



ÅRSREDOVISNING 2023



VÄRVIK



Varför hållbarhetsfokus på Vårvik?

Ett hållbart samhälle är ett samhälle där ekonomisk utveckling och social välfärd förenas med en god hållbar miljö. Det sker genom att samhället tillgodoser sina aktuella behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.

Resurser i form av naturtillgångar, människor och kunskaper används så att mångfald och samspel inom och mellan samhällets alla olika delar stimuleras.

Vårviks hållbarhetsambitioner är starka. De övergripande intentionerna sattes redan i den fördjupade översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige 2017. Mål 11, i FN:s utvecklingsprogram, Agenda 2030, Hållbara städer och samhällen, används för att se till att stadsdelsutvecklingen på Vårvik går i rätt riktning. I det ingår att säkra bostäder till överkomlig kostnad, tillgängliggöra hållbara transport-system, skydda världens kultur- och naturarv, skapa säkra och inkluderande naturområden samt mildra effekterna av naturkatastrofer.

BYGGER PÅ ETT BRA KLIMAT

Det andra målet är Mål 13, Bekämpa klimatförändringarna. Att bygga med ett lågt klimatavtryck är en del i att hjälpa till att minska den mänskliga påverkan på klimatet. Bygg- och anläggningsbranschen behöver ta sitt ansvar och vara innovativa för att hitta lösningar för ett klimatsmart byggande. I alla markanvisningar på Vårvik är en proaktiv

plan kring klimat- och miljöpåverkan en förutsättning för att få bygga.

VÄRDEFULL MÅNGFALD

Mål 15, Ekosystem och biologisk mångfald, har funnits med sedan projektstarten 2017. Projektet har fokuserat på att gynna livet för viktiga pollinerare som är en förutsättning för bland annat livsmedelsproduktion. Även de stora populationerna av fladdermöss som finns på området är beroende av att insekter fortsatt ska finnas kvar i området trots förändringen.

Att leda Vårvik i en hållbar riktning är spännande, utmanande men också en självklarhet, det finns inget annat val. Vi är precis i början av detta långsiktiga stadsbyggnadsprojekt, starten har varit fantastisk och vi arbetar bestämt vidare i takt med våra hållbarhetsambitioner.

Nu gäller det att hålla i, ta stegen uppåt i "hållbarhetstrappan", utmana oss själva att hela tiden bli lite bättre för att leverera en stadsdel som Trollhättan om 200 år är fortsatt stolta över.

En målmedveten stadsdel

Innehåll

Trollhättan Exploatering	4
2023 i korthet	5
VD har ordet	6
Värvik i Trollhätte Kanalpark	7
Värviks invigning	8
Förvaltningsberättelse	10
Bakgrund och ägardirektiv	10
Ägardirektiv	12
Finansiering	13
Omsättning och resultat	14
Investeringar, köp och försäljningar	15
Organisation och medarbetare	16
Thyras park	18
Valsarens salong	20
Framtidsutsikter	22
Nyckeltal.....	22
Styrelsebeslut.....	23
Resultatdisposition	24
Resultaträkning	25
Balansräkning	26
Kassaflödesanalys	28
Noter	29
Revisionsberättelse	32
Granskningsrapport	34
Styrelse, VD, revisorer och lekmannarevisorer	35

Trollhättan – utvecklas för framtiden



Foto: Sebastian Lamotte

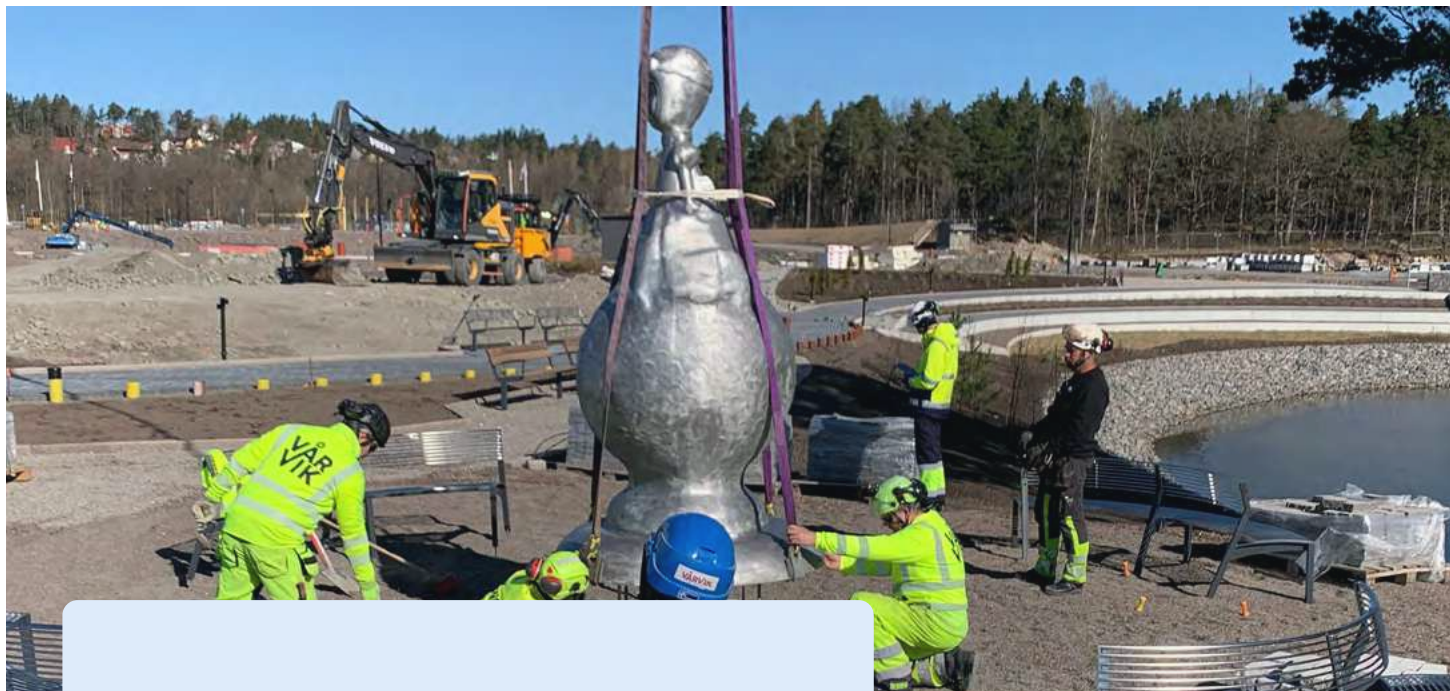
Vår stad är ständigt i rörelse. Den utvecklas och förändras för att det ska bli ännu bättre för alla att bo, leva och verka här. Trollhättan har ett av Västsveriges bästa näringslivsklimat och har utsetts till en av Sveriges åtta framtidsstäder. År 2022 valdes vi till Sveriges Friluftskommun och var topp fyra bland landets bästa Stads kärnor. Dessutom finns här en väl utbyggd infrastruktur, gott om detaljplanerad mark för byggnation och verksamhetslokaler i bra lägen – och inte minst välfungerande kluster där olika aktörer inom näringslivet, akademien och offentlig sektor 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. Genom en unik samverkan växer nya arenor fram för att möta framtidens utmaningar gemensamt, där näringsliv, det offentliga och akademien tar sig an frågorna ihop. 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 VERKSAMHETSBESKRIVNING.

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.



Vårviks första hyresgäst

Stilbyrån öppnade sina dörrar den 17 juni i samband med Den Stora Invigningsdagen. En konceptbutik som bjuder på upplevelser i butiken och ägare Therese Johansson har bedrivit sin verksamhet sedan 2010. Therese skapar miljöer för att inspirera till återbruk. Stilbyrån säljer främst handplockade inredningsdetaljer, allt från antik till nutida begagnat och Therese följer principen att sakerna får tala till henne. Allt handlar om att bidra till cirkularitet.

Den unika miljön på Värvik med historisk anknytning spelade en stor roll när Therese tog beslut om att hitta en ny etableringsplats för Stilbyrån, närmare Trollhättan.

– Den här typen av miljö är viktig att bevara som vårt kulturarv, menar Therese.

På Instagram går butiken att hitta under namnet @stilbyran.



2023

I KORTHET

- ✓ Färdigställande av Filfabriken
- ✓ Gatuutbyggnaden håller på att slutföras, sista etappen påbörjas
- ✓ Planteringar görs klara
- ✓ Konstverket Visionären på plats i Thyra Park
- ✓ Stilbyrån flyttar in
- ✓ Invigning av Vårvik
- ✓ Stridsbergsveteranernas utställning
- ✓ Stridsbergsbron öppnar
- ✓ Kollektivtrafiken börjar gå
- ✓ Julmarknad lockar tusentals
- ✓ Ny VD tillträdde, Malin Nyberg samt delvis ny styrelse efter nominering i KF.

Foto: Sebastian Lamotte

VD har ordet

Att summera 2023 är komplext. Vid årets början var elkrisen ett faktum, inflationen var påtaglig, kriget pågick för fullt. Trots detta levererade Trollhättan Exploatering ett färdigställande av Vårviks gator och parker och bjöd in allmänheten till en fantastisk invigning.

Det som saknades under året var tyvärr färdigställda bostäder. Nyproduktionen av bostäder har på grund av kostnadsutveckling och lågkonjunktur bromsat in i hela landet. Utgångsläget för att starta bostadsprojekt är tuffare än på många år. Vi jobbar på för att på bästa sätt möjliggöra en byggstart för någon av våra bostadsbyggare och på så sätt säkerställa Vårviks fina erbjudande om en välfungerande stadsdel och boendeplats.

Hösten 2017 var den fördjupade översiktsplanen antagen och Vårvik kunde startas upp. Juni 2023 öppnas Vårvik och Stridsbergsbron. På drygt fem år har vi helt omvandlat ett gammalt industriområde. Genom sanering och en fantastisk utformning har vi skapat en hållbar och livskraftig stadsdel för trollhättebor och verksamheter framöver.

Invigningen den 17 juni var en fantastisk dag. Solen strålade och trollhätteborna gick man ur huse för att vara med på invigningen och fick ett smakprov på vad Vårvik har att erbjuda. Nu och i framtiden.

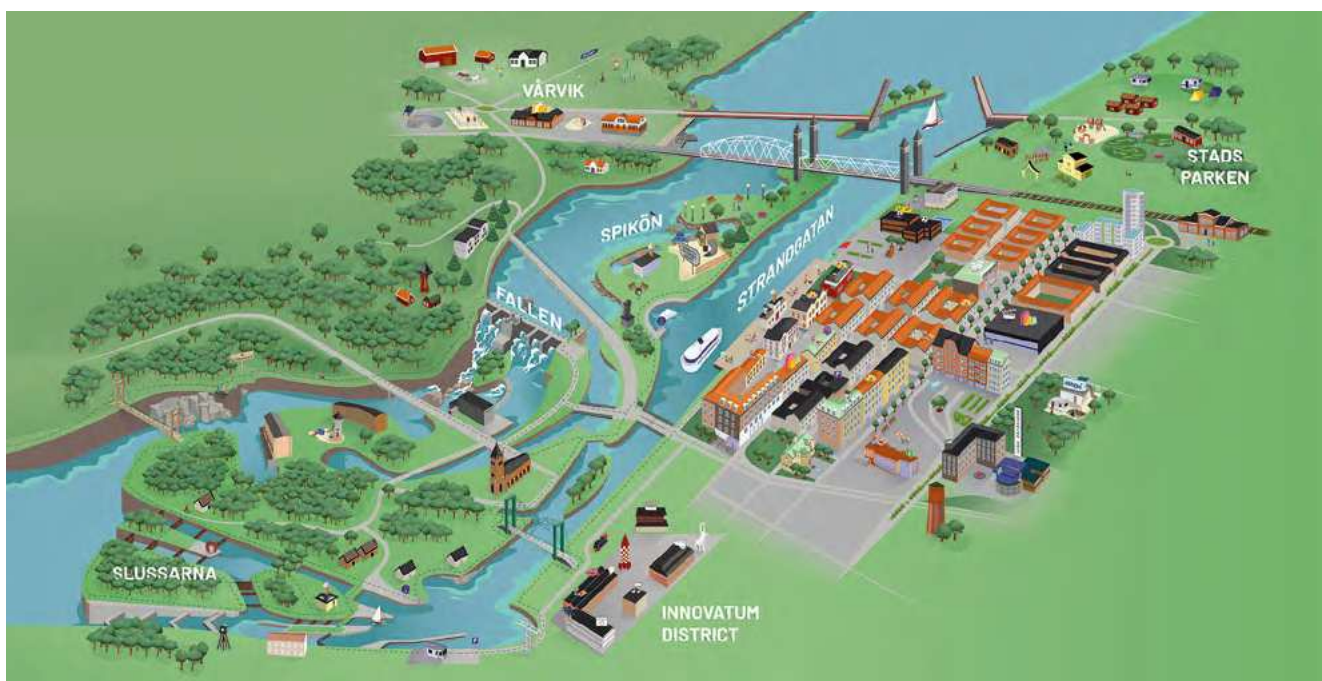
Vi hoppas att 2024 ska vara inledningen på en intensiv och expansiv period med byggstart av bostadsprojekt så att inom två till tre år har de första vårviksborna flyttat in.

Slutligen vill jag tacka alla som med sin kompetens och arbetsinsats bidragit till Vårvik, i stort och smått. Tack! Jag ser med spänning fram emot 2024.



Malin Nyberg, VD





Vårviks plats i Trollhätte Kanalpark

Göta älv, slussarna och fallen är några av Trollhättans främsta besöksmål som varje år lockar tusentals människor. Detta natursköna område är en del av Trollhätte Kanalpark som är ett av fokusområdena i besöksnäringstrategin upprättad av Trollhättans Stad.

Genom att paketera alla besöksmål gemensamt ska attraktionskraften för Trollhättan som helhet öka. Men fallen och slussarna är inte de enda besöksvärda områdena i Trollhätte Kanalpark, här finns något för alla oavsett ålder och fysiska förutsättningar. Området som innefattas i kanalparken sträcker sig från Stadsparken i norr till Slussområdet i söder och innehåller några av Trollhättans pärlor – däribland Värvik. Den enorma satsning som har och fortsätter att ske på Värvik ökar självklart även den intresset för Kanalparken och Trollhättan i stort.

ATTRAKTIV KANAL FÖR BESÖKARE

Vi har pratat med Anki Carlsson, ansvarig för besöksnäringen hos Trollhättans Stad. "Kanalparken är en del av besöksnäringstrategin för Trollhättan och flera olika lokala parter är med och leder detta väldigt omfattande arbete. Tanken är att nyttja älvrummets olika platser, noder som vi kallar dem, och deras unika kvaliteter för att skapa en helhet som är starkare än summan av dess parter."

Arbetet med att introducera Kanalparken för trollhätteborna är redan i gång med sex olika skyltar redan utplacerade längs med Göta älv. Även Värvik ska få en skylt för att indikera vår plats som en nod i Kanalparken.

Bron är det nyaste tillskottet i trafiksituationen i Trollhättan men det finns redan nya planer för att underlätta kommunikationen inom staden ytterligare. Bland annat har diskussioner om en Hop-on, Hop-off båt mellan Kanalparkens största sevärdheter inletts. Självklart då en elbåt på vilken man ska kunna få guidning kring platserna man passerar eller stannar på. Antingen direkt från en guide eller via mobilen.

Trollhättans Stad satsar på elektriskt turisttåg. Idén med tåget är att förbinda stadens centrala turistattraktioner och erbjuda besökare och invånarna ett sätt att upptäcka Trollhättan som både är minnesvärt och mjojvänligt.

Den nya dubbelklaffbron sträcker sig över Göta älv och imponerar med sina ståtliga dimensioner. Med en längd på över 250 meter är den nu Sveriges längsta dubbelklaffbro och ett nytt landmärke för Trollhättan. Brons två klaffar kan lyftas upp för passage av större fartyg, vilket kan öka sjötrafiken och förenkla kommunikationen mellan staden och omvärlden.



Besökarna fick verkligen chansen att uppleva stadsdelens framtidspotential. Värvik kommer att bli en attraktiv plats både för sina invånare och besökare och det är tydligt att den historiska invigningen har satt igång en spännande och lovande tid för Trollhättan.





Invigningen 2023

Värviks största och mest omtalade händelse under 2023 var utan tvekan Den Stora Invigningsdagen. Tillsammans med Stridsbergsbron, Sveriges längsta dubbelklaffbro, invigdes Värvik med pompa och ståt. Överflygning från flygvapnet, imponerande ingenjörskonst, musikkår, Food trucks, utställning, konstinvi... det slogs på stort.

Invigningen den 17 juni blev en historisk händelse som samlade tusentals människor. Feststämningen var på topp när invånare, besökare och dignitärer samlades för att bevittna ögonblicket då den imponerande bron öppnades för trafik och Värvik visades upp för världen.

Besökare hade möjlighet att utforska Värviks områden, såsom Slipstenskajen där man nu kan promenera och njuta nära älven, Thyras park med sitt spännande konstverk och Filfabriken som inrymmer Stilbyrån som sin första hyresgäst och Stridsbergs torg som har blivit en plats för parkour, planteringar och sociala ytor.

– Efter långt och hårt arbete har vi äntligen fått öppna upp och dela Värvik med alla Trollhättebor och övriga besökare. Invigningen gav oss en försmak på all den potential som finns här. Jag ser fram emot alla kommande möjligheter, säger Värviks VD, Malin Nyberg.



Efter invigningen av bron samlades människor i den nya stadsdelen Värvik, som sträcker sig längs Göta älv och skapar en naturskön och modern miljö för invånarna. Med sina grönområden, rekreationsområden och färdiga infrastrukturer för gående, cyklist, bilister och bussåkare har platsen nu börjat användas av människor medan bostäder planeras och byggs.



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 Knorren. 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 beviljades av Naturvårdsverket. För detta krävdes att Trollhättans Stad tecknade ett arrendeaftal med Kraftstaden, vilket gjordes vid slutet av 2017 att gälla fr.o.m. 2018-01-01.

Den nya stadsdelen skulle omfatta fastigheterna Källstorp 4:3 och 4:4, som ägdes av Kraftstaden och Källstorp 4:1 och 4:2 som ägs av Staden. År 2021 blev de kvarvarande kulturmiljöbyggnaderna avstyckade till egna fastigheter

och Källstorp 4:4 och del av 4:3 såldes 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 detaljplaneområden utgör 71% av hela Vårvik.

Utbyggnaden av stadsdelen Vårvik kan väntas pågå fram till år 2035 och utgifterna för att exploatera stadsdelen beräknades uppgå till ca 550 mnkr förutom byggnadsinvesteringar.

Under våren 2018 startade en utredning om vilken

I december 2023 tog Malin Nyberg över VD-tjänsten för Trollhättan Exploatering. Med sin tidigare erfarenhet som stadsdelsutvecklingschef har Malin haft en nyckelroll i arbetet med att forma Vårvik.

– Vi ska fortsätta att driva Vårvik på ett tryggt sätt. Vi har stakat fram en stabil väg och tillsammans med styrelsen ska vi jobba vidare mot de mål vi tror på och har jobbat mot hittills. Att se pusselbitarna vi har jobbat så hårt med falla på plats nu är otroligt givande, säger Malin om sitt styre på Vårvik.

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 Vårvik.

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" aktiekapitalet ska utgöra 4 mkr och finansiering sker genom ianspråktagande av Trollhättan Stadshus AB:s rörelsekapital.
- att Bolagets styrelse ska bestå av lägst fem och högst nio ledamöter samt högst sju suppleanter.

STYRELSEN

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

Den första bolagsstämman i Trollhättan Exploatering 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 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 klargörs 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 blev negativt 11,7 mnkr vilket beror på att medel på koncernkontot har ökat och därmed fordringarna på Trollhättans Stad. Detta på grund av nyupplåningen på 40 mnkr.

I investeringsverksamheten har 34,6 mnkr använts. Investeringarna består främst av markanläggning i form av gatukostnadsersättning på 24,6 mnkr. Vidare har det investerats 9 mnkr i projekt- och utredningskostnader med mera. Återstår ca 1 mnkr som ingår i den slutliga regleringen av markköp mot staden.

Av kassaflödet framgår också att aktieägartillskott på 6 mnkr har erhållits, vilket använts för att täcka årets underskott på 6,8 mnkr.

Som säkerhet för all upplåning tecknas borgen av Trollhättan Stad. Trollhättan Exploatering har beviljats en borgensram på 300 mnkr. Utnyttjad borgen uppgick till 240 mnkr vid årets slut varav 40 mnkr har ny upplånats 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 19 976 717,23 kr vid årets slut.

Genomsnittlig ränta på bolagets lån uppgår till 2,35 %. Räntebindningstiden uppgick 2023-12-31 till 2,7 år och kapitalbindningstiden till 1,93 år. Borgensavgift har inte tagits ut för 2023 enligt överenskommelse då Staden har placerat överlikviditeten.

Enligt ägardirektivet ska soliditeten långsiktigt vara positiv, vilket uppfylls. Soliditeten var 6,7 % per 2023-12-31.



Omsättning och resultat

Bolagets omsättning var 2,9 mnkr 2023. Den största delen av intäkterna, ca 2,6 mnkr, bestod av sålda tjänster. Dessa fördelades i sin tur enligt följande:

2,1 mnkr fakturerades Trollhättan Stad för samordning och gatuutbyggnad och 0,5 mnkr fakturerades Kraftstaden och Propellern för olika mindre projekt. Bland resterande intäkter märks markanvisningsavgifter på 358 tkr som gäller avtal om framtida byggrätter.

Trollhättan Exploaterings resultat efter finansiella poster visar på ett underskott på 6,5 mnkr. Väntat var ett underskott på 5,8 mnkr. Således är resultatet 670 tkr sämre än budget och berodde på följande: rörelsens kostnader blev ca 500 tkr högre främst pga. bildandet av 43 nya bolag (okänt vid budget) där diverse administrationskostnader uppgick till 315 tkr. Resterande skillnad rörelsekostnader kan förklaras av något högre personal- och lokalkostnader. Sedan är skillnaden mellan ränteintäkter och räntekostnader 500 tkr sämre än budget vilket förklaras av nya lån och stigande räntor (både intäkt och kostnad), och att räntan till Kraftstaden för kulturmiljön inte var färdigdiskuterad vid budgetarbetet. De drygt 300 tkr högre intäkterna beror på markanvisningsavgift för serviceboendet som kom in i slutet på året.

Från slutet av 2024 och år 2025 väntas intäkter från byggrätter börja komma in och påverka resultatet i positiv riktning.

KOSTNADER

Personalen gjorde, liksom tidigare år, den största delen av kostnaderna 2023. Personalkostnaderna för anställda i Trollhättan Exploatering uppgick till 3,9 mnkr. 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 2023 1,5 mnkr vilket medförde att bolagets totala kostnader för egen och inhyrd personal uppgick till 5,4 mnkr. Motsvarande 2022 var 5,9 mnkr. Resterande 2,3 mnkr av rörelsens kostnader bestod i första hand av marknadsföring 824 tkr och lokalkostnader 481 tkr. Sammanlagt blev summan för rörelsens kostnader 7,7 mnkr.

SKATTER

I balansräkningen redovisas uppskjuten skattefordran på 3,1 mnkr som utgörs av underskottsavdrag.



Investeringar, köp och försäljningar

År 2023 förvärvade Trollhättan Exploatering kvartersmark inom området Knorren avsedd för bostäder och parkering av Trollhättan Stad. Köpeskillingen uppgick till 9,8 mnkr.

GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Trollhättan Exploatering betalar löpande gatukostnadsersättning, för att bygga ut gator och övriga allmänna platser, till Trollhättan Stad. Gatukostnadsersättningen uppgick 2023 till 24,6 mnkr och har aktiverats som markanläggning i bolaget.

PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Övriga investeringar, bland annat utredning och utveckling av Värviks övriga områden, uppgick 2023 till 9 mnkr.



Organisation och medarbetare

Trollhättan Exploatering består av VD, två projektledare och en ekonom. Under hösten 2023 tillsattes den tidigare stadsdelsutvecklingschefen som VD för Trollhättan Exploatering. 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. Avtalet ses över årligen och kan komma att justeras. Parallellt med arbetet på Värvik säljer Trollhättan Exploatering tjänster inom projektledning till Trollhättans Stad och Kraftstaden.

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 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 året har flertalet utbildningar om arbetsmiljö genomförts, HLR, systematiskt brandskyddsarbete och utbildning kring hot och våld.

ARBETSMILJÖ OCH FRISKVÅRD

Arbetet för likabehandling ska vara en naturlig del av Trollhättan Exploatering verksamhet. Tillsammans ska vi verka för en arbetsplats som är inkluderande, jämlik, präglad av mångfald och som är fri från diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling. Hos Trollhättan 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.

Bolaget satsar på ett hållbart arbetsliv genom en rad olika aktiviteter och förmåner, som ett årligt friskvårdsbidrag och möjlighet till sjukvårdsförsäkring. En friskvårdsgrupp, via Kraftstaden, 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.

Hållbart och hälsosamt ↗

Trollhättan 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. Trollhättans Exploatering har nytt pensionsavtal från 1 januari 2023, AKAP-KR. I detta avtal inbetalas en högre avgift till pensionen. 6% på pensionsgrundande lön och 31,5 % på de delar av pensionsgrundande lön som överstiger 7,5 inkomstbasbelopp.

Organisationschema

STYRELSE

Ordförande Olof Halbert (M)
Vice ordförande Monica Hanson (S)

Ledamöter Paul Åkerlund (S)
 Stenåke Kjell (S)
 Sofia Lindholm (C)
 Ricky Karlsson (KD)
 Lasse Henriksen (SD)

STADSELSUTVECKLING

Byggsamordnare Joakim Blomén
Projektledare Farooq Obayes

VD

VD Malin Nyberg

EKONOMI

Ekonom Dag Vintersten

FRÅN KRAFTSTADEN

Ekonomichef Gunilla Bogren
Marknadschef Malena Eklund
Kommunikatör Lovisa Svensson
**Fastighets-
utvecklingschef** John Ödman
HR-ansvarig Cimona Sjöstrand

ÖVERGRIPANDE



Malin Nyberg
VD

PROJEKTRELATERAT & BYGGTEKNISKT



Joakim Blomén
Byggsamordnare



Farooq Obayes
Projektledare

HR



Cimona Sjöstrand
HR-ansvarig

KOMMERSIELLA LOKALER



John Ödman
Fastighets-
utvecklingschef

BUDSKAP & VARUMÄRKE



Malena Eklund
Marknadschef



Lovisa Svensson
Kommunikatör

SIFFROR & PROGNOSE



Gunilla Bogren
Ekonomichef



Dag Vintersten
Ekonom



Thyra – en kvinna
före sin tid

Pappa Ernst Stridsberg

Thyras Park – en oas vid älven

Strax norr om Stridsbergsbrons västra fäste ligger Thyras park. Det är en lummig liten udde som sträcker sig ut i Göta älv som har fått namnet efter Thyra Reuterwall, (född Stridsberg) dotter till bruksägare Ernst Stridsberg och hans fru Erika.

Thyra föddes 1874 och växte upp i Torshälla i Södermanland men flyttade som femåring till Trollhättan med sin familj. Thyra berättade själv om flytten när hon intervjuades för tidningen Trollhättan den 22 december 1959. Den ena ångbåten som fraktade maskinerna sprang läck mitt ute på Väneren i en storm, berättar Thyra. Men allt slutade lyckligtvis väl och hela familjen kom helskinnade till Trollhättan. Thyras far, Ernst Stridsberg hade startat sitt bolag Stridsberg & Biörck i Torshälla men produktionen flyttades vid detta tillfälle, år 1879, till Trollhättan.

VEM VAR THYRA

Thyra var den enda i syskonskaran på tolv barn som fick ta studentexamen. 1898 gifte hon sig med Knut Reuterwall och tillsammans fick de två döttrar, Ragna och Gunvor. Bara sju år senare avled Knut och Thyra blev ensam med två små barn.

Thyra kom att göra ett starkt intryck i Trollhättan. Hon hade nämligen energi, tid och medel som räckte till för de mest

skiftande saker, oavsett om det gällde att stifta en förening eller att skaffa pengar till något behjärtansvärt ändamål.

STORT HJÄRTA

Thyras stora hjärta och drivkraft för att stötta utsatta, fattiga och sjuka resulterade bland annat i en tuberkulosfond som hon startade tillsammans med några kvinnliga vänner. Hon var också med och öppna upp Stridsbergsgården, ett barnhem som startades med hjälp av insamlingar. När hon sedermera blev änka startade hon en skolverksamhet som hon drev fram till 1915. Utöver detta ordnade Thyra bland annat en julaftonsmiddag för gamla och ensamma som fick äta sig mätta och lyssna på musik i församlingshemmet.

Med allt gott Thyra utträttade för Trollhättans fattiga och sjuka är hon väl värd att minnas och uppmärksammas på Vårvik. Med en park uppkallad efter sig och konstverket Visionären av konstnären Lena Flodman, en tolkning av hennes person och gärning, hoppas vi att fler ska få upp ögonen för denna kvinna före sin tid.



"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



Var skulle väl bröllopsvalsens
passa bättre än i Valsarens
salong?





Salongen i den varsamt renoverade Filfabriken har blivit en unik träffpunkt med stor potential för flera typer av inspirerande arrangemang.

Valsarens salong

I Värviks "kronjuvel" Filfabriken ligger Valsarens salong. Detta är en varsamt renoverad industrilokal från förra sekelskiftet som nu har fått nytt liv och invigdes i samband med den stora invigningsdagen då den nyttjades som utställningslokal för Trollhättan Exploaterings olika samarbetspartners.

MÖTESPLATS MED MÅNGA MÖJLIGHETER

Idag rymmer Valsarens salong maximalt 150 personer och är utrustad för att kunna nyttjas till en rad olika tillställningar. Föreläsningar, sammankomster, utbildningar, kalas eller konferenser är bara några exempel på sådant som skulle vara utmärkt att hålla i lokalen. Redan nu har intresse visats för att ha vernissage och liknande tillställningar här och flera förfrågningar har kommit in från par som vill ha sina bröllop i Valsarens salong.

Lokalen har under hösten och vintern nyttjats till ett flertal olika lyckade event. Bland annat barnklädesloppis, företagsevenemang, studiebesök och en välbesökt julmarknad. Vi ser fram emot ännu ett år där Valsarens salong får vara värd åt flera trevliga event.

Värd att besöka ↗



Framtidsutsikter

Signerat Nyberg

Flera unika kvaliteter sätter Värvik och Trollhättan på kartan, i framtiden förväntas stadsdelen bli betydande som både boendeplats och destination. Området har en genuin industrihistoria och de äldre byggnaderna kompletteras med modern arkitektur som skapar spännande kontraster.

Upprustningen av industrimiljön i Kraftstadens regi pågår och i Filfabriken finns redan hyresgäster på plats. Efter några intensiva år av sanering och gatuutbyggnad så har den sista etappen av gatuutbyggnaden påbörjats och förväntas att färdigställas under 2024. Därefter står Värvik helt förberett för att ta emot bostadsbyggarna.

I skrivande stund befinner vi oss fortfarande i en lågkonjunktur, men inflationen har det senaste visat en nedåtgående trend, och vi hoppas att räntan stabiliseras. Detta är faktorer som i allra högsta

grad påverkar hushållens ekonomi och därmed bostadsmarknaden.

Med det sagt finns många positiva inslag i Trollhättan. Trollhättans Stads och Kraftstadens förvärv av delar av Stallbackaområdet möjliggör stora nyetableringar i området. Den nya samarbetsformen i och med BID – Business Improvement District Stallbacka där det privata näringslivet samarbetar med det offentliga för att gemensamt utveckla Stallbacka. I och med de nya ägaren på Nevs fabriksområde är förhoppningarna stora att det blir verksamhet på plats igen.

Trender, nyheter och inslag som vi hoppas ska spela över på och sätta fart på bostadsmarknaden i Trollhättan. Så med en försiktigt positiv framtidsspaning är vår förhoppning att etapp ett på Värvik tar fart under slutet 2024 och början 2025.

Nyckeltal – belopp i kronor

	2023	2022	2021
Total omsättning	2 938 685	3 156 503	2 308 577
Resultat efter finansiella poster	-6 517 162	-4 605 141	-6 781 796
Balansomslutning	268 419 839	220 078 568	216 101 818
Bokfört värde fastigheter	249 862 083	214 875 098	124 387 602
Investeringsvolym	34 484 242	90 673 708	43 519 247
Total bruksarea (kvm BRA)	0	0	0
Justerat eget kapital	18 003 681	18 845 407	15 405 624
Soliditet vid årets utgång	6,7 %	7,1 %	7,1 %

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:
 Ricky Karlsson (KD)
 Olof Halbert (M) Ordf
 Monica Hanson (S)
 - vice ordf
 Paul Åkerlund (S)
 Sofia Lindholm (C)
 Stenåke Kjell (S)
 Lasse Henriksen (SD)

Styrelsebeslut år 2023

Under året 2023 har följande beslut tagits under tio styrelsemöten:

Förlängning av Markanvisningsavtal: Tapajos, Eidar och Jemmet har fått förtroendet att fortsätta sina projekt genom förlängning av markanvisningsavtal med 12 månader.

Direktanvisning för Kvarteret Klätterträdet: Eidar har blivit anvisade kvarteret Klätterträdet för att förvandla det till ett levande centrum för vård och omsorg samt en förskola.

Säkerhet och trygghet i fokus: Tillsammans med Trollhättans Stad har vi arbetat för att säkerställa en trygg och säker miljö inför öppnandet av Vårvik i juni.

En ny ledare tar rodret: En ny VD har tillsatts för att leda oss in i framtiden med inspiration och vision.

Finansiell kraft och styrning: Genom att omsätta befintliga lån och nyupplåning har vi säkrat våra ekonomiska resurser för framtida tillväxt och hållbarhet.

Innovation och tillväxt genom bolagsbildning: Vi har tagit våra affärsstrategier till nästa nivå genom att besluta att nya bolag ska startas och säljer det fastighetsägande bolaget till exploitören

Med dessa beslut har styrelsen inte bara skapat en ram för framgång, utan även banat väg för en lysande framtid. Vi ser fram emot att fortsätta vår resa med passion och målmedvetenhet under kommande år.

Finansiella rapporter

Resultatdisposition

Rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2022-01-01	4 000 000	16 914 705	-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	19 405 544	-4 560 217
Överföring resultat föregående år		-4 560 217	4 560 217
Inbetalt aktieägartillskott		6 000 000	
Årets resultat			-6 841 726
Utgående balans 2023-12-31	4 000 000	20 845 327	-6 841 726

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	20 845 327
Årets förlust	-6 841 726
	14 003 601

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen behandlas så att:

i ny räkning överförs	14 003 601
-----------------------	-------------------

Beträffande bolagets redovisade resultat för räkenskapsåret och ställningen per 2023-12-31 samt finansiering och kapitalanvändning under räkenskapsåret hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys och noter.

Resultaträkning

(I KRONOR)

	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning		358 499	320 000
Aktiverat arbete för egen räkning och sålda tjänster		2 570 871	2 825 448
Övriga rörelseintäkter		9 315	11 056
		2 938 685	3 156 504
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-115 873	-17 306
Övriga externa kostnader		-3 566 346	-3 163 779
Personalkostnader	2	-3 877 865	-4 416 490
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-118 017	-115 007
		-7 678 101	-7 712 582
RÖRELSERESULTAT		-4 739 416	-4 556 078
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 496	218
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		847 735	282 073
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 654 977	-331 353
		-1 777 746	-49 062
Resultat efter finansiella poster		-6 517 162	-4 605 140
Resultat före skatt		-6 517 162	-4 605 140
Skatt på årets resultat	3	-324 564	44 923
ÅRETS RESULTAT		-6 841 726	-4 560 217

Foto: Sebastian Lamotte

Balansräkning

(I KRONOR)

	Not	2023	2022
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	203 364 596	168 941 164
Inventarier	5	269 644	372 387
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	46 097 487	45 933 934
		249 731 727	215 247 485
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	3	3 086 067	3 410 631
Fordringar hos koncernföretag		0	0
		3 086 067	3 410 631
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		252 817 794	218 658 116
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	7	623 873	411 104
Fordringar hos Trollhättan Stad	8	13 912 161	688 774
Övriga fordringar		1 048 261	291 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 750	29 272
		15 602 045	1 420 452
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 602 045	1 420 452
SUMMA TILLGÅNGAR		268 419 839	220 078 568



Foto: Joachim Nywall

Balansräkning, forts

(I KRONOR)

	Not	2023	2022
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 000 000	4 000 000
		4 000 000	4 000 000
Fritt eget kapital			
Aktieägartillskott		20 845 407	19 405 624
Årets resultat		-6 841 726	-4 560 217
		14 003 681	14 845 407
SUMMA EGET KAPITAL		18 003 681	18 845 407
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	200 000 000	100 000 000
		200 000 000	100 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	40 000 000	100 000 000
Leverantörsskulder		203 348	864 518
Skulder till koncernföretag	10	9 355 115	330
Skatteskulder		13 014	31 385
Övriga skulder		146 672	150 685
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		698 009	186 243
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		110 416 158	101 233 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		268 419 839	220 078 568

Kassaflödesanalys

(I KRONOR)

Den löpande verksamheten

	2023	2022
Årets resultat	-6 841 726	-4 560 218
Lämnat koncernbidrag	0	0
Avskrivningar	118 017	115 007
Realisationsvinst/förlust	0	0

Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-14 181 593	86 626 876
Ökning av kortfristiga skulder	9 182 997	536 967

Kassaflöde från löpande verksamhet	-11 722 305	82 718 632
---	--------------------	-------------------

Investeringar

Investeringar	-34 602 259	-90 673 708
Försäljning av anläggningstillgångar	0	0
Ej likviditetspåverkande	0	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34 602 259	-90 673 708
---	--------------------	--------------------

Finansiering

Ökning av lån	40 000 000	0
Aktieägartillskott	6 000 000	8 000 000
Koncernbidrag	0	0
Förändring långfristiga fordringar	324 564	-44 924
Förändring långfristiga skulder	0	0
Ej likviditetspåverkande	0	0

Kassaflöde från finansieringsverksamhet	46 324 564	7 955 076
--	-------------------	------------------

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. För närvarande sker inga avskrivningar på markanläggningarna då de ännu inte tagits i bruk. 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 MEDELTALET ANSTÄLLDA

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

Medelantal anställda har varit

2023	2022
4,00	6,00

Not 3 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Uppskjuten skatt

2023	2022
324 564	44 923
324 564	44 923
Avstämning av effektiv skatt	
Resultat före skatt	-6 517 162
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	1 342 535
Skatteeffekt av:	
Ej avdragsgilla kostnader	-234 138
Ej skattepliktiga intäkter	8 403
Underskottsavdrag som nyttjas i år	4 194 264
I år uppkomna underskottsavdrag	-5 311 064
Förändring uppskjuten skatt	324 564
324 564	44 923

Upplysningar till enskilda poster

Not 4	BYGGNADER OCH MARK	2023	2022
	Ingående anskaffningsvärde	171 643 650	64 391 131
	Inköp	34 423 432	107 252 519
	Försäljningar/utrangeringar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 067 082	171 643 650
	Ingående avskrivningar	-2 702 486	-2 702 486
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 702 486	-2 702 486
	Utgående redovisat värde	203 364 596	168 941 164
	Redovisat värde markanläggningar	155 698 098	131 056 666
	Redovisat värde mark	47 666 498	37 884 498
		203 364 596	168 941 164
Not 5	INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2023	2022
	Ingående anskaffningsvärde	648 288	462 075
	Inköp	15 274	186 213
	Försäljningar/utrangeringar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	663 562	648 288
	Ingående avskrivningar	-275 901	-160 894
	Årets avskrivningar	-118 017	-115 007
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-393 918	-275 901
	Utgående redovisat värde	269 644	372 387
Not 6	PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2023	2022
	Ingående anskaffningsvärde	45 933 934	62 698 957
	Inköp	163 553	11 772 039
	Försäljningar/utrangeringar	0	0
	Omklassificeringar	0	-28 537 062
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 097 487	45 933 934
	Utgående redovisat värde	46 097 487	45 933 934
Not 7	FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	2023	2022
	Kundfordringar	358 500	45 750
	Övriga upplupna kostnader	0	-42 377
	Övriga kortfristiga fordringar	265 373	0
	Förskottsbetalda hyror och administrationsavtal	0	407 731
	Utgående redovisat värde	623 873	411 104
Not 8	FORDRINGAR HOS TROLLHÄTTANS STAD	2023	2022
	Koncernkonto	19 976 717	37 792 654
	Kundfordringar	220 448	586 011
	Leverantörsskulder	-6 227 280	-28 796 924
	Skulder till Trollhättans Stad	0	-8 892 967
	Övriga upplupna kostnader	-57 724	0
		13 912 161	688 774

Not 9 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2023	2022
Amortering inom 1 år	40 000 000	100 000 000
Amortering inom 1 till 2 år	100 000 000	0
Amortering inom 2 till 5 år	100 000 000	100 000 000
	240 000 000	200 000 000

Not 10 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	2023	2022
Kundfordringar	62 134	0
Övriga upplupna kostnader	-1 061 495	0
Leverantörsskulder	-8 651 809	-330
Förskottsbetalda hyror och administrationsavtal	296 055	0
	-9 355 115	-330

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 22 MARS 2024**
Olof Halbert
Monica Hanson
Paul Åkerlund
Stenåke Kjell
Sofia Lindholm
Ricky Karlsson
Lasse Henriksen
Malin Nyberg
Verkställande direktörVår revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2024
Ernst & Young AB
Anders Linusson
Aukoriserad 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 2023-01-01-2023-12-31.

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 2023 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 består av sidorna 2-9, sida 18-21 och sida 35 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 2023-01-01-2023-12-31 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.

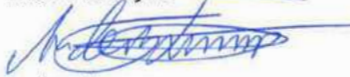
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 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 12 april 2024

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

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

Trollhättan, datum enligt digitala signaturer

2024-03-28 18:18:59 UTC



Gert-Inge Andersson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

2024-03-28 09:37:28 UTC



Bo Swanér
Av kommunfullmäktige
utsedd Lekmannarevisor

Val av ledamöter samt lekmannarevisorer och ersättare i Trollhättan Exploatering AB

Genom beslut i Trollhättans kommunfullmäktige 2022-12-22 § 213 har enligt bolagsordningen följande styrelseledamöter, ordförande och vice ordförande utsetts att ingå i styrelsen fram till och med årsstämma 2027. Vid årsstämman den 24 april 2023 godkändes kommunfullmäktiges val.

LEDAMÖTER

Olof Halbert (M) ordförande

Monica Hanson (S) vice ordförande

Paul Åkerlund (S)

Stenåke Kjell (S)

Sofia Lindholm (C)

Ricky Karlsson (KD)

Lasse Henriksen (SD)

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Malin Nyberg

REVISOR

Ernst & Young AB med Anders Linusson som huvudansvarig revisor

LEKMANNAREVISORER

Kommunfullmäktige utser följande lekmannarevisorer och lekmannarevisorer ersättare i Trollhättan Exploatering AB från och med ordinarie bolagsstämma 2023 intill ordinarie bolagsstämma 2027.

ORDINARIE

Gert-Inge Andersson (S)

Bo Swanér (M)

LEKMANNAREVISORER ERSÄTTARE

Per-Olof Blixt (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.

