

ÅRSREDOVISNING 2024



VÄRVIK



VD har ordet

Den första halvan av 2024 dominerades av omständigheter som höga räntor, inflation och geopolitisk osäkerhet. Bostadsbyggandet har påverkats stort i hela landet och i många städer har det bromsats in eller helt dött ut. Under hösten sänkte Riksbanken styrräntan för att stödja den svaga konjunkturen och minska inflationen. En sänkt styrränta innebär att bankerna börjar justera sina bolåneräntor neråt vilket förväntas minska hushållens räntekostnader och på sikt stimulera bostadsmarknaden. Därmed förväntas bostadsbyggarna starta nyproduktion av bostäder, något hela branschen väntar på.

På Vårvik har arbetet med utbyggnaden av Knorren färdigställts, inklusive gator, kvarter och en stor lektyta. Även denna utbyggnad av allmän platsmark utfördes under budget där vi beställare, i gott samarbete med entreprenören, hittar vägar framåt för ett kostnadseffektivt projekt.

Under 2024 har vi förberett kommande markförsäljningar genom att bilda en bolagsstruktur som möjliggör en effektiv försäljningsprocess. Fastigheterna paketeras in i bolag som sedan säljs vidare till bostads-exploatörerna. Att sälja mark genom bolag är mycket vanligt i branschen och det finns många fördelar för både säljare och köpare. I koncernen ingår nu 43 nya bolag, 9 holdingbolag och 34 fastighetsbolag. Under året har byggrätterna överförts från Trollhättan Exploatering till fastighetsbolagen, först genom ett köp av var sin ideell andel av exploateringsfastigheten och därefter blev de fullständiga ägare av fastigheten genom en klyvning.

Vårviks starka engagemang för miljön och klimatet drivs hårt. Våra krav på bostadsbyggarna är ambitiösa men helt nödvändiga för klimatomställningen. Dagvattenhantering för att kunna hantera mer nederbörd och lågt klimatavtryck står i fokus för de kommande bostadsprojekten inom Vårvik. I vårt samarbete kring dessa frågor med bostadsbyggarna så ser vi tydliga resultat i hur Vårviks ställningstagande i visionen om en hållbar stadsdel och hållbara bostäder nu blir verklighet.

När jag nu blickar framåt mot 2025 ser jag ett år fyllt av nya möjligheter, fler markanvisningsavtal och samarbete med branschen. Men framför allt ser jag fram emot Vårviks första bostadsbyggstart, där vi hälsar Eidar varmt välkommen till Vårvik.



Malin Nyberg, VD

Innehåll

VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	
2024 i korthet.....	4
Ägardirektiv	5
2024 utifrån ägardirektiv och bolagsordning...	6
Samverkan och dialog	7
Nya bolag inom Trollhättan Exploatering AB ...	7
Bolagstruktur	8
Personal och organisation	10
Omsättning och resultat.....	12
Finansiering & nyckeltal	13
Året som gått	14
Transporteffektiva stadsdelar	16
Framtidsutsikter.....	17
Styrelsebeslut.....	18
Styrelseordförande har ordet.....	19
Finansiella rapporter	
Resultatdisposition	20
Resultaträkning	21
Balansräkning	22
Kassaflödesanalys	24
Noter	25
Styrelse, VD, revisorer och lekmannarevisorer ..	28
Revisionsberättelse	29
Granskningsrapport	31



Trollhättan – en stad där innovation och tradition möts

Trollhättan har alltid varit en stad där idéer blir verklighet. Med en stark industriell tradition och en unik innovationskraft fortsätter vi att forma framtidens näringsliv. Här möts akademi, offentlig sektor och företag i en dynamisk samverkan som skapar grogrund för tillväxt och nya etableringar. Vårt näringsliv präglas till viss del av att ha turbo i sitt DNA samtidigt som Rocket Science is business as usual vilket gör att i Trollhättan pågår ständig innovation.

Genom Produktionstekniskt Centrum har Trollhättan positionerat sig som en ledande aktör inom additiv tillverkning – en teknik som revolutionerar industrin och stärker vår konkurrenskraft globalt. Tillsammans med stadens växande företagskluster, strategiska läge och attraktiva livsmiljö är Trollhättan en plats där både människor och verksamheter kan utvecklas.

LOCATE inTROLLHÄTTAN

Anna Nilsson
Näringslivsenheten
Trollhättans Stad

2024 i korthet

Färdigställande av allmän platsmark inom detaljplanen för Knorren

Två bodialoger hålls i Valsarens salong

Utegyttet på plats



Studieresa med styrelsen till Malmö och Varvstaden

Bolagsstruktur för fastighetsförsäljning bildad

Exploateringsfastigheten uppdelad och såld till dotterdotterbolag

Mobilitetsprojektet STARK färdigställs



Knorren öppnas och en längre träspång byggs genom våtmarken



Aktiviteter i Filfabriken såsom julmarknad, vintagemässa, konferenser, 50-årsfester, pop-up, bröllop och öppen samhällsbyggnadsnämnd

Vårvik medverkar som föredragshållare på Stadsbyggnadsdagar i Linköping med stor framgång och positiva efterdyningar

Ägardirektiv

Bolaget skapades 2019 och ägs till fullo av Trollhättan Stadshus AB. Bolaget och har i sitt ansvar att utveckla stadsdelen Värvik. Stadsdelsprojektet startade i och med antagandet av den fördjupade översiktsplanen 2017 och sträcker sig över flera år.

Att hantera stora projekt i den här typen av bolagsform har flera fördelar, ekonomiska, organisatoriska och beslutsmässiga är några. Man kan också periodisera kostnader och planera dem över tid på ett annat sätt. Beslutsvägarna är ofta kortare vilket är fördelaktigt i den här typen av projekt.

BOLAGETS FÖREMÅL OCH VERKSAMHET

Trollhättans Stad anger i bolagsordning § 2 att bolaget har till föremål för sin verksamhet att förvärva, äga och försälja fastigheter, aktier eller andelar i bolag och i § 3 att ändamålet med bolaget är att exploatera Stadsdelen Värvik.

HUVUDSYFTET MED BOLAGET UTIFRÅN ÄGARDIREKTIV

Bolaget ska utveckla stadsdelen Värvik i enlighet med FÖP och detaljplaner.

Samverka i utvecklingen av Värvik tillsammans med Trollhättan Stads förvaltningar och koncernens bolag samt externa exploitörer.

Bolaget ska köpa, sälja och förvalta fastigheter inom området samt så finns det möjligheter för bolaget att genomföra nyproduktion och fastighetsutveckling.

En viktig del i verksamheten är köp och försäljning av fastigheter. Här har bolaget själv mandat att sälja maximalt 20% av fastighetsbeståndet (byggrätt i kvm BTA) utan godkännande av moderbolaget under samma kalenderår.

Försäljning av fastigheter kan ske genom bolag eller genom traditionell fastighetsförsäljning. När det gäller förvärv av fastigheter får bolaget utan moderbolagets godkännande förvärva fastigheter eller köpa fastighetsbolag till en volym av 50 mkr under samma kalenderår.



Foto Joachim Nywall

2024 utifrån ägardirektiv och bolagsordning

FÖRBEREDELSE FÖR FÖRSÄLJNING

Under 2024 beslutade bolaget att försäljning av fastigheter skulle ske genom bolag. Ett arbete startades upp och genomfördes för att skapa en bolagsstruktur för ändamålet. Detta arbete har skett i samverkan med extern expertis inom moms, inkomstskatt, redovisning, fastighetsjuridik, och specialistlantmätare. Arbetet har under hela året kommunicerats och diskuterats med ansvarig tjänsteperson i TSAB, tillika ekonomichef i Trollhättans stad samt Trollhättans Exploaterings styrelse samt moderbolagets styrelse.

Totalt det blev nio holdingbolag samt 34 fastighetsägande bolag. Ett holdingbolag äger två till fyra fastighetsbolag.

När bolagsbildningen var genomförd så startades processen med att bilda fastigheterna och flytta över dessa till fastighetsbolagen. Detta skedde i två steg, först genom traditionella jordabalksköp av en mindre ideell andel och därefter genom klyvning.

Klyvningen krävde ett beslut i moderbolaget eftersom i princip all mark såldes vidare till fastighetsbolagen. I december var all mark överförd till fastighetsbolagen.

UTBYGGNAD AV KNORREN

Den sista utbyggnaden av detaljplanen Knorren färdigställdes och därmed är utbyggnaden av allmän platsmark inom Vårvik utbyggt. Små delar återstår och kommer att färdigställas i samband med att bostadsbyggnationen färdigställs.

UTVECKLING OCH ÄNDRING AV BEFINTLIGA DETALJPLANER

Bolaget beslutade även att ansöka om planändringar inom Vårvik för att möjliggöra för fler och kostnadseffektiva byggrätter för parkering och garage. Arbetet startar upp under 2025.



Samverkan och dialog

Under året har bolaget under ett flertal tillfällen träffat marknaden. Ett av forumen är när Trollhättans Stad bjuder in till bodialog två gånger per år, i år hölls båda bodialogerna på Vårvik i Valsarens salong.

En riktad dialog "Börja bygg i Trollhättan" hölls under hösten med dem som har markanvisningar och detaljplaner i Trollhättan. Utifrån rådande tuffa omständigheter i konjunkturen är det värdefullt att kommun och privata aktörer kan hjälpas åt för att få till bostadsutveckling i Trollhättan.

Utöver dessa större sammanhang har VD, Malin Nyberg träffat ett antal nya intressenter som vill bygga på Vårvik. Hon håller också kontinuerlig dialog med de befintliga aktörer som har sina markanvisningar klara.

Gestaltningråd har genomförts för Eidars två projekt på Vårvik, bostäder i kvarteret Bollträet samt förskola och särskilt boende för äldre i kvarteret Klätterträdet. Rådet är ett forum där gestaltning och arkitektonisk utformning av byggnaderna diskuteras utifrån Vårviks gestaltungsprogram. I rådet finns representanter från Trollhättan Exploatering, projektledning och arkitekt från Eidar samt stadsarkitekt och en extern arkitekt.

Vårvik var även talare på konferensen "Stadsbyggnadsdagar" i Linköping som ledde till positivt kontaktknytande. Vi tog emot internationella studenter från Högskolan Väst för att berätta om svensk stadsdelsutveckling. Innovatum Science Center anordnade en lärarkonferens där vi var en av föreläsarna och berättade om hur Vårvik och skola samarbetar kring temat lärande och arbetsliv. Ett flertal studiebesök av kommuner har genomförts och det har hållits föreläsning för gymnasister på Nils Erikssongymnasiet.

Trollhättan Stad, Trollhättan Exploatering, Kraftstaden fastigheter och Bostads AB Eidar har under 2024 startat ett samverkansarbete kring att gemensamt marknadsföra och kommunicera Vårvik och våra interna projekt.

Detta arbete kommer med kraft att fortsätta in i 2025 för att gemensamt stärka den positiva och innovativa bilden av Trollhättan för de som fokuserar på sin karriär, sitt privatliv och framför allt för de som vill kombinera de båda på ett enkelt sätt.



Nya bolag inom Trollhättan Exploatering

Under 2024 bildades 43 nya bolag med Trollhättan Exploatering som moderbolag. Dessa inkluderar 9 holdingbolag, som i sin tur äger 2 till 4 fastighetsbolag var.

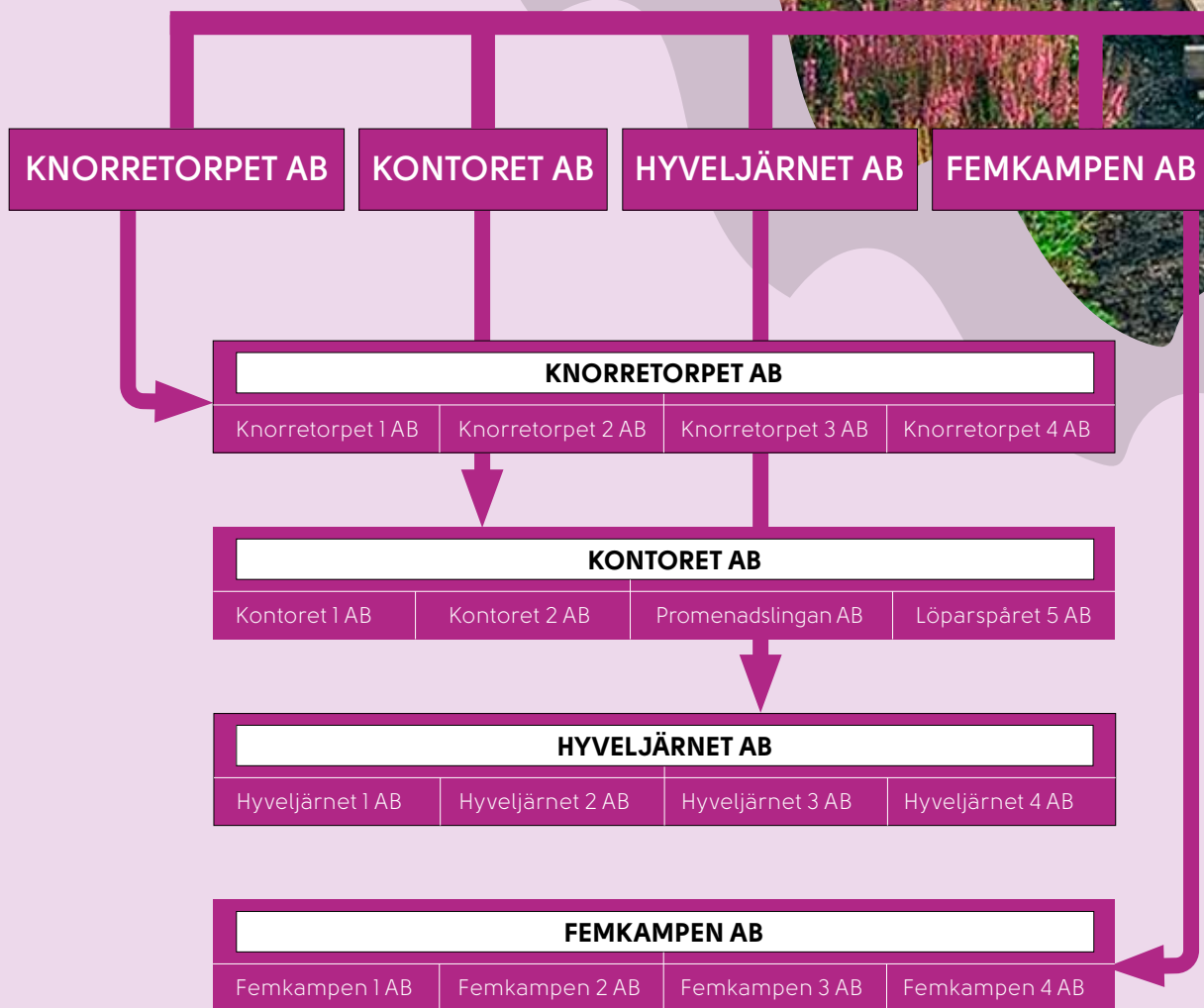
Fastigheter paketeras i bolag av flera anledningar, framför allt för de affärsmässiga och ekonomiska fördelarna som finns för både säljare och köpare. Att köpa en fastighet genom förvärv av aktier i ett bolag ger flexibilitet, då köparen övertar hela bolaget med allt dess innehåll, inklusive avtal och tillstånd etcetera.

Vid försäljning av fastighetsbolagen följer befintliga avtal med till den nya ägaren. Ett av dessa avtal, som gäller för samtliga bolag på Vårvik, är mobilitetsavtalet. Detta avtal omfattar den stadsdelsövergripande lösningen för gemensam mobilitet och styr hur finansiering ska ske.

Under 2024 överfördes exploateringsfastigheten till de fastighetsägande bolagen i två steg. Först skedde ett jordabalksköp genom att alla fastighetsbolag förvärvade var sin en ideell andel. Därefter genomfördes en klyvning så resterande del av exploateringsfastigheten fördelades mellan byggrätterna och fastighetsbolagen blev ägare.

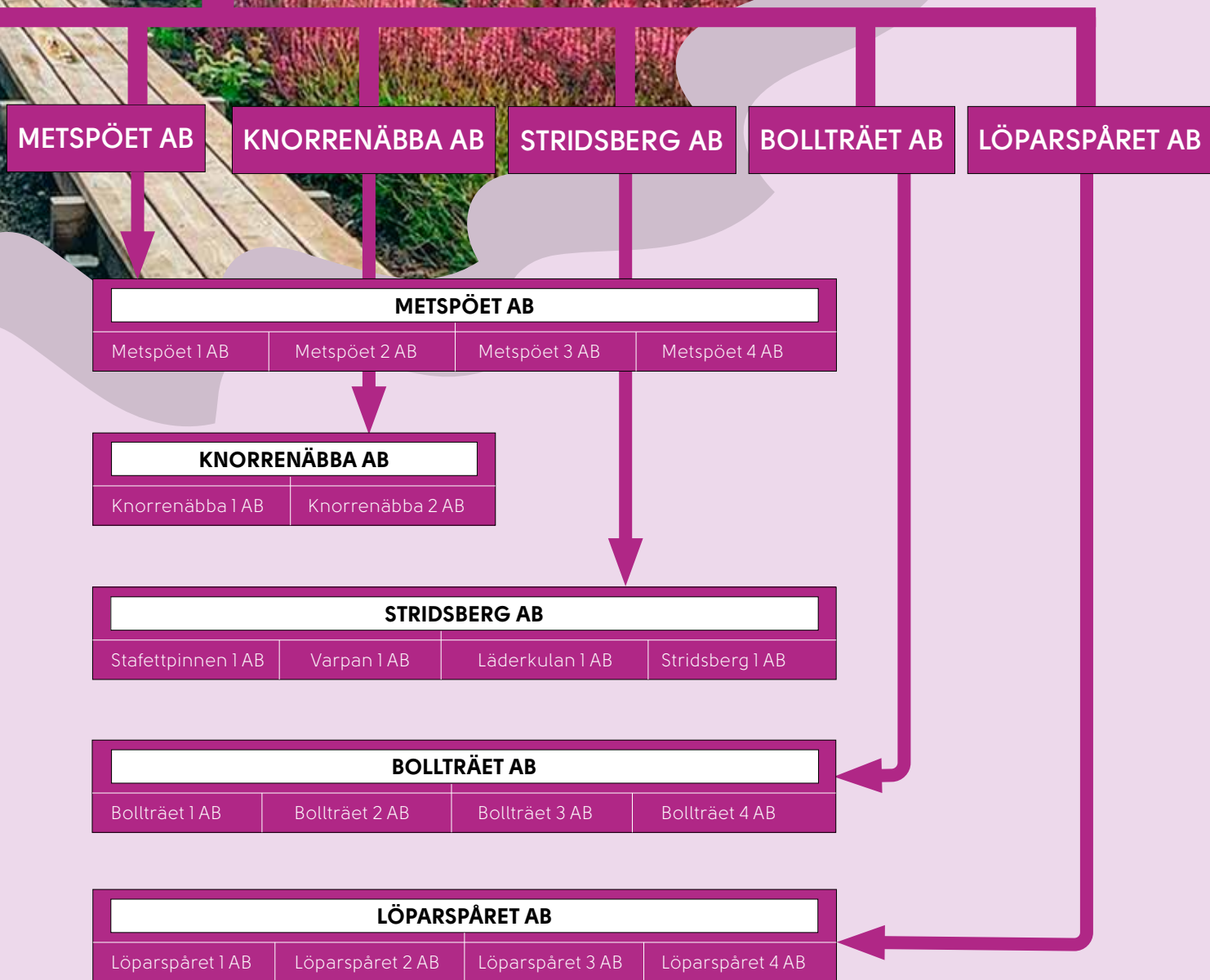
Se bild över bolagsstruktur på nästkommande upplag.

BOLAGSSTRUKTUR





TROLLHÄTTAN EXPLOATERING AB



Personal och organisation

Trollhättan Exploatering strävar efter att vara en hållbar organisation med ett helhetsperspektiv för verksamheten där vi balanserar ekonomiska, sociala och miljömässiga faktorer. Vårt mål är att skapa en arbetsmiljö som gynnar både verksamheten och medarbetarna.

Under 2024 bestod Trollhättan Exploatering av en VD, två projektledare och en ekonom. Under hösten uppstod en arbetsbristsituation, vilket ledde till att en av projektledarna tyvärr behövde sägas upp.

Administrativa tjänster köps in via avtal från Kraftstaden Fastigheter till Trollhättan Exploatering. Tjänsterna köps in per timme och de innefattar administrativ personal inom rollerna ekonomi, HR, IT, verksamhetsutveckling och marknad till en genomsnittlig timpenning som debiteras enligt fast avtal.

KOMPETENSUTVECKLING

Att arbeta med kontinuerlig kompetensutveckling för personalen är en viktig del hos Trollhättan Exploatering. Genom årliga avstämningar, som vid medarbetarsamtal, undersöks vilka kompetensutvecklande insatser som behöver planeras in för de anställda. Återkommande uppdatering och fortbildning inom respektive yrkesområde är en självklar del i kompetensutvecklingen och flera medarbetare deltar i olika typer av nätverk inom respektive yrkesområden för att på så vis få ett erfarenhetsutbyte.

ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA

Arbetet för likabehandling är en naturlig del av Trollhättans Exploaterings 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. Vi erbjuder lika möjligheter till anställning, utbildning, befordran och utveckling. Lönediskriminering eller andra osakliga skillnader i anställningsvillkor tolereras inte. Vi eftersträvar en jämn könsfördelning inom företaget. Alla medarbetare ska ha möjlighet att förena yrkesrollen med föräldraskapet om så önskas.

Vi följer regelbundet upp medarbetarnas trivsel och arbetsmiljö genom systematiskt arbetsmiljöarbete, riskbedömningar, skyddsronnd och medarbetarsamtal.

Vi satsar på hållbara medarbetare genom en rad olika aktiviteter och förmåner. Vi erbjuder alla anställda ett årligt friskvårdsbidrag och möjlighet till sjukvårdsförsäkring. Vi har avtal om företagshälsovård via Hälsan, Trollhättans Stad.

Trollhättans Exploatering är ansluten till arbetsgivarorganisationen Sobona och gällande kollektivavtal tillämpas.

Nyckeltal

- 4 anställda under 2024
- 3 män och 1 kvinna
- Medelåldern är 46 år
- Sjukfrånvaro 4,18%

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 & PROGNOSER



Gunilla Bogren
Ekonomichef



Dag Vintersten
Ekonom

ORGANISATIONSSCHEMA

STYRELSE

Ordförande Kenny Tinmark (C)
Vice ordförande Monica Hanson (S)

Ledamöter Paul Åkerlund (S)
Stenåke Kjell (S)
Sofia Lindholm (C)
Ricky Karlsson (KD)
Paul Öhman (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

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning var 1,8 mnkr 2024. Den största delen av intäkterna, ca 1,7 mnkr, bestod av projektanknutna lönekostnader. Dessa fördelades i sin tur enligt följande: ca 1 mnkr fakturerades Kraftstaden för projektledning och ca 700 tkr fakturerades Trollhättan Stad för samordning av gatuutbyggnad.

Trollhättan Exploaterings resultat efter finansiella poster visar ett underskott på 311,5 mnkr. Detta stora underskott förklaras främst av att avyttringar på 296,9 mnkr gjordes till dotterbolagen genom klyvning där vederlaget var noll kronor.

Efter en momsutredning har Trollhättan Exploatering återbetalat moms för åren 2019–2024. Detta har belastat resultatet för 2024 med 5,1 mnkr där ca 4,7 mnkr är moms tom 2023.

Bortser man från nämnda avyttringar och momsåterbetalning landar resultatet på minus 10 mnkr efter finansiella poster vilket är 2,6 mnkr bättre än budgeten. Största delen av skillnaden beror på att Trollhättan Exploatering inte längre behöver betala ränta till Kraftstaden för nedlagda kostnader på kulturmiljön.

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

KOSTNADERNA

Personalen utgjorde, liksom tidigare år, den största delen av kostnaderna 2024. Personalkostnaderna för anställda i Trollhättan Exploatering uppgick till 4,3 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 2024 691 tkr vilket medförde att bolagets totala kostnader för egen och inhyrd personal uppgick till 5 mnkr. Motsvarande 2023 var 5,4 mnkr. Resterande 2,3 mnkr av rörelsens kostnader bestod i första hand av lokalkostnader 700 tkr och konsultarvoden 324 tkr. Sammanlagt blev summan för rörelsens kostnader ca 3 mnkr för 2024.

SKATTER

I balansräkningen redovisas uppskjuten skattefordran på 66,3 mnkr som utgörs av underskottsavdrag.

Investeringar, köp och försäljningar

GATUKOSTNADERSÄTTNING

Trollhättan Exploatering betalar löpande gatukostnadsersättning, för att bygga ut gator och övriga allmänna platser, till Trollhättan Stad. Gatukostnadsersättningen uppgick 2024 till 38,5 mnkr och har aktiverats som markanläggning i bolaget. Av detta är 28,5 mnkr avsättning som gjorts för kommande gatukostnad som kommer att erläggas Trollhättans Stad då anläggningarna byggs ut.

PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Övriga investeringar, bland annat utredning och utveckling av Värviks övriga områden, uppgick 2024 till 5 mnkr.

REALISATIONSFÖRLUSTER

I slutet av 2024 avyttrades alla Trollhättans Exploaterings anläggningstillgångar. Dessa avyttringar gjordes till dotterbolagen genom klyvning där vederlaget var noll kronor.

Finansiering & nyckeltal

Kassaflödet från den löpande verksamheten blir negativt 49,8 mnkr. I det stora negativa resultatet ingår avyttringar till följd av vederlagsfria avyttringar till dotterdotterbolagen, men detta är ej likviditetspåverkande.

I investeringsverksamheten har 19 mnkr aktiverats. Försäljningar till dotterdotterbolag har skett med 534 tkr. Därutöver har realisationsförlust gjorts med 297 mnkr vid den slutliga vederlagsfria avyttringen till fastighetsbolagen av resterande anläggningstillgångar.

Av kassaflödet framgår också att aktieägartillskott på 3 mnkr har erhållits.

Som säkerhet för all upplåning tecknas borgen av Trollhättan Stad. Trollhättan Exploatering har beviljats en borgensram på 300 mnkr. Utnyttjad borgen uppgick till 270 mnkr vid årets slut varav 130 mnkr har ny upplånats under året.

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 17 975 889 kr vid årets slut.

Genomsnittlig ränta på bolagets lån uppgår till 2 %. Räntebindningstiden uppgick 2024-12-31 till 2 år och kapitalbindningstiden till 0,96 år. Borgensavgift har inte tagits ut för 2024 enligt överenskommelse då Staden har placerat överlikviditeten.

Enligt ägardirektivet ska soliditeten långsiktigt vara positiv, vilket uppfylls. Soliditeten var 23,6 % per 2024-12-31.

Nyckeltal - Belopp i kronor

	2024	2023	2022
Total omsättning	1 832 666	2 938 685	3 156 503
Resultat efter finansiella poster	-311 542 735	-6 517 162	-4 605 141
Balansomslutning	410 333 387	268 419 839	220 078 568
Bokfört värde fastigheter	0	249 862 083	214 875 098
Investeringsvolym	47 856 491	34 484 242	90 673 708
Justerat eget kapital	96 719 759	18 003 681	18 845 407
Soliditet vid årets utgång	23,6 %	6,7 %	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

Året som gått



EVENT I VALSARENS SALONG

Under året har Kraftstadens lokal Valsarens salong hyrts ut vid flera tillfällen för en rad olika event, bland annat föreläsningar, Work shops, 50-årsfester och bröllop.

Ett särskilt populärt event som hade premiär förra året och som fick en repris i år var Filfabrikens julmarknad. Under första adventhelgen fylldes fabriken med ett 40-tal utställare som sålde allt från konsthantverk, second hand och vintage till växter, leksaker och delikatesser. Det är fantastiskt roligt att se Värvik vara den mötesplats man så länge arbetat för.





UTEGYM

I början av september, under en klar sensommar, invigdes det nybyggda utegymmet i det nordöstra hörnet av Värvik. Med hjälp av erfarna snickare från vårt systerbolag Kraftstaden, har en uppsättning olika träningsredskap tillverkats i trä och stål. En grupp kollegor från både Trollhättans Exploatering och Kraftstaden var med och tränade vid vad som kanske är Trollhättans vackrast belägna utegym. Detta under ledning av Maria Stjernkvist, personlig tränare. Här kan du träna ensam eller i grupp under dygnets alla timmar, varje dag, hela året.

*Trollhättans
vackrast belägna
utegym*



RESTAURERING AV HYVELJÄRNSFABRIKEN

Hyveljärnsfabriken är tänkt att bli den tredje kulturbyggnaden på Värvik som blir klar för hyresgäst att flytta in i, efter Filfabriken och Kontoret. Flytten är i dagsläget planerad till årsskiftet 2025/2026.

Restaureringsarbetet Hyveljärnsfabriken har pågått länge nu men arbetet har inte varit helt stringent. Under våren 2022 pausades arbetet för att vänta in kalkylen över utgifterna kopplade till Martinverkets kulturmiljö. I år har arbetet dragit i gång igen, bland annat har man i slutet av året arbetat med att klä in hela Hyveljärnsfabriken med ett väderskydd för att arbete skall kunna fortgå oavsett väder. Det är bland annat takarbeten och murning av fasaden som ska göras.



PRESENTATION I LINKÖPING

Den 23 till den 24 april hölls Stadsbyggnadsdagarna i Linköping. Syftet med dagarna var att lyfta en rad olika perspektiv på staden och dess utveckling och titta på exempel på hur olika kommuner arbetar med tillväxt och utveckling i kombination med perspektiv på sociala och kulturella aspekter. På plats för att presentera Värvik var Karin Larsson Almqvist, Hållbarhetsstrateg, Josefin Kaldo, Planchef – båda från Trollhättans stad och Lovisa Svensson, kommunikatör för Värvik. Tillsammans presenterade de syfte, status, kommunikationsplan och framför allt hållbarhetsstrategier för arbetet med och på Värvik. En presentation som fick ringar på vattnet och har lett till att bland annat Jönköpings kommun vill granska arbetsmodeller vi använt på Värvik inför ett liknande projekt i Jönköping.



UTVECKLING PÅ KNORREN

Under större delen av 2024 var delar av grönområdet Knorren avstängd för allmänheten. Detta för att omfattande markarbeten genomförts för att bereda plats för det som ska bli bostadshus och vård- och omsorgsboende samt förskola. Under oktober öppnade området till stor del igen och nu kan allmänheten återigen promenera runt hela Knorren.

För att underlätta framkomlighet och göra grönområdet tillgängligt för fler har dessutom en ny träspång anlagts på platsen. Spången är totalt 200 meter lång och har ett räcke på ena sidan samt två fasta sittplatser. Spången tillkom för att bibehålla allmänhetens möjligheter att promenera hela vägen runt Knorren och Värvik. "Att vi valde en spång hänger samman med att det inte påverkar träd och buskars rotsystem och inte heller smådjur lika mycket som om man skulle anlägga en ny 'vanlig' gångstig", säger Magnus Stjärnborg, exploateringsingenjör på Trollhättans stad.



Transporteffektiva stadsdelar

– möjlighet till modern mobilitet

Många svenska städer och dess stadsdelar är färgade av den tidsålder de upprättades i – som sig bör. En mix i stadsbilden är en trevlig tillgång, det skapar karaktär, charm och liv. Men de tidspecifika byggnadsnormerna från igår styr fortfarande hur transporter och kommunikationer i stadsmiljö kan ske idag, vilka fordon som kan nyttjas och i förlängningen vilka människor platserna attraherar.

När vi bygger nytt år 2024 gör vi det med annorlunda förutsättningar än för bara tio år sedan. Våra liv, klimatet och ekonomin ställer krav våra bostäder och stadsdelar behöver anpassas efter. Ett sådant exempel är mobilitet. Att inte äga en egen bil innebär logistiska vinster, då man inte behöver hantera parkerings-, bränsle- eller servicefrågor. Den positiva inverkan på klimatet är ett viktigt skäl till att många avstår egen bil. För de flesta är självklart även den ekonomiska vinsten en betydelsefull aspekt.

Sveriges innovationsmyndighet, Vinnova har finansierat projektet STARK som projektleds av företaget RISE. I fyra mellanstore svenska kommuner har fallstudier genomförts för att hitta framgångsrika metoder, lösningar och affärs- och samarbetsmodeller kring hur kommunerna kan arbeta tillsammans med fastighetsägare och mobilitetsleverantörer för att ta fram effektiva mobilitetslösningar i olika stadsdelar. Slutsatserna har sedan satts samman i en tillämpbar handbok som delas ut vid workshops, konferenser och liknande som leds av RISE, men också av deltagande kommuner och övriga inblandade. Primärt ser man att transporteffektiva stadsdelar präglas av enkelhet, det är "lätt att göra rätt".

Resandet ska bli bättre planerat, vilket leder till både färre resor och kortare färdsträckor. Där finns också tillgång till en bredd av färdmedel som på bästa sätt passar resan, utan att de boende nödvändigtvis måste äga färdmedlet själva.



Nadia Smit, fd. mobilitetsansvarig på Kraftstaden Fastigheter var den som representerade Värvis och Trollhättan i STARK-projektet. Hon lovordar framför allt betydelsen av samarbetet, "Att dela erfarenheter och lärdomar i det komplexa arbete som är mobilitetslösningar är oerhört värdefullt. Det känns tryggt och bra för framtiden

att det över hela landet resoneras och testas kring hur man bättre kan planera och effektivisera resande". Angående Värvis bidrag i STARK säger Nadia Smit, "Vi gick in i projektet med andra förutsättningar än vi avslutade det med. Initalt var det tänkt att vi skulle granska det faktiska resandet av de först inflyttade på Värvis, detta skulle ske 2024. I och med uppskjutandet av bostadsbyggandet fick vi ställa om våra förväntningar. Trots det var Värvis det projekt som kommit längst i sin exploateringsresa och jag upplever att vi kunde bidra med flera givande insikter till våra projektkollegor".

När jag ber Nadia beskriva vad hon hoppas på för Värvis mobilitet säger hon så här, "Idag tillåts fordon ta mer plats i städerna än vad personer tar. Jag hoppas och tror att här i Trollhättan och på Värvis bygger vi en stadsdel för människor".



Kvarteret Bollträet - Byggherre Eidar

Framtidsutsikter *Signerat Nyberg*

Efter flera utmanande år finns det stora förhoppningar om att bostadsbyggandet i Sverige ska ta fart under 2025. Denna förväntade uppgång drivs främst av förbättrade ekonomiska förutsättningar, som lägre räntor och minskade byggkostnader. Boverket har reviderat sin prognos uppåt för bostadsbyggandet under året, även om vissa utmaningar kvarstår.

Bostadspriserna förväntas stiga under 2025, på grund av de sjunkande räntorna och en återhämtad svensk ekonomi. Med detta i åtanke hoppas vi att våra partners med markanvisningar på Värvik snart kan inleda sina byggprojekt.

I mitt arbete som VD är mycket fokus riktat mot Värviks centrala roll i strävan att göra Trollhättans till en mer attraktiv stad. Värvik integrerar boende, näringsliv och rekreation samtidigt som det är nära sammankopplat med näringslivsutvecklingen som pågår, framför allt genom Stadens, Kraftstadens och flera nya aktörers satsning på Stallbacka. Näringslivsutveckling och Värvik är avgörande för varandras framgång. Fler arbetstillfällen genererar behov av bostäder och finns det attraktiva bostäder så har näringslivet bra förutsättningar för att locka arbetskraft. Det finns fantastiska möjligheter för utveckling i Trollhättan.

Det finns stora förhoppningar om ett expansivt 2025 för Värvik. Fler pusselbitar faller på plats och Värvik har aldrig varit mer redo för framtiden.

Under 2024 har vårt systerbolag Eidar påbörjat planeringen av två projekt på Värvik. I det gemensamma forumet "Gestaltningrådet" samarbetar vi kring arkitektoniska frågor. Här deltar projektledare från Eidar, en oberoende arkitekt, personal från Trollhättan Exploatering och stadsarkitekten. Rådet baserar sitt arbete på gestaltningsprogrammet för Värvik och diskuterar projektens utformning och estetik. Samarbetet med Eidar har varit inspirerande och deras två byggnader visar på en hög arkitektonisk ambition vilket ger kommande exploitörer på Värvik en hög standard att efterleva. Vi ser fram emot att välkomna Eidars bostadsprojekt och Trollhättans Stads initiativ med en förskola och ett särskilt boende för äldre till Värvik. Dessa viktiga byggstarter planeras att äga rum under 2025.

Kraftstaden Fastigheter, vårt systerbolag, arbetar under året vidare med de kvarstående delarna av Kulturmiljöbyggnaderna, alltså de industrihistoriska byggnaderna kvarlämnade efter stålindustrin som legat här. Hyveljärnsfabriken och Kontoret förväntas vara klara och redo för inflyttning under 2025 medan Martinverket färdigställs under 2028.

Det finns stora förhoppningar om ett expansivt 2025 för Värvik. Fler pusselbitar faller på plats och Värvik har aldrig varit mer redo för framtiden.

TROLLHÄTTAN EXPLOATERINGS STYRELSE



Kenny Tinmark
Ordf (C)



Monica Hansson
(S)



Paul Åkelund
(S)



Paul Öhman
(SD)



Ricky Karlsson
(KD)



Sofia Lindholm
(C)



Stenåke Kjell
(S)

Styrelsebeslut under 2024

- **Förlängning av Tapajos markanvisning**, del av kv. Kontoret med 12 månader
- **Ny markanvisning** för bostäder till Eidar, kv. Bollträet
- **Förlängning av Sernekes fastighetsstyrnings markanvisning**, kv. Läderkulan med 12 månader
- **Förlängning av Jemmets markanvisning**, del av kv. Kontoret med 12 månader
- **Sälja andelar av exploateringsfastigheten till nybildade bolag inom koncernen.** Genom jordabalksförsäljning av ideella andelar och därefter genom klyvning
- **Beslut om att anta en ny affärsplan** för 2025-2027

Styrelseordförande har ordet

Efter ett 2024 präglad av målmedvetenhet och passion blickar vi nu framåt mot 2025 och kommande byggstarter med spänning.

Att som ny tillträdd ordförande få förmånen att axla ansvaret att leda vår kompetenta styrelse är få förunnat. Känslan vid mitt första sammanträde med styrelsen efter bolagsstämman går att likna vid när man har varit ute i skidbacken hela dagen, eller efter långpromenaden med hunden i regnet, får komma in i ett varmt rum. Så mycket värme och engagemang är svårt att beskriva.

Styrelsen har under det gångna året tagit viktiga beslut för framtiden. De strategier som nu är på plats är centrala för vår fortsatta utbyggnad av Värvik.

Vårt fokus kring visionen "Värvik ska bli en livlig, varierande och grön stadsdel utmed älven" är ledstjärnan i styrelsens arbete. Vi diskuterar inte bara kommande markanvisningar utan också hur vi kan bidra till att skapa ett Värvik för alla. En fråga som vi har fördjupat oss i under det gångna året är parkeringsfrågan; hur kommer flöden se ut på kort och långsikt, vilken takt är rätt för utbyggnad av mobilitetshus, vad är exploatörerna förväntningar med mera?

Vi har genomfört ett studiebesök i Varvsstaden i Malmö och även ett digitalt studiebesök i Vallastaden i Linköping. Detta för att få fler perspektiv på hur det är att bygga upp en ny stadsdel och hur nutida mobilitetslösningar ser ut på andra platser i Sverige.

Jag vill rikta ett stort tack till all personal som bidrar till arbetet att utveckla Värvik till en fantastisk stadsdel som utger bryggan mellan östra och västra Trollhättan.

Jag vill också passa på att varmt tacka styrelsen för det gångna året.

Hälsningar,
Kenny Tinmark
Styrelseordförande

Finansiella rapporter

Resultatdisposition

Rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2023-01-01	4 000 000	0	19 405 625	-4 560 217
Överföring resultat föregående år	0	0	-4 560 217	4 560 217
Inbetalt aktieägartillskott	0	0	6 000 000	0
Årets resultat	0	0	0	-6 841 726
Utgående balans 2023-12-31	4 000 000	0	20 845 408	-6 841 726
Överföring resultat föregående år	0	0	-6 841 726	6 841 726
Inbetalt aktieägartillskott	0	0	3 000 000	0
Avsättning uppskrivningsfond	0	324 000 000	0	0
Årets resultat	0	0	0	-248 283 923
Utgående balans 2024-12-31	4 000 000	324 000 000	17 003 682	-248 283 923

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	17 003 682
Årets förlust	-248 283 923
	- 231 280 241

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen behandlas så att:

i ny räkning överförs	- 231 280 241
-----------------------	----------------------

Beträffande bolagets redovisade resultat för räkenskapsåret och ställningen per 2024-12-31 samt finansiering och kapitalanvändning under räkenskapsåret hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys och noter.

Resultaträkning

(I KRONOR)

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning		57 310	358 499
Projektanknutna lönekostnader/sålda tjänster		1 705 702	2 570 871
Övriga rörelseintäkter		69 654	9 315
		1 832 666	2 938 685
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-271 345	-115 873
Övriga externa kostnader		-7 472 211	-3 566 346
Personalkostnader	2	-4 197 697	-3 877 865
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-112 592	-118 017
Övriga rörelsekostnader		-296 847 171	0
		-308 901 016	-7 678 101
		-307 068 350	-4 739 416
RÖRELSERESULTAT			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 119	2 496
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		269 072	874 735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 745 576	-2 654 977
		-4 474 385	-1 777 746
		-311 542 735	-6 517 162
Reslutat efter finansiella poster		-311 542 735	-6 517 162
Skatt på årets resultat	3	63 258 812	-324 564
ÅRETS RESULTAT		-248 283 923	-6 841 726

Balansräkning

(I KRONOR)

TILLGÅNGAR		Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	4		0	203 364 596
Inventarier	5		157 052	269 644
Pågående nyanläggningar	6		0	46 097 487
			157 052	249 731 727
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier i dotterbolag	12		324 225 000	0
Fordran dotterbolag			859 150	0
Uppskjuten skattefordran	3		66 344 879	3 086 067
			391 429 029	3 086 067
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			391 586 081	252 817 794
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Aktuell skattefordran			146 116	0
Övriga fordringar			266 393	1 048 261
Fordringar hos koncernföretag	7		173 823	623 873
Fordringar hos Trollhättan Stad	8		18 070 290	13 912 161
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter			90 684	17 750
			18 747 305	15 602 045
Kassa och bank			0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			18 747 306	15 602 045
SUMMA TILLGÅNGAR			410 333 387	268 419 839

Balansräkning, forts

(I KRONOR)

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 000 000	4 000 000
Uppskrivningsfond	9	324 000 000	0
		328 000 000	4 000 000
Fritt eget kapital			
Aktieägartillskott		42 000 000	39 000 000
Balanserat resultat		-24 996 318	-18 154 593
Årets resultat		-248 283 923	-6 841 726
		-231 280 241	14 003 681
		96 719 759	18 003 681
SUMMA EGET KAPITAL			
Obeskattade reserver			
Avsättningar			
Avsättning kommande gatukostnad		28 552 000	0
		28 552 000	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	100 000 000	140 000 000
		100 000 000	140 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		170 000 000	100 000 000
Leverantörsskulder		132 249	203 348
Aktuell skatteskuld		4 456	13 014
Övriga kortfristiga skulder		12 176 179	146 672
Skulder till koncernföretag	11	2 039 486	9 355 115
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		709 258	698 009
		185 061 628	110 416 158
		410 333 387	268 419 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

Kassaflödesanalys

(I KRONOR)

Januari - december

Den löpande verksamheten	2024	2023
Årets resultat	-248 283 923	-6 841 726
Lämnat koncernbidrag	0	0
Avskrivningar	112 592	118 017
Realisationsvinst/förlust	296 784 910	0
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-3 145 260	-14 181 593
Ökning av kortfristiga skulder	33 197 470	9 182 997
Förändring uppskjuten skatt	-63 258 812	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	15 406 977	-11 722 305
Investeringar		
Investeringar och materiella anl.tillgångar	-47 856 491	-34 602 259
Investering i finansiella anl.tillgångar	-225 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 081 491	-34 602 259
Finansiering		
Ökning av lån	30 000 000	40 000 000
Aktieägartillskott	3 000 000	6 000 000
Försäljning av anl.tillgångar	533 664	0
Förändring långfristiga fordringar	-859 150	324 564
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	32 674 514	46 324 564
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.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Koncernredovisning

Koncernbokslut upprättas av moderbolaget Trollhättan Stadshus AB, org.nr. 556207-4699.

Upplysningar till enskilda poster

Not 2 MEDELANTAL ANSTÄLLDA

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

Medelantal anställda har varit

varav kvinnor

varav män

	2024	2023
	4.00	4.00
	1.00	1.00
	3.00	3.00

Upplysningar till enskilda poster

Not 3 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		2024	2023
Uppskjuten skatt		63 258 811	-324 564
		63 258 811	-324 564
Avstämning av effektiv skatt			
Resultat före skatt		-311 542 735	-6 517 162
Skattekostnad 20,60% (20,60%)		64 177 803	1 342 535
Skatteeffekt av:			
Ej avdragsgilla kostnader		-921 723	-234 138
Ej skattepliktiga intäkter		160	8 403
Förändring uppskjuten skatt		0	-1 441 364
Övrig förändring		2571	0
Redovisad effektiv skatt		63 258 811	-324 564
Not 4 BYGGNADER OCH MARK		2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde		206 067 082	171 643 650
Inköp		0	34 423 432
Omklassificeringar		93 953 978	0
Försäljningar		-300 021 060	0
Utgående redovisat värde		0	206 067 082
Ingående avskrivningar		-2 702 486	-2 702 486
Avgår avskrivningar vid försäljningar		2 702 486	0
Årets avskrivningar		0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar		0	-2 702 486
Utgående redovisat värde		0	203 364 596
Redovisat värde markanläggningar		0	155 698 098
Redovisat värde mark		0	47 666 498
Utgående redovisat värde		0	203 364 596
Not 5 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER		2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde		663 562	648 288
Inköp		0	15 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		663 562	663 562
Ingående avskrivningar		-393 918	-275 901
Årets avskrivningar		112 592	-118 017
Utgående ackumulerade avskrivningar		-506 510	-393 918
Utgående redovisat värde		157 052	269 644
Not 6 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde		46 097 487	45 933 934
Inköp		47 856 941	163 553
Omklassificeringar		-93 953 978	0
Utgående redovisat värde		0	46 097 487

Not 7	FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	2024-12-31	2023-12-31
	Kundfordringar	0	-358 500
	Övriga upplupna kostnader	0	358 500
	Leverantörsskulder	-64 798	0
	Förskottsbetalda hyror och administrationsavtal	0	0
	Kundfordringar	238 621	358 500
	Övriga kortfristiga fordringar	0	265 373
	Utgående redovisat värde	173 823	623 873
Not 8	FORDRINGAR HOS TROLLHÄTTANS STAD	2024-12-31	2023-12-31
	Koncernkonto	17 975 889	19 976 717
	Kundfordringar	66 938	220 448
	Leverantörsskulder	0	-6 227 280
	Övriga upplupna kostnader	-425 120	-57 724
	Upplupna intäkter	452 583	0
	Utgående redovisat värde	18 070 290	13 912 161
Not 9	UPPSKRIVNINGSFOND	2024-12-31	2023-12-31
	Uppskrivningsfond	324 000 000	0
Not 10	LÅNGFRISTIGA SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
	Amortering 2 till 5 år	100 000 000	100 000 000
Not 11	SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	2024-12-31	2023-12-31
	Kundfordringar	0	62 134
	Övriga upplupna kostnader	0	-1 061 495
	Leverantörsskulder	-2 039 486	-8 651 809
	Förskottsbetalda hyror och administrationsavtal	0	296 055
	Utgående redovisat värde	-2 039 486	-9 355 115
Not 12	AKTIER I DOTTERBOLAG	2024-12-31	2023-12-31
	Aktier Bollträet AB	28 025 000	0
	Aktier Femkampen AB	26 025 000	0
	Aktier Hyveljärnet AB	21 025 000	0
	Aktier Knorrenäbba AB	18 025 000	0
	Aktier Knorretorpet AB	81 025 000	0
	Aktier Kontoret AB	20 025 000	0
	Aktier Löparspåret AB	28 025 000	0
	Aktier Metspöet AB	34 025 000	0
	Aktier Stridsberg AB	68 025 000	0
	Utgående redovisat värde	324 225 000	0

TROLLHÄTTAN DEN 10 MARS 2025



Kenny Tinmark



Stenåke Kjell



Monica Hanson



Paul Åkerlund



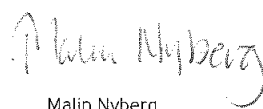
Sofia Lindholm



Ricky Karlsson



Paul Öhman



Malin Nyberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Ernst & Young AB

2025

Anders Linusson
Aukoriserad revisor

Revisionsberättelse

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därmed 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.

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. Styrelsens och verkställande direktörens ansvar 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 anser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vårt 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 professionell 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 oeständigheterna, 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 Explorering AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman deponerar 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 *Ansvarns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Trollhättan Explorering 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.

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 Sverige.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortgående 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 fullgävas 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 församling som kan förenliga ersättningskyldighet 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 skulle komma att upptäcka åtgärder eller församlingar som kan förenliga ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Våra 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 särskilt viktiga för verksamheten och där avslag och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutunderlag, 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 2025

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 2024. Granskningen har genomförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagen, 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 skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkningar mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

Trollhättan, datum enligt digitala signaturer.

Rune Gert-Inge Andersson

Lekmannarevisor

Serienummer: f3cf41d70294bd[...]5364fde8b258a

IP: 90.143.xxx.xxx

2025-03-18 20:01:18 UTC



Gert-Inge Andersson (S)
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

BO SWANÉR

Lekmannarevisor

Serienummer: 96d11bdccba823[...]c46991d37e3dc

IP: 188.151.xxxxxx

2025-03-18 13:55:58 UTC



Bo Swanér (M)
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor.

Val av ledamöter samt lekmannarevisorer och ersättare i Trollhättan Exploatering AB

Genom beslut i Trollhättans kommunfullmäktige 2022-12-22 § 213 samt 2024-04-22 § 100 (gäller ersättningsval ordförande), 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

Kenny Tinmark (C) ordförande
Monica Hanson (S) vice ordförande
Paul Åkerlund (S)
Stenåke Kjell (S)
Sofia Lindholm (C)
Ricky Karlsson (KD)
Paul Öhman (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 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.

