



TROLLHÄTTAN
EXPLOATERING AB

ÅRSREDOVISNING 2022





Foto: Joachim Nywall

Varför Vårvik?

Vi på Trollhättan Exploatering har den unika möjligheten att utforma en stadsdel som ligger i framkant både ur ett tekniskt och hållbart perspektiv. I Trollhättan är vi kända för vårt mod och vår handlingskraft och nu jobbar vi för att vår nya stadsdel ska gå i bräsch för fortsatt utveckling och kanske till och med inspirera andra längs vägen.

Arbetet med att bygga Trollhättans nya stadsdel fortskrider. Vägbanor, trottoarer, belysning, planteringar, busskurer etcetera har kommit på plats och i rabatterna väntar en uppsjö av växtarter på vårsolens ankomst. Det är en vacker, spännande och ganska storslagen plats, som tar form, perfekt placerad intill älven med den nya bron som binder samman staden med vattnet på ett sinnrikt sätt.

ANSVARFULL PAUS

Trollhättan Exploatering, som ansvarar för utvecklingen av stadsdelen är tillsammans med de flesta andra i bygg och anläggningsbranschen avvaktande inför de försvårande faktorer som råder. Rysslands invasion av Ukraina, stigande energi- och drivmedelspriser, inflation och den osedvanligt svaga kronan har medfört att pausläge råder i väntan på en bättre och betydligt mer ekonomiskt hållbar utgångsposition. Att fortskrida med bostadsbyggandet som vi först

hade planerat hade varit inte bara ekonomiskt ohållbart, vi skulle också ha brutit vårt löfte att skapa en stadsdel för alla då kostnaderna skulle skenat i alla led. Oavsett vilka kreativa lösningar vi kunnat uppdaga skulle kostnaden av ovan nämnda omständigheter landa på slutkund, bostadsägarna, att betala. En kostnad som, med våra sociala hållbarhetsmål, skulle bli oacceptabel. Även om det är frustrerande att det drar ut på tiden, så är vi fullkomligt övertygade om att detta är det bästa sättet för att bygga ett hållbart Vårvik.

GOD TILLGÄNGLIGHET

Att Vårvik kommer bli ett föredöme för Trollhättan är vi säkra på. Våra exploatörer jobbar med olika typer av socio-ekonomiska lösningar för att individer som står långt ifrån bostadsmarknaden ska få chansen och hjälpen att ta sig in på den. Vår ambition är att Vårvik ska bli tillgängligt för alla, oavsett om du är boende eller besökare.

Visioner kvarstår men anpassning pågår



Innehåll

Trollhättan Exploatering	4
2022 i korthet	5
VD har ordet	6
Utbyggnad av gator och allmän platsmark	8
Förvaltningsberättelse	10
Bakgrund och ägardirektiv	10
Ägardirektiv	12
Finansiering	13
Omsättning och resultat	14
Investeringar, köp och försäljningar	15
Organisation och medarbetare	16
Grönska vatten och biologisk mångfald	18
Konst på Värvik	20
Detaljplan Knorren	22
Brobygget	23
Arbetsstakten	24
Filfabriken	25
Framtidsutsikter	26
Nyckeltal	26
Styrelsebeslut	27
Resultatdisposition	28
Resultaträkning	39
Balansräkning	30
Kassaflödesanalys	32
Noter	33
Revisionsberättelse	36
Granskningsrapport	38
Styrelse, VD, revisorer och lekmannarevisorer	39

Trollhättan – en växande stad



Trollhättan har ett av Västsveriges bästa näringslivsklimat och har utsetts till en av Sveriges åtta framtidsstäder. År 2022 valdes vi till Sveriges Friluftskommun och var topp fyra av landets bästa Stads-kärnor. Dessutom finns här en väl utbyggd infrastruktur, gott om detaljplanerad mark för byggnation och verksamhetslokaler i bra lägen – samt inte minst välfungerande kluster där olika aktörer inom näringslivet, akademien och offentlig verksamhet samverkar för att öka den samlade konkurrenskraften.

Här finns en stolt, djupt rotad industrihistoria, ett näringsliv med spets och bredd, högklassiga lärosäten och miljöer för innovation och utveckling. De senaste infrastruktursatsningarna har gett Trollhättan riktigt bra kommunikationer som minskat avståndet till Göteborg markant, numera går det att åka mellan städerna på ynka 38 minuter. Detta har resulterat i att vi ingår numera i Göteborgs arbetsmarknadsregion.

Det ökade antalet etableringar och företagssatsningar gör att fler jobb skapas och med det ökar efterfrågan på boende. Detta matchar Trollhättan genom att göra kraftfulla investeringar i nya bostadsområden, bland annat i Värvik, en helt ny stadsdel med ett attraktivt och naturskönt läge precis intill Göta älv.

Trollhättan – en stolt och innovativ stad
med plats för framtiden

#gotrollhattan

Anna Nilsson
Näringslivsenheten
Trollhättans Stad

Trollhättan Exploatering

FRÅN ÄGARDIREKTIVEN, SYFTE OCH VERKSAMHETSBSKRIVNING.

Trollhättan Exploatering 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.



Stridsbergsveteranerna

Tillsammans med Stridsbergsveteranerna, tidigare anställda hos Stridsberg och Biörck, har vi initierat ett filmprojekt för att bevara deras unika historier från arbetslivet och livet i allmänhet. Tillsammans målar de upp en bild av ett forna industrisverige. Ett Sverige med en annan sorts nöjen, utmaningar och prioriteringar. Att höra deras historier är inte bara spännande, fascinerande och ibland komiskt, det gör en också ödmjuk och ger perspektiv. Syftet är att sammanställa deras historier till ett omfattande filmmaterial, dels för att dokumentera historierna, dels för att kunna visa upp dem för allmänheten, bland annat på plats i de på Värvik bevarade industribyggnader.

2022

KÖP AF

- ✓ Tapajo ansökte om och beviljades bygglov
- ✓ Bostadsministern besökte Vårvik
- ✓ Sista markanvisningsavtalet i etapp 1 undertecknades, Kv Läderkulan Serneke
- ✓ Ca 30 000 växter, lökar, buskar och träd planterades
- ✓ Arbetet med detaljplan för Knorren har pågått hela året och var ute på granskning under december
- ✓ Konstverket Visionären köptes in till Thyra Park
- ✓ Området asfalterades och markbeläggning kom på plats
- ✓ Avsiktsförklaring tecknades med restaurangaktör i Filfabriken
- ✓ Godkänd slutbesiktning av saneringsprojektet
- ✓ Restaurering Filfabrik
- ✓ Färdigställande av gradängen
- ✓ Fastställande av kollektivtrafik
- ✓ Besök i Kosta, Småland för att följa tillverkningen av glasgloberna i konstverket Lanterna

VD har ordet

Under 2022 har situationen i vår omvärld, tyvärr utvecklats på ett mycket negativt sätt. Efterdyningar från en långdragen pandemi har medfört brist på flera av de varor och material som efterfrågas, inte bara i vår bransch. Addera att Ryssland under februari 2022 invaderade och inledde ett krig med Ukraina vilket förutom en humanitär katastrof ledde till stora utmaningar i att hantera och upprätthålla energileveranser. Dessutom har inflationen, som i tio år legat stabilt på mellan 1 och 2 procent i och med december 2022 gått upp till 12,3 procent.

För att försöka få ner inflationsökningen har Riksbanken höjt styrräntan från 0 procent till 2,5 procent. Även om styrränta på 2,5 i ett historiskt perspektiv är en låg ränta så har marknaden levt med styrränta på noll eller under noll sedan slutet av 2014. Investeringsbidrag för nybyggande av hyresrätter togs bort vid årsskiftet mellan 2021 och 2022 och har också bidragit till större svårigheter att finansiera och initiera byggnation av hyresrätter.

Denna stora negativa förändring av vår omvärld har medfört att våra exploitörer är tveksamma till uppstart av bostadsproduktion. Intresset finns fortfarande men förutsättningarna behöver bli mer överskådliga och stabila. Vi fortsätter att färdigställa ledningsinfrastrukturen och utbyggnaden av gator och allmänna platser. Arbetet med klaffbron, Stridsbergsbron fortlöper också. Detta kommer till stora delar vara klart till sommaren 2023.

Arbete med den sista detaljplanen för Värvik (Knorren) har pågått under 2022 och beräknas beslutas av fullmäktige innan sommaren 2023. Förslaget innehåller cirka 270 bostäder, lokaler för centrumservice, en förskola, vård och omsorgsboende samt en områdeslekplats och rekreationsytor.

Renovering av Filfabriken som är en del av industrikulturmiljön pågår också och beräknas även den vara klar till sommaren 2023. Därefter kommer hyresgäst-anpassningar göras för de verksamheter som etablerar, detta sker i samband med när bostäderna färdigställs.

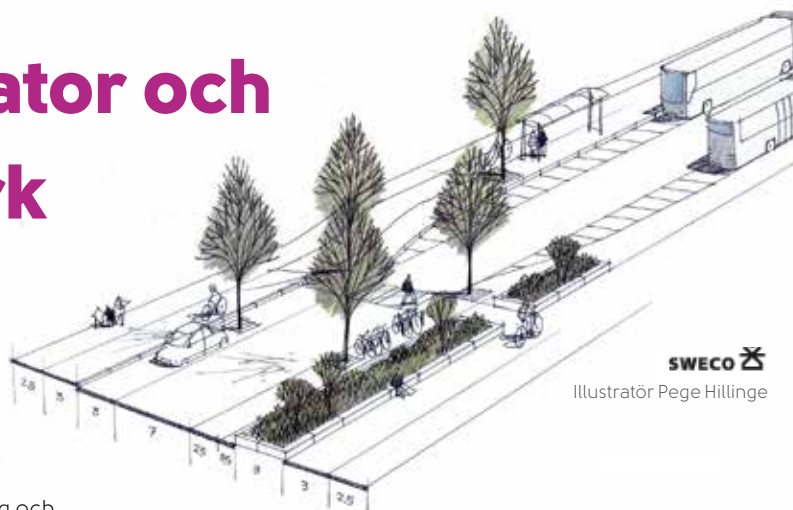
Intresset för att vara med att bygga Värvik är fortsatt stort och flera exploitörer har hört av sig under året med ambitionen att vara med och forma Trollhättans nya stadsdel.

Anders Torslid, VD



Utbyggnad av gator och allmän platsmark

I början av 2022 startade utbyggnaden av gator och allmän platsmark på allvar på Vårvik. Den djupast liggande ledningsinfrastrukturen, alltså den funktionalitet som behövs i ett bostadsområde, var på plats. Det var nu dags att färdigställa uppbyggnaden av gatorna, ge dem sitt slutgiltiga utseende. Kvalitet- och gestaltungsprogrammet för Vårvik beskriver och bestämmer gatornas utformning och karaktär. I det ingår både alla underliggande funktioner och gatans visuella gestaltning. Motortrafik, ledningsinfrastruktur, dagvattenhantering, parkeringar, vegetation, kollektivtrafik, cyklar, gångtrafikanter, cykelparkeringar, belysning och trafikskyltning ska alla samsas om utrymmet i och under gatan. Det behöver samsas både funktionellt men också rent estetiskt.



Huvudgatan, vars rätta namn är Vårviksvägen är 27 meter bred och har generösa trottoarer och cykelytor på båda sidor. Här finns också körbanor - en i varje riktning, kantstensparkering, cykelparkeringar, regngardens och gatuträd. Huvudgatan är också en viktig länk för vatten, grönska och ekosystemstjänster genom området.

STRIDSBERGSTORGET

Torget växte fram i sakta mak och är präglad av hantverk som har fått ta sin tid. Det röda markteget som lades för hand i fiskbensmönster speglar vackert de omkringliggande kulturbyggnadernas röda tegel. Större delen av belysningsarmaturerna kom på plats under hösten och kunde användas som primärbelysning i slutet av november. De regngardens som anlagts längs gatorna fylldes och planterades. De utgör en del av planteringen av Vårviks inte mindre än 30 000 olika planter, träd, buskar och lökar.

Arbetet har fortlöpt som förväntat större delen av året, med mindre tidsförskjutningar i samband medinterväder som resulterade i tjäle i slutet av året. Lyckligtvis har projektet har varit relativt förskonat från prishöjningar på material.





SIFFROR

- ✓ 40 000 m² fiberduk
- ✓ 205 brunnar
- ✓ 393 belysningsarmaturer
- ✓ 14,7 mil kabelrör
- ✓ 84 000 ton krossprodukter
- ✓ 19 500 timmar tjänstemän
- ✓ 46 500 timmar yrkesarbetare
- ✓ 4,2 km kantsten
- ✓ 2,3 km L-stöd
- ✓ 14 700 m² plattor
- ✓ 7245 ton jord
- ✓ 11 000 borrhål, som laddats med 53 700 kg dynamit

Kort om raingarden

På Vårvik leds regnvatten till specialbyggda växtbäddar, raingardens. Bäddarna är fyllda med växtjord men också med material som sand, grus och makadam som säkerställer en reglerad dränering. Vid skyfall ska vatten snabbt kunna rinna in i växtbädden som bromsar flödet till det kommunala VA-nätet. För att undvika röta och stående vatten finns ett dräneringssystem som sakta tömmer växtbädden under cirka ett dygn. Vid normala regn samlas vatten in och bevattnar växtbädden själv.



BILDANDE AV BOLAGET TROLLHÄTTAN EXPLOATERING AB

Bakgrund & ägardirektiv

Bakgrund

Historien började med att Trollhättans Stad ville utveckla en ny stadsdel, Vårvik, på gamla Stridsbergsområdet och Knorretorpen. 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.

Innan exploatering kunde starta behövdes en sanering göras av det gamla industriområdet och bidrag för detta söktes och erhöles av Naturvårdsverket. För detta krävdes att Trollhättans Stad tecknade ett arrendeavtal med Källstaden, vilket gjordes vid slutet av 2017 att gälla fr.o.m. 2018 till 2021.

och Källstorp 4:4 och del av 4:3 sättes till Trollhättans Stad. Under 2022 köpte Trollhättan Exploatering kvartersmarken som är avsedd för bostäder och parkering i detaljplaneområdena Stridsberg och Knorretorpet av Trollhättans Stad. Dessa detaljplaneområdena utgör 71% av hela Vårvik.

Utbyggnaden av stadsdelen Vårvik kan väntas pågå fram

Personal och löpande förvaltning

Anders Torslid, som är VD i Kraftstaden Fastigheter, utsågs till VD även i Trollhättan Exploatering. Det beslutades också att personal från Kraftstaden även 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. Under 2021 har personal anställts direkt i bolaget.

Foto: Joachim Nywall

av den nya stadsdelen i Värvik. Bolaget har till uppgift att sköta lokaliseringsprinciperna och beakta:

- ekonomiska effekter,
- statsstödsregler samt offentlig upphandling,
- lokaliseringsplan och eventuella konsekvenser av eventuellt 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 väsentliga och med iakttagande av lokaliseringsprinciperna, exploatera stadsdelen Värvik.

Kommunfullmäktige beslutade 2018-11-05 § 144 följande:

Kraftstaden startar moderbolag för att starta upp ett nytt bolag (bolagsnr 556207-4699).

- att anta bolagsordningen för "Bolaget".
- att "Bolagets" aktiekapitalet ska utgöra 4 mkr och finansiering sker genom ianspråktagande av Trollhättan Stadshus AB:s rörelsekapital.
- att utse "Bolagets" styrelse ska bestå av fem ordinarie ledamöter.

STYRELSEN

På det följande kommunfullmäktigemöte 2018-12-17 utsågs styrelse och lekmannarevisorer i det nya bolaget. Styrelsen utgörs av medlemmarna i kommunstyrelsen och Kraftstaden. Den första bolagsstämmen i Trollhättan Exploatering hölls 2019-01-07 och bolaget registrerades av Bolagsverket 2019-01-08.



Ägardirektiv

Huvudsyftet med bolaget är att utveckla stadsdelen Vårvik i enligt med FÖP och 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 exploitörer.

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.

BORGENSAM 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 Trollhättan Energi arbetats fram och det undertecknades per 2019-11-11.

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

Finansiering & nyckeltal

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 82,7 mkr, vilket beror på att fordringar på Trollhättans Stad har minskat. Det beror på att medel på koncernkontot har minskat.

I investeringsverksamheten har 90,7 mkr använts. Investeringarna består främst av markanläggning i form av gatukostnadsersättning på 69,4 mkr. Vidare har det investerats 11,7 mkr i projekt- och utredningskostnader med mera. I resterande 10 mkr ingår reglering av markköp mot staden och betalning av rivning till Kraftstaden.

Av kassaflödet framgår också att aktieägartillskott på 8 mkr har erhållits, vilket använts för att täcka årets underskott på 4,6 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 behövde tas 2019 var inte derivatavtal klara och det bestämdes att nyttja fasta lån i stället 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, i stället för likvida medel, men det är genom koncernkontot som dagliga in- och utbetalningar sker. Behållningen på koncernkontot uppgick till 37 792 653,99 kr vid årets slut.

Genomsnittlig ränta på bolagets lån uppgår till 0,17 %. Ränte- och kapitalbindningstiden uppgick per 2022-12-31 till 2,37 år. Borgensavgift har inte tagits ut för 2022 enligt överenskommelse då Staden har placerat överlikviditeten.

Enligt ägardirektivet ska soliditeten långsiktigt vara positiv, vilket uppfylls. Soliditeten var 7,1 % per 2022-12-31.



Omsättning och resultat

Bolagets omsättning var 3,2 mkr 2022. Den största delen av intäkterna, ca 2,8 mkr, bestod av projektanknutna löne-kostnader för samordning av gatubyggnad som fakturerats Trollhättan Stad. Bland resterande intäkter märks mark-anvisningsavgifter på 320 kkr som gäller avtal om framtida byggrätter.

Trollhättan Exploaterings resultat efter finansiella poster visar på ett underskott på 4,6 mkr. Väntat var ett underskott på 6,1 mkr. Skillnaden mellan budget och utfall förklaras av något högre intäkter från fakturerade timmar än väntat samt att bolaget fått ränteintäkter från koncernbankkontot pga. det förändrade ränteläget. Det dröjer troligtvis några år innan intäkter från försäljning av byggrätter börjar komma in och påverka resultatet positivt.

KOSTNADER

Personalen utgjorde, liksom tidigare år, den största delen av kostnaderna 2022. Personalkostnaderna för anställda

i Trollhättan Exploatering uppgick till 4,4 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 2022 1,5 mkr vilket medförde att bolagets totala kostnader för egen och inhyrd personal uppgick till 5,9 mkr. Motsvarande 2021 var 4,9 mkr.

Resterande 1,8 mkr av rörelsens kostnader bestod i första hand av marknadsföring 765 kkr och lokalkostnader 395 kkr. Sammanlagt blev summan för rörelsens kostnader 7,7 mkr.

SKATTER

I balansräkningen redovisas uppskjuten skattefordran på 3,4 mkr som utgörs av underskottsavdrag.

An aerial photograph showing a rugged, rocky coastline. A concrete dam or breakwater runs along the shore, with a body of water in the foreground. The rocks are light-colored and jagged, with some green vegetation growing on them. In the background, there's a paved area with some construction materials and a fence.

Investeringar, köp och försäljningar

År 2022 förvärvade Trollhättan Exploatering kvartersmark avsedd för bostäder och parkering av Trollhättan Stad. Köpeskillingen uppgick till 37,8 mkr.

GATUKOSTNADRSÄTTNING

Trollhättan Exploatering betalar löpande gatukostnadsersättning, för att bygga ut gator och övriga allmänna platser, till Trollhättan Stad. Gatukostnadsersättningen uppgick 2022 till 69,5 mkr och har aktiverats som markanläggning i bolaget.

PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Övriga investeringar, bland annat utredning och utveckling av Värviks övriga områden, uppgick 2022 till 11,7 mkr.

Organisation och medarbetare

Trollhättan Exploatering består av Stadsdels-utvecklingschef, två projektledare och en ekonom. En person valde att avsluta sin anställning under året och man har avvakat med rekrytering av en ersättare.

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, IT och marknad till en genomsnittlig timpenning som debiteras enligt fast avtal. Även VD:s roll i bolaget regleras i detta avtal. Avtalet ses över årligen och kan komma att justeras.

KOMPETENSUTVECKLING

Att arbeta med kontinuerlig kompetensutveckling för personalen är en viktig del hos Trollhättans Exploatering. Genom årliga avstämningar, såsom vid medarbetarsamtal, undersöks vilka kompetensutvecklande insatser som behöver implementeras för de anställda. Återkommande uppdatering och fortbildning inom respektive yrkesområde är en självklar del i kompetensutvecklingen och flera medarbetare deltar i olika typer av nätverk inom respektive yrkesområden för att på så vis få ett erfarenhetsutbyte. Under hösten genomförde vi företagsdagar för samtliga anställda i både Trollhättan Exploatering och Kraftstaden med syftet att träffa varandra över avdelningsgränserna och arbeta gemensamt med värderingar, bemötande och andra styrande åtgärder.

ARBETSMILJÖ OCH FRISKVÅRD

Arbetet för likabehandling ska vara en naturlig del av Trollhättans Exploatering verksamhet. Tillsammans ska vi verka för en arbetsplats som är inkluderande, jämlik,

präglas av mångfald och som är fri från diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling.

Hos Trollhättans Exploatering ska det finnas lika möjligheter till anställning, utbildning, befordran och utveckling. Det får inte förekomma lönediskriminering eller andra osakliga skillnader i anställningsvillkor. En jämn könsfördelning inom företaget eftersträvas och att båda könen finns representerade inom olika yrkesområden. Alla ska få förutsättningar att förena yrkesrollen med föräldraskap om så önskas.

Medarbetarnas trivsel och arbetsmiljö följs upp regelbundet och systematiskt dels genom en årlig arbetsmiljöenkät, dels genom kontinuerliga medarbetarsamtal. Under 2022 startade vi upp en temperaturmätningstjänst, Winningtemp, där syftet är att på ett enkelt, överskådligt och anonymt sätt mäta vår personals välmående och engagemang. För oss är det viktigt att mäta och följa upp arbetsmiljön kontinuerligt och att kunna se trender och avvikelser både på team- och bolagsnivå.

Bolaget satsar på ett hållbart arbetsliv genom en rad olika aktiviteter och förmåner, som ett årligt friskvårdsbidrag och möjlighet till sjukvårdsförsäkring. En friskvårdsgrupp arbetar löpande med att erbjuda hälsofrämjande aktiviteter. Under året har vi gjort ett större hälsoarbete med individuell hälsoplan med hälsotest och coach för att nå egna mål med sin hälsa. En uppföljning erbjöds under hösten.

Hållbart och hälsosamt 

Trollhättans Exploatering är ansluten till arbetsgivarorganisationen Sobona och gällande kollektivavtal tillämpas. Branschöverenskommelse om lön och allmänna anställningsvillkor – Fastigheter, började tillämpas 1 januari 2022.

Vi har avtal om företagshälsovård via Hälsan, Trollhättans Stad.

Organisationschema

STYRELSE

Ordförande Paul Åkerlund (S)
Vice ordförande Peter Eriksson (M)
Ledamöter Monica Hanson (S)
 Stenåke Kjell (S)
 Ulf Rörstad (M)

STADSDELSUTVECKLING

Stadsdelsutvecklingschef Malin Nyberg
Byggsamordnare Joakim Blomén
Projektledare Farooq Obayes

VD

VD Anders Torslid

EKONOMI

Ekonom Dag Vintersten

FRÅN KRAFTSTADEN

VD Anders Torslid
Ekonomichef Gunilla Bogren
Marknadschef Katja Weyhing
Kommunikatör Lovisa Svensson
Affärsutv. Viktor Johansson
HR-ansvarig Cimona Sjöstrand

ÖVERGRIPANDE



Anders Torslid
VD

PROJEKTRELATERAT & BYGGTEKNISKT



Malin Nyberg
Stadsdels-
utvecklingschef



Joakim Blomén
Byggsamordnare



Farooq Obayes
Projektledare



Cimona Sjöstrand
HR-ansvarig

KOMMERSIELLA LOKALER



Viktor Johansson
Affärsutvecklare

BUDSKAP & VARUMÄRKE



Katja Weyhing
Marknadschef



Lovisa Svensson
Kommunikatör

SIFFROR & PROGNOSE



Gunilla Bogren
Ekonomichef



Dag Vintersten
Ekonom

Grönska, vatten och biologisk mångfald

En viktig aspekt i stadsdelsplanering, särskilt för oss på Vårvik, är grönska. I byggnationen av en tät stad är de gröna elementen centrala i många avseenden, den mänskliga upplevelsen, välbefinnande för organismer och djur samt för att skydda och gynna ekosystem som främjandet den biologiska mångfalden. På Vårvik arbetar vi aktivt med detta, bland annat genom de, för Trollhättan exklusiva, raingardens. Där i möter en teknisk reningsanläggning för regnvatten en härlig, grön plantering. Med rätt växtlighet har de även bullerreducerande kvaliteter och gynnar

dessutom viktiga pollinerare. Landskapsarkitekt Anna-Karin Skoog har lång erfarenhet av både Raingarden och växtlighet. Hon berättar att det finns flera växter som både tål och frodas i en trafknära miljö. "Det är även viktigt att välja växter som är anpassade för den aktuella klimatzonen. I Trollhättans fall innebär det zon 2 av 9 i en stigande skala."

HÄR FRODAS FLORA OCH FAUNA

Längs med Vänersborgsvägen och vid infarten vid Vårviks-rondellen utformas varsin våtmarksplantering. Vid häftiga skyfall fylls planteringarna upp och skapar dammar. Dammarna skapar ännu en miljözon och utökar den flora och fauna som trivs på Vårvik. Dessutom hjälper de till att avlasta dagvattensystemen och skydda byggnader och gator från översvämningar.

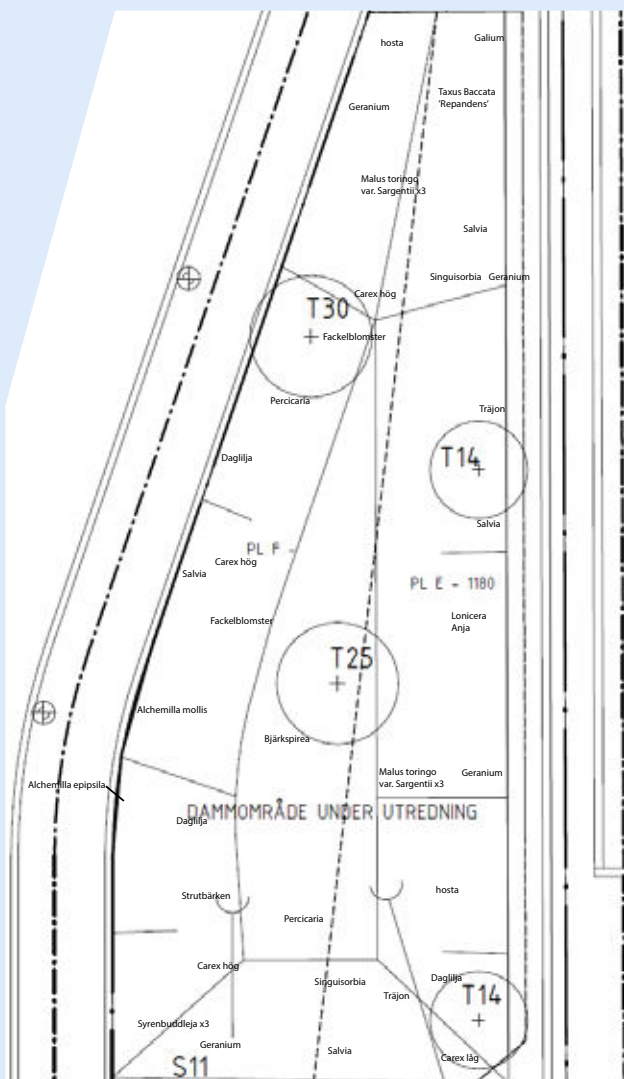


Dammfladdermusen håller till i vattennära miljöer med rätt förutsättningar.

Vid de strandnära områdena, intill Göta älv, har Dammfladdermusens födosöksmiljö satt präge på utformningen framför allt när det gäller belysning och växtlighet. Här blir det en bård av växter och träd som håller kvar de insekts-svärmar som kläcks ur vattnet nära land. Dessa insekter är en viktig föda för dels Dammfladdermusen och andra fladdermusarter som finns på Vårvik, och dels fåglar och mindre djur.

EN SUNT VÄXANDE STADSDEL

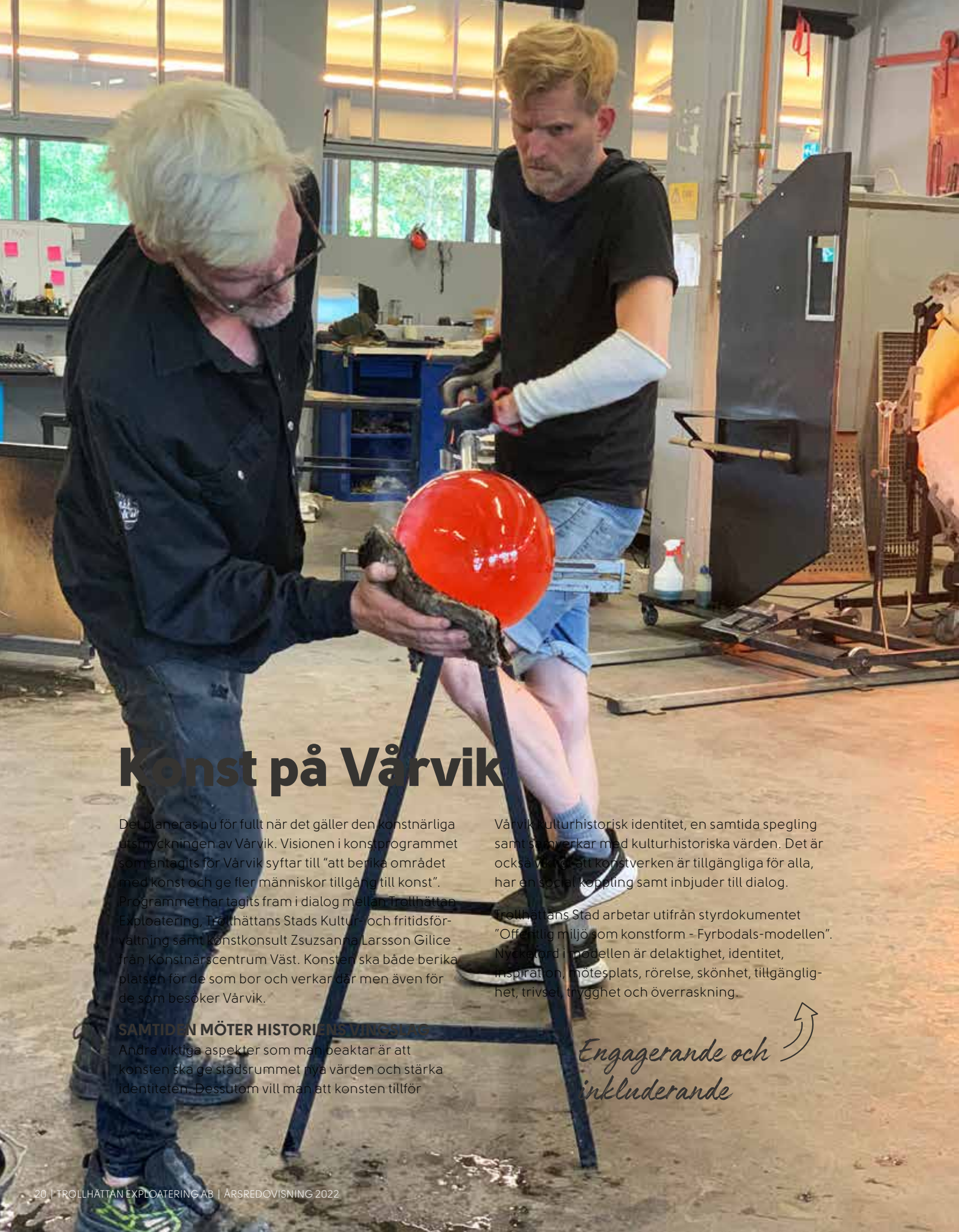
För landskapsarkitekten som har arbetat med Vårvik, Anna-Karin Skoog, har artrikedom och mångfald varit ledande i urvalet av växtlighet. Lika så att ta hänsyn till årstiderna med till exempel vintergröna växter eller buskar som ger skydd och föda för fåglar och insekter. När allt är planterat och klart kommer 30 000 växter att pryda gåtor, rummet, Stridsbergs torg och Vårviks parker. Rumskänslan, geometri, materialval och växter ska ge besökaren en genomtänkt och ombonad upplevelse av stadsdelen.



Planteringsplan vid dammområdet vid Vänersborgsvägen



*"30 000 växter kommer att
pryda parker och gaturum"*



Konst på Vårvik

Det planeras nu för fullt när det gäller den konstnärliga utsmyckningen av Vårvik. Visionen i konstprogrammet som antagits för Vårvik syftar till "att berika området med konst och ge fler människor tillgång till konst". Programmet har tagits fram i dialog mellan Trollhättan Exploatering, Trollhättans Stads Kultur- och fritidsförvaltning samt konstkonsult Zsuzsanna Larsson Gilice från Konstnärscentrum Väst. Konsten ska både berika platsen för de som bor och verkar där men även för de som besöker Vårvik.

SAMTIDEN MÖTER HISTORIENS VINGSLAG

Andra viktiga aspekter som man beaktar är att konsten ska ge stadsrummet nya värden och stärka identiteten. Dessutom vill man att konsten tillför

Vårvik kulturhistorisk identitet, en samtida spegling samt samverkar med kulturhistoriska värden. Det är också viktigt att konstverken är tillgängliga för alla, har en social koppling samt inbjuder till dialog.

Trollhättans Stad arbetar utifrån styrdokumentet "Offentlig miljö som konstform - Fyrbodals-modellen". Nyckelord i modellen är delaktighet, identitet, inspiration, mötesplats, rörelse, skönhet, tillgänglighet, trivsel, trygghet och överraskning.

*Engagerande och
inkluderande*

Tre platser utvalda för konst

1

STRIDSBERGS TORG: I slutet 2021 upphandlades Vårviks första offentliga konstverk, Lanterna av David Svensson. Lanterna placeras på Stridsbergs torg som är navet i stadsdelen där konstnärens uppdrag varit att gestalta företaget Stridsbergs & Biörcks världsledande industriella produkter. Lanterna är en 6 meter hög lyktskulptur i stål och glas och utgår från av ett "nav" och en cirkulär hjulform som refererar till svänghjulet i Martinverket. I hjulet är sju olivfärgade glasglobar monterade som kommer bjuda på ett vackert ljusspel.

Under 2022 har tillverkningen av Lanterna pågått. Till exempel har de handblåsta stora glasgloberna tillverkats i glasriktet Kosta i Småland.



THYRAS PARK: Det andra konstverket som upphandlades under förra året är Visionären som kommer finnas i den nyanlagda Thyras park. Parken ligger precis vid älven, norr om Stridsbergsbron och är uppkallad efter Thyra som var dotter till Ernst Stridsberg och en varmhjärtad filantrop för mindre bemedlade människor.

"Jag kan inte hjälpa att jag alltid haft idéer. Jag har ej heller förmått skjuta ifrån mig vad jag såg av orättvisor och dylikt, utan i stället har jag huggit i"

– Thyra Reuterwall

Citat från Thyra Reuterwall som präglat skapandet av Visionären och inspirerat konstnären Lena Flodman i material- och motivval. Verket är gjutet i aluminium, är cirka två och en halv meter högt och är fullt av referenser till Thyras liv och gärning. Visionären representerar de utsatta barnen som Thyra hade sådan stark medkänsla för. En visionär har blicken inställd på framtiden. Barnen är allas vår framtid.

3

GLÄNTAN: Vid Vårviks norra entré är det planerat för ett parkområde genom vilket boende och besökare kommer kunna promenera. Där ska det också placeras ett konstverk. Vilket konstverk som kommer uppföras här är ännu inte fastställt.

Allt eftersom människor flyttar in i Vårvik så förordnas det att man i Konstprogrammet inför kommande, framtida konstupphandlingar som skapar dialog med boende, verksamma och besökare. Allt för att bidra till en inspirerande och engagerande offentlig miljö på Vårvik.



Delområde och Knorren med det vegetationsklädda höjdpunktiet emellan.

Detaljplan Knorren

Detaljplanen för Knorren är den sista etappen att planläggas på Vårvik. Arbetet med detaljplanen för Knorren har pågått under hela 2022. Samrådet hölls i slutet av året och i början av 2023 startas antagandeprocessen med förhoppning om att planen vinner laga kraft under våren.

Detaljplanen innefattar bostäder, en byggrätt för kombinerad förskola med sex avdelningar, en vård- och omsorgsverksamhet med 108 bostäder samt lokaler för centrumverksamheter. Bebyggelsen fördelas i tre kvarter, varav ett kvarter föreslås byggas med ett underjordiskt garage avsett för parkering. Planen säkerställer också delar av Vårviks naturområde för rekreation och goda

livsmiljöer för djur och växtliv. En områdeslekplats med maritimt tema under arbetsnamnet "Våran Vik" finns också planerad inom planområdet.

MED HÄNSYN TILL BÅDE DÅTID OCH FRAMTID

Det finns gott om promenadstigar, rekreationsytor och motionsmöjligheter inom området som gör Knorren lättillgängligt. Våtmarksområdet och strandzonen mot älven bevaras i sin helhet som rekreationsområde.

I detaljplanen för Knorren återkommer tegel som tema för gestaltningen, i beigea, ljusa toner inspirerat av industriområdet Stridsberg och Biörck. Puts ska vara i ljusa, varma färger och trä blir målat i ockra och ljusa, gula toner.





Perspektiv – entréplatsen närmast Vänersborgsvägen.

SWECO
Illustratör Pege Hillinge

Bostäderna får inglasade balkonger för att reducera buller.

Kontor och/eller bostäder med verksamheter i entréplan.

Vård- och omsorgsboende med verksamheter i entréplan.

Entrétorget angränsar till ett våtmarksområde som med sin rika vegetation bland annat utgör ett viktigt habitat för hackspettar.

Synlig dagvattenhantering – vegetation med hög biodiversitet.

Stadsdelens entrégata med kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk.

Norra delen av Stridsbergsområdet. Upphöjda planteringar för vegetation och vattenhantering.

Brobygget 2022

På många sätt var 2022 Stridsbergsbrons år. Under det gångna året har de stora framstegen börjat märkas ordentligt, även för gemene Trollhättebo. I början av året påbörjades lanseringen av bron, alltså monteringen av den fasta delen som utgör gång- och körbanan. I fyra etapper sköts långsamt, långsamt den enorma stålkonstruktionen på plats över brostöden och Göta älv.

I början av december levererades, via pråm, den första, 330 ton tunga broklaffen. I nästen en veckas tid pågick

arbetet att med millimeter-precision dra klaffen på plats. Efterföljande måndag kunde även fartygstrafiken återgå till normalläge. På grund av ogynnsamt väder fick monteringen av klaff nummer två, även den på 330 ton, vänta till januari 2023. Med hjälp av domkraft, vajrar och en rejäl skvätt grönsåpa kom klaffen till sist på plats. Fortsatt under 2023 ska nedmontering av stödbron genomföras. Belysning och signalsystem ska installeras samt gjutning och asfaltering innan besiktningarna avslutar arbetet.



Så går arbetstakten

Nyheten om att bostadsexploateringen har tvingats på framtiden och att byggstart ännu inte är fastslagen har varit ett tuft för samtliga inblandade parter, från exploatörer och underleverantörer till tjänstemän och vanliga Trollhättebor. Framflyttandet av bostadsbyggandet innebär att bygget av områdets primära mobilitetsanläggning ovan jord stannar upp. Att bygga mobilitets- och parkeringslösningar innan det finns boende på plats att nyttja dem skulle bli en ologisk investering. Framflyttningar till trots hyser vi största respekt för, och står bakom beslutet att skjuta upp projektet, allt för att ha optimala förutsättningar att lyckas med vår vision om ett Värvik för alla.

FRAMSTEG I EN OSÄKER TID

Trots detta var ändå 2022 ett produktivt år på Värvik och mycket har flutit på som det initialt var planerat. Vägbanor, trottoarer, belysning, planteringar, busskurer etcetera har alla kommit på plats. Produktionen av Stridsbergsbron har under det gångna året löpt på bra och framstegen har börjat märkas ordentligt, även för gemene Trollhättebo. I början av året påbörjades lanseringen av bron, alltså

monteringen av den fasta delen som utgör gång- och körbanan. I början av 2023 monterades broklaff nummer två och vi har nu en fungerande öppningsbar bro. En rad tester och säkerhetskontroller återstår innan bron kan öppnas för allmänheten.

SISTA DETALJPLANENS SLUTKNORR

Arbete med den fjärde och sista detaljplanen för Värvik, Knorren, har pågått under 2022 och beräknas beslutas av fullmäktige innan sommaren 2023. Detaljplanen innehåller cirka 270 bostäder, lokaler för centrumservice, en förskola, underjordiskt garage, vård och omsorgsboende samt rekreationsytor. Dessutom finns en områdeslekplats med temat "Vår Vik" inom planområdet. Temat är framtagen av en lokal ungdom.

Renovering av Värviks äldsta fabrikslokal, Filfabriken pågår och beräknas även den vara klar till sommaren 2023. Därefter kommer hyresgäst Anpassningar göras i lokalen för de verksamheter som etablerar sig där. Detta sker i samband med att bostäderna färdigställs.



Perspektiv Knorren från friluftsområdet.

SWECO

Illustratör Pege Hillinge

Bostadshus mot ängen med tre våningar och indragen fjärde våning. Platt tak.

Indragna övre våningar på bostadshusen.

Ettapp Stridsbergs i fonden.

Parkmark mellan bebyggelsen och älven.

Vändplan i slutet av kvartersgatan.

Solitära träd bevaras.



De fyra nyproducerade taklanterninerna är skapade efter originalen som tidigare prydde Filfabriken.

Varsamt bevarad design ↗

Filfabriken

Under året som gått har mycket hänt med den gamla byggnaden och den börjar nu få tillbaka mycket av sin forna glans. De utvändiga murningsarbetena har färdigställts och murarbetarna har nu fortsatt med invändiga putsarbeten. Originalfönstren har också blivit återmonterade. Efter nekat beslut om att byta till moderna fönster skickades de gamla fönstren söderut för en välbehövlig renovering som innebar både svetsarbeten och målning. Taklanterniner som en gång i tiden fanns på byggnaden har återskapats och är nu på plats. Taket har tilläggsisolerats och försetts med ny plåtbeklädnad.

Efter att originalfönstren renoverats och fått nya glas monterade där både kulturglas och isolerglas samverkar för att få så bra energivärde som möjligt har de återvänt till filfabriken. I slutet av året har även arbeten påbörjats med att förse byggnaden med nya installationer som ventilation, rör och el.



Framtidsutsikter

Signerat Torslid

I väntan på att förutsättningarna utjämnas för bostadsbyggandet på Värvik kommer utbyggandet av gator och allmän platsmark att färdigställas under det kommande året. Tillsammans med Trollhättans Stad planerar vi för trafiköppning av Stridsbergsbron och huvudgatan på Värvik till sommaren 2023. Vi kommer i samband med detta också öppna upp Stridsbergstorget, Thyras Park och del av Filfabriken.

Vår förhoppning är att våra exploatörer kan starta bostadsbyggnation under 2024, detta bygger på att utvecklingen av inflation, räntan och övriga osäkerheter i vår omvärld stabiliseras och utvecklas på ett positivt sätt.

De gamla industribyggnaderna som finns kvar på Värvik visade sig vara i sämre skick än vad som först antogs. Detta har lett till en rad tuffa beslut angående bevarande och restaurering på ett hållbart sätt. Vi behöver under 2023 ha en diskussion och besluta vad som är den bästa vägen framåt med framför allt Hyveljärnsfabriken och Martinverket.

Effekterna av att lidplanen förskjuts blir att våra intäkter kommer senare och med ökade räntekostnader ökar även våra kostnader. Vår förhoppning är att vi kan kompensera detta med framtida intäktsökningar.

Foto: Joachim Nywall

Nyckeltal – belopp i kronor

	2022	2021	2020
Total omsättning	3 156 503	2 308 577	1 265 913
Resultat efter finansiella poster	-4 605 141	-6 781 796	-5 584 773
Balansomslutning	220 078 568	216 101 818	213 883 227
Bokfört värde fastigheter	214 875 098	124 387 602	83 086 883
Investeringsvolym	90673708	43 519 247	60 418 716
Total bruksarea (kvm BRA)	0	0	1 371
Justerat eget kapital	18 845 407	15 405 624	12 414 785
Soliditet vid årets utgång	7,1 %	7,1 %	5,8 %

NYCKELTALSDEFINITIONER

Balansomslutning

Summa tillgångar vid årets utgång

Bokfört värde fastigheter

Totala anläggningstillgångar exkl. egna inventarier i verksamheten

Investeringsvolym

Bruttoinvesteringar i byggnader, mark, markanläggningar och inventarier

Justerat eget kapital

Eget kapital inkl. 79,4 % av obeskattade reserver

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen



Från vänster:
Anders Torslid,
Stenåke Kjell,
Ulf Rörstad,
Monica Hanson,
Paul Åkerlund,
Peter Eriksson.

Styrelsebeslut år 2022

9 styrelsemöten har hållits under året

Under året har styrelsen beslutat:

- Ställa sig bakom konstprogram för Värvik.
- Fastställa bokslut för 2021 och kalla till årsstämma.
- Fastställa arbetsordning för styrelsen m.fl. styrdokument.
- Ställa sig bakom reviderad budget för 2022.
- Godkänna markanvisningsavtal med Serneke.
- Godkänna tertialbokslut.
- Fastställa budget för 2022 och prognos för 2024-2025.

Trollhättan Exploatering bildades i syfte att driva projektet med utveckling av den nya stadsdelen Värvik. I projektkalkylen har hela tiden ingått att renovering av kulturmiljön, som ska bevaras, ska finansieras genom försäljning av byggrätter inom ramen för hela projektet.

Kraftstaden genomför och finansierar inledningsvis uppbyggnaden 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

Rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2021-01-01	4 000 000	12 888 004	-4 473 219
Överföring resultat föregående år		-4 473 219	4 473 219
Inbetalt aktieägartillskott		8 500 000	
Årets resultat			-5 509 161
Utgående balans 2021-12-31	4 000 000	16 914 785	-5 509 161
Överföring resultat föregående år		-5 509 161	5 509 161
Inbetalt aktieägartillskott		8 000 000	
Årets resultat			-5 509 161
Utgående balans 2022-12-31	4 000 000	19 405 624	-4 560 217

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

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	19 405 624
Årets förlust	-4 560 217
	14 845 407

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen behandlas så att:

i ny räkning överförs	14 845 407
-----------------------	-------------------

Beträffande bolagets redovisade resultat för räkenskapsåret och ställningen per 2022-12-31 samt finansiering och kapitalanvändning under räkenskapsåret hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys och noter.

Resultaträkning

(I KRONOR)

	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning		320 000	576 976
Aktiverat arbete för egen räkning och sålda tjänster		2 825 448	1 620 353
Övriga rörelseintäkter		11 056	111 249
		3 156 504	2 308 578
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-17 306	-31 386
Övriga externa kostnader		-3 163 779	-3 045 165
Personalkostnader	2	-4 416 490	-3 448 375
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-115 007	-2 227 398
		-7 712 582	-8 752 324
		-4 556 078	-6 443 746
RÖRELSERESULTAT			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		218	0
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		282 073	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 353	-338 049
		-49 062	-338 049
		-4 605 140	-6 781 795
Resultat efter finansiella poster			
Resultat före skatt		-4 605 140	-6 781 795
Skatt på årets resultat	3	44 923	1 272 635
		-4 560 217	-5 509 160
ÅRETS RESULTAT			

Balansräkning

(I KRONOR)

	Not	2022	2021
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	168 941 164	61 688 645
Inventarier	5	372 387	301 181
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	45 933 934	62 698 957
		215 247 485	124 688 783
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	3	3 410 631	3 365 708
		3 410 631	3 365 708
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		218 658 116	128 054 491
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	559
Fordringar hos koncernföretag	7	411 104	389 832
Fordringar hos Trollhättan Stad	8	688 774	87 425 606
Övriga fordringar		291 302	209 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 272	21 639
		1 420 452	88 047 327
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 420 452	88 047 327
SUMMA TILLGÅNGAR		220 078 568	216 101 818

Balansräkning, forts

(I KRONOR)

	Not	2022	2021
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 000 000	4 000 000
		4 000 000	4 000 000
Fritt eget kapital			
Aktieägartillskott		19 405 624	25 500 000
Balanserat resultat		0	-8 085 215
Årets resultat		-4 560 217	-5 509 161
		14 845 407	11 405 624
SUMMA EGET KAPITAL		18 845 407	15 405 624
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	100 000 000	200 000 000
		100 000 000	200 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100 000 000	0
Leverantörsskulder		864 518	149 517
Skulder till koncernföretag	10	330	1 488
Skatteskulder		31 385	0
Övriga skulder		150 685	333 470
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		186 243	211 719
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		101 233 161	696 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 078 568	216 101 818

Kassaflödesanalys

(I KRONOR)

Den löpande verksamheten	2022	2021
Årets resultat	-4 560 218	-5 509 161
Lämnat koncernbidrag	0	0
Avskrivningar	115 007	2 227 398
Realisationsvinst/förlust	0	0
Minskning av kortfristiga fordringar	86 626 876	40 345 893
Minskning av kortfristiga skulder	536 967	-772 249
Kassaflöde från löpande verksamhet	82 718 632	36 291 882
Investeringar		
Investeringar	-90 673 708	-43 519 247
Försäljning av anläggningstillgångar	0	0
Ej likviditetspåverkande	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90 673 708	43 519 247
Finansiering		
Ökning av lån	0	0
Aktieägartillskott	8 000 000	8 500 000
Koncernbidrag	0	0
Förändring långfristiga fordringar	-44 924	-1 272 635
Förändring långfristiga skulder	0	0
Ej likviditetspåverkande	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 955 076	7 227 365
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	0	0

Upplysningar till enskilda poster

Not 4	BYGGNADER OCH MARK	2022	2021
	Ingående anskaffningsvärde	64 391 131	34 925 219
	Inköp	107 252 519	29 545 912
	Försäljningar/utrangeringar	0	-80 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 643 650	64 391 131
	Ingående avskrivningar	-2 702 486	-554 521
	Försäljningar/utrangeringar	0	699
	Årets avskrivningar	0	-2 148 664
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 702 486	-2 702 486
	Utgående redovisat värde	168 941 164	61 688 645
	Redovisat värde markanläggningar	131 056 666	61 597 082
	Redovisat värde mark	37 884 498	91 563
		168 941 164	61 688 645
Not 5	INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2022	2021
	Ingående anskaffningsvärde	462 075	392 211
	Inköp	186 213	69 864
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	648 288	462 075
	Ingående avskrivningar	-160 894	-82 160
	Årets avskrivningar	-115 007	-78 734
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-275 901	-160 894
	Utgående redovisat värde	372 387	301 181
Not 6	PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2022	2021
	Ingående anskaffningsvärde	62 698 957	48 716 185
	Inköp	11 772 039	13 982 772
	Omklassificeringar	-28 537 062	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 933 934	62 698 957
	Utgående redovisat värde	45 933 934	62 698 957
Not 7	FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	2022	2021
	Kundfordringar	45 750	0
	Övriga upplupna kostnader	-42 377	-12 830
	Leverantörsskulder	0	-22 068
	Förskottsbetalda hyror och administrationsavtal	407 731	424 730
	Utgående redovisat värde	411 104	389 832
Not 8	FORDRINGAR HOS TROLLHÄTTANS STAD	2022	2021
	Koncernkonto	37 792 654	129 425 619
	Kundfordringar	586 011	501 338
	Leverantörsskulder	-28 796 924	-5 071 322
	Skulder till Trollhättans Stad	-8 892 967	-37 430 029
		688 774	87 425 606

Not 9 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Amortering inom 2 till 5 år

2022	2021
100 000 000	200 000 000
100 000 000	200 000 000

Not 10 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Leverantörsskulder

2022	2021
-330	-1 488
-330	-1 488

Not 11 DEFINITION AV NYCKELTAL

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balans-
omslutning

Avkastning av eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av
genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter,
i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent
av kortfristiga skulder**TROLLHÄTTAN DEN 16 MARS 2023**

Paul Åkertund



Peter Eriksson



Monica Hanson



Stenåke Kjell



Ulf Rörstad

Anders Torslid
Verkställande direktörVår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2023
Ernst & Young ABAnders Linusson
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 2022-01-01-2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Trollhättan Exploatering ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 2-9 och sida 39 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 av Trollhättan Exploatering AB för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31 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.

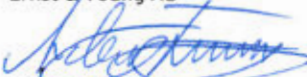
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 28 mars 2023

Ernst & Young AB



Anders Linusson
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 2022. 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

2023-03-17 08:21:51 UTC



Per-Olof Blixt
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

2023-03-17 07:29:11 UTC



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 Anders Linusson 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)



VÅRVIK
TROLLHÄTTAN

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.


TROLLHÄTTAN
EXPLOATERING AB