.

Soliditeten i Eidar skall vara lägst 15 %.

Bolaget skall avsätta som minst 60 miljoner kronor per år till resultatfört underhåll. Avsättningen skall indexuppräknas enligt KPI med okt 2026 som basår.

Bolaget skall långsiktigt sträva efter att avsätta 10% av hyresintäkten till underhåll i resultaträkningen.

Årligen använda en summa motsvarande 15% av omsättningen till komponentutbyten och standardhöjande åtgärder i balansräkningen.

## 7. Disposition av överskott

Vinstmedel skall återinvesteras i verksamheten eller användas för att amortera lån för att uppfylla soliditetsmålet. Ägaren kan dock besluta särskilt om utdelning av överskott trots att soliditetsmålet inte är uppnått.

Utdelning motsvarande förräntning på tillskjutet ägarkapital skall lämnas när bolagets långsiktiga likviditet medger detta. Krav på högre engångsutdelning kan komma att ställas om kapital frigörs genom försäljning av tillgångar eller verksamhet.

## 8. Helhetssyn och samordning

Eidar ska i sin verksamhet anlägga en helhetssyn och sträva efter att tillämpa ett koncerntänkande. Eidar ska i samråd söka lösningar som tillgodoser koncernens samlade intressen. Samordning av funktioner skall ske där fördel kan uppstå för "kommunkoncernen" som helhet. Om nackdelar kan uppstå för bolaget skall samråd ske med moderbolagets styrelse och kommunstyrelsen.

## 9. Civil beredskap

Eidar ska följa Trollhättans Stads styrdokument för civil beredskap, som antagits av kommunfullmäktige. Dokumentet anger kommunens övergripande styrning av arbetet med krisberedskap och civil beredskap i kommunala

förvaltningar, bolag och kommunalförbund vilket innebär att Eidars bolagsstyrelse ansvarar för krisberedskap och civil beredskap inom sitt verksamhetsområde.

I händelse av allvarlig samhällsstörning i fredstid eller ytterst krig ska Eidar följa Trollhättan Stads inriktning och beslut avseende prioritering av verksamhet och åtgärder.

## 10. Övrigt

Eidar ska beakta Mål- och resursplanen (MRP) och de särskilda policys, strategier, inriktningar och planer som det beslutats av kommunfullmäktige eller Trollhättan Stadshus AB att bolaget omfattas av.

Bolagets policy- och strategidokument skall kontinuerligt ses över och vid behov uppdateras.

Eidar skall nyttja Trollhättan Stads delägda försäkringsbolag Svensk Kommunförsäkring AB för erbjudna försäkringar.

## 11. Revidering av direktiv

Direktiv som staden reviderat fastställs på bolagsstämman.

Trollhättans stad  
Gårdhemsvägen 9, 461 83 Trollhättan

■ **Telefon:** 0520-49 50 00

■ **Epost:** [kontaktcenter@trollhattan.se](mailto:kontaktcenter@trollhattan.se)

■ **Webb:** [www.trollhattan.se](http://www.trollhattan.se)



**Trollhättans Stad**