



VÅR VIK

ÅRSREDOVISNING 2025



TROLLHÄTTAN
EXPLOATERING AB



Innehåll

- 3 VD har ordet

Förvaltningsberättelse

- 4 2025 i korthet
5 Om Trollhättan Exploatering
7 2025 utifrån ägardirektiv och bolagsordning
8 Vår organisation
9 Omsättning och resultat
10 Året som gått
10 Värmdagsdagen
13 Stadsbyggnadsdagar
13 Trollhättan Action Week
14 Försäljningar, exploateringsersättning och byggstartar
16 Ny lokal – äntligen på plats
17 Signerat Nyberg
18 Vår styrelse
19 Styrelseordförande har ordet

Finansiella rapporter

- 20 Resultatdisposition
21 Resultaträkning
22 Balansräkning
24 Kassaflödesanalys
25 Noter
26 Upplysning till enskilda poster

28 **Styrelse, VD, revisorer och lekmannarevisorer**
29 **Revisionsberättelse**
31 **Granskningsrapport**



Vårvik växer fram

Under 2025 såg vi hur flera visioner för Vårvik förvandlades till konkreta steg framåt. Vi har sett byggstarter av bostäder, boendeplatser i särskilt boende för äldre, förskola och färdigställande av kulturhistoriska byggnadsrestaureringar. Det är betydelsefulla milstolpar och affärer som stärker förutsättningarna för en fortsatt hållbar stadsutveckling.



En av 2025 års milstolpar är genomförda försäljningar av tre fastighetsbolag, vilket frigjorde resurser och skapar tydliga förutsättningar för fortsatt utveckling. Två bolag innehållande kvarteren Klätterträdet och Bollträet

överlät vi till AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag (Eidar), Trollhättans allmännyttiga

bostadsföretag. Den tredje försäljningen rör kvarteret Promenadslingan där en byggrätt för ett mobilitetshus överläts till Kraftstaden Fastigheter AB, kommunägt fastighetsbolag i Trollhättan. Sistnämnda affären är en viktig del i att säkra framtida parkering- och mobilitetslösningar i ett hållbart Vårvik. Anläggningen skapar förutsättningar för framtidens mobilitetstjänster för boenden som väljer bort egen bil.

Under 2025 har byggnationen tagit fart. I skrivande stund pågår nu byggnation av ett särskilt boende för äldre med 108 boendeplatser, en förskola med 6 avdelningar samt 111 hyreslägenheter, ett viktigt bostadstillskott i Trollhättan.

Årets stora publika händelse var utan tvekan Vårviksdagen. Tillsammans med Eidar markerade vi två första grävtag – för både Klätterträdet och Bollträet. Ett symboliskt men också konkret kvitto på att Vårvik nu går från vision till verklighet.

Och på tal om konkret kvitto. Under året tecknade vi en avsiktsförklaring med lokala byggaktören Lundqvist Byggservice AB, som planerar att uppföra cirka 80 hyresrätter i kvarteret Metspöet. Att en etablerad lokal aktör väljer att investera i Vårvik är ett tydligt tecken på områdets växande attraktivitet och potential. Det visar att Vårvik inte bara är en vision, utan en plats där lokala aktörer ser långsiktig möjlighet att utveckla Trollhättans bostadsutbud.

Under hösten inledde vi ett omfattande arbete med planändringar av Vårviks tre detaljplaner tillsammans med Trollhättans Stad. De föreslagna ändringarna möjliggör fler och mer kostnadseffektiva parkeringslösningar i anslutning till bostadsbyggrätterna – en praktisk åtgärd som stärker projektets genomförbarhet och långsiktiga hållbarhet.

I april stod Trollhättan Stad värd för Stadsbyggnadsdagarnas årliga konferens, där Vårvik var en del av programmet. Det är glädjande att vårt arbete väcker nationellt intresse och att Trollhättan lyfts som en plats där mod, samverkan och långsiktighet driver stadsutvecklingen framåt. Konferensdeltagarna erbjöds två olika besök i Vårvik. Ett med stadsdelsperspektiv och ett utifrån att utveckla en stadsdel med hänsyn till områdets riksintresse för kulturmiljö.

Med alla dessa positiva händelser i ryggen går vi in i nästa år med stora förhoppningar om en stabilare bostadsmarknad. Vår ambition är att växla upp med fler genomförda försäljningar och ännu fler första spadtag och ett tydligt fokus – att fortsätta utveckla Vårvik i takt med framtidens behov. Jag ser fram emot att tillsammans med våra partners och medborgare fortsätta bygga Trollhättans allra nyaste stadsdel.

Med varma hälsningar

Malin Nyberg, VD



2025 i korthet

Genom nära samverkan, strategiska affärer och ett växande intresse från både marknad och samhälle fortsatte Värvik att etablera sig som en av Trollhättans mest spännande stadsdelar. Det har hänt mycket och vi har samlat ett urval av allt det som förenat Värvik och staden; händelser och insatser där Texab medverkat.

Viktiga händelser under 2025

Tre fastighetsbolag avyttrades

Trollhättan Promenadslingan AB, Trollhättan Värvik Knorrenäbba 1 AB och Trollhättan Värvik Bollträet 2 AB – en del i att skapa rätt förutsättningar för fortsatt utveckling.

Stadsbyggnadsdagarna arrangerades i Trollhättan, med Värvik som inslag

I programmet för Samhällsbyggnadsdagarna lyftes Värvik fram som ett inspirerande exempel på hållbar stadsutveckling.

”Börja bygg” genomfördes

Tillsammans med byggaktörerna i etapp 1 genomförde vi ”Börja bygg”. Något som stärkte samarbetet och gav tydlig riktning inför kommande byggstartar.

Värviksdagen

Bjöd på festlig stämning och första grävtag för två nya byggnationer – en milstolpe för området.

Avsiktsförklaring tecknades om Kvarteret Metspöets framtida bostäder

Under året tog Kvarteret Metspöet riktning mot framtiden när en avsiktsförklaring om bostadsutveckling skrevs med lokala byggaktören Lundqvist Byggförvaltning.

Värvik synlighet ökade

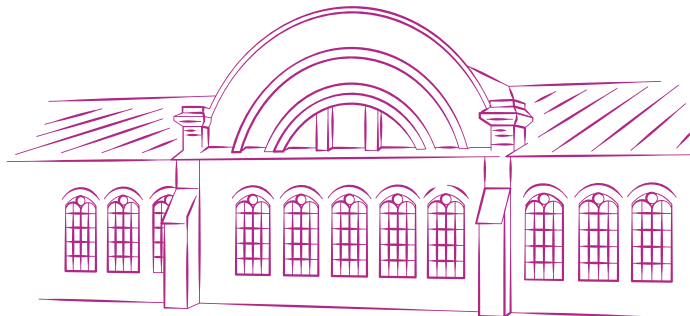
Kommunikationsinsatserna ökade, bland annat genom gemensam marknadsföring tillsammans med Eidar, vilket ytterligare stärkte Värviks synlighet.

Gestaltningråd med Värviks byggaktörer

Gestaltningråden med byggaktörerna i etapp 1 drevs löpande och stärkte en sammanhållen, kvalitativ stadsbild.

Intresset för Värvik växte

Under året tog vi emot besök från kommuner, skolor och investerare som ville lära mer om utvecklingen av Trollhättans nya hållbara stadsdel.



”

Under året tog vi emot besök från kommuner, skolor och investerare som ville lära mer om utvecklingen av Trollhättans nya hållbara stadsdel.

Marknadsaktiviteter på Trollhättan Action Week

Som en del i vårt sponsor- och partnerskap aktiverade vi Värviks varumärke med marknadsaktiviteter under Trollhättan Action Week, en händelserik multisportvecka över hela Trollhättan.

Planbesked lämnades

Planbeskeden som lämnades under året gav klartecknen för fortsatt utveckling. Parallellt drog arbetet med kommande planändringar igång och formar förutsättningarna för nästa steg i exploateringen.

Valsarens Salong försätter att växa som levande mötesplats

Aktiviteterna avlöste varandra i Filfabrikens eventlokal Valsarens Salong som även i år fortsatte att vara en levande mötesplats med aktiviteter som bröllop, julmarknad, Värviksdagen, Stadsbyggnadsdagarna, konferenser, hållbarhetsveckan ”Som ny igen”, Trollhättan Action Week och Business Day.



Om Trollhättan Exploatering

Bolaget skapades 2019 och ägs till fullo av Trollhättan Stadshus AB. Bolaget 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 av dem. Det går också att periodisera kostnader och planera dem över tid på ett bra 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 exploatörer. Bolaget ska köpa, sälja och förvalta fastigheter inom området samt finns möjligheter för bolaget till 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 förvärfv av fastigheter får bolaget utan moderbolagets godkännande förvärva fastigheter eller köpa fastighetsbolag till en volym av 50 mkr under samma kalenderår.



2025 utifrån ägardirektiv och bolagsordning

Försäljning av fastighetsbolag

Under 2025 har Trollhättan Exploatering genomfört aktieöverlåtelse av tre bolag.

1. Trollhättan Värvik Knorrenäbba 1 AB

Överläts till Eidar till en köpeskilling om 14,1 Mkr. Eidar har startat byggnation av ett särskilt boende för äldre med 108 platser och en förskola med sex avdelningar. Eidar har tecknat ett parkeringsköpsavtal om 97 parkeringsrätter med Kraftstaden Fastigheter. Genom parkeringsfriköp uppfyller fastighetsägaren sitt ansvar att tillhandahålla parkeringar genom att köpa parkering hos annan part.

2. Trollhättan Värvik Bollträet 2 AB

Överläts till Eidar till en köpeskilling om 14,2 Mkr. Eidar har börjat byggnation av ett flerbostadshus med 111 hyreslägenheter och två verksamhetslokaler i bottenplan. Eidar har också tecknat ett parkeringsköpsavtal för 47 parkeringsrätter och ett mobilitetsavtal med Kraftstaden Fastigheter. Genom parkeringsfriköp uppfyller fastighetsägaren sitt ansvar att tillhandahålla parkeringar genom att köpa parkering hos annan part.

3. Trollhättan Promenadsligan AB

Överläts till Kraftstaden Fastigheter till en köpeskilling om cirka 4 Mkr. Kraftstaden Fastigheter avser bebygga byggrätten med en mobilitetsanläggning innehållande cirka 500 parkeringar.

Utveckling och ändring av befintliga detaljplaner

År 2024 ansökte bolaget om planbesked för att göra planändringar i de tre gällande detaljplanerna på Värvik: Stridsbergsområdet, Knorretorpet och Knorren.

Avsikten med ändringarna är att skapa bättre förutsättningar för att kunna bygga kostnadseffektiva parkeringar i kvarteren. Samt att justera gränser mellan naturmark, kvartersmark och allmän platsmark. I mars 2025 beviljade kommunstyrelsen planbesked och september godkände Samhällsbyggnadsnämnden start-PM för detaljplanerna.

Under hösten startade arbetet tillsammans med plankontoret upp. I delar av arbetet stöttar en extern arkitekt med skisser och analyser kring gestaltningen av de kvarter som ska ändras.

Under året genomfördes en kompletterande naturvärdesinventering vid hundbadplatsen. Det för att få underlag till planering och projektering av en eventuell badplats inom detaljplanen för Knorretorpet. Inventeringen syftade till att identifiera naturvärdesbiotoper som är av positiv betydelse för biologisk mångfald, samt att bedöma dessa naturvärden.

Samverkan och dialog

Trollhättan Exploatering träffar kontinuerligt aktörer på bostadsmarknaden. Ett återkommande lokalt mötesforum är BoDialog, som Trollhättans Stad bjuder in till två tillfällen per år.

Under hösten 2024 hölls en riktad dialog "Börja bygg i Trollhättan". Dialogen var avsedd för dem med markanvisningar och detaljplaner i Trollhättan. Detta arbete fortsatte under våren 2025 utifrån ett uppdrag från Trollhättans Stadshus AB. Uppdraget gick ut på att genomföra en översyn av marknadsvärdena för etapp 1 inom Värvik. En ny marknadsvärdering genomfördes och marknadsvärden justerades.

Utöver dessa större sammanhang, har VD träffat ett antal nya intressenter som visat intresse för Värvik. VD har också regelbunden dialog med byggaktörerna som finns idag med färdiga markanvisningar.

Avsiktsförklaring

Styrelsen beslutade om att teckna en avsiktsförklaring med Lundqvist Byggförvaltning om ett kommande markanvisningsavtal för kvarteret Metspöet. Samverkan för att säkerställa byggrätten i kommande planändringar har startats och pågår in i 2026.

Gestaltningråd

- Kvarteret Läderkulan, Ola Serneke AB
- Kvarteret Kontoret, Jemmett.

I gestaltningrådet diskuteras hur byggnaderna ska utformas. Samtalen bygger på Värviks gestaltningsprogram. Här medverkar Trollhättan Exploatering, arkitekter och projektledare från varje bostadsexploatör samt stadsarkitekt och en extern arkitekt.

Arrangemang och studiebesök

I år arrangerades konferensen "Stadsbyggnadsdagar" i Trollhättan. Här följdes 2024 års medverkan på konferensen i Linköping med två fantastiska möjligheter att se Värvik på plats. Ett studiebesök med stadsdelsperspektiv, och ett med kulturmiljö i fokus. Det var mycket uppskattat med stort deltagarantal.

Vi har välkomnat regelbundna studiebesök. Bland annat från kommuner och elever från Nils Eriksson-gymnasiets naturvetenskapliga program med samhällsinriktning.

I oktober arrangerades det publika evenemanget Värviksdagen, då Värvik fick en alldeles egen dag. En dag för inspiration och upplevelser för alla åldrar, med inslag av hållbarhet och mobilitet. Och förstås möjlighet att lära sig om framtidens boende på Värvik. Det fullspäckade programmet genomfördes i samverkan med Eidar, Kraftstaden Fastigheter och City Trollhättan.

Vår organisation

Övergripande
stadsdelsutveckling



Malin Nyberg
VD

Projektrelaterat
& byggtkniskt



Joakim Blomén
Byggsamordnare

HR



Cimona Sjöstrand
HR-ansvarig

Kommersiella
lokaler



Kenneth Funeskog
Fastighetsutvecklingschef

Budskap &
varumärke



Malena Eklund
Marknadschef

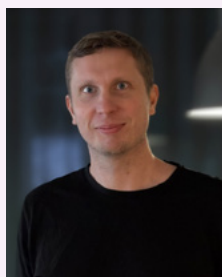


Lovisa Svensson
Kommunikatör

Siffror &
prognoser



Åsa Gustavsson
Ekonomichef



Rikard Grimling
Ekonom

STYRELSE

Ordförande	Kenny Tinmark (C)
Vice ordförande	Monica Hanson (S)
Ledamöter	Paul Åkerlund (S)
	Sofia Andersson Dharsani (S)
	William Arkemar (M)
	Ricky Karlsson (KD)
	Paul Öhman (SD)

TROLLHÄTTAN EXPLOATERING AB

VD	Malin Nyberg
Byggsamordnare	Joakim Blomén

KRAFTSTADEN FASTIGHETER

Ekonomichef	Åsa Gustavsson
Ekonom	Rikard Grimling
Marknadschef	Malena Eklund
Kommunikatör	Lovisa Svensson
Fastighets- utvecklingschef	Kenneth Funeskog
HR-ansvarig	Cimona Sjöstrand

Omsättning och resultat

Intäkter

Bolagets totala omsättning uppgår till 9 561 tkr (1 833 tkr föregående år). Den enskilt största intäktsposten avser exploateringsersättning från Kraftstaden Fastigheter. Exploateringsersättning är en avgift som en exploatör eller fastighetsägare betalar för att täcka kostnader för planering och utbyggnad allmän platsmark inom ett utvecklingsområde.

Kostnader

Kostnader består huvudsakligen av personalkostnader samt övriga externa kostnader. De externa kostnaderna avser främst konsultstöd och löpande verksamhetsrelaterade kostnader. Årets avskrivningar hänför sig till kontorsutrustning.

Finansnetto

I finansnettot redovisas anteciperad utdelning om 32,1 mkr avseende resultat från försäljning av tre byggrätter. Reavinsterna har redovisats i respektive dotterbolag – Kontoret AB, Bollträet AB och Knorrenäbba AB – och uppgår sammantaget till 32,1 mkr. I samband med avyttringarna har också aktier i dotterbolag reducerats med 21,9 mkr.

Som säkerhet för bolagets upplåning har Trollhättans Stad tecknat borgen. Trollhättan Exploatering har beviljats en borgensram på 300 mkr. Den sammanlagda krediten uppgick vid årets slut till 270 mkr.

Bolagets ursprungliga finansieringsstrategi var att räntesäkra upplåningen genom ränteswapar i kombina-

tion med lån till rörlig ränta. När första lånen togs under 2019 var derivatavtal ännu inte på plats, varför fasta lån nyttjades. Därefter har fortsatt upplåning skett till rörliga lån i kombination med ränteswapar för att säkra räntenivån för en väsentlig del av finansieringen.

Den genomsnittliga räntan på bolagets lån uppgick under året till 1,84%. Vid 31 december 2025 uppgick räntebindningstiden till 1,3 år och kapitalbindningstiden till 0,8 år. Borgensavgift har inte belastat bolaget under 2025 enligt överenskommelse, då moderbolaget i stället har placerat överlikviditeten.

Skatter

Årets skatt i resultaträkningen uppgår till 558 tkr och avser förändring av uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten i balansräkningen uppgår till 66 903 tkr och avser skatteeffekten av bolagets underskottsavdrag.

Finansiering och nyckeltal

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till 2,8 mkr och är därmed positivt. I investeringsverksamheten har 2,2 mkr investerats i gatukostnader. Dessa räknas av från den upplupna skuld som bolaget gjort avsättning för i balansräkningen.

Fordran på koncernkonto klassificeras som fordran på Trollhättan Stad och redovisas således inte som likvida medel. Det är dock via koncernkontot som de löpande in- och utbetalningar hanteras. Behållningen på koncernkontot uppgick vid årets slut till 23 401 tkr.

NYCKELTAL, BELOPP I KRONOR

	2025	2024	2023
Total omsättning	9 561 136	1 832 666	2 938 685
Resultat efter finansiella poster	6 202 870	-311 542 735	-6 517 162
Balansomslutning	434 486 967	410 333 387	268 419 839
Bokfört värde fastigheter	0	0	249 862 083
Investeringsvolym	2 212 767	47 856 491	34 484 242
Justerat eget kapital	103 480 948	96 719 759	18 003 681
Soliditet vid årets utgång	23,8 %	23,6 %	6,7 %

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. Enligt Trollhättans Stads ägardirektiv (per 2025-03-24) skall soliditeten lägst vara 5%. Målet uppfylls väl då soliditeten var 23,8 % per 2025-12-31. Bolaget har också ett långsiktigt mål att efter slutfört uppdrag påvisa ett positivt resultat.

Året som gått

Vårviksdagen

Vårvik sjöd av liv den 18 oktober när vi bjöd in till Vårviksdagen. Trollhättebor, besökare, hyresgäster, byggaktörer och politiker samlades för att gemensamt fira området – och markera starten för byggandet av kvarteren Bollträet och Klätterträdet.

På torget och i Valsarens salong deltog både barn och vuxna i ett fullmatat program med aktiviteter, marknad och festligheter i strålande höstsol. I Valsarens salong hölls heminredningsloppis och på torget kompletterades den med en saluhallsmarknad fylld av lokala delikatesser, hantverk och småskaliga produkter.

Under dagen fanns även bostadsbolaget Eidar och byggkoncernen Serneke på plats för att möta besökare och berätta om de första bostäderna som nu växer fram i Vårvik.

Ett stenkast bort lockade ponnyridning och höstpyssel på Vårviks gård. På Stridsbergs torg hoppade barnen käpphäst och testade sin skicklighet i en uppskattad trekamp med Fåret Shaun-tema. Områdets historia fick nytt liv genom guidade turer i de tidigare industribyggnaderna Martinverket och Hyveljärnsfabriken. Där fick besökarna följa hur industrin en gång fungerade – och hur byggnaderna nu bevaras och blir en del av Vårviks framtid.

111

I Bollträet bygger Eidar 111 nya hyresrätter.

Ett efterlängtat startskott för stadsdelen. Samtidigt startar bygget av både förskola och äldreboende i Klätterträdet, två viktiga funktioner som stärker Vårviks utveckling.

& 80

80 nya hyresrätter i kvarteret Metspöet.

Att en stark lokal aktör väljer att investera här visar tydligt Vårviks attraktionskraft och framtidspotential.



Peter Eriksson, kommunstyrelsens ordförande, Malin Nyberg VD Trollhättan Exploatering och Kenny Tinmark, styrelseordförande Trollhättan Exploatering.

Under dagen fanns även bostadsbolaget Eidar och byggkoncernen Serneke på plats för att möta besökare och berätta om de första bostäderna som nu växer fram i Vårvik.

Dagens stora ögonblick var de första grävtagen i kvarteren Bollträet och Klätterträdet. I Bollträet bygger Eidar 111 nya hyresrätter – ett efterlängtat startskott för stadsdelen. Samtidigt startar bygget av både förskola och äldreboende i Klätterträdet, två viktiga funktioner som stärker Vårviks utveckling.

Under dagen presenterades också nästa steg: Trollhättan Exploatering har tecknat en avsiktsförklaring med Lundqvist Byggförvaltning om cirka 80 nya hyresrätter i kvarteret Metspöet. Att en stark lokal aktör väljer att investera här visar tydligt Vårviks attraktionskraft och framtidspotential.



Kvarteret Metspöet



Visionsbilder: Eidar

Kvarteret Bollträet

I Bollträet bygger Eidar III nya hyresrätter – ett efterlängtat startskott för stadsdelen.



Kvarteret Klätterträdet

Nu startar bygget av både förskola och äldreboende i Klätterträdet, två viktiga funktioner som stärker Värviks utveckling.



Visionsbilder: Eidar





Stadsbyggnadsdagar

Föreningen Sveriges Statsbyggare valde att arrangera årets stora konferens i Trollhättan. Under 2024 arrangerades konferensen i Linköping där vi höll en presentation om Värvik, vilket var väldigt omtyckt. Det intresset som då visades för Värvik och vår stadsdelsutveckling fick vi nu fånga upp och hålla kvar, när hela konferensen i år besökte Trollhättan. Deltagarna fick välja på två studiebesök:

Värvik – en ny stadsdel växer fram

Detta besök handlade om hållbarhet, områdets historia, hur Värvik utformas och vilka material som används. Även arbetet med biologisk mångfald togs upp.

Personal från Trollhättan Exploatering, Kraftstaden Fastigheter och plankontoret berättade om planerna och ledde en promenad genom området.

Värvik – utveckling med hänsyn till kulturmiljö

Detta besök fokuserade på hur området tas tillvara och dess utmaningar. Och om riksintresset för områdets kulturmiljö och hur det används för att stärka områdets identitet. "Vad är möjligt att bevara när en ny stadsdel tar form? Hur mycket får stadens historia kosta?" Det är några av frågeställningarna som deltagarna fick lyssna till.

I Värvik, som är skyddat som riksintresse för kulturmiljö, har ambitionsnivån varit hög och gränsdragningen många gånger utmanande. Här deltog stadsarkitekten, bygglovsarkitekten, bebyggelseantikvariern och projektledaren från Kraftstaden Fastigheter. Rundvandringen avslutades med uppskattade besök i pågående restaureringsprojekt.



Stolt sponsor och partner till Trollhättan Action Week

I slutet av augusti varje år genomförs Trollhättan Action Week som är en riktig idrottslig folkfest i Trollhättan för både elitidrottare, motionären och för publiken. Höjdpunkten är självklart världens största tävling i rullskidor – Alliansloppet, som också har världscupstatus och direktsänds i nationell TV.

Värvik är sedan tidigare stolt sponsor och i år fördjupar vi vårt engagemang i Trollhättan Action Week genom att även ingå i ett partnerskap. Genom detta utökas synligheten av Värviks varumärke än mer nationellt och internationellt. Sponsringen ger också mervärden för Värvik som plats samtidigt som Trollhättans varumärke stärks. Under och inför veckan medverkar Värvik på lokala event med marknadsmaterial på strategiska platser inom staden.

Försäljningar, exploaterings- ersättning och byggstarter



Del av kvarteret Bollträet Eidar

Eidar erhöll markanvisningen för kvarteret Bollträet i juli 2024. Markanvisningen avser ett flerbostadshus med 111 hyreslägenheter i storlekarna 1–4 rok med två lokaler i bottenplan längs med huvudgatan.

I samarbete med gestaltningsrådet har utformning av projektet bearbetats för att arkitekturen ska stämma överens med Värviks kvalitets- och gestaltningsprogram.

Hållbarhetsprofilen för flerbostadshuset är starkt. Byggnaden uppförs med ett klimatavtryck på maximalt 240 kg CO₂ekv./BTA och kommer att certifieras enligt miljöbyggnad silver. För att främja hållbara transporter har Eidar ett lågt parkeringstal och har i stället satsat på väl tilltagna cykelrum. Allt för att uppmuntra boende att välja cykeln framför bilen. Eidar har löst sitt parkeringsbehov genom ett mobilitetsavtal och parkeringsavtal med Kraftstaden Fastigheter.

- Fastighetsbolaget Bollträet såldes till Eidar i november 2025.
- Byggstart skedde i november.
- Projektet beräknas vara klart för inflyttning i slutet av 2027.



Kvarteret Klätterträdet Eidar

Eidars markanvisning i kvartetet Klätterträdet avser en byggnation av särskilt boende för äldre med 108 boendeplatser samt förskola med sex avdelningar. Målbilden för projektet är att skapa en plats för gemenskap och lek, en plats där olika generationer ser varandra och möts i vardagen, för att sprida energi, erfarenhet och främja social hållbarhet.

Utformningen av projektet har arbetats fram tillsammans med gestaltningsrådet för att arkitekturen ska överensstämma med Värviks kvalitets- och gestaltningsprogram. Liksom Eidars flerbostadshus så uppförs denna byggnad med ett lågt klimatavtryck om 240 CO₂e/BTA och kommer att certifieras enligt miljöbyggnad silver.

- Eidar erhöll markanvisningen för kvarteret Bollträet i november 2023.
- Fastighetsbolaget såldes till Bostad Eidar i juni.
- Byggstart skedde i oktober.
- Projektet beräknas klart för inflyttning årsskiftet 2027/2028.



Kvarteret Promenadslingan Kraftstaden Fastigheter

Kraftstaden Fastigheter har under året fortsatt arbetet med att restaurera industrimiljön i Värvik och har också i uppdrag att bygga en mobilitetsanläggning för parkering och mobilitets-tjänster.

I kvarteret Promenadslingan finns en byggrätt om cirka 20 000 kvm bruttoarea (BTA) avsedd för en parkeringsanläggning.

Projektet finansieras delvis genom parkeringsfriköp från bostadsexploatorerna, vilket innebär att avgifter från bostadsbyggare används för att finansiera den gemensamma parkerings- och mobilitetslösningen. Målet är att förbättra miljön i Värvik och erbjuda smarta, delade mobilitetslösningar som underlättar vardagen för boende och besökare.

- Fastighetsbolaget Promenadslingan såldes till Kraftstaden Fastigheter i november 2025.



Exploateringsersättning är en avgift som en exploatör eller markägare betalar för att täcka kostnader för planering och utbyggnad allmän platsmark.



Exploateringsersättning Kraftstaden Fastigheter

Kraftstaden Fastigheter har under året betalat exploateringsersättning som avtalat. Exploateringsersättning är en avgift som en exploatör eller markägare betalar för att täcka kostnader för planering och utbyggnad allmän platsmark.





Ny lokal – äntligen på plats på Vårvik

Under hösten tog Trollhättan Exploatering ett viktigt steg framåt och etablerade sig i nya lokaler på Vårvik. Flytten till andra våningen i Stridsbergs historiska brukskontor är en efterlängtd och strategiskt viktig plats för verksamheten. Byggnaden som kort och gott är döpt till Kontoret har varsamt restaurerats. Lokalerna erbjuder moderna arbetsytor och funktionella mötesplatser, där kreativitet och samarbete får blomma.



Framtidsutsikter – Signerat Nyberg



Trollhättan står just nu mitt i en spännande expansiv omvandling – från industri- och kanalstad till en modern, hållbar och levande teknikstad. Staden arbetar aktivt för att utveckla näringslivet och skapa trygga, trivsamma och hållbara boendemiljöer.

Dessa satsningar stärker stadens möjligheter att erbjuda nya arbetstillfällen och ökar attraktionskraften för både boende och företag.

Under 2025 byggstartade Eidar kvarteret Bollträet på Värvik, med över hundra nya hyresrätter med kommersiella lokaler. Eidar startade också byggandet av en ny förskola, med intilliggande hus som rymmer ett nytt särskilt boende för äldre (SÄBO) med 108 boendeplatser.

Hyveljärnsfabriken färdigställdes under 2025 och nu huserar ytterligare ett företag på Värvik.

År 2026 reser sig Eidars två stora satsningar på Värvik sakta och formar området, med förväntad inflyttning kring årsskiftet 2027/2028. Parallellt arbetar vi hårt för

”

Vår vision och riktning för Värvik är tydlig: En grön och levande stadsdel där människor vill bo, arbeta, utvecklas och trivas – en plats som bidrar till Trollhättans fortsatta tillväxt och attraktionskraft.

att starta minst ett nytt bostadsprojekt under kommande år, slutföra pågående planändringar och välkomna fler aktörer till Värvik.

Vår vision och riktning för Värvik är tydlig: En grön och levande stadsdel där människor vill bo, arbeta, utvecklas och trivas – en plats som bidrar till Trollhättans fortsatta tillväxt och attraktionskraft.

Malin Nyberg, VD

Vår styrelse



Kenny Tinmark
Styrelseordförande (C)



Monica Hanson
Vice styrelseordförande (S)



Paul Åkerlund
(S)



Paul Öhman
(SD)



William Arkemar
(M)



Ricky Karlsson
(KD)



Sofia Andersson Dharsani
(S)

Styrelsebeslut 2025

- Mars**
- Beslut om att godkänna årsredovisningen
 - Beslut om att godkänna Ola Serneke AB som ny huvudman för markanvisningen avseende kvarteret Läderkulan.
- April**
- Beslut om delegation för omsättning av lån.
- Maj**
- Beslut om internkontrollplan för 2025.
- Juni**
- Beslut om att godkänna att dotterbolaget Trollhättan Knorrenäbba avyttrar aktierna i dotterbolaget Trollhättan Värvik Knorrenäbba 1 AB till Bostads Eidar.
 - Beslut om köpeskilling för byggrätten i fastighetsbolaget Trollhättan Värvik Bollträet 1 AB.
 - Beslut om att godkänna avtal med Kraftstaden Fastigheter avseende exploateringsersättning.
 - Uppdatering av styrelsens styrdokument.
- Augusti**
- Beslut om förlängning av markanvisningsavtal avseende Kvarteret Kontoret, med huvudman Jemmett.

- September**
- Beslut om att godkänna att dotterbolaget Trollhättan Bollträet AB avyttrar aktierna i dotterbolag Trollhättan Värvik Bollträet 2 AB, i enlighet med sedan tidigare fastställt beslut och slutför avtalsprocessen.
 - Beslut om att marknadsvärdering ska genomföras av extern värderingsfirma.
 - Beslut om godkännande av tertialbokslut, prognos för 2025 samt budget för 2026.
- Oktober**
- Beslut om att teckna avsiktsförklaring med Lundqvist byggförvaltning AB avseende kvarteret Metspöet.
- December**
- Beslut om ny finanspolicy.
 - Beslut om att anta uppdaterad affärsplan för 2025–2027.

Styrelseordförande har ordet



År 2025 har varit händelserikt. Vi har sett byggstarter och färdigställt viktiga restaureringar av byggnaderna Kontoret och Hyveljärnsfabriken. Med det i ryggen ser vi nu fram emot 2026 – ett år fyllt av möjligheter, fortsatt utveckling och, förhoppningsvis, nya byggstarter.

Under året har styrelsen fattat flera viktiga beslut för Värviks framtid. Vi har också välkomnat fler aktörer som vill vara med och bidra till områdets utveckling, något som känns både hoppfullt och glädjande.

Vår vision – att Värvik ska bli en livlig, varierande och grön stadsdel längs älven – är vår tydliga ledstjärna. I styrelsens arbete handlar det inte bara om markanvisningar och byggprojekt, utan också om hur vi tillsammans skapar ett Värvik där alla känner sig välkomna och kan trivas.

En särskilt minnesvärd händelse var det första spadtaget i kvarteret Bollträet den 18 oktober inför byggstart av ett hyreshus med 111 hyreslägenheter. Detta gjordes i sam-

”

Vi har också välkomnat fler aktörer som vill vara med och bidra till områdets utveckling, något som känns både hoppfullt och glädjande.

band med genomförandet av vår allra första Värviksdag, där Trollhättans nya stadsdel fylldes med nyfikna människor som ville ta del av en viktig milstolpe – både för Värvik som för Trollhättans fortsatta stadsutveckling.

Jag vill rikta ett varmt tack till styrelsen och alla medarbetare som varje dag bidrar till att förverkliga visionen om Värvik – en fantastisk stadsdel som knyter samman Trollhättans östra och västra sida.

Med varma hälsningar

Kenny Tinmark (C)



Finansiella rapporter

Resultatdisposition

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	4 000 000	324 000 000	17 003 682	-248 283 923	96 719 759
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma			-248 283 923	248 283 923	0
Upplösning av uppskrivningsfond		-21 888 408	21 888 408		0
Årets vinst				6 761 189	6 761 189
Belopp vid årets utgång	4 000 000	302 111 592	-209 391 833	6 761 189	103 480 948

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat -209 391 833

Årets vinst 6 761 189

-202 630 644

Styrelsen och verkställande direktören föreslår
att vinstmedlen behandlas så att:

i ny räkning överförs **-202 630 644**

Beträffande bolagets resultat och ställ-
ning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med
tillhörande noter.

Resultaträkning

(I kronor)

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER M M			
Nettoomsättning		23 811	57 310
Projektknutna lönekostnader/sålda tjänster		744 643	1 705 702
Övriga rörelseintäkter		8 792 682	69 654
		9 561 136	1 832 666
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader		-16 314	-271 345
Övriga externa kostnader		-3 433 611	-7 472 211
Personalkostnader	2	-3 609 788	-4 197 697
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-64 077	-112 592
Övriga rörelsekostnader		0	-296 847 171
		-7 123 790	-308 901 016
Rörelseresultat		2 437 346	-307 068 350
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Anteciperad utdelning		32 100 000	0
Förändring andelar i dotterbolag		-21 888 408	0
Ränteintäkter		197 462	271 191
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 643 530	-4 745 576
		3 765 524	-4 474 385
RESLUTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 202 870	-311 542 735
RESLUTAT FÖRE SKATT			
Skatt på årets resultat	3	558 319	63 258 812
Årets resultat		6 761 189	-248 283 923

Balansräkning

(I kronor)

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	0	0
Inventarier	5	92 975	157 052
Pågående nyanläggningar	6	0	0
		92 975	157 052
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	12	302 336 592	324 225 000
Fordran dotterbolag		32 958 612	859 150
Uppskjuten skattefordran		66 903 198	66 344 879
		402 198 402	391 429 029
Summa anläggningstillgångar		402 291 377	391 586 081
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		25 844	146 116
Övriga fordringar		772 111	266 393
Fordringar hos koncernföretag	7	7 988 250	173 823
Fordringar hos Trollhättan Stad	8	23 401 628	18 070 290
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		7 757	90 684
		32 195 590	18 747 305
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		321 955 90	18 747 306
Summa tillgångar		434 486 967	410 333 387

Balansräkning, forts.

(I kronor)

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 000 000	4 000 000
Uppskrivningsfond	9	302 111 592	324 000 000
		306 111 592	328 000 000
Fritt eget kapital			
Aktieägartillskott		42 000 000	42 000 000
Balanserat resultat		-251 391 833	-24 996 318
Årets resultat		6 761 189	-248 283 923
		-202 630 644	-231 280 241
Summa eget kapital		103 480 948	96 719 759
Obeskattade reserver			
Avsättningar			
Avsättning kommande gatukostnad		26 339 233	28 552 000
		26 339 233	28 552 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	90 000 000	100 000 000
		90 000 000	100 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	180 000 000	170 000 000
Leverantörsskulder		539 133	132 249
Aktuell skatteskuld		24 983	4 456
Övriga kortfristiga skulder		77 723	12 176 179
Skulder till koncernföretag	11	852 578	2 039 486
Skulder till dotterbolag		32 399 816	0
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		772 553	709 258
		214 666 786	185 061 628
Summa eget kapital och skulder		434 486 967	410 333 387

Kassaflödesanalys

(I kronor) JAN–DEC

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	Not	2025	2024
Rörelseresultat		2 437 346	-307 122 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		64 077	296 959 763
Erhållen ränta m.m.		197 462	271 191
Erlagd ränta		-6 643 530	-4 745 576
Betald inkomstskatt		578 846	63 250 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-3 365 799	48 613 579
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-7 988 250	0
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-5 459 496	-3 145 260
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 216 073	0
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		18 368 557	-30 061 342
Kassaflöde från löpande verksamhet		2 771 085	15 406 977
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering – Gatukostnader		-2 212 767	0
Investering och materiella anl.tillgångar		0	-47 856 491
Investering i finansiella anl.tillgångar		0	-225 000
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 212 767	-48 081 491
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Erhållna aktieägartillskott		0	3 000 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder		100 000 000	80 000 000
Amortering långfristiga lån		-100 000 000	-50 000 000
Förändring långfristiga fordringar		-558 318	-859 150
Försäljning av anl.tillgångar		0	533 664
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		-558 318	32 674 514
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.

Koncernförhållanden

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i viken moderföretaget ingår är Trollhättan Stadshus AB (org.nr. 556207-4699) med säte i Trollhättan. Nämnade företag är också moderföretag för hela koncernen.

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.

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

	2025	2024
	3	4
	1	1
	2	3

Upplysningar till enskilda poster

Not 3 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Uppskjuten skatt

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt

Skattekostnad 20,60%

Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader

Skattemässiga justeringar

Underskottsavdrag som nyttjas i år

I år uppkomna underskottsavdrag

Förändring Uppskjuten skatt

Justering skatt föregående år

Summa

Not 4 BYGGNADER OCH MARK

Ingående anskaffningsvärde

Försäljningar/utrangeringar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar

Försäljningar/utrangeringar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Utgående redovisat värde

2025-12-31

2024-12-31

0

206 067 082

0

-206 067 082

0

0

0

-2 702 486

0

2 702 486

0

0

0

0

Not 5 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärde

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Utgående redovisat värde

Not 6 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Ingående anskaffningsvärde

Försäljningar/utrangeringar

Utgående redovisat värde

2025-12-31

2024-12-31

0

46 097 487

0

-46 097 487

0

0

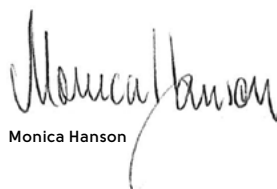
Not 7	FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	2025-12-31	2024-12-31
	Kundfordringar	7 988 250	238 621
	Leverantörsskulder	0	-64 798
	Utgående redovisat värde	7 988 250	173 823
Not 8	FORDRINGAR HOS TROLLHÄTTANS STAD	2025-12-31	2024-12-31
	Koncernkonto	23 401 628	17 975 889
	Kundfordringar	0	66 938
	Övriga upplupna kostnader	0	-425 120
	Upplupna intäkter	0	452 583
	Utgående redovisat värde	23 401 628	18 070 290
Not 9	UPPSKRIVNINGSFOND	2025-12-31	2024-12-31
	Belopp vid årets ingång	324 000 000	0
	Uppskrivningsfond		324 000 000
	Försäljning/utrangering	-21 888 408	0
	Belopp vid årets utgång	302 111 592	324 000 000
Not 10	LÅNGFRISTIGA SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
	Amortering 2 till 5 år	90 000 000	100 000 000
Not 11	SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga upplupna kostnader	-43 389	0
	Leverantörsskulder	-809 189	-2 039 486
	Utgående redovisat värde	-852 578	-2 039 486
Not 12	AKTIER I DOTTERBOLAG	2025-12-31	2024-12-31
	Aktier Bollträet AB	15 411 075	28 025 000
	Aktier Femkampen AB	24 725 000	26 025 000
	Aktier Hyveljärnet AB	25 420 000	21 025 000
	Aktier Knorrenäbba AB	4 626 900	18 025 000
	Aktier Knorretorpet AB	101 898 000	81 025 000
	Aktier Kontoret AB	13 603 617	20 025 000
	Aktier Löparspåret AB	29 381 000	28 025 000
	Aktier Metspöet AB	19 091 000	34 025 000
	Aktier Stridsberg AB	68 180 000	68 025 000
	Utgående redovisat värde	302 336 592	324 225 000

Årsredovisningens innehåll blev klart den 10 mars 2026
Trollhättan 2026-03-10

TROLLHÄTTAN DEN 10 MARS 2026



Kenny Tinmark



Monica Hanson



William Arkemar



Paul Åkertlund



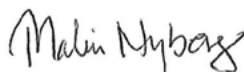
Sofia Andersson Dharsani



Ricky Karlsson



Paul Öhman



Malin Nyberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2026
Ernst & Young



Anders Linusson
Auktoriserad revisor



Shape the future
with confidence

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 2025.

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 2025 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.

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, förfälskning, 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 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 övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett

förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg den 14 april 2026

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 2025. 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.

Rune Gert-Inge Andersson

Lekmannarevisor

Serienummer: f3cf41d70294bd[...]5364fde8b258a

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-03-27 15:16:35 UTC



Gert-Inge Andersson (S)

Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

BO SWANÉR

Lekmannarevisor

Serienummer: 96d11bddcba823[...]c46991d37e3dc

IP: 188.151.xxx.xxx

2026-03-26 11:21:51 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.

Genom beslut av i Trollhättans fullmäktige 2025-03-24 §45 samt 2025-04-22 ersattes två ledamöter i Trollhättan Exploatering. Vid årsstämman den 24 april 2023 godkändes kommunfullmäktiges val.

LEDAMÖTER

Kenny Tinmark (C)

Monica Hanson (S)

Paul Åkerlund (S)

Sofia Andersson Dharsani (S)

William Arkemar (M)

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)



Nära naturen, alldeles vid vattnet och mitt emot staden – en ny stadsdel växer fram ur ett historiskt industriområde mitt i centrala Trollhättan. Här skapas en unik plats för alla åldrar med fokus på boupplevelse och hållbarhet. Vill du bo, verka och leva nära naturen, alldeles vid vattnet och mitt emot staden – då börjar ditt nästa kapitel här!

