



ÅRSREDOVISNING
2020

Varför Vårvik?

Att förstärka Trollhättans läge vid Göta Älv har funnits med i stadens planer sedan länge. 2019, när bitarna med sanering och bro fallit på plats, blev det dags att ta grepp om och förädla ett av Trollhättans bästa lägen – Vårvik. Anledningarna att gilla Vårvik är många, till exempel dessa:



STADEN BINDS SAMMAN

En extra länk mellan östra och västra sidan om Göta Älv skapas, Trollhättan kommer närmare

älven och våra vackra vattennära miljöer optimeras och vi höjer värdet på Trollhättan som helhet. Bron gör att vi har lättare att nå varann över älven och att trycket på hårt pressade överfarter lättas upp och får ökad framkomlighet som följd.



SANERINGEN

Saneringsarbetet kommer finansieras av de intäkter som utvecklingsprojektet förväntas generera. Detta i kombination med det bidrag vi redan fått från Naturvårdsverket. Hade vi lämnat området

som det var hade föroreningarna riskerat både erosion och spridandet av miljöfarliga gifter. Nu när saneringen är genomförd är Vårvik en säker plats för både människor, djur och natur för en lång tid framöver. Win-win, inte sant?



EN PLATS FÖR ALLA SOM VILL GÖRA RÄTT

Vi är många som vill göra rätt och leva klimatsmart men vi har också en hel dröm med måsten i vardagen och

är ibland ganska hårt pressade som det är. På Vårvik ska vi skapa alla förutsättningar vi kan komma på för att du ska kunna leva lika bekvämt som vanligt och ändå inte vara en belastning för miljön. Cykellivet optimeras och bilpooler ska finnas runt husknuten.

Innehåll

Trollhättan Exploatering AB	4
2020 i korthet	5
VD har ordet	6
Saneringen	8
Förvaltningsberättelse	10
Bakrund och ägardirektiv	10
Finansiering och nyckeltal	13
Omsättning och resultat	14
Investeringar, köp och försäljningar	14
Framtidsutsikter	15
Hållbarhetsprogrammet	16
Hållbarhetsmålen	17
Organisation och medarbetare	20
VD och styrelse	22
Resultatdisposition	24
Resultaträkning	25
Balansräkning	26
Kassaflödesanalys	28
Noter	29
Revisionsberättelse	32
Granskningsrapport	34
Styrelse, VD, revisorer och lekmannarevisorer	35

TROLLHÄTTAN

– en växande stad med ambitioner



Trollhättan har ett av Sveriges bästa företagsklimat, kraftfulla satsningar på nya bostadsområden och fortsatta satsningar på en levande, grön och hållbar stad är några av Trollhättans viktigaste framgångsfaktorer för framtiden.

Näringslivet utvecklas och växer och en nyckel till det är förstås det geografiska läget och de goda kommunikationerna. Med 35 minuters resväg till Göteborg ingår Trollhättan i en stor arbetsmarknadsregion. En annan nyckel är den nära samverkan inom utbildning, forskning och utveckling som Högskolan Väst bedriver med lokala företag. Det skapar ny kunskap som kommer såväl näringslivet som samhället till del. En växande stad behöver också nya bostäder. Fram till och med år 2025 planeras 3 000 bostäder i Trollhättan. Bland annat i Vårvik, en helt ny stadsdel med ett attraktivt och naturskönt läge precis intill Göta älv.

Trollhättans geografiska läge är även en stor fördel när det kommer till att bo i. Det ger oss nämligen nära tillgång till både salta och söta bad samt storstadspulsen i Göteborg. Trollhättan är en typisk 10-minuters stad som gör vardagslivet enkelt vilket ger invånarna mer kvalitetstid över. Trollhättan är en stad att trivas i då staden dessutom erbjuder väldigt vackra omgivningar och en häpnadsväckande natur.

Varmt välkommen att besöka, bo, leva, verka eller studera i Trollhättan!

#gotrollhattan

Anna Nilsson
Näringslivsenheten
Trollhättans Stad

Trollhättan Exploatering AB

FRÅN ÄGARDIREKTIVEN, SYFTE OCH VERKSAMHETSBEKRIVNING.

Trollhättan Exploatering AB är ett exploateringsbolag för stadsdelen Värvik. Huvudsyftet med bolaget är att:

- Utveckla stadsdelen Värvik i enlighet med fördjupad översiktsplan och detaljplaner.
- Köp, försäljning och förvaltning av fastigheter.
- Nyproduktion och utveckling av fastigheter.
- Samverka med Trollhättan Stads förvaltningar och bolag.
- Samverka med exploatörer.

TROLLHÄTTAN EXPLOATERING ÄR ETT DOTTERBOLAG TILL TROLLHÄTTAN STADSHUS AB.

Bolaget skapades för att hantera projekt som Värvik, det vill säga utvecklingsprojekt i staden som sträcker sig över flera år. Att hantera dessa projekt i bolagsform har flera fördelar. Bland annat kan man periodisera kostnader och planera dem över tid på ett annat sätt. Beslutsvägarna är ofta kortare vilket är fördelaktigt när det handlar om sådana här projekt. Trollhättan Exploatering är också systerbolag till Kraftstaden Fastigheter. Några av våra medarbetare är verksamma i båda bolagen.

Det ekonomiska ansvaret ligger på Trollhättan Exploatering, ekonomin är samlad under en enhet. Bolaget ska se till att vision och slutligt resultat blir så lika som möjligt och ansvarar också för försäljning av byggrätter med mera.



Entreprenörsarvet

Stridsberg & Biörck var en tillverkare av sågblad, filar och hyvlar. Kända långt utanför landets gränser för sin exceptionella kvalitet. Men som så många gånger förr ändrades både marknad och efterfrågan.

I slutet av 1970-talet kom världen ikapp och förbi. När dörrarna till fabriken stängdes för gott 1990 gick ett företag i graven, men något bestående lämnades ändå kvar. Ett starkt industri- och entreprenörsarv för kommande generationer att föra vidare och många vackra byggnader som också står kvar på området.

2020 I KORTHET

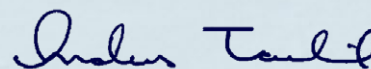
- ✓ Beslut om hållbarhetsprogram har fattats. Vårvik är och förblir en modern stadsdel som prioriterar social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet.
- ✓ Beslut om riktlinjer för markanvisning har fattats vilket innebär att vi har kunnat gå vidare och teckna avtal med byggherrar.
- ✓ Saneringen är nu avslutad, exkluderat en mindre del vid brofästet som kommer saneras under 2021.
- ✓ Två detaljplaner vann laga kraft.
- ✓ Projektering och kalkylering av VA-utbyggnad, gatnät och allmänna platser är genomfört och arbetet kommer påbörjas under våren 2021.
- ✓ 2020 tecknade vi det första markanvisningsavtalet och det blir det lokala fastighetsbolaget Eidar som via direktanvisning tar sig an Vårviks första bostadskvarter.

VD har ordet

Under det gångna året har vi kommit än närmre de första inflyttningarna i Trollhättans nya stadsdel Vårvik. Dessa beräknas i dagsläget kunna ske under 2023. Under sommaren 2020 vann två detaljplaner laga kraft, vilka möjliggör cirka 1300 bostäder och cirka 25 000 kvm lokalyta. En tredje detaljplan beräknas dessutom vinna laga kraft under 2022 och kommer innehålla cirka 300 bostäder och en förskola. Efter projektering och kalkylering förväntas utbyggnaden av VA, gator och allmänna platser påbörjas under det första kvartalet 2021.

Saneringen på platsen har till största del avslutats. Vad som återstår görs nu i samband med byggnationen av ett av Stridsbergsbrons åtta fundament. Bron kommer att löpa från Hjulkvarnelund på den östra sidan, via Konvaljeön, och över till Vårvik på den västra sidan. Saneringen har både tidsmässigt och ekonomiskt gått förvånansvärt bra.

I slutet av året tecknade vi vårt första markanvisningsavtal innehållande cirka 300 byggrätter för bostäder med AB Eidar, Trollhättans Bostadsbolag. Intresset för att vara med att bygga Vårvik är stort. Hittills har vi haft dialog med cirka 30 exploatörer och förhoppningsvis kommer vi teckna markanvisningskontrakt med ytterligare någon i början på 2021.



Anders Torslid, VD





Saneringen

I november 2020 avslutades till stora delar saneringen, fyra månader före utsatt tidplan. Då hade vi transporterat bort 149 780 ton förorenade massor till Ragn-Sells. Saneringen har fortlöpt enligt plan utan några större överraskningar eller problem. Det som återstår saneringsmässigt är den spontlåda som broprojektet skall bygga ett av sitt brofäste i. Det arbetet påbörjades under januari 2021 och beräknas vara färdigt i mitten av maj.

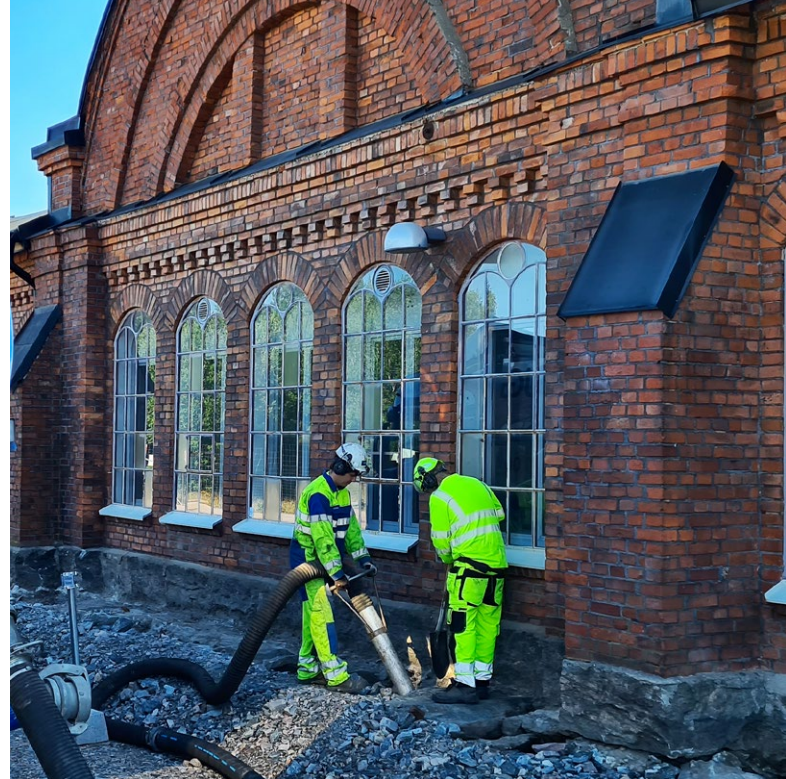
Det som hittills har utgjort den största utmaningen var arbeten intill älvkanten. Här skulle vi enligt beslutat kontrollprogram för vattenverksamhet använda dubbla siltgardiner för att motverka erodering och grumling ut i älven. På grund av höga vattenflöden visade det sig omöjligt att använda siltgardinerna så som vi hade tänkt. Främst vid blivande brofäste medförde detta att en ny ansökan om vattenverksamhet fick skickas in och till slut fick vi tillåtelse att utföra arbeten vid fästet utan siltgardiner. Vi fick gardiner på plats i viken vid Knorretorpet och norr om järnvägsbron.

Det område som blir Eidars kvarter har man under 40-, 50- och 60-talet använt som soptipp och här hittades allt från tegelstenar, oljefat, järnskrot, byggmaterial samt en gammal gasolflaska. Då det fanns en viss osäkerhet om flaskan fortfarande innehöll gas tillkallades polis och räddningstjänst. Vid deras första koll klassades flaskan som en bomb vilket medförde att arbetsområdet och Knorren fick stängas av under några timmar. Polisens bombgrupp i Göteborg stod redo vid sidan medan räddningstjänsten undersökte flaskan och kunde efter några timmar konstatera att flaskan var tom och att vi kunde återgå till arbetet. Lite spänning i vardagen på Vårvik.

Ekonomiskt har sanering gått väldigt bra, faktiskt så bra att vi inte kan kvittera ut hela bidraget vilket självklart är ekonomiskt bra för staden. Att det gått så bra ekonomiskt beror på en rad olika saker men att vi hade en väldigt mild vinter bidrog starkt. Även val av arbetsmetod bidrog till att vi slapp mycket transporter och omlastning av massor inom arbetsområdet. Det skall också tilläggas att vår entreprenör NCC har skött projektet exemplariskt och de yrkesarbetare, grävmaskinister samt lastbilschaufförer som har utfört arbetet har visat ett stort engagemang för saneringen.

*4 månader före
utsatt tidplan*

avslutades saneringen.



BILDANDE AV BOLAGET TROLLHÄTTAN EXPLOATERING AB

Bakgrund & ägardirektiv

Personal och löpande förvaltning

Anders Torslid, som är VD i Kraftstaden Fastigheter, utsågs till VD även i Trollhättan Exploatering AB. Det beslutades också att personal från Kraftstaden skulle sköta det löpande arbetet i det nya bolaget. Fyra personer kom under 2019 att bli tjänstlediga från Kraftstaden och övergå till anställning i det nya bolaget. Dessutom tecknades avtal med Kraftstaden om köp av ytterligare tjänster inklusive VD.

Bakgrund

Historien började med att Trollhättans Stad ville utveckla en ny stadsdel, Värvik, på gamla Stridsbergsområdet och Khorren. Det togs fram en fördjupad översiktsplan som antogs 2017-09-18. Förslaget innebar en utveckling av området med en blandning av byggrätter för bostäder, kontor, handel och service. Avsikten var att bostäderna ska erbjuda en variation av upplåtelseformer, boendestorlekar och bostäder med olika kvaliteter.

Den nya stadsdelen omfattar fastigheterna

- Källstorp 4:3, 4:4 och 4:6 som ägs av Kraftstaden
- Källstorp 4:1 och 4:2 som ägs av Staden

Trollhättan Exploatering köpte Fastigheterna Källstorp 4:2 och 4:6 av ovanstående ägare under 2019.

Innan exploatering kan starta behöver en sanering göras av det gamla industriområdet och bidrag för detta söktes och beviljades av Naturvårdsverket. För detta krävdes att Trollhättans Stad tecknade ett arrendeavtal med Kraftstaden vid slutet av 2017, vilket gäller fr.o.m. 2018-01-01.

FRAMÖVER

Utbyggnaden av stadsdelen Värvik kan väntas pågå fram till år 2035 och utgifterna för att exploatera stadsdelen beräknades uppgå till ca 0,55 Mdkr.

Under våren 2018 startade en utredning om vilken organisation som skulle vara lämpligast för exploateringen av den nya stadsdelen. Vid val av alternativ identifierades följande frågeställningar att beakta:

- ekonomiska effekter,
- statsstödsregler samt offentlig upphandling,
- finansieringsform och ekonomiska konsekvenser av eventuell moderbolagsborgen,
- skatter (moms, inkomstskatt, stämpelskatt etc),
- organisatoriska för- och nackdelar,
- redovisningsmässiga för- eller nackdelar.

Man kom fram till att det lämpligaste var att starta ett nytt kommunalt bolag för att, utan vinstsyfte och med iakttagande av lokaliseringsprincipen, exploatera stadsdelen Värvik.

Kommunfullmäktige beslutade 2018-11-05 § 144 följande:

- att bilda bolaget med firma Trollhättan Exploatering AB ("Bolaget") gällande fr.o.m. 2019-01-01.
- att "Bolaget" blir ett helägt dotterbolag under stads- huskoncernens moderbolag Trollhättan Stadshus AB (org.nr: 556207-4699).
- att anta bolagsordningen för "Bolaget".
- att "Bolagets" aktiekapital ska utgöra 4 Mkr och finansiering sker genom anspråktagande av Trollhättan Stadshus AB:s rörelsekapital.
- att "Bolagets" styrelse ska bestå av fem ordinarie ledamöter.

STYRELSEN

På det följande kommunfullmäktigemötet 2018-12-17 utsågs styrelse och ledamöter i det nya bolaget. Styrelsen utgörs av presidierna i kommunstyrelsen och Kraftstaden.

Den första bolagsstämman i Trollhättan Exploatering AB hölls 2019-01-07 och bolaget registrerades av Bolagsverket 2019-01-08.

På kommunfullmäktige 2019-02-04 antogs en reviderad bolagsordning för bolaget (§ 20) samt ägardirektiv (§ 21).



Ägardirektiv

Huvudsyftet med bolaget är att utveckla stadsdelen Vårvik i enlighet med fördjupad översiktsplan och kommande detaljplaner. I detta ingår nyproduktion och utveckling av fastigheter samt köp, försäljning och förvaltning. I sin verksamhet ska bolaget samverka med Trollhättan Stads förvaltningar och bolag och även samverka med exploatörer.

De finansiella direktiv som anges är följande:

- Bolaget skall årligen redovisa budget och en rullande treårig investeringsplan.
- Investeringar över 50 Mkr skall godkännas av moderbolaget innan de påbörjas.
- Soliditeten i bolaget skall långsiktigt vara positiv.
- Bolaget skall utnyttja Trollhättan Stads delägda försäkringsbolag Svenska Kommunförsäkring AB för erbjudna försäkringar.
- Bolaget disponerar en borgensram för långfristig finansiering. Storleken bestäms genom särskilt beslut av kommunfullmäktige. För borgen erläggs en borgensavgift.
- Lån från Trollhättan Stad skall ha marknadsmässiga villkor och räntor.
- Bolaget har inget avkastningskrav.

I ägardirektivet anges även att bolaget i sin verksamhet ska sträva efter att tillämpa ett koncerntänkande. Bolaget omfattas även av Trollhättan Stads intentioner med "Offentlig miljö som konstform" och Trollhättan Stads Lokala bestämmelser om sociala krav i upphandling.

BORGENS RAM OCH FINANSIERING

Kommunfullmäktige beslutade 2019-03-04 § 50 att bevilja bolaget en borgensram på 300 Mkr. Den löpande verksamheten i bolaget finansieras genom tillskott från Trollhättans Stad, vilket beviljas årligen i Stadens budgetprocess.

SAMVERKANSAVTAL

Under 2019 har ett samverkansavtal mellan Trollhättans Stad, Kraftstaden, Trollhättan Exploatering och Trollhättans Energi arbetats fram och undertecknades per 2019-11-11.

I avtalet klargör hur investeringar ska göras och av vilken part. Det framgår också hur respektive part får täckning för sina investeringar samt vilka marköverlåtelser som ska genomföras samt när och hur dessa ska ske.

Finansiering & Nyckeltal

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 56,5 Mkr, vilket beror på att fordringar på Trollhättans Stad har minskat. Det beror på att medel på koncernkontot har minskat.

I investeringsverksamheten har 60,4 Mkr använts. Investeringarna består främst av markanläggning i form av gatukostnadsersättning på 29,5 Mkr och pågående investering i form av sanering på 26,1 Mkr, som är en skuld till Trollhättans Stad.

Av kassaflödet framgår också att aktieägartillskott på 5,0 Mkr har erhållits, vilket använts för att täcka årets underskott på 4,5 Mkr.

Som säkerhet för all upplåning tecknas borgen av Trollhättan Stad. Trollhättan Exploatering har beviljats en borgensram på 300 Mkr. Utnyttjad borgen uppgick till 200 Mkr vid årets slut. Ingen nyupplåning har skett under året.

Trollhättan Exploaterings ursprungliga strategi var att räntesäkra nyupplåningen med hjälp av ränteswapar och ta lån med rörlig ränta. En finanspolicy har fastställts. När de första lånen behövdes tas 2019 var inte derivatavtal klara och det bestämdes att nyttja fasta lån istället och dessutom att ta mer lån än vad som egentligen behövdes. Orsaken var det rådande marknadsränteläget. Det bedömdes lämpligt att säkra finansiering av kommande investeringar på den låga räntenivån som kunde erbjudas. Trollhättans Stad hade dessutom möjlighet att placera överlikviditeten via koncernkontot.

Fordran på koncernkonto klassificeras som fordran på Trollhättan Stad, istället för likvida medel, men det är genom koncernkontot som dagliga in- och utbetalningar sker. Behållningen på koncernkontot uppgick till 178 326 364 kr per 2020-12-31.

Genomsnittlig ränta på bolagets lån uppgår till 0,17 %. Ränte- och kapitalbindningstiden uppgick per 2020-12-31 till 4,37 år. Borgensavgift har inte tagits ut för 2020 enligt överenskommelse då Staden har placerat överlikviditeten.

Enligt ägardirektivet ska soliditeten långsiktigt vara positiv, vilket uppfylls. Soliditeten var 5,8 % per 2020-12-31.

Nyckeltal – belopp i kronor

	2020	2019
Total omsättning	1 265 913	1 252 933
Resultat efter finansiella poster	-5 584 773	-4 593 515
Balansomslutning	213 883 227	213 379 125
Bokfört värde fastigheter	83 396 934	23 554 032
Investeringsvolym	60 418 716	23 614 898
Total bruksarea (kvm BRA)	1 371	1 371
Justerat eget kapital	12 414 785	11 888 004
Soliditet vid årets utgång	5,8%	5,6%

NYCKELTALSDEFINITIONER

Balansomslutning

Summa tillgångar vid årets utgång.

Bokfört värde fastigheter

Totala anläggningstillgångar.

Investeringsvolym

Bruttoinvesteringar i byggnader, mark, markanläggningar och inventarier.

Justerat eget kapital

Eget kapital inkl. 78,6% av obeskattade reserver.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.



Omsättning & resultat

Bolagets omsättning var 2020 1,3 Mkr. Huvuddelen bestod av projektanknutna lönekostnader för marksanering och samordning av gatubyggnad som fakturerats Trollhättan Stad. 50 000 kr har utförts och fakturerats för projekt i Kraftstaden.

Trollhättan Exploaterings resultat efter finansiella poster visar på ett underskott på 5,6 Mkr. Då bolagets förväntade huvudsakliga omsättning att sälja byggrätter ligger några år in i framtiden var underskottet enligt budget. Intäkter från försäljning av byggrätter väntas börja komma in från 2022.

KOSTNADERNA

Personalen utgjorde den största delen av kostnaderna 2020. Personalkostnaderna för anställda i Trollhättan Exploatering uppgick till 3 Mkr. Till detta kommer kostnader för personal från Kraftstaden som också utfört arbetsuppgifter åt Trollhättan Exploatering. Avtal har upprättats mellan bolagen som reglerar detta. Kostnaderna för Kraftstadens personal blev

2020 1,6 Mkr vilket medförde att bolagets totala kostnader för egen och inhyrd personal uppgick till 4,6 Mkr. Sammanlagt blev summan för rörelsens kostnader 6,5 Mkr. Resterande 1,9 Mkr av rörelsens kostnader bestod i första hand av marknadsföring 983 kkr och lokalkostnader 164 kkr.

Avskrivningarna för 2020 blev 575 814 kr. Detta kommer att öka betydligt de närmaste åren och främst komma från gatukostnadsersättning som aktiverats som markanläggning i bolaget.

Räntekostnaderna uppgick 2020 till 330 000 kr och väntas ligga på den nivån de närmaste åren.

SKATTER

I balansräkningen redovisas uppskjuten skattefordran på 2,1 Mkr som utgörs av underskottsavdrag.

Investeringar, köp och försäljningar

Inga fastigheter har köpts eller sålts under året.

GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Trollhättan Exploatering betalar löpande gatukostnadsersättning, för att bygga ut gator och övriga allmänna platser, till Trollhättan Stad. Gatukostnadsersättningen uppgick 2020 till 29,5 Mkr och har aktiverats som markanläggning i bolaget.

PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Under 2020 har 26,1 Mkr lagts ner på marksanering och är bokfört som en skuld till Trollhättan Stad. Skulden regleras när marksaneringen blir klar 2021 och den sanerade marken säljs till Trollhättan Exploatering. Övriga investeringar, bland annat utredning och utveckling av Värviks övriga områden, uppgick 2020 till 30,9 Mkr.

Framtidsutsikter

Signerat Torslid

Under det första kvartalet av 2021 startar utbyggnaden av VA, gator och allmänna platser på Värvik. Detta beräknas vara klart i slutet på 2022. Trollhättan Stad startade byggnationen av Trollhättans nya bro, Stridsbergsbron, i slutet av 2020 och den beräknas vara klar december 2022.

Vi planerar för att färdigställa 150 till 200 bostäder per år med första inflyttningarna planerade till 2023. Första utbyggnadsetappen innehåller ca 450 bostäder, parkeringsgarage och renovering av en del av kulturmiljön. Under kvartal 3 och 4 2021 planerar vi att gå ut till marknaden med den andra etapputbyggnaden innehållande ca 350 bostäder, parkeringshus och Martinverket. Intresset från exploatörer som vill vara med att bygga Värvik är stort för kommande etapper.

Kraftstaden Fastigheter som äger de äldre byggnaderna (Stridsberg & Biörks fabriker) på Värvik kommer att starta renoveringen av en del av dessa under kvartal 2, 2021. Det gäller Filfabriken, Hyvelsårnfabriken, Skyddsrum och Materialhiss. Renovering av Martinverket planeras att starta 2023.

Planarbetet för den sista delen i Värvik som benämns Knorren startar upp under 2021 och beräknas antas under 2022. Sedan tidigare har vi detalplanerna Stridsberg och Knorretorpet som vann laga kraft under sommaren 2020.

Hållbarhetsprogrammet

Bakgrund

Vårvik är en helt ny stadsdel i Trollhättan, som växer fram på historisk mark, väster om älven men alldeles nära centrum. Vårvik planeras att bli den välkomnande, trygga och gröna stadsdelen som ännu tydligare manifesterar Trollhättans fokus på hållbarhet. Här skapar vi mötesplatser, utvecklar rekreationsområden och lägger grunden för framtida verksamheter och bostäder. Allt sammanlänkat av en ny bro över älven – Stridsbergsbron – som tar alla trollhättabor lite närmare varandra.

Vårvik kommer att byggas och förberedas för framtiden. Under den 10-årsperiod som stadsdelen planeras växa fram, kommer kraven på miljö- och klimatåtgärder att kraftigt skärpas. Därför behöver våra mål inom hållbarhet kunna utvecklas under hela vår byggperiod. När nya koncept, nya material och nya produkter finns framme ska vi vara beredda att ta nästa steg. Allt för att vi på kort tid ska uppnå tuffa nationella och globala hållbarhetsmål. Det gör det viktigt för oss att vid behov kunna uppdatera hållbarhetsprogrammet.



Förutsättningar och planer

Områdena som berörs av planerna är Knorren och Stridsbergs (tidigare Källstorps industriområde), som ingår i den nya stadsdelen Vårvik, och ligger på västra sidan av Göta Älv. Två detaljplaner har arbetats fram inom Vårvik-projektet:

- Stridsbergsområdet, del av Källstorp 4:3 m fl Vårvik
- Knorretorpet, del av Källstorp 4:5 m fl Vårvik

Ytterligare en detaljplan som rör Knorren kommer tas fram senare i projektet.

SYFTE

Detta hållbarhetsprogram är riktlinjer för utveckling av den nya stadsdelen Vårvik, i syfte att skapa en hållbar stadsdel för framtiden.

RIKTLINJER

Hållbarhetsprogrammet ska läsas som ett övergripande program. De flesta av kraven är grundkrav som kommer att ställas vid alla markanvisningar, medan några krav/strategier kommer att prioriteras vid någon eller några av markanvisningarna. Syftet är att skapa en riktigt bra helhet för Vårvik.

Utgångspunkten för hållbarhetsprogrammet är de fem hållbarhetsstrategier som togs fram i den fördjupade översiktsplanen för Knorren och Hjul kvarnelund. Här nedan presenteras de tre övergripande hållbarhetsmålen med en kort förklaring samt krav och strategier inom respektive område.

MÅL

I Vårvik ska det vara lätt att göra rätt – det vill säga välja en hållbar livsstil. Att ta cykeln, åka kollektivt och nyttja bil- och cykelpooler. Att hyra, dela, återbruka och återvinna. Att förenkla vardagslivet med smarta lösningar i hemmet och att kanske välja en kompakt bostad med delade utrymmen eller en bostad som kan förändras efter behov. Här kommer att finnas plats för ett gott och hälsosamt liv.

Vårvik ger plats för en hållbar livsstil – det är lätt att göra rätt!

KRAV

– Mobilitetslösningar med cykel- och bilpool finns lättillgängliga i stadsdelen. Laddinfrastrukturen är väl förberedd för en ökad användning av elbilar och elcyklar. Fastighetsägarna samarbetar kring mobilitetslösningar och uppfyller sina åtaganden enligt kommande riktlinjer för mobilitetsköp.

– Återvinning av avfallsfraktioner enligt Trollhättans avfallsplan projekteras och byggs på kvartersmark, enligt valt system och hantering (se planbeskrivning).

– Återvinning av grovsopor samt återbruk av möbler, kläder och hushållsprodukter erbjuds via en gemensamt åtagande av fastighetsägarna, socialt företag eller annan organisatorisk lösning.

– Alla bostadsfastigheter är utrustade med lättillgängliga leveranshubbar.

– Bostäderna är yteffektiva och har en bra storleksmässig variation inom varje kvarter.

– Det finns flexibla bostäder i Vårvik, lägenheter som är lätt att ställa om för olika livssituationer.



2 MÅL

Genom att mäta och jämföra miljö- och klimatbelastning kan vi bygga mera klimatsmart. Nu finns verktyg för klimatberäkningar, som omfattar både bygg- och driftskedet och som kommer att användas vid markanvisningar.

Genom att ställa krav och använda miljö- och klimatbelastning som bedömningsgrund kan vi tillsammans med våra partners successivt ta oss närmare de nationella hållbarhetsmålen. På samma sätt vill vi skapa väl fungerande ekosystemtjänster (biologisk mångfald, klimatanpassning, sociala värden och ljudkvalitet) genom att ställa krav på en viss grönytefaktor.

KRAV

– Vid markanläggnings- och byggnadsprojekt utvärderas alltid möjligheten att välja trä eller andra bygg- och anläggningsmaterial med lägre miljö- och klimatpåverkan samt möjligheten att återanvända material.

– Krav på minskad miljö- och klimatbelastning från markanläggnings- och byggnadsprojekt ställs i markanvisningar och avtal, på något eller några av följande sätt (se "Kravformulering gällande klimatbelastning från byggnader").

– Krav på redovisning av klimatpåverkan enligt anvisningar. Beräkningarna baseras på produktspecifik LCA-data för de mest klimatpåverkande byggmaterialen.

– Krav på förbättringar (minskad miljö- och klimatbelastning) under projekteringsstiden, exempelvis grönt sidoanbud med alternativa arbetsmetoder eller material.

– Prestandakrav utifrån ett gränsvärde på klimatpåverkan.

– Alla bostäder och verksamhetslokaler har hög energieffektivitet utifrån aktuella energikrav på marknaden och energieffektivitet värderas högt i markanvisningar. Kulturhistoriska byggnader är undantagna från kravet.

– För varje byggnad ska styrning av effektuttag ske så att varmvatten kan prioriteras under effekttoppar och skapa

ett jämnare effektuttag för såväl den enskilde fastighetsägaren som Trollhättan som helhet. Dialog med Trollhättan Energi ska ske i tidigt skede om fastigheten ska anslutas till fjärrvärme.

– För varje byggnad ska under de tre första åren energiflödena justeras in så att energianvändningen uppnår eller överträffar effektivitetsmålen.

– Dagvattenhantering bygger på blå-gröna stråk och ska följa Vårviks PM för dagvatten.

– Vårvik har väl fungerande ekosystemtjänster, såväl på kvartersmark som på allmän mark. Trollhättans Stads "Riktlinjer för Grönytefaktor" används vid beräkning av grönytefaktor vid markanvisningar. För kvartersmark ska en grönytefaktor på minst 0,6 för bostäder och 0,5 för kontor uppnås så långt det är möjligt.

– Skötselplan för grönytor inom allmänplats och kvarter-smark ska upprättas och följas. Skötselplanen ska ta hänsyn till biologisk mångfald och andra ekologiska värden.

– Mikroproduktion av el på fastigheterna värderas högt i markanvisningar.

Vårvik erbjuder stor variation på bostäder och kravlösa mötesplatser som attraherar många olika målgrupper.

3 MÅL

Den nya stadsdelen Vårvik välkomnar många olika målgrupper. Det ställer stora krav på oss att verkligen bygga för människor med helt olika förutsättningar och önskemål. Vi måste skapa utrymme för olika boendeformer (hyresrätter och bostadsrätter, äganderätter och byggemenskaper), men också bygga i olika prisklasser, fler små kompakta lägenheter och fler stora lägenheter.

Vi behöver tänka nytt på många sätt. Kanske profilera bostäder för cykelliv, bygga för kollektivboende eller kooperativ. Och vi behöver skapa tillitsfrämjande närmiljöer, med trygga platser för social gemenskap och rekreation, för såväl boende som övriga trollhättebor.



KRAV

– Utformning av offentliga platser stärker tryggheten och tilliten i området och förenklar möten mellan olika generationer.

– Bostäder och verksamhetslokaler med olika funktioner blandas i så stor utsträckning som möjligt, för att skapa en så trygg och varierad stadsdel som möjligt. Verksamhetslokaler i två närliggande kvarter kan med fördel placeras mitt emot varandra för att skapa trivsamma "rum".

– Bostäderna får en bra spridning när det gäller hyresnivåer och priser i fastigheter, kvarter och stadsdelen som helhet.

– Trollhättans Stad tar vara på möjligheten att påverka fördelningen av 12,5 % av de hyresrätter som produceras med eventuellt statligt investeringsstöd.

– Bostäderna består av minst 30 % hyresrätter.

– Bostadsrätter med innovativa finansieringslösningar, exempelvis ungdomslägenheter, värderas högt i markanvisningar.

– Kooperativa idéer och nya boendelösningar värderas högt i markanvisningar.

– Fastighetsägarna bidrar till att sociala företag och olika former av stödboende samt särskilt boende för äldre inryms i stadsdelen.

– Delningstjänster och återbruk har en stark förankring i stadsdelen och fungerar också som ett nav för medskapande och sociala verksamheter.

– Barn och ungdomar, äldre och andra referensgrupper bjuds in till medskapande av både utomhus- och inomhusmiljöer.

– I Vårvik finns platser för aktiviteter för olika åldersgrupper, med fokus på fysisk rörelse och lek, områdets historia och språk/sagor.

– Kopplingen till övriga staden förstärks med hjälp av bra gång- och cykelstråk till och från Vårvik samt gång- och cykelstråk för rekreation i stadsdelen.

Organisation och medarbetare

PERSONALOMSÄTTNING

I bolaget har det under året fortsatt varit en stadsdelsutvecklare, två byggprojektledare (varav en föräldraledig) och en ekonom anställda. Mot slutet av året valde den föräldralediga byggprojektledaren att sluta sin anställning. Administrativa tjänster köps in via avtal från Kraftstaden till Trollhättan Exploatering. Tjänsterna som köps in är timmar från administrativ personal inom rollerna ekonomi, HR/löner och marknad till en genomsnittlig timpenning som debiteras enligt fast avtal. Även VDs roll i bolaget regleras i detta avtal. Avtalet ses över årligen och kan komma att justeras.

Det finns även ett avtal som reglerar fastighetsförvaltningen i bolaget och ska reglera det löpande arbetet inom förvaltning och drift. Arbetsuppgifterna sköts av förvaltare, drifttekniker och driftchef som samtliga är anställda inom Kraftstaden. Även detta avtal debiteras enligt fast pris som stäms av årligen och justeras vid behov.

Författare som anställdes på deltid under 2019 har fortsatt sitt arbete även under 2020. Han skriver en bok om industriområdet Stridsberg & Biörck och förfarandet är det samma som när han skrev en bok om Eidars historia.

KOMPETENSUTVECKLING

Att arbeta med kontinuerlig kompetensutveckling för personalen är en viktig del hos Trollhättan Exploatering. Genom årliga avstämningar såsom vid medarbetarsamtal undersöks vilka kompetensutvecklande insatser som behöver planeras in för de anställda.

Återkommande uppdatering och fortbildning inom respektive yrkesområde är en självklar del i kompetensutvecklingen. Flera medarbetare deltar i olika typer av nätverk inom respektive yrkesområden för att på så vis få ett erfarenhetsutbyte. Även gemensamma satsningar görs, till exempel vid årliga företagsdagar med olika teman. Enligt gällande utbildningsplan skall samtlig

personal utbildas i första hjälpen, hjärt-/lungräddning samt defibrillering minst vart tredje år. Detta sker löpande för att säkerställa att alla anställda fått denna utbildning inom en treårsperiod. På grund av Coronapandemin blev det ingen gemensam företagsdag under detta år men planer finns på att genomföra en sådan under 2021.

ARBETSMILJÖ OCH FRISKVÅRD

Medarbetarnas trivsel och arbetsmiljö följs upp regelbundet och systematiskt dels genom en årlig arbetsmiljöenkät, dels genom medarbetarsamtal som genomförs kontinuerligt.

Bolaget satsar på friskvård och hälsa för all personal bland annat genom att erbjuda ett friskvårdsbidrag. Under året implementerades Benify som är en förhållningsportal där medarbetarna kan få förslag på och köpa lämpliga friskvårdsaktiviteter för sitt årliga bidrag. Friskvårdsbidraget kan numera användas för samtliga aktiviteter som är godkända av Skatteverket.

Under året har flera gemensamma friskvårdsinsatser anordnats såsom gemensamma träningstillfällen. Det har också genomförts en hälsoutmaning där det för medarbetarna gick ut på att skaffa sig bättre vanor inom hälsa. Utmaningen var anpassad på det vis att den gick att genomföra på distans och individuellt, något som var bra under detta år som präglats av distansarbete i samband med pandemin.

Trollhättan Exploatering AB har under det gångna året inte haft någon sjukfrånvaro överhuvudtaget hos medarbetarna vilket ger en frisknärvaro på 100 %. Bolaget är anslutet till arbetsgivarorganisationen Sobona och gällande kollektivavtal tillämpas. Avtal om företagshälsovård finns med Hälsan, Trollhättans Stad och vår anslutning till Krisjouren gör att det vid krisläge snabbt finns tillgång till professionell hjälp.

ÖVERGRIPANDE



Anders Torslid
VD

PROJEKTRELATERAT & BYGGTEKNISKT



Malin Nyberg
Stadsdels-
utvecklare



Lars-Erik Brag
Projektledare



Pär Dahl
Förvaltare

KOMMERSIELLA LOKALER



Viktor Johansson
Affärsutvecklare



Katja Weyhing
Marknadschef



Lovisa Svensson
Kommunikatör

SIFFROR & PROGNOSE



Dag Vintersten
Ekonom



Gunilla Bogren
Ekonomishef

Organisationsschema

STYRELSE

Ordförande
Vice ordförande

Paul Åkerlund (S)
Peter Eriksson (M)

Ledamöter

Monica Hanson (S)
Stenåke Kjell (S)
Ulf Rörstad (M)

VD

Anders Torslid

EKONOMI

Ekonom
Dag Vintersten

STADSDELSUTVECKLING

Stadsdelsutvecklare
Projektledare
Förvaltare

Malin Nyberg
Lars-Erik Brag
Pär Dahl

FRÅN KRAFTSTADEN

VD
Ekonomi
Marknad
Marknad
Affärsutv.
HR

Anders Torslid
Gunilla Bogren
Katja Weyhing
Lovisa Svensson
Viktor Johansson
Ellinor Halldan



Fr v, Anders Torslid, Ulf Rörstad, Stenåke Kjell, Paul Åkerlund, Monica Hanson, Peter Eriksson

VD och styrelse

STYRELSEBESLUT UNDER 2020

10 styrelsemöten har hållits under året.

Under året har styrelsen beslutat:

- Fastställa riktlinjer för markanvisning
- Fastställa bokslut för 2019
- Fastställa årsredovisning för 2019
- Kalla till årsstämma 27 april 2020
- Ställa sig bakom framtaget Hållbarhetsprogram för Vårvik (som ska tas av KF)
- Godkänna utökad sprängning och avverkning
- Att teckna avtal om direktanvisning till Eidar
- Att starta fas 1 i renovering av kulturmiljön

Under året har det utretts hur renovering av kulturmiljön ska hanteras.

Trollhättan Exploatering AB bildades i syfte att driva projektet med utveckling av den nya stadsdelen Vårvik. I projektkalkylen har hela tiden ingått att renovering av kulturmiljön,

som ska bevaras, ska finansieras genom försäljning av byggrätter inom ramen för hela projektet.

Sedan har det visat sig att det av skattemässiga skäl är mest lämpligt att Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB genomför och inledningsvis finansierar upprustningen av kulturmiljöbyggnaderna. Kraftstaden är sedan tidigare fastighetsägare och ska även långsiktigt äga de aktuella byggnaderna.

Kostnad för renovering av kulturmiljön har mycket grovt beräknats till 100 Mkr. Det är mycket svårt att på förhand beräkna kostnaden. Det som omfattas är nödvändiga åtgärder för att byggnaderna därefter ska kunna anpassas för uthyrning till verksamheter som är lämpliga för stadsdelen.

Tanken är att Kraftstaden ska få täckning för investeringen i kulturmiljön genom koncernbidrag från Trollhättan Exploatering när tillräckligt många byggrätter kunnat säljas och bolagets ekonomi medger att koncernbidrag kan lämnas.

En avsiktsförklaring och överenskommelse om detta har tecknats av båda bolagen i början av 2021.

Finansiella rapporter

RESULTATDISPOSITION | RESULTATRÄKNING | BALANSRÄKNING
KASSAFLÖDESANALYS | NOTER | REVISIONSBERÄTTELSE | GRANSKNINGSRAPPORT
STYRELSE, VD, REVISORER OCH LEKMANNAREVISORER

Resultatdisposition

Rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2019-01-01	0	0	0
Inbetalt aktiekapital enligt stiftelseurkund	4 000 000		
Inbetalt aktieägartillskott		11 500 000	
Årets resultat			-3 611 996
Utgående balans 2019-12-31	4 000 000	11 500 000	-3 611 996
Överföring resultat föregående år		-3 611 996	3 611 996
Inbetalt aktieägartillskott		5 000 000	
Årets resultat			-4 473 219
Utgående balans 2020-12-31	4 000 000	12 888 004	-4 473 219

Trollhättan Exploatering AB har inget avkastningskrav enligt ägardirektiv och har heller inte fått eller lämnat något koncernbidrag.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Erhållet aktieägartillskott	12 888 004
Årets förlust	-4 473 219
	8 414 785

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen behandlas så att:

i ny räkning överförs	8 414 785
-----------------------	------------------

Beträffande bolagets redovisade resultat för räkenskapsåret och ställningen per 2020-12-31 samt finansiering och kapitalanvändning under räkenskapsåret hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys och noter.

Resultaträkning

(I KRONOR)

	Not	2020	2019
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning			
Aktiverat arbete för egen räkning		1 261 968	1 252 933
Övriga rörelseintäkter		3 945	0
		1 265 913	1 252 933
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-18 161	0
Övriga externa kostnader		-2 938 591	-3 103 964
Personalkostnader	2	-2 988 120	-2 584 268
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-575 814	-60 867
		-6 520 687	-5 749 099
RÖRELSERESULTAT		-5 254 773	-4 496 166
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 000	-97 349
		-330 000	-97 349
Resultat efter finansiella poster		-5 584 773	-4 593 515
Skatt på årets resultat		1 111 554	981 519
ÅRETS RESULTAT		-4 473 219	-3 611 996

Balansräkning

(I KRONOR)

	Not	2020	2019
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	34 370 698	5 439 697
Inventarier	4	310 051	293 766
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	5	48 716 185	17 820 569
		83 396 934	23 554 032
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		2 093 073	981 519
		2 093 073	981 519
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		85 490 007	24 535 551
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	6	765 176	0
Fordringar hos Trollhättan Stad	7	127 529 668	188 486 733
Övriga fordringar		96 293	346 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 083	10 417
		128 393 220	188 843 574
Kassa och bank		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		128 393 220	188 843 574
SUMMA TILLGÅNGAR		213 883 227	213 379 125

Balansräkning, forts

(I KRONOR)

	Not	2020	2019
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 000 000	4 000 000
		4 000 000	4 000 000
Fritt eget kapital			
Aktieägartillskott		16 500 000	11 500 000
Balanserat resultat		-3 611 996	0
Årets resultat		-4 473 219	-3 611 996
		8 414 785	7 888 004
SUMMA EGET KAPITAL		12 414 785	11 888 004
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	200 000 000	200 000 000
		200 000 000	200 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		520 747	529 595
Skulder till koncernföretag	9	8 820	592 452
Övriga skulder		588 349	158 577
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		350 527	210 497
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 468 443	1 491 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 883 227	213 379 125

Kassaflödesanalys

(I KRONOR) Januari–December

Den löpande verksamheten	2020	2019
Årets resultat	-4 473 219	-3 611 996
Lämnat koncernbidrag	0	0
Avskrivningar	575 814	60 867
Realisationsvinst/förlust	0	0
Minskning/ökning av kortfristiga fordringar	60 450 354	-188 843 575
Kortfristig fordran avs. försäljning av anl.tillg.		
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-22 678	1 491 121
Kassaflöde från löpande verksamhet	56 530 270	-190 903 583
Investeringar		
Investeringar	-60 418 716	-23 614 898
Försäljning av anläggningstillgångar	0	0
Ej likviditetspåverkande	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-60 418 716	-23 614 898
Finansiering		
Minskning lån		
Ökning av lån	0	200 000 000
Aktieägartillskott	5 000 000	15 500 000
Koncernbidrag	0	
Förändring långfristiga fordringar	-1 111 555	-981 519
Förändring långfristiga skulder	0	0
Ej likviditetspåverkande	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 888 445	214 518 481
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	0	0

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	80
Markanläggningar	20
Övriga inventarier	3-5

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Upplysningar till enskilda poster

Not 2 MEDELTA ANSTÄLLDA

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit

2020	2019
4,50	3,50

Not 3 BYGGNADER OCH MARK

Ingående anskaffningsvärde

Inköp

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Utgående redovisat värde

Redovisat värde byggnader

Redovisat värde markanläggningar

Redovisat värde mark

2020	2019
5 490 547	0
29 434 672	5 490 547
34 925 219	5 490 547
-50 850	0
-503 671	-50 850
-554 521	-50 850
34 370 698	5 439 697
31 568	31 967
34 199 567	5 274 142
139 563	133 588
34 370 698	5 439 697

Upplysningar till enskilda poster

Not 4	INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2020	2019
	Ingående anskaffningsvärde	303 783	0
	Inköp	88 428	303 783
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	392 211	303 783
	Ingående avskrivningar	-10 017	0
	Årets avskrivningar	-72 143	-10 017
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 160	-10 017
	Utgående redovisat värde	310 051	293 766
Not 5	PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2020	2019
	Ingående anskaffningsvärde	17 820 569	0
	Inköp	30 895 616	17 820 569
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 716 185	
	Utgående redovisat värde	48 716 185	17 820 569
Not 6	FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	2020	2019
	Kundfordringar	111 516	0
	Avräkningskonto Kraftstaden Fastigheter AB	287 500	0
	Övriga upplupna kostnader	-31 813	0
	Leverantörsskulder	-26 757	0
	Förskottsbetalda hyror och administrationsavtal	424 730	0
		765 176	0
Not 7	FORDRINGAR HOS TROLLHÄTTANS STAD	2020	2019
	Koncernkonto	178 326 364	200 509 915
	Kundfordringar	224 475	155 800
	Leverantörsskulder	-15 248 326	-259 300
	Skulder till Trollhättans Stad	-35 772 845	-9 643 731
	Övriga upplupna kostnader	0	-2 275 951
		127 529 668	188 486 733
Not 8	LÅNGFRISTIGA SKULDER	2020	2019
	Amortering inom 2 till 5 år	100 000 000	100 000 000
	Amortering efter 5 år	100 000 000	100 000 000
		200 000 000	200 000 000

Not 9 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	2020	2019
Kundfordringar	0	33 825
Avräkningskonto Kraftstaden Fastigheter AB	0	1 000
Övriga upplupna kostnader	0	-264 872
Leverantörsskulder	-8 819	-765 979
Förskottsbetalda hyror och administrationsavtal	0	403 574
	-8 819	-592 452

TROLLHÄTTAN DEN 23 MARS 2021


Paul Åkerlund


Monica Hanson


Stenåke Kjell


Peter Eriksson


Ulf Rörstad


Anders Torslid
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2021
Ernst & Young AB


Hans Gavin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Trollhättan Exploatering AB, org.nr 559190 - 2456

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trollhättan Exploatering AB för räkenskapsåret 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 10-31 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Trollhättan Exploatering AB:s finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen återfinns på sidorna 1-9 samt 35-36, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Trollhättan Exploatering AB för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

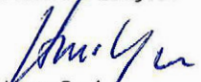
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Göteborg den 31 mars 2021

Ernst & Young AB


Hans Gavin
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport

Till bolagsstämman i Trollhättan Exploatering AB, Org.nr 559190-2456
Till kommunfullmäktige i Trollhättans Stad för kännedom

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2020. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Vi bedömer att bolagets verksamhet 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. Ur vår granskningsredogörelse vill vi dock lyfta utvecklingsområden vad gäller bolagets styrning och interna kontroll. Granskningen visar att bolaget saknar affärsplan som grund för styrning av verksamheten. Vidare visar granskningen att bolaget saknar plan för intern kontroll samt aktuell riskanalys. Vi avser att fortsatt följa bolagets arbete med dessa punkter under 2021.

Trollhättan, datum enligt digitala signaturer

2021-03-17 19:21:15Z



Per-Olof Blixt
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

2021-03-17 18:31:16Z



Bo Swanér
Av kommunfullmäktige
utsedd Lekmannarevisor

Styrelse, VD, revisorer och lekmannarevisorer

STYRELSE

Genom beslut i Trollhättans kommunfullmäktige 2018-12-17 § 196 har enligt bolagsordningen följande styrelseledamöter, ordförande och vice ordförande utsetts att ingå i styrelsen fram till och med årsstämma 2023. Vid bolagsstämman den 7 januari 2019 godkändes kommunfullmäktiges val.

LEDAMÖTER

Paul Åkerlund (S), ordförande

Peter Eriksson (M) vice ordförande

Monica Hanson (S)

Stenåke Kjell (S)

Ulf Rörstad (M)

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Anders Torslid

REVISOR

Till revisor har för tiden intill årsstämma år 2023 valts:

Ernst & Young AB med Hans Gavin som huvudansvarig revisor

LEKMANNAREVISORER

Genom beslut i Trollhättans kommunfullmäktige 2018-12-17 § 196 har enligt bolagsordningen följande lekmannarevisorer och ersättare utsetts i bolaget för tiden intill årsstämma år 2023.

ORDINARIE

Per-Olof Blixt (S)

Bo Swanér (M)

ERSÄTTARE

Börje Gustavsson (S)

Anders Karlzon (KD)



Trollhättans nya stadsdel,
intill älven och nästan mitt i stan.

Här tänker vi nytt och framåt.
Som vi ofta gör i Trollhättan.

Hos oss är driv, engagemang
och hållbarhet extra viktigt. Allt
samlat på en historisk plats med
mycket framtidstro.

Välkommen till Vårvik.

