

Kraftstaden

FASTIGHETER
TROLLHÄTTAN

ÅRSREDOVISNING

2023

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkning har fastställts på årsstämma den 22 april 2024. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

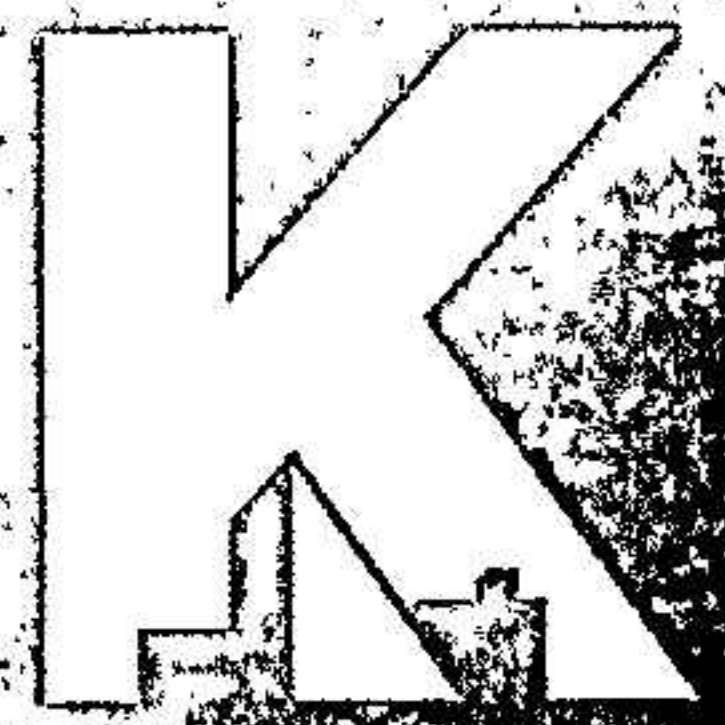
Trollhättan den 3 juni 2024



Sanny Mattelin

Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB
Org nr 556008-8535

Årsredovisning 2023



Kraftstaden
FASTIGHETER
TROLLHÄTTAN

CM

Omslagsbild: Biblioteksmiljö på Upphärads skola

UM

Innehåll

Vår affärsidé	4
VD har ordet.....	5
2023 i korthet	6
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
Ägardirektiv – verksamhetens ändamål	8
Bakgrund	8
Verksamhetsinriktning	10
Finansiella direktiv	10
Investeringar, köp och försäljningar	12
Finansiering och nyckeltal	13
Pågående projekt	14
Fastighetsbestånd	16
Flerårsöversikt	17
Omsättning och resultat	18
Hållbara Kraftstaden	20
Organisation och medarbetare	27
Vinstdisposition och koncernbidrag	30
FINANSIELLA RAPPORTER	
Resultaträkning	32
Balansräkning	33
Kassaflödesanalys	35
Noter	36
Revisionsberättelse	45
Granskningsrapport	47
Styrelse, VD, revisorer och lekmannarevisorer	48
Förvaltningsfastigheter 2023-12-31	49

UTVECKLAS FÖR FRAMTIDEN



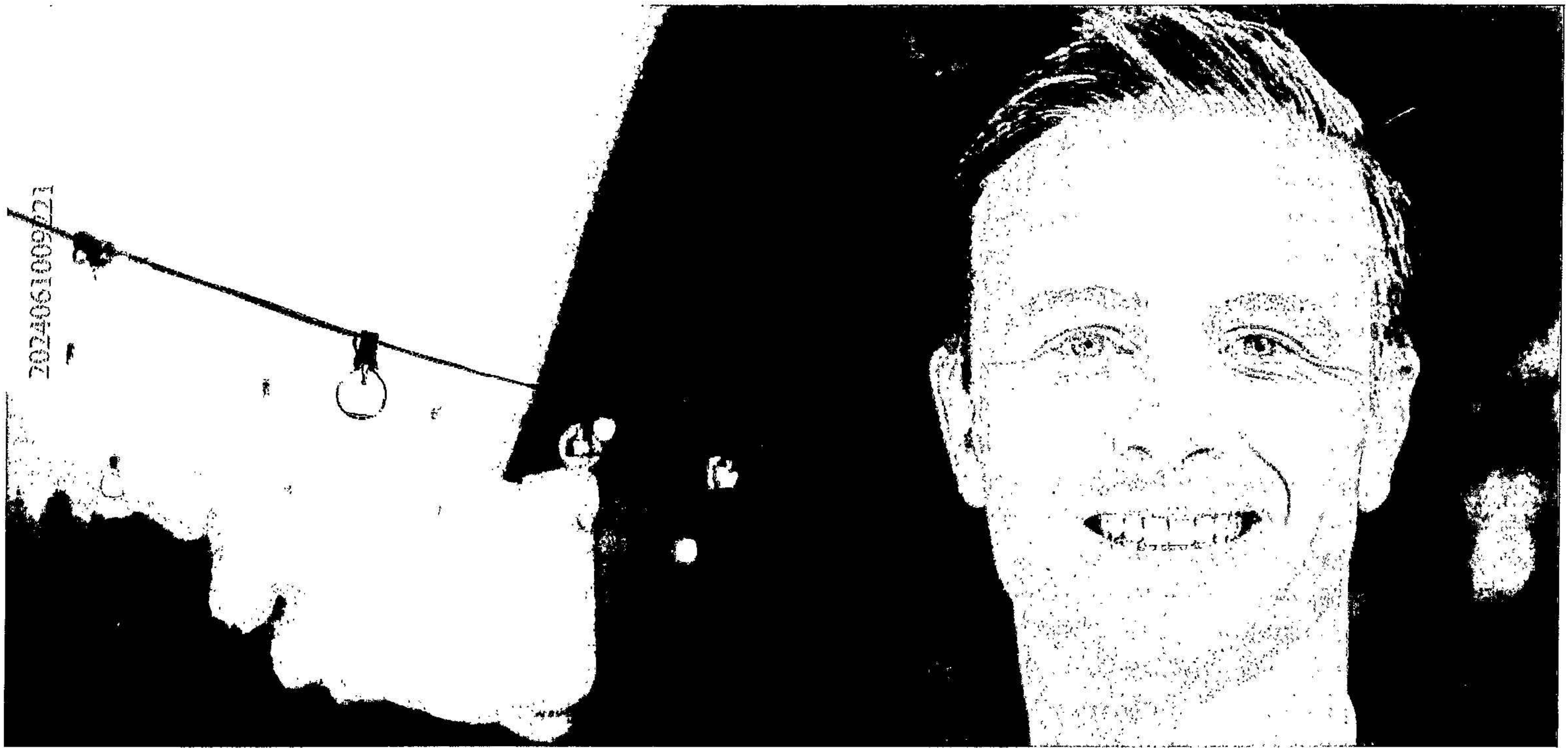
Vår stad är ständigt i rörelse. Den utvecklas och förändras för att det ska bli ännu bättre för alla att bo, leva och verka här. Trollhättan har ett av Västsveriges bästa näringslivsklimat och har utsetts till en av Sveriges åtta framtidsstäder.

År 2022 valdes vi till Sveriges Friluftskommun och var topp fyra bland landets bästa Stadskärnor. Dessutom finns här en väl utbyggd infrastruktur, gott om detaljplanerad mark för byggnation och verksamhetslokaler i bra lägen – och inte minst välfungerande kluster där olika aktörer inom näringslivet, akademien och offentlig sektor samverkar för att öka den samlade konkurrenskraften.

Här finns en stolt, djupt rotad industrihistoria, ett näringsliv med spets och bredd, högklassiga lärosäten och miljöer för innovation och utveckling. Genom en unik samverkan växer nya arenor fram för att möta framtidens utmaningar gemensamt, där näringsliv, det offentliga och akademien tar sig an frågorna ihop. Det ökade antalet etableringar och företagssatsningar gör att fler jobb skapas och med det ökar efterfrågan på boende. Detta matchar Trollhättan genom att göra kraftfulla investeringar i nya bostadsområden, bland annat i Vårvik, en helt ny stadsdel med ett attraktivt och naturskönt läge precis intill Göta älv.

Trollhättan – en stolt och innovativ stad
med plats för framtiden

Vi utvecklar, bygger och förvaltar miljöer som stärker våra kunders och Trollhättans attraktionskraft



Kraftstaden blickar framåt

Efter ett ekonomiskt starkt men turbulent 2023 blickar vi framåt och möter med spänning de prövningar och möjligheter bolaget står inför. En sak som verkligen framträder hos Kraftstaden är styrkan hos våra medarbetare.

Under 2023 köptes en större fastighet på Stallbacka Industriområde, paketerad i dotterbolaget Propellern. Köpet ställer krav på Kraftstaden men öppnar samtidigt för nya intressanta möjligheter och utmaningar för bolaget att fortsätta vara en viktig motor i arbetet med näringslivetableringar i Staden. Därtill vill ägaren, Trollhättans Stad, fortsätta sina satsningar på skol- och fritidsfastigheter både genom nybyggnation och ombyggnader. Under 2024 ser vi bland annat byggstart för en ny skola och förskola i Velandå.

Vårvik, Trollhättans nya stadsdel, är fortsatt en stor satsning som tids nog kommer att beröra alla fyra bolag i koncernen. I skrivande stund står Kraftstaden i begrepp att ta sig an den äldsta och största av fabriksbyggnaderna, nämligen Martinverket. En historiskt betydelsefull byggnad och en viktig del av Trollhättans industriella arv, en del som nu ska utvecklas till en framtida mötesplats med rum för butik och kontor.

Kraftstadens diverse åtaganden beskriver situationer där företaget verkar som bäst. Med lång erfarenhet att bemöta näringslivsaktörer med etableringsbehov och stor kompetens i att skapa möjligheter för kommunal infrastruktur, omformar vi lösningorienterat och innovativt gammalt till nytt. Därigenom

kan vi behålla de bästa delarna av vårt arv och addera nya viktiga komponenter för att möta framtiden. Vårt fokus kring arv och framtid rör inte enbart våra byggnader och fastigheter utan verkar även som ledstjärna för arbetet med företaget i stort.

Vi kommer att fortsätta arbeta med det som har skapat Kraftstaden till ett av kommunens starkaste näringslivsinstrument – att med personlighet, kompetens och engagemang utveckla, bygga och förvalta kommunens verksamhetsmiljöer men även addera strukturer och personal med målet att lyfta bolaget ytterligare.

Under året kommer vi att påbörja arbetet med miljö- och kvalitetscertifiering bland annat genom rekrytering av ny personal med ny kompetens och erfarenhet. Tillsammans med den fantastiska personal och kompetens som redan finns i Kraftstaden kommer mixen göra att vi står starka och beredda att verka för Trollhättans utveckling. Jag vill ta tillfället i akt att rikta ett stort tack till alla våra fantastiska medarbetare för alla små hjälteinsatser som utförts i arbetsvardagen.

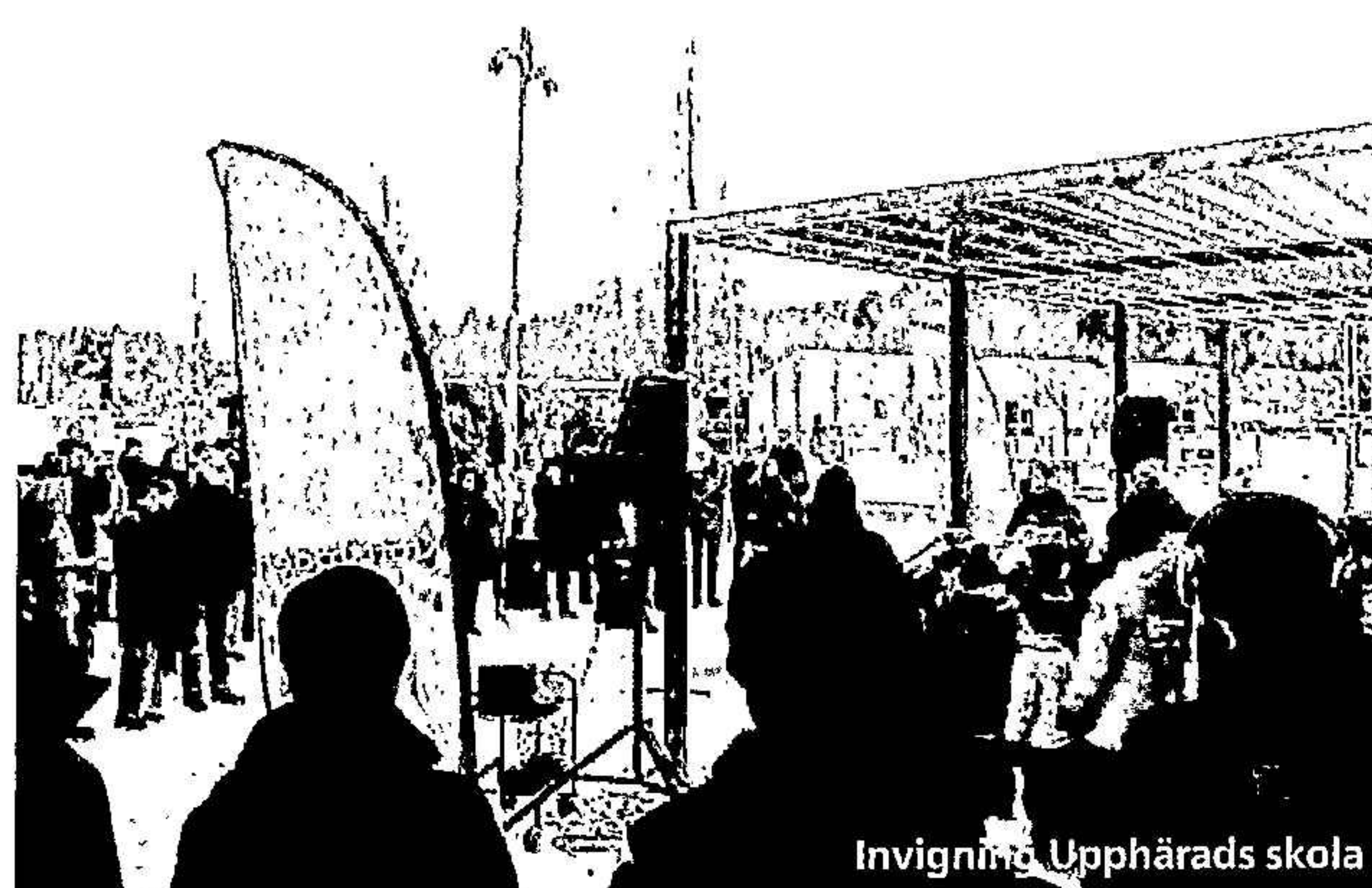


SANNY MATTELIN

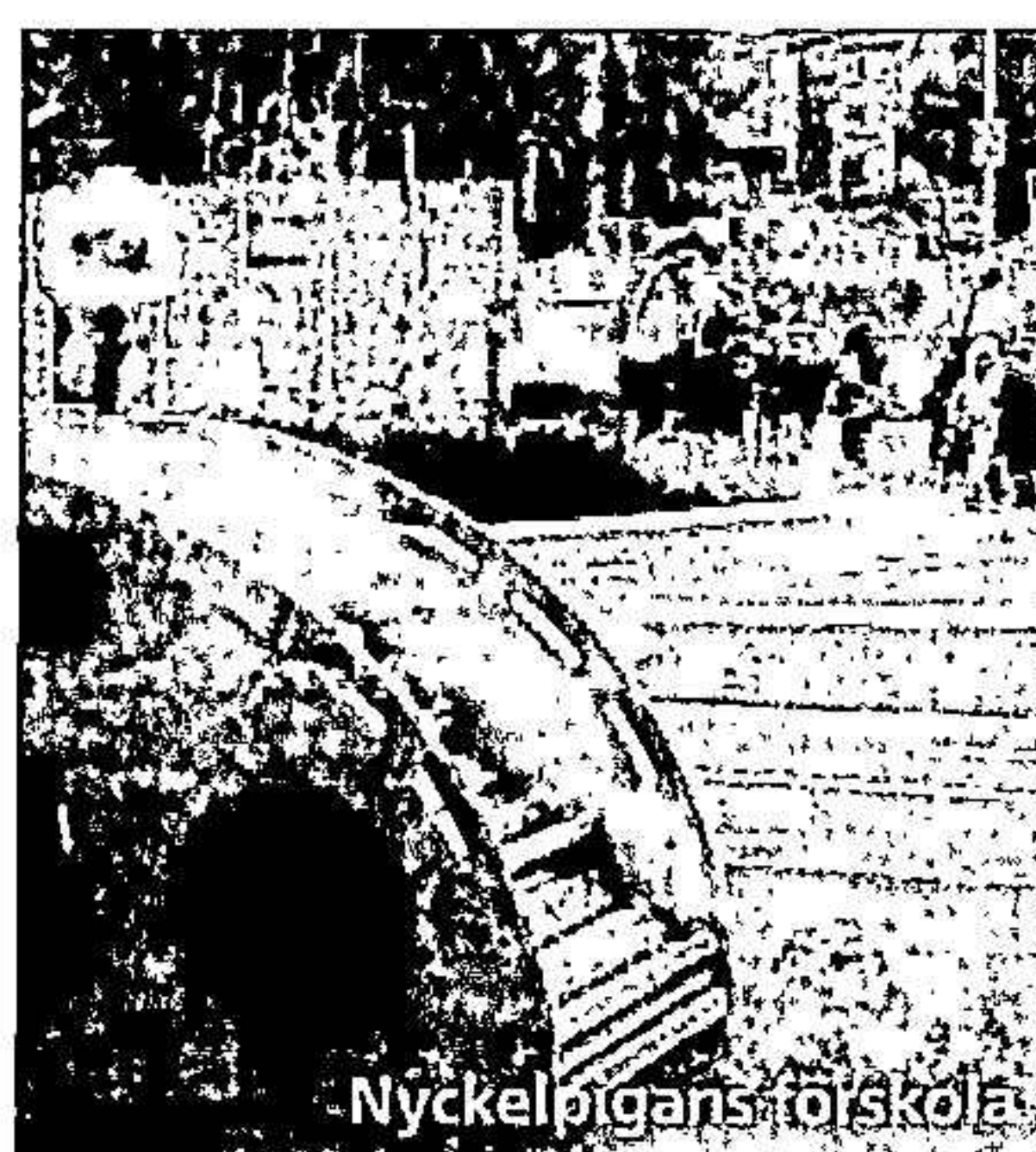
Tillförordnad VD

2023

i korthet



Invigning Upphärad skola



Nyckelpigan skola



Nya husöppan

2023 var ett händelserikt år för Kraftstaden. I en tid av fundamental förändring, åstadkom Kraftstaden mycket och vi blickar tillbaka på vad vi åstadkommit tillsammans och tittar framåt med en optimistisk och nyfiken syn. Här har vi sammanfattat några händelser som format året.

Strategiskt förvärv på Stallbackaområdet

I februari förvärvade vi del av fastigheten Propellern 8, även kallad Tekniska på Stallbackaområdet. Samtidigt signerar Trollhättans Stad en egen avsiktsförklaring om att köpa intilliggande etableringsbar mark. Utvecklingen av Stallbackaområdet är i full gång och med den utökar vi möjligheterna att erbjuda plats för företagen som vill etablera sig i Trollhättan.

Succé för Hello Innovatum District

Lördag 22 april strålade solen och cirka 3000 besökare kom för att säga hej till Innovatum District. Det bjöds bland annat på MTB-show med världseliten i freestyle, prova-på-cirkus, jazz, öppet hus, rundvandring, Saab-skönheter, konst och elbilar för de små. Evenemanget arrangerades även i år med Trollhättans Stad, N3, Innovatum Science Center och Saab Car Museum.

Upphärad har fått en skola att längta till

Lantlig och lekfull. Multifunktionell och grönmärkt. Det är nya Upphärad skola som väntade elever i F-5 för höstterminens skolstart. Nya skolan har plats för 150 elever och ligger vackert belägen i samhället där landsbygd och bebyggelse möts.

Invigning av Vårvik

Den 17 juni var en storslagen dag där två betydelsefulla händelser i Trollhättan firades. Sveriges längsta dubbelklaffbro och den nya stadsdelen Vårvik visades upp för tusentals Trollhättebor, besökare och dignitärer. En milstolpe och historisk händelse som markerade en framtid full av möjligheter för staden. Samtidigt invigs Vårviks "kronjuvel" Filfabriken. Den varsamt renoverade industrilokalen från förra sekelskiftet har fått nytt liv och första hyresgästerna har flyttat in i kulturmiljön.

Överby produktionskök står klart

I takt med att Trollhättans Stad växer, och med ambitionen av fortsatt tillväxt har stadens måltidsförsörjning anpassats. Överby Produktionskök levererar en säkrare måltidsförsörjning för Trollhätteborna, bra arbetsmiljö för personalen och goda logistiska förutsättningar. I oktober invigs byggnaden.

Busstoppen har elektrifierats

Vi har elektrifierat den befintliga busstoppen i kvarteret Renen. Stoppen har även fått servicemöjligheter direkt på platsen som att tvätthallen förlängts och längre parkeringsfickor med mera.

Myggans förskola öppnar upp igen

Renovering och ombyggnation av Myggans förskola går i mål. I den energieffektiverade förskolan har förändringar gjorts för att förbättra inomhus- och utomhusmiljö för alla inblandade.

Upprustning av våra skyddsrum

Vi rustar upp bolagets 46 skyddsrum efter att Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, uppmanat fastighetsägare att se över sitt bestånd. I slutet av året är projektet halvvägs i mål och enligt tidplan. Vi är då bland de första fastighetsägarna i Västsverige som åtgärdat brister.

Invigning av Nyckelpigans förskola

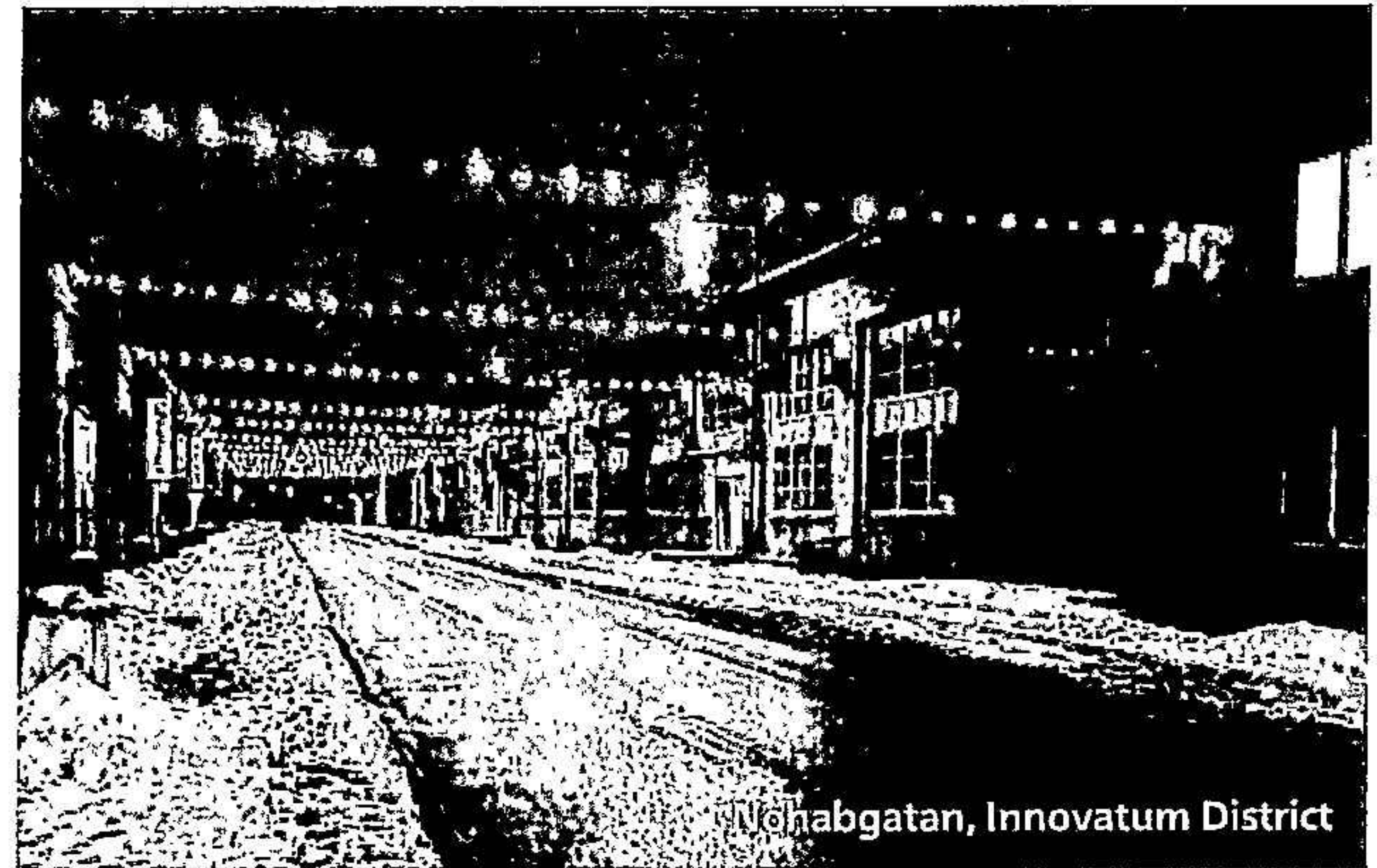
Nyckelpigans förskola är belägen inom Sylteskolans lokaler och är en ny förskola som ersätter nedlagda Myrtuvans förskola. Efter ungefär ett års ombyggnationer står förskolan klar i augusti då vi levererat nya, anpassade lokaler till verksamheten.

Förändring i ledningsgruppen

I oktober beslutar styrelsen att entlediga bolagets verkställande direktör från uppdraget. Det med anledning av en förtroendekris för bolaget. Ett nytt ledarskap krävs i det förändringsarbete som bolaget behöver göra och tillförordnad vd tillsätts i oktober. Samtidigt påbörjas rekryteringsprocessen av en ny permanent vd. I november beslutar tillförordnad vd att upplösa ledningsgruppen.

Flytt till nya lokaler

Under hösten har vi flyttat delar av vår verksamhet till nyrenoverade kontorslokaler i Gunnar W Anderssons Passage där ett aktivitetsbaserat arbetssätt införs. Vi huserar också fortsatt i byggnad 99. Även där anpassas lokalerna till nya arbetssättet.



Innovatum District

Innovatum District ska vara attraktivt året runt för såväl besökare som företagen som verkar här eller som vill etablera sig här. Arbetet med att utveckla området pågår i olika former. Några exempel är att Nohabgatans norra infart smyckats med ljusslingor och samtliga hyresgästers entréer uppdateras med ny fasadskyltning enligt Innovatum Districts grafiska profil. Vi var medarrangörer i årets Lussejoggen med rekordmånga deltagare. På kanelbullens dag bjöds förbipasserande på uppskattad nybakad kanelbulle och kaffe.

Ägardirektiv

Trollhättans Stad anger i gällande bolagsordning § 3 att bolaget ska tillhandahålla lokaler för kommunala verksamheter med iakttagande av den kommunala lokaliseringsprincipen och utan vinstsyfte. Bolaget ska även tillhandahålla lokaler till befintliga och blivande näringsverksamheter på affärsmässig grund och med iakttagande av den kommunala lokaliseringsprincipen. Syftet är att främja näringslivets utveckling inom kommunen.

Bakgrund

Samtliga aktier i Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB, org.nr. 556008-8535, ägs av Trollhättan Stadshus AB, som fungerar som moderbolag för samtliga helägda kommunala bolag i Trollhättan.

Kraften bakom Trollhättan

Bolaget har till uppgift att vara ett av kommunens starkaste näringslivsinstrument och har varit i kommunens ägo sedan 1965. Dessförinnan var det ett privat bolag, som bildades 1909 under namnet Trollhättans Tomt AB, med uppgift att förvärva och exploatera mark för småhusbebyggelse inom vissa stadsdelar. Numera äger, utvecklar och förvaltar bolaget fastigheter för både näringslivets och kommunens behov.

I bolagets verksamhet ingår även att på uppdrag av kommunen förvalta centralt belägna parkeringsanläggningar på tomtmark samt leda kommunala investeringsprojekt som staden särskilt beställer.

Kraftstaden förvärvade under 2023 fastigheten Propellern 11 på Stallbacka genom det nybildade dotterbolaget Propellern Fastighetsutveckling Trollhättan AB. Därefter förvaltade Kraftstaden i koncernen 483 000 kvm lokalyta. Av lokalytan vid årets utgång är cirka 221 000 kvm verksamhetslokaler och kontor som hyrs ut till privata företag. 262 000 kvm nyttjas för offentlig verksamhet, företrädesvis utbildning och barnomsorg. Här ingår fastigheten för Högskolan Väst.

Ägardirektiv

Gällande bolagsordning har beslutats av kommunfullmäktige 2019-03-04 § 48. Gällande ägardirektiv har beslutats av kommunfullmäktige 2021-02-01 §11. De nya ägardirektiven som antogs 2021 gäller Kraftstadens roll i nya stadsdelen Vårvik. Det gäller både uppdrag att bygga upp och utveckla stadsdelen samt ansvar för uppbyggnad och förvaltning av parkering inom området.

Det anges också i ägardirektiven att Kraftstaden ska förvalta all kommunal parkering på tomtmark med civilrättsliga avtal. Dessutom har Kraftstaden ansvar att bygga upp och utveckla Innovatum District i samråd med berörda parter inom området.

Utveckling

Kraftstaden har de senaste decennierna haft en utveckling där omsättning och balansomslutning snabbt och stadigt ökat. Underlag för denna utveckling är dels bolagets investeringar i Innovatum District, där den uthyrbara lokalytan hela tiden kunnat utökas och antalet företag på området stadigt växt. Dels beror ökningen på att Kraftstaden sedan 2009 förvaltar och investerar i kommunala verksamhetslokaler sedan det inledande stora förvärvet från Trollhättans Stad vid årsskiftet 2008/2009. Bolagets utveckling har kunnat ske under ordnade ekonomiska former med tillfredställande resultat.

Kostnader

De i särklass väsentligaste kostnaderna att följa i ett fastighetsbolag är de finansiella kostnaderna. Dessa frågor är och har genom åren varit mycket viktiga för styrelsen och bolagsledningen att följa. Bolaget har därför avtal med ett, från bankerna fristående, rådgivningsföretag (Entropi AB, Göteborg), som ger oss möjlighet att dagligen få en heltäckande uppföljning och bra beslutsunderlag i dessa frågor. Dessutom har styrelsen antagit en finanspolicy, som de finansiella frågorna löpande avstäms mot.

Kraftstadens styrelse



Annika Ebenholm

Stenåke Kjell

Alexander Myllyharju

Judith Sandström

Ricky Karlsson, avgående

ordförande

Eva Jirhem

Simon Johnsson

Paul Åkerlund

Anders Nilsson

Gunilla Karlsson

Yngvar Amundsen

Paul Öhman

Peter Sahlsten

Vi utvecklar, bygger och förvaltar lokaler som företag kan växa i. Vi driver projekt med omtanke och hjärta med fokus att skapa en stad med personlighet och engagemang. Vi är kraften bakom tusentals människors ambitioner och drömmar.

*Vi är kraften
bakom Trollhättan*

Verksamhetsinriktning

I ägardirektiv och bolagsordning förtydligar Trollhättan Stadshus AB de mål och riktlinjer som gäller för bolaget. Kraftstaden ska främja sysselsättning och ekonomisk tillväxt i Trollhättan genom att möta näringslivets efterfrågan på lokaler, främst till små, nya eller expansiva företag.

Kommunala verksamheter

Enligt ägardirektiv ska Kraftstaden tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för de kommunala verksamheterna, främst för utbildningsförvaltningen. Det största projektet genom tiderna – nya Sylteskolan - färdigställdes under 2021 med bibliotek och fritidsgård. Under 2023 färdigställdes nytt produktionskök på Överby.

Nybyggnad av Upphärads skola färdigställdes under året liksom ombyggnader av Frälsegårdsskolan och del av Sylteskolan till förskolor. Totala investeringar i de kommunala verksamhetsfastigheterna uppgick till 195,5 mnkr.

Innovatum District

Utveckling av Innovatumområdet – med nya namnet Innovatum District – är också ett särskilt uppdrag enligt ägardirektiven. Genom åren har stora investeringar gjorts här och läget är nu mycket attraktivt på lokalmarknaden.

Vakansgraden per 2023-12-31 är 0,7% för de ytor som är direkt uthyrbara. Byggnad 43 har stora behov av ombyggnad och anpassning och då byggnaden är den enda återstående att utveckla har planer för detta tagits fram. Man tittar även på möjliga nya byggrätter. Under året investerades det för 22,7 mnkr på District. Det är främst olika hyresgäst Anpassningar, men även ombyggnad för Kraftstadens nya kontor i byggnad 80.

Parkering

Kraftstaden har också i uppdrag att förvalta kommunal parkering på tomtmark. Under 2023 har inga förändringar skett i denna verksamhet, men nya ägardirektiv har antagits föregående år där Kraftstaden även får i uppdrag att ansvara för uppbyggnad och förvaltning av parkering inom nya stadsdelen Vårvik. Projektering för underjordiskt garage och ett parkeringshus har gjorts. Under året gjordes också en fasadrenovering på parkeringshuset Smedjan.

Vårvik

I de nya ägardirektiv som antogs av kommunfullmäktige i början av 2021 fastslogs att Kraftstaden genom uppdrag från Staden ska bygga upp och utveckla stadsdelen Vårvik.

Kraftstaden kommer att vara den långsiktiga ägaren av kultur- miljöbyggnaderna och efter rivningar av de gamla byggnader som

inte ska bevaras pågår upprustning av de befintliga byggnaderna som är kvar. Arbete pågår med att ta fram koncept för vilka verksamheter som ska kunna beredas plats där.

Under året färdigställdes ombyggnad av Filfabriken och det var invigning av denna tillsammans med nya bron och andra färdigställda delar av Vårvik under sommaren.

Finansiella direktiv

Bolaget ska årligen redovisa budget och en löpande treårig investeringsplan till moderbolaget. Investeringar över 50 mnkr ska godkännas av moderbolaget innan de påbörjas.

Under 2023 har moderbolagets godkännande krävts för ombyggnad och upprustning av centralköket på Håjum (86 mnkr) samt nybyggnad av skola i Velandå (155 mnkr).

Soliditeten ska långsiktigt vara lägst 10%. Denna nivå har tidigare varit svår att nå. Främst på grund av den stora investeringsvolymen, men uppnåddes första gången 2021 med en soliditet på 10,8%. Soliditeten har fortsatt utvecklats positivt och per 2023-12-31 var soliditeten 11,3%.

De kommunala verksamhetsfastigheterna ska redovisas för ägaren som ett särskilt verksamhetsområde med intern resultat-, balansräkning och kassaflödesanalys. Detta redovisas för moderbolaget efter delårs- och årsbokslut. Kapitalbehov, utöver vad som frigörs genom avskrivningar, ska finansieras av Trollhättans Stad via hyrorna. Under året har nyupplåning skett inom detta verksamhetsområde med 200 mnkr.

Avkastning på eget kapital ska vara lägst 3%, vilket uppnås med god marginal 2023 då avkastningen uppgick till 8,3%.

Koncernperspektiv

Det anges i ägardirektivet att bolaget ska nyttja Svensk Kommunförsäkring, som är delägt av Staden. Det uttalas även i ägardirektiv att ett koncernperspektiv ska tillämpas och att samordning för skydds-, säkerhet- och försäkringsfrågor ska ske. Bolaget omfattas av Trollhättans Stads antagna riktlinjer för sociala krav i upphandlingar. Samarbetet har ökat mellan staden och systerbolagen i flera frågor de senaste åren.



2024061009227

*Ska möta näringslivets
efterfrågan på lokaler*



gm

*Fastighet
och utrustning
förvärvades på
Stallbacka*

Investeringar, köp och försäljningar

Investeringar

Under 2023 har bruttoinvesteringarna för Kraftstaden nått 566 mnkr varav 335 mnkr i moderbolaget.

Av denna summa har cirka

- 24 mnkr investerats i Innovatum District
- 71,5 mnkr i övrigt näringslivsbestånd
- 195,4 mnkr i kommunala verksamhetsfastigheter
- 44 mnkr i övriga investeringar, bland annat Vårvik
- 231 mnkr Stallbacka genom dotterbolaget Propellern

En betydande del av de senare investeringarna avser fortsatt utveckling av Filfabriken samt Hyveljärnsfabriken. Där har 40 mnkr allokerats till renovering och restaurering av äldre fabrikslokaler som kommer att utgöra en del av den framtida stadsdelen Vårvik.

Trollhättan Exploatering AB grundades med målet att leda

utvecklingen av den nya stadsdelen Vårvik. I projektplaneringen har det alltid varit en del av strategin att finansiera renoveringen av den bevarandevärda kulturmiljön genom försäljning av byggrätter inom ramen för hela projektet. Tanken är att Kraftstaden ska få återbetalning för delar av investeringen i kulturmiljön genom koncernbidrag från Trollhättan Exploatering när tillräckligt många byggrätter har sålts och bolagets ekonomi tillåter att koncernbidrag utbetalas.

Den mest betydande investeringen på Innovatum District är anpassningen av Kraftstadens egna kontor i byggnad 80, vilket hittills har kostat nära 10 mnkr. I likhet med tidigare år har Kraftstaden flera pågående projekt på Innovatum District för att möta de varierande behoven hos både befintliga och nya hyresgäster när det gäller anpassningar. Den mest omfattande av dessa är anpassningen av Rejlers lokal i byggnad 103, där det har investerats 3,7 mnkr. De återstående investeringarna omfattar flera mindre renoveringsprojekt av varierande karaktär och omfattning.

När det gäller övrigt näringslivsbestånd utgör den största investeringen elektrifieringen av bussdepån på fastigheten Renen, där det hittills har investerats 32,5 mnkr.

I Elefanten 6 har det investerats 12 mnkr under året. Parkeringshuset Smedjan renoverades och uppnår nära 9 mnkr.

Under året färdigställdes Spiltans förskola, ett omfattande projekt där befintliga skolan (Fräsegårdsskolan) revs och åtta förskoleavdelningar konstruerades, vilket resulterade i en total kostnad på 59,7 mnkr. Ombyggnation av Myggans förskola uppgår till en kostnad av hittills 24,1 mnkr. Projektet Överby produktionskök står klart, och under 2023 investerades 33,9 mnkr, vilket resulterar i en sammanlagd slutkostnad på 97,6 mnkr.

Köp

Under det gångna året förvärvades fastighet och utrustning från Nevs på Stallbacka, vilket sammanlagt uppgick till drygt 210 mnkr. Därmed grundades ett dotterbolag vid namn Propellern Fastighetsutveckling Trollhättan AB.

Försäljning

Del av fastighet Öjebro 2 (A-huset) såldes inom koncernen till Trollhättans kommunala bostadsbolag Eidar för 10,5 mnkr. A-huset blir istället ett centralt studentboende på Högskolan Västs campusområde som knyts samman med stadskärnan.

Finansiering och nyckeltal

Kassaflödesanalysen visar att kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till drygt 166 mnkr, vilket är en minskning med ca 59 mnkr jämfört med föregående år. Det är kortfristiga fordringar som ökat och framför allt fordringar på Trollhättans Stad. Det är behållningen på koncernkontot som är väsentligt större vilket redovisas som fordran på Trollhättans Stad.

Nettoinvesteringarna uppgår till 563 mnkr och ökad upplåning har skett med 393 mnkr. Det är första gången sedan 2020 som bolaget behövt ta upp nya lån. Försäljning av anläggningstillgångar har bidragit med 10,5 mnkr och det är del av fastigheten Öjebro 2, vilket är A-huset på Högskolan Väst som såldes till Eidar.

Upplåning

Upplåningen vad gäller ränte- och kapitalbindning regleras enligt finanspolicy som fastställts av styrelsen. En avvägning görs mellan kort räntebindning för att sänka räntekostnaden och lång kapitalbindning för att uppnå en stabil räntekostnadsutveckling. För att öka räntebindningstiden ska definierade finansiella instrument användas, främst ränteswapar. Nya lån tas upp

till rörlig eller kort ränta. Säkringsredovisning tillämpas och specifikation på säkrade poster och säkringsinstrument framgår av noterna 21 och 23. Vid årets utgång var den genomsnittliga räntebindningstiden 4,52 år och genomsnittsräntan 2,05% inkl. borgensavgift.

Sedan finanskrisen har krav enligt finanspolicyn på kapitalbindning och förfalloprofil för lånen inte tillämpats. Mot bakgrund av Stadens medlemskap i Kommuninvest bedöms risken att frångå finanspolicyn på denna punkt som mycket låg. Enligt gällande redovisningsprinciper (K3) måste lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum klassificeras som kortfristiga. Kortfristig del av långfristig skuld uppgår per 2023-12-31 till 1 874 mnkr (1 217).

Som säkerhet för all upplåning tecknas borgen av Trollhättans Stad. Den beviljade totala borgensramen uppgår till 3 584,1 mnkr efter en höjning med 500 mnkr som beslutades av kommunfullmäktige i juni 2023. Utnyttjad borgen uppgick till 3 084 mnkr vid årets utgång. Nuvarande borgensram beräknas vara tillräcklig fram till andra halvåret 2025.

Räntekostnad

Räntekostnaden är en mycket väsentlig post för ett fastighetsbolag med låg soliditet. För att kunna hantera förändringar i räntenivån är det viktigt att ha ett resultat som täcker nuvarande räntekostnad med viss marginal. Kraftstadens mål är att ha en kassaflödesbaserad räntetäckningsgrad på 2,0 och som inte vid något tillfälle bör understiga 1,5. För 2023 uppgick den kassaflödesbaserade räntetäckningsgraden till 4,3 gånger (5,0).

Avkastning

Avkastning på justerat eget kapital inkluderar både driftsöverskott och resultat från fastighetsförsäljningar. Avkastningen 2023 blev 8,3%. Det är de låga räntekostnaderna samt det även i övrigt goda rörelseresultatet som bidrar.

Soliditetsmål

Soliditetsmålet på 10% är satt mot bakgrund av att fastighetsförvaltning är en kapitalkrävande verksamhet. Det krävs en finansiell styrka för att klara stora investeringar. Den synliga soliditeten i ett fastighetsbolag av Kraftstadens storlek bör långsiktigt uppgå till 30%.

Mot bakgrund av att upplåningen sker mot kommunal borgen, bör det räcka att soliditeten uppgår till 10%, vilket också framgår av ägardirektiven. På grund av stora investeringar och avskrivningar har denna nivå inte uppnåtts förrän 2021. Soliditeten per 2023-12-31 uppgick till 11,3%, vilket är en minskning från 11,9% föregående år.

Pågående projekt

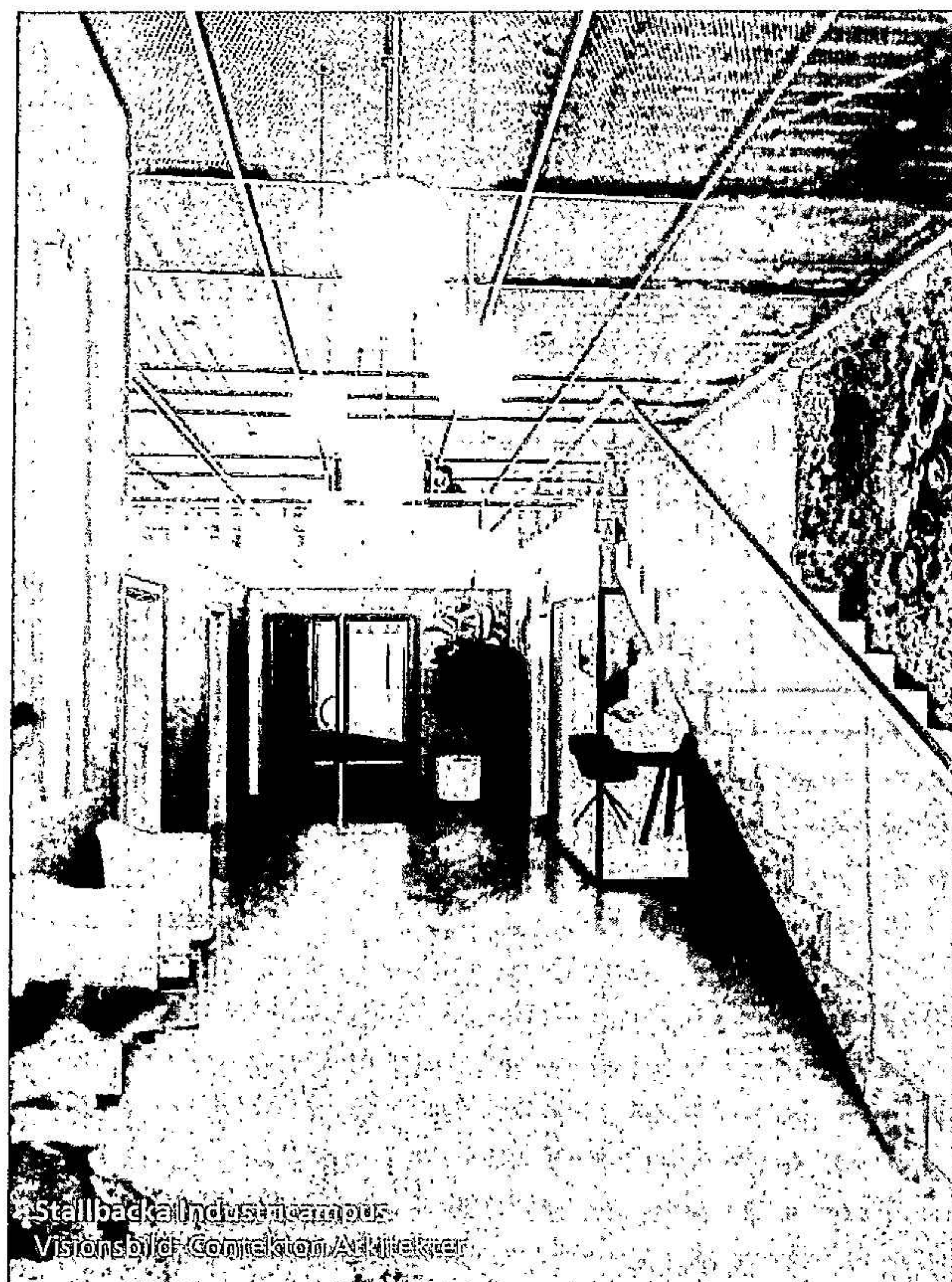
I vårt uppdrag driver vi även ett antal projekt för Trollhättans Stad. Under 2023 har vi haft ovanligt många aktiva projekt i gång. Här har vi samlat några av årets mest betydelsefulla.

Strategiskt förvärv på Stallbackaområdet skapar nya möjligheter

I februari förvärvade vi del av fastigheten Propellern 8, även kallad Tekniska på Stallbackaområdet. Tekniska består av en sammanlagd yta om ca 237 000 kvm, varav 73 000 kvm lokaler. Utvecklingen av Stallbackaområdet är i full gång och med den utökar vi möjligheterna att möta det höga etableringstryck och efterfrågan på lokaler som råder i Trollhättan. Industricampus Stallbacka ska etableras på området genom en avsiktsförklaring mellan Högskolan Väst, Innovatum Science Park, Kraftstaden och elbilsföretaget Polestar.

Elektrifiering av bussdepån

Ombyggnad av Västtrafiks befintliga bussdepå i kvarteret Renen 6 för att tillgodose behov av laddning av stadens bussar. I ombyggnaden ingår utökning av anslutningseffekten, byggnation av nytt ställverk, ombyggnad av ramper för laddinfrastruktur och utbyggnad av tvätthallen då elbussarna är längre.



Stallbacka Industricampus
Visionsbild för Konzeption/Arkitektur

Ombyggnation: Högskolan Väst

För att möta framtiden ställer Högskolan Väst om till en ny typ av kontor i byggnaderna D, E, G och H. Ombyggnationen och projektet görs som en del i att utveckla attraktiva och flexibla arbets- och mötesplatser på campus. Antalet medarbetare har ökat och som arbetsplats vill Högskolan Väst utöka lokalernas flexibilitet i utformning. Projektet planerades och projekterades 2023 och beräknas vara färdigt 2025.

KOMMUNALA VERKSAMHETER

Som en del av vårt uppdrag tillhandahåller vi lokalförsörjning för stadens verksamheter, främst utbildningsförvaltningen. Här är exempel på projekt som var aktiva under 2023.

Ombyggnation: Förskolan Spiltan

Frälsegårdsskolan byggs om till förskola med åtta avdelningar. Sedan december huserar barn och personal i byggnaden som fått en helt ny kostym – både invändigt och utvändigt. Återbrukstänk har präglat hela ombyggnationen och utemiljön har gett plats åt skog, grönytor, höjdskillnader, pergolor och lekstugor i trä. Ombyggnaden certifieras i Miljöbyggnad silver.

*Vi skapar
attraktiva
miljöer på nya
Industricampus
Stallbacka*

Utveckling kulturmiljö i stadsdelen Värvik

I nya stadsdelen Värvik har den anrika byggnaden Filfabriken anpassats och fått nytt liv. Samma resa väntar intilliggande byggnaderna Martinverket och Hyveljärnsfabriken där projekttering har inletts, med byggstart 2024.

Vi har flyttat till nya lokaler

Ett projekt med flytt till nyrenoverade kontorslokaler för vår egen verksamhet är i gång och i oktober flyttar Kraftstaden till Gunnar W Anderssons Passage där ett aktivitetsbaserat arbetsätt införs. Vi huserar också fortsatt i byggnad 99 som också genomgår en verksamhetsanpassning.

Fasadrenovering parkeringshuset Smedjan

Det centrala parkeringshuset Smedjan genomgår en renovering. Betongrenovering utförs av bestående byggnadsstomme och ytorna får ny golvbeläggning. Lokalerna ljusas upp med ny färg och får uppdaterad belysning. Avslutades inför sommaren.

Nybyggnation: Velanda skola

Velanda ska få en nytt, modernt hus med kombinerad skola, förskola och fritidshem. Skolan får träfasader med sedumväxter på taket där det även monteras solceller. Hus C som innehåller gymnastik och matsal kommer renoveras. Projektet genomförs i etapper vilket gör att utbildningsförvaltningen kan ha igång verksamheten under projektets gång. Skolan byggs enligt Miljöbyggnad och ska ge så litet klimatavtryck som möjligt. Byggstart beräknas till våren 2024 och skolan ska stå färdig sommaren 2026.

Verksamhetsanpassning Elefanten

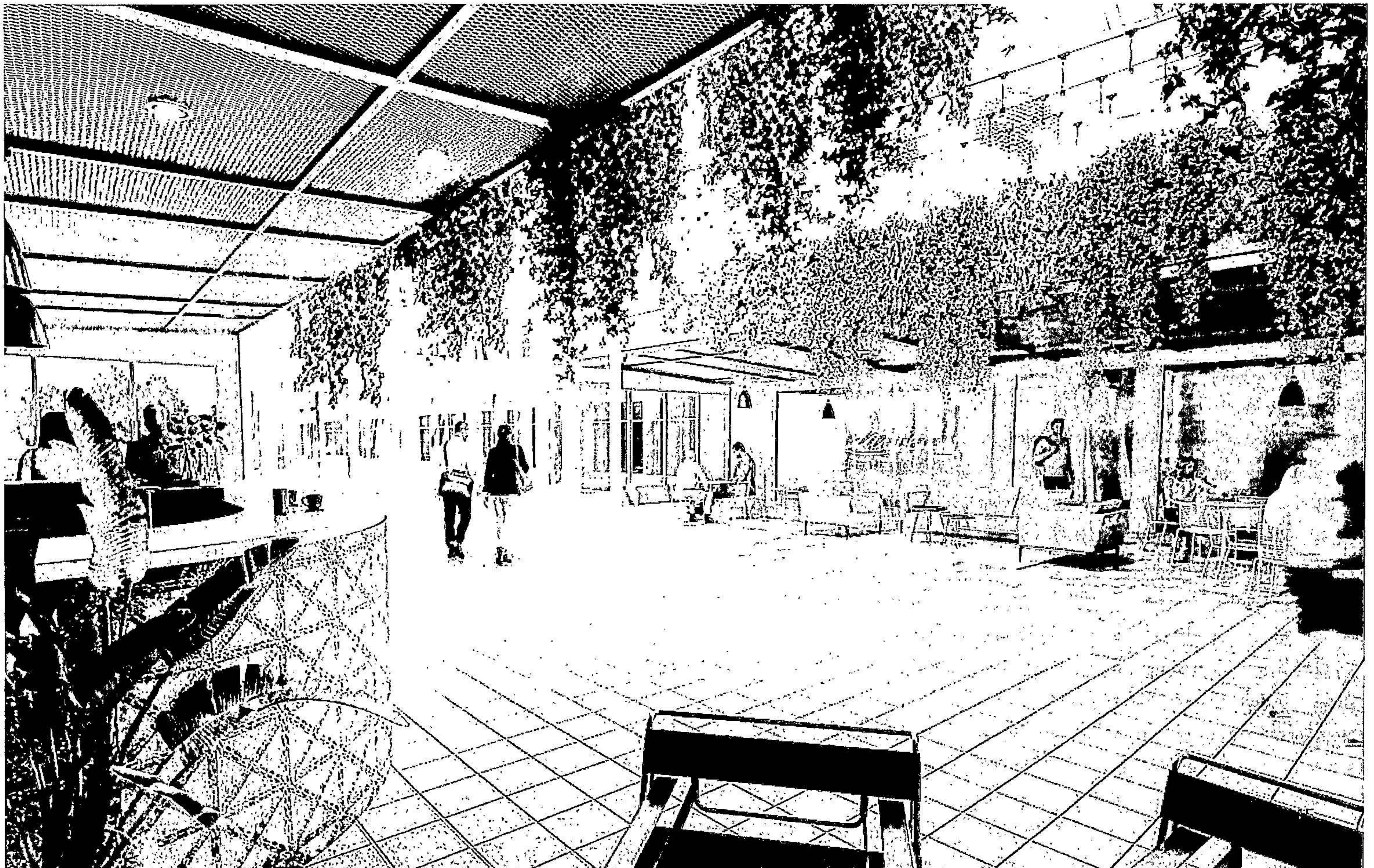
Vi verksamhetsanpassar T-huset i kvarteret Elefanten så att våra hyresgästers verksamheter kan samlokaliseras med syfte att förena kommunens och regionens resurser. I november står projektet klart och samtalsmottagningen Kraften, Mini-Maria, Fältenheten flyttar in i anslutning till BUP:s lokaler som iordningställdes 2022.



99

På helger och lov ska skolgården på nya Velanda skola kunna användas av allmänheten

Entré och reception på Stallbacka Industricampus
Visionsbild: Contekton Arkitekter



MA

Fastighetsbestånd

Kraftstaden kan trots omvärldsläget summera 2023 som ett framgångsrikt år. Trollhättan är ett expansivt tillväxtområde och under året har det skett flera nyetableringar. Kraftstaden förvaltar cirka 483 000 kvadratmeter runt om i Trollhättan.

Uthyrning

Årets inledning präglades av fortsatt elbrist och höga elpriser men också av en fortsatt hög inflation, och med det ett stigande ränteläge där Riksbanken gjorde flera höjningar av styrräntan för att dämpa inflationen.

Stigande räntor och inflation leder i sin tur till minskad köpkraft hos konsumenter vilket indirekt har en påverkan på handel och restaurangbranschen. Ökade kapitalkostnader medför också att investeringsutrymmet minskar hos företagen.

Mot bakgrund av detta så kan ändå Kraftstaden summera 2023 som ett framgångsrikt år. Trollhättan är ett expansivt tillväxtområde och under året har det skett flera nyetableringar.

Utöver nyetableringar så har en del av våra hyresgäster växt ur befintliga lokaler vilket har lett till både anpassningar av befintliga lokaler och även en del omflyttningar inom vårt bestånd. För att möta det höga etableringstrycket i staden förvärvades i början av året fastigheten Propellern 11 på Stallbacka av Nevs. Trollhättan stad gick samtidigt in med en avsiktsförklaring att köpa intilliggande mark i Stallbackaområdet. Med sitt gynnsamma strategiska läge är utvecklingspotentialen för området enorm.

I området finns redan ett stort antal företag etablerade och nu pågår planeringen för fullt för att utveckla området. En partnering-entreprenad har upphandlats avseende renovering, energieffektivisering och lokalanpassningar för hyresgäster. Entreprenaden beräknas pågå till 2026 och inledningsvis läggs fokus på att rusta upp utomhusmiljöer och gemensamma utrymmen med syftet att höja upplevelsen bland de som rör sig på området. Konceptualiseringen av Kraftstadens produkt har genomförts och platsvarumärket Industricampus Stallbacka har lanserats. Syftet med arbetet har varit att ta vara på de unika faciliteterna genom att skapa förutsättningar för en lärande miljö där kunskapsutbytet mellan människor, organisationer och branscher är i centrum.

Projekt

Under 2023 har produktionsköket på Överby färdigställt. Ett projekt som bidrar till ett motståndskraftigt Trollhättan genom att säkerställa matproduktionen.

Trollhättans bussdepå har elektrifierats och från och med oktober är den lokala kollektivtrafiken eldriven. Projektet som drivits i tätt samarbete mellan Kraftstaden, Västtrafik och Nobina innebär en framtidssäkrad stadsutveckling.

Ytterligare ett projekt som färdigställt under 2023 för framtiden är Upphärard skola. Kombinationen av sedumtak, solceller och yta för 150 elever i årskurs F-5 medför en hållbar och god tillväxt.

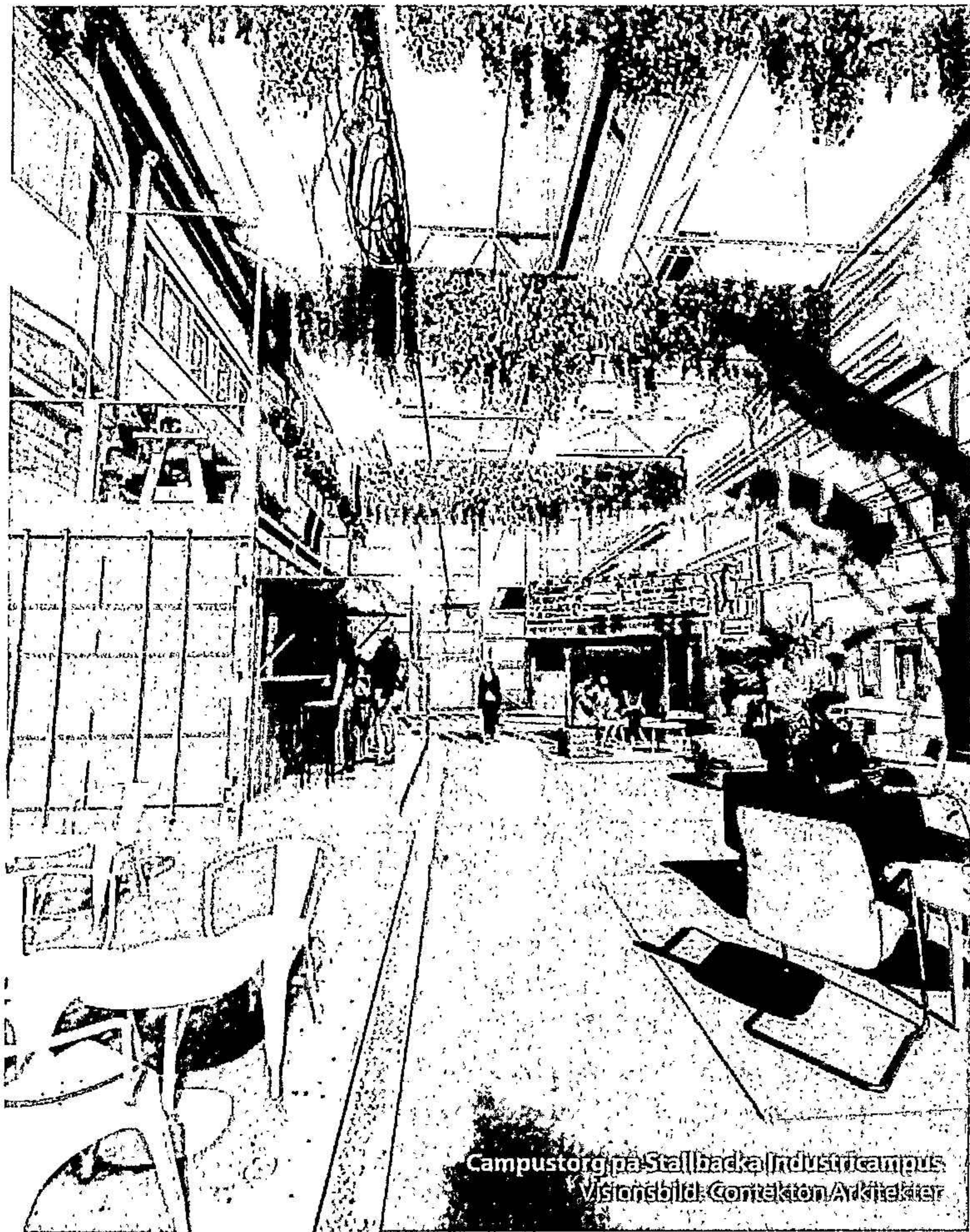
På Vårvik har Filfabriken invigts och de första hyresgästerna har flyttat in i kulturmiljön. Många är nyfikna på Trollhättans nya stadsdel och det är roligt att se att det redan nu finns intresse bland engagerade entreprenörer för att starta upp verksamheter i området. Vidare har ett avtal signerats med Skanska för att utveckla Martínverket som en strategisk profilbyggnad för stadsdelen. I slutet av året signerades även ett avtal med en intressent om att utveckla Hyveljärnsfabriken inför dennes inflyttning i början av 2026.

Vakanser och uthyrningsläge

Vakansnivån inom Kraftstadens kommersiella lokaler uppgick vid årets slut till 2,1% (0,6%) i moderbolaget och ökningen är i första hand relaterad till två relativt stora verkstadslokaler på Kardanvägen som tillsammans står för ca 3 700 kvm.

Kraftstaden har ett attraktivt varumärke som hyresvärd då vi genom åren byggt attraktiva miljöer för våra hyresgäster, detta strategiska arbete håller i sig och det finns en stabil efterfrågan på lokaler inom Kraftstadens bestånd. Under året har Rejlers flyttat in i nyrenoverade lokaler på Innovatum District. Jobbcentrum, en del av ASF, är en annan etablering på området där verksamheten flyttar in i ändamålsenliga lokaler för att stötta arbetssökande personer över 25 år.

Ett exempel från det övriga beståndet är Serviceförvaltningen som startat upp Trollhättans Stads möbelåterbruk, ett pilotprojekt där Kraftstaden är delaktiga för att skapa kunskaper kring återbruk av byggmaterial. Enligt de tidiga signalerna är detta en lyckad verksamhet som ser ut att växa inom Kraftstadens bestånd.



Flerårsöversikt moderbolaget

Belopp i kkr	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Total omsättning	419 620	373 024	364 137	363 278	330 249	321 159
Hysesintäkter, lokaler	378 799	342 597	334 550	318 599	296 752	285 889
Resultat efter finansiella poster	33 826	46 167	40 750	54 183	25 763	36 920
Balansomslutning	3 685 902	3 269 153	3 201 021	3 158 608	2 896 890	2 461 236
Bokfört värde fastigheter	3 176 269	2 719 734	2 938 983	2 841 469	2 664 596	2 312 049
Investeringsvolym	334 809	224 800	233 446	329 719	490 374	359 729
Total bruksarea (kvm BRA)	410 369	411 628	404 764	401 267	412 631	401 696
Justerat eget kapital	416 396	389 129	347 275	307 105	254 283	237 419
Vakansgrad vid årets utgång (%)*	2,1	0,6	0,3	3,6	2,7	1,9
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,8	1,9	2,0	2,5	1,4	2,1
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad (ggr)	4,2	5,0	5,2	5,3	3,6	5,2
Soliditet vid årets utgång (%)	11,3	11,9	10,8	9,7	8,8	9,6
Avkastning på eget kapital (%)	8,7	13,3	13,3	21,3	10,9	17,9

* Vakansgrad beräknad på direkt uthyrbart bestånd exkl. kommunala verksamhetsfastigheter.

Uthyrning

Årsskiftet 2023/24 hade Kraftstaden totalt 292 (323) lokalhyreskontrakt, 11 (12) markarrendekontrakt och 539 (383) parkeringar uthyrda genom avtal.

	Antal kontrakt/avtal
Lokaler	292
Markarrenden	11
Parkeringar	Uthyrda
Parkeringsplatser	335 (214)
Husvagnsplatser	112 (106)
Cykelparkering	92 (63)

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning

Summa tillgångar vid årets utgång.

Bokfört värde fastigheter

Totala anläggningstillgångar exklusive dels egna inventarier i verksamheten, dels pågående nyanläggningar som inte kommer att aktiveras som anläggningstillgångar efter att de avslutats.

Investeringsvolym

Bruttoinvesteringar i byggnader, mark, markanläggningar och inventarier.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster exkl finansiella kostnader, nedskrivningar och försäljningsvinster i förhållande till finansiella kostnader.

Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad

Resultat efter finansiella poster exkl finansiella kostnader, avskrivningar, nedskrivningar och försäljningsvinster i förhållande till finansiella kostnader.

Justerat eget kapital

Eget kapital inkl 79,4% av obeskattade reserver.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto dividerat med justerat eget kapital vid årets ingång.

Omsättning & resultat

Koncernens resultat efter finansiella poster visar ett överskott på 32 211 kkr, vilket är en minskning med 13 939 kkr från föregående år. Det är kostnaderna som ökat och framförallt nedskrivning av torgbyggnaden med 25,2 mnkr.

Bland annat bidrar dotterbolaget Propellern med ökade intäkter på 20 mnkr. Som ett resultat av investeringar i nya lokaler har förstas även fastighetskostnader och avskrivningar ökat.

De finansiella kostnaderna är 7 514 kkr högre, vilket beror på att räntenivån ökat successivt under hela räkenskapsåret. Upplåningen har ökat med 393 mnkr under 2023.

Intäkter

Under 2023 har koncernens totala omsättning ökat med 64 387 kkr till 437 411 kkr. Hyresintäkter för lokaler visar på en ökning med 58 342 kkr (17%) från 2022 till 2023, varav den största ökningen gäller Stallbacka och dotterbolaget Propellern. Dessutom är det ökade intäkter för nya förskolan Toppluvan, nya produktionsköket på Överby, Upphärads skola och nya förskolan på Sylteskolan. Bland näringslivsfastigheterna är det ökade intäkter efter investeringar på bland annat bussdepån i kvarteret Renen, Nohab 2 byggnad 80, högskolan i Öjebro 2 och T-huset på Elefanten 6.

Det är genomgående indexhöjningar som står för den absolut största delen av intäktsökningen.

På Innovatum District är det ökade intäkter efter en del omflyttningar gjorts inom området. Totalt sett har hyresintäkterna ökat med 10 997 kkr 2023 jämfört med 2022.

För övriga näringslivsfastigheter har hyresintäkterna ökat med 9 851 kkr exkl. Stallbacka.

För de kommunala verksamhetsfastigheterna har intäkterna ökat med 21 810 kkr.

Intäkter ökade för nya offentliga verksamhetslokalerna Toppluvans förskola i Strömslund, Överby produktionskök, Upphärads skola och Nyckelpigans förskola på Sylteskolan.

Bland näringslivsfastigheterna är det ökade intäkter efter investeringar på bland annat bussdepån i kvarteret Renen, Nohab 2 byggnad 80, Högskolan Väst i Öjebro 2 och T-huset på Elefanten 6. Det är genomgående indexhöjningar som står för den absolut största delen av intäktsökningen.

På Innovatum District är det ökade intäkter efter en del omflyttningar gjorts inom området. Totalt sett har hyresintäkterna ökat med 10 997 kkr 2023 jämfört med 2022.

För övriga näringslivsfastigheter har hyresintäkterna ökat med 9 851 kkr exkl. Stallbacka.

För de kommunala verksamhetsfastigheterna har intäkterna ökat med 21 810 kkr.

Kostnader

Fastighetskostnaderna har ökat med 28 275 kkr varav 8 711 kkr i moderbolaget, vilket är ganska jämnt fördelat över beståndet och orsakat av allmän inflation. I Propellern har det däremot varit omfattande underhållsåtgärder som varit nödvändiga.

Övriga externa kostnader har ökat med 9 694 kkr. Det är framför allt hyresförluster, konsult- och IT-kostnader som ökat i jämförelse med föregående år. Personalkostnaderna har ökat med 5 250 kkr motsvarande 12,9%. Medelantal anställda har ökat med knappt tre tjänster. Det har varit en kraftig ökning av kostnad för pensionsförsäkring efter att nytt avtal trätt i kraft.

Avskrivningarna uppgår till 144 584 kkr, vilket är en ökning med 7 985 kkr. Pågående anläggningar har dock under räkenskapsåret ökat med ca 140 mnkr vilket kommer att medföra en framtida ökning av avskrivningsunderlaget så snart projekten slutförs.

En stor kostnad är nedskrivning av torgbyggnaden med 25,5 mnkr som gjorts efter marknadsvärdering.

Räntekostnaderna är en viktig faktor för resultatpåverkan. Trenden med sjunkande räntor bröts redan under 2021 och även under 2023 har trenden fortsatt med successivt ökande räntenivåer. Genomsnittlig ränta uppgick till 1,655 % (1,371 %) under året på bolagets lån. Borgensavgiften till Trollhättans Stad uppgick till 8 865 kkr och genomsnittlig ränta inkl. borgensavgift blev 1,951 % (1,668 %).

Totala räntekostnader inklusive borgensavgift uppgick till 58 551 kkr. Dotterbolaget Propellern finansieras helt genom upplåning i moderbolaget.

Skatt

Fastighetsskatten 2023 uppgick till 2 842 kkr (2 826 kkr). Huvuddelen av fastighetsskatten fördelas ut på respektive hyresgäst i fastigheterna.

Den sammantagna skatten i resultaträkningen uppgår till 3 526 kkr (2 908 kkr). Se vidare not 10. I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld på 35 054 kkr (28 690 kkr). Temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden påverkar beräkningen av uppskjuten skatt, liksom underskottsavdrag och kvarstående negativa räntenetton.

Rapport över förändringar i eget kapital

Koncernen	Bundet eget kapital:		Fritt eget kapital:	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Utgående balans 2022-12-31	75 500 000	11 500 000	260 274 652	41 840 807
Överföring resultat föregående år			41 840 807	-41 840 807
Årets resultat				27 284 114
Utgående balans 2023-12-31	75 500 000	11 500 000	302 115 459	27 284 114

Moderbolaget	Bundet eget kapital:		Fritt eget kapital:	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2022-01-01	75 500 000	11 500 000	99 710 262	23 857 872
Överföring resultat föregående år			23 857 872	-23 857 872
Årets resultat				14 064 478
Utgående balans 2022-12-31	75 500 000	11 500 000	123 568 134	14 064 478
Överföring resultat föregående år			14 064 478	-14 064 478
Årets resultat				11 386 895
Utgående balans 2023-12-31	75 500 000	11 500 000	137 632 612	11 386 895

Hållbara Kraftstaden

Energi 2023

LED-konvertering

EU har beslutat att lysrör som innehåller kvicksilver ska bort från den europeiska marknaden. Under 2023 startar därför en successiv utfasning i medlemsländerna som innebär att gamla lysrör ska ersättas av nya LED-alternativ som saknar kvicksilver och som dessutom är mer energieffektiva än sina föregångare. Kraftstaden räknar med att utfasningen kommer att ta ca fem år. Vid ingången av 2023 förfogade vi över ca 217 000 m² yta som belyses av olika former av kvicksilverbelysning. Uppskattad energi som går åt för att driva den delen av belysningen är ca 4 900 000 kWh/år med en uppskattad drifttid på ca 2 585 h/år. När hela beståndet har konverterats räknar vi med en besparing på ca 2 700 000 kWh/år av elanvändningen i våra lokaler både under våra egna och under hyresgästers abonnemang.

Energiplan 2022

Energiplanens syfte är att främja en god hushållning med energi. Att kontinuerligt arbeta med att minska energianvändningens miljöpåverkan har en avgörande betydelse för möjligheten att nå de nationella miljömålen och då i synnerhet målet om begränsad klimatpåverkan. Enligt lagen om kommunal energiplanering (SFS 1977:439) ska det i varje kommun finnas en aktuell plan för tillförsel, distribution och användning av energi i kommunen. Kommunfullmäktige antog Trollhättan Stads Energiplan 2022 den 20 juni. Målen anger att Kraftstaden ska spara 40% per kvm och fram till 2030 med 2008 som basår. Målen gäller både fastighets- och verksamhetsenergi. 70% av alla nybyggnationer och takrenoveringar ska leda till solcellsinstallationer.

Med blicken på hållbarhetsmål för 2030

Energi besparingen VS 2022 visar sig vara ca 1 % procentenheter. Under året har ett par av byggnaderna haft inkörningsproblem som vi till stor del kommit till rätta med och som kommer att ge positiv effekt på sikt. Så trots att vi jobbat på med optimeringar och genomfört projekt i syfte att spara energi hamnar årets totala besparing på en blygsam nivå. Våra besparingar ligger fortfarande över trendlinjen men det går att konstatera att det krävs hårt arbete för att klara energimålen om 40% per m² och år fram till 2030 med 2008 som basår.

Belysningsprojekt

Under 2023 har vi genomfört belysningsprojekt i flera fastigheter:

- Åsaka gymnastiksal (405 m²)
- Delar av Elefanten Hus T (2 900 m²)
- Delar av byggnad 99 (ca 400 m²)
- Lyrfågelskolan Idrottshall (892 m²)
- Dalkjusan skola (1 760 m²)
- Tor 2 (500 m²)

Solelproduktion 2023

Byggnad	Total effekt kW	Produktion 2023
Nils Ericsonsgymnasiet	41,5	29 849
Byggnad 103	54,6	32 367
Vällingklockan	20	22 116
Innovatumhöjden	23	26 705
Upphärads skola	102,87	55 858
Överby Produktionskök	139,2	2 897
Byggnad 101	100	55 017
Byggnad 74	35	26 770
Summa	516,17	251 579

Produktion av solel

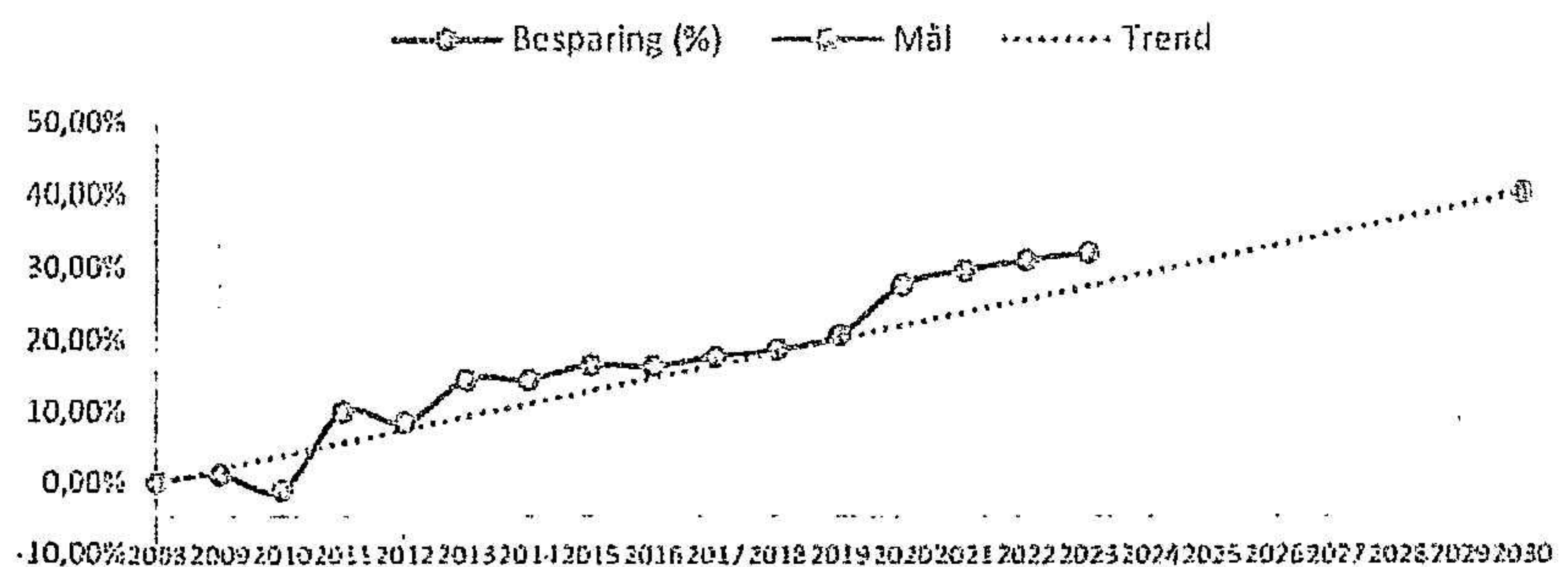
Under 2023 driftsatte vi tre nya solcellsanläggningar:

- Upphärads skola
- Överby Produktionskök
- Byggnad 101 (Innovatum District)

Den totala produktionen 2023 landar på 251 576 kWh och är knappt 2% av Kraftstadens elenergianvändning.

2023 startar utfasning av lysrör med kvicksilver

Status mål 2030



Hållbara byggnader

Miljöbyggnad

Våra nyproducerade byggnader uppförs enligt miljöcertifierings-systemet Miljöbyggnad. Under 2023 slutfördes och godkändes verifieringarna av ytterligare fyra byggnader. Lindåsens förskola, Förskolan Loket, Vällingklockans förskola och Byggnad 103 är nu samtliga certifierade enligt Miljöbyggnad.

För att verifiera certifiering sker en uppföljning av hur byggnaden presterar i praktiken. Det görs kontroller och mätningar av bland annat energiförbrukning, inomhusluftens kvalitet och brukarnas komfort. Syftet är att säkerställa att byggnaden klarar de Miljöbyggnadskrav som formulerats på förhand och som byggnaden blivit preliminärt certifierad enligt.

Samtliga av Kraftstadens byggnader uppfyller i många fall det högsta betyget (Guld) för de indikatorer som avser energi på ett eller annat sätt. Lindåsens förskola uppnår Guld på indikatorn som avser energianvändning, vilket innebär att byggnaden använder högst 65% av den energimängd som är tillåten enligt Boverkets byggregler.

Det finns en kommunal energiplan som vi arbetar efter. All energi som tillförs byggnaderna kommer från förnybara källor. Elenergin har dessutom sitt ursprung i flödande källor (till exempel vind, vatten och sol). Låg energianvändning och energi från förnybara källor är även en viktig del av Trollhättans energiplan, där byggnader med Miljöbyggnadscertifiering bidrar till måluppfyllelse.

Ytterligare ligger stort fokus på inomhusmiljön i byggnaden. Lokaler som certifieras med Miljöbyggnad ska skapa en trivsam och sund miljö att må bra i. I förlängningen bidrar detta till en ökad social hållbarhet då vi tillhandahåller goda lärandemiljöer för barn och ungdomar i hela Trollhättan samt inspirerande och

hållbara verksamhetslokaler för näringslivet där företag kan växa och fortsätta attrahera intressenter. Byggnader som certifieras enligt Miljöbyggnad uppfyller också krav för så kallade gröna lån, vilka syftar till att driva den hållbara omställningen framåt. Låntagare erbjuds mer förmånliga lånevillkor, så som till exempel lägre ränta, i de fall där de investerar i projekt med låg miljö- och klimatpåverkan samt hög hållbarhet. Gröna lån ökar den ekonomiska hållbarheten i och med bland annat lägre räntenivå.

Byggvarubedömningen

Trollhättans Stad blev i september 2023 medlem i den icke vinstdrivna ekonomiska föreningen Byggvarubedömningen. Byggvarubedömningen tillhandahåller tjänster och verktyg så som hållbarhetsbedömningar av byggvaror, -material och -produkter samt digital loggbok för dessa. Medlemskapet i Byggvarubedömningen innebär att användningen av loggbokstjänsten är tillgänglig och fri för alla som verkar i koncernen, inklusive samtliga helägda bolag.

Loggning av byggvaror har sedan tidigare varit ett krav när vi uppför och förvaltar byggnader, i enlighet med Miljöbyggnad. Vi har dock inte kunnat ställa krav på en specifik leverantör av digital loggbok förrän nu, då vi (via Trollhättans stad) är medlemmar i Byggvarubedömningen. Genom att vi nu kan skapa nya loggböcker utan extra kostnad kan vi utöka arbetet med att logga byggvaror, vilket vi avser göra i hela vårt fastighetsbestånd. Dels kan vi vara säkra på att vi endast tillför produkter och material som är bedömda med avseende på hållbarhet och innehåll. Vi kan också identifiera byggvaror som kan bli möjliga att återbruka i framtida projekt.



Handwritten signature

Ekonomisk hållbarhet

Motverkande av korruption

Som kommunalt bolag omfattas Kraftstaden av lagen om offentlig upphandling. Vi upphandlar både specifika projekt och ramavtal. Våra upphandlingar gör vi antingen själva eller i samarbete med Trollhättans Stad och våra systerbolag.

Vid varje upphandling ställs grundkrav på leverantörer. Det är både miljökrav och sociala krav. Vi har ett samarbete med Skatteverket för att säkerställa att bara seriösa företag anlitas. Redovisning och skatter ska skötas och svartarbete får inte förekomma.

Kraftstaden har sedan 2005 en genomarbetad finanspolicy som styr villkor för kapitalanskaffning vad gäller bland annat tillåtna motparter och riskinstruktioner. Vid nyupplåning eller refinansiering upphandlas detta genom att förfrågan skickas till de svenska storbankerna samt Kommuninvest. Överskjutande likvida medel placeras på koncernkonto enligt avtal med Trollhättans Stad.

För att säkerställa kvalitet och transparens i den löpande verksamheten finns dokumenterade ekonomirutiner, attestreglemente och befogenhetsförteckning. Samtliga fakturor attesteras av behörig person och därefter sker attestkontroll. Genom inställningar i fakturaprogrammet sker även automatiska kontroller.

*Sammantaget är 35%
av lånen Gröna lån*

Gröna lån

Kraftstaden har under flera år byggt och utökat beståndet av fastigheter med certifiering enligt Miljöbyggnad Silver. Projekten finansieras genom Gröna lån från Kommuninvest, vilket också ger lägre räntekostnader med drygt 200 tkr per år. Sammantaget är 35% av lånen Gröna lån.

Under 2023 godkände Kommuninvest ytterligare projekt för Gröna lån:

- Velandaskola
- Upphärads skola
- Solcellsfasad, byggnad 101 (Innovatum District)

Det finns därför ytterligare utrymme på 158 mnkr för Gröna lån vid kommande nyupplåning eller omsättning av lån.

Av Kommuninvests tidigare beviljade projekt för Gröna lån finns:

- Sylteskolan
- Förskolan Mioäpplet
- Förskolan Stämpporten
- Förskolan Lindåsen
- Förskolan Vällingklockan
- Förskolan Loket
- Byggnad 20 (Innovatum District)
- Byggnad 103 (Innovatum District)



M

Social hållbarhet

Inom vår organisation innebär social hållbarhet att våra medarbetare ska må bra och utvecklas. Det handlar också om hur vi påverkar och skapar möjligheter för de som vistas i våra fastigheter. Vi värnar om inkluderande miljöer och vill bidra till det i lokalsamhället.

Trygga fastigheten

Att människor upplever en känsla av välbefinnande i och kring våra fastigheter är viktigt för oss som ansvarstagande hyresvärd. Trygghetskänslan är ett fokusområde som förstärkts under året och flertalet samråd med myndigheter och andra fastighetsägare har ägt rum för att bidra till en övergripande trygghet i samhället. Där har vi som fastighetsägare en nyckelroll.

Som exempel kan rätt belysning och väktarnärvaro bidra till en ökad trygghet, människoflöden som färdas till/från attraktiva destinationer likaså. I den här frågan behöver vi arbeta nära våra branschkollegor för att tillsammans stå rustade inför morgondagens utmaningar. Exempel på insatser från 2023 är att vårt bestånd av skyddsrum är halvvägs med en totalupprustning. Det gör att vi är bland de första fastighetsägarna i Västsverige som åtgärdat brister.

Skapar trygga utemiljöer

Trygghet är något som upplevs individuellt beroende på ens egenskaper och erfarenhet. Vi arbetar för säkerhet och trygghet för alla våra hyresgäster, medarbetare och andra som vistas i utemiljöer kring våra fastigheter. Ett exempel från året är att en året runt-belysning i form av ljusslingor installerades i norra infarten av Nohabgatan på Innovatum District.

Föreningssamarbete ger en meningsfull fritid

Kraftstaden har en lång tradition av att samarbeta med föreningar och organisationer. Sponsringsarbetet stöttar klubbar, föreningar och organisationer som verkar inom idrott, kultur, samhällsnytta eller miljö i Trollhättan. Genom detta initiativ strävar Kraftstaden att stärka både verksamheter och den gemensamma insatsen för att främja lokalsamhället. Syftet är att skapa en effekt i Trollhättans utveckling. Under 2023 är sponsorprogrammet Kraftstaden Förebild vilande. Projektet ska stötta lovande ensamidrottare från Trollhättan.

Menssäkrad arbetsplats

Isamband med att vi flyttat till nya lokaler inleddes ett samarbete med Herbox. Samarbetet innebär att Kraftstaden tillhandahåller och tillgängliggör mensskydd, i form av binda, tampong eller trosskydd, för den som är i behov av dem. Det är viktigt för oss att ingen ska behöva känna sig stressad, otrygg eller obekvämd på grund av mens eller icke-tillgång till mensskydd på arbetsplatsen. Vi ser redan under den period de funnits på plats att de nyttjats vilket visar hur stort behovet är. Produktionen av boxarna sker lokalt och mensskydden är av ekologisk bomull.

Samarbetsområden

Sammanfattningsvis för året har vi samarbetat med flera olika aktörer i Trollhättan som alla riktar sig till olika målgrupper och åldrar. Bland annat inleddes ett samarbete med förskolan Loket som sponsrades med en lådcykel och cykelhjälm. Syftet är att redan från tidig ålder aktivera ett mobilitetstänk och förenkla logistik för olika utflykter för förskolebarnen. För andra året i rad arrangerades Lussejoggen på Innovatum District. Ett evenemang som AFRY tagit initiativ till och som Kraftstaden stöttar som medarrangörer även i år. Lussejoggen både lyser upp i vintermörkret och uppmuntrar till rörelse. Mänskliga Rättighetsdagen med sitt öppna evenemang fick stöd från oss. Likaså Trollhättans Skateboardförenings tjejskate.



Hållbar mobilitet

Djupare samarbete

Under 2023 har arbetet med mobilitet fortgått och anpassats utifrån omvärldsläget. Vi ser ett ökat behov att säkerställa ett smart nyttjande av både resurser i transportfrågor och av energi. Detta har lett till ett djupare samarbete inom koncernen med Trollhättan Energi för att se var vi kan bygga ut bland annat laddpunkter utan att öka befintliga abonnemang eller via projekt finna lösningar för potentiell effektbalansering av elbilsaddning vid till exempel en topp i elnätet.

Sikte på utökad laddinfrastruktur

Lagkravet "Nya krav på laddinfrastruktur för laddfordon" som införts som ett tekniskt egenskapskrav i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, föranledde en inventering av samtliga parkeringsplatser i beståndet 2022. Under 2023 analyserades den insamlade informationen och en handlingsplan togs fram internt och tillsammans inom koncernen. Under kvartal ett 2024 tas beslut av Kommunstyrelsen som blir vägledande för implementering av handlingsplanen och utbyggnaden av laddpunkter i beståndet.

Hög bokningsfrekvens av elbilspool

Elbilspoolen PoolUp är Kraftstadens registrerade varumärke. Samarbetet fortgår med Högskolan Väst och Innovatum Science Park. Det finns behov att utöka poolen med ytterligare en bil på Innovatum District. På grund av ekonomiska svårigheter hos leverantören av bilpoolen kommer utökningen först att ske 2024.

Eldrivna arbetsfordon

Kraftstadens arbetsfordon som i dagsläget till stor del består av gasfordon kommer bland annat att ersättas av lätta el-lastbilar. Arbetet startades upp under året och kommer att realiseras under kommande år. En avvägning i val av fordonstyp och bränsle görs för att säkerställa försörjning av transport även vid en kris.

Besökare uppmuntrades komma icke bilburna till evenemang

Vid eventet Hello Innovatum District i april och till invigningen av Vårvik i juni uppmuntrades besökarna att komma till fots eller med cykel. Målsättningen var att minska miljöpåverkan och uppmuntra Trollhättebor till ett mobilitetstänk. Eftersom värdgudarna var med oss vid båda evenemangen hörsammade en majoritet av besökarna uppmaningen, och vi såg till vår glädje många gående och cyklande besökare.



Uppstart av mobilitetsprojekt

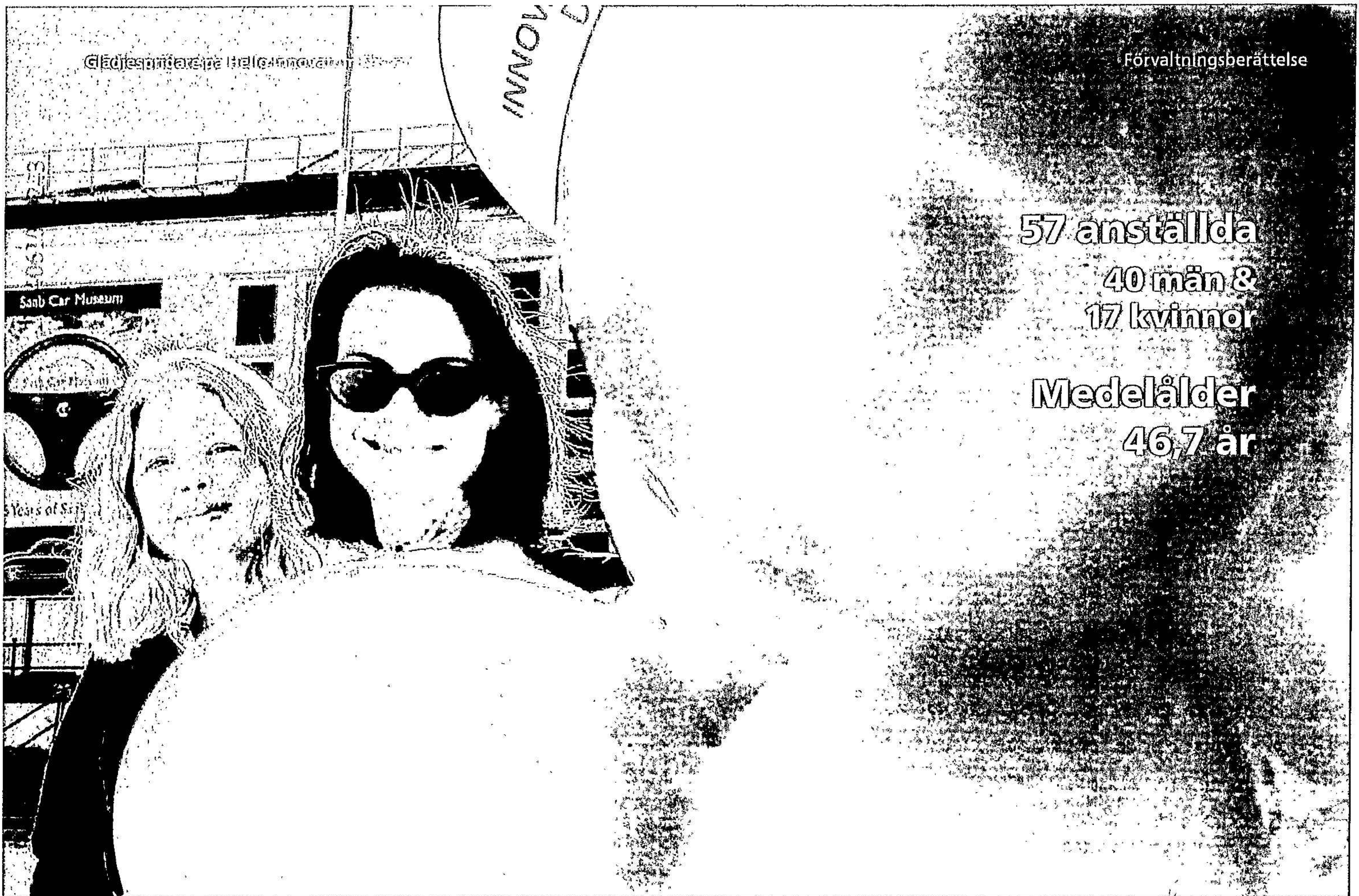
Under 2023 godkändes två av de externfinansierade ansökningar som Kraftstaden deltog i under 2022. Vid årsskiftet var tre projekt uppstartade. Syftet med att delta i externt finansierade projekt är att få kunskap och fakta kring beteende hos Trollhättans invånare så att vi kan skapa ett attraktivt mobilitetsutbud. På så sätt kan vi möjliggöra högre nyttjandegrad av befintliga fordon så att färre Trollhättebor behöver äga egen bil (bland annat när de flyttar till Vårvik) och även minska antal resor i tjänsten i privat bil för Kraftstadens personal. Ett av projekten är "Fyrbodalen för framtidens Flex". Här deltar Kraftstaden i ett arbetspaket tillsammans med bland annat Trollhättan Energi och Innovatum Science Park.

Det beslutas att en pilot kommer att genomföras på Kardanvägen med mål att bygga ut laddinfrastruktur enligt lagkrav och behov, men utan att utöka någon fastighets el-abonnemang. Västra Götalandsregionen går mot ett hundra procentigt uppbokat elnät och det finns stora vinster i att samnyttja kapacitet så att samtliga med behov kan få dem tillgodosedda.



Miljöer där alla får plats att växa

Byggnadsnämnden, Ringtorget
Foto: Trollhättans kommun



57 anställda

**40 män &
17 kvinnor**

Medelålder

46,7 år

Organisation & medarbetare

Personalomsättning

Under det gångna året har det skett ett flertal förändringar i personalstyrkan. Fyra personer har valt att sluta och gått i pension. Vi har även fått nio nya kollegor. Flera rekryteringar har genomförts inom rollerna energisamordnare, ekonomiassistent, receptionist, drifttekniker, underhållstekniker, säkerhetssamordnare och förvaltare.

Vi har under året ändrat titel på byggtekniker till underhållstekniker för att titeln bättre ska stämma överens med nuvarande arbetsuppgifter.

Arbetsmiljö och hälsa

Arbetet för likabehandling ska vara en naturlig del av Kraftstadens verksamhet. Tillsammans ska vi verka för en arbetsplats som är inkluderande, jämlik, präglad av mångfald och som är fri från diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling. Hos Kraftstaden ska det finnas lika möjligheter till anställning, utbildning, befordran samt utveckling. Det får inte

förekomma lönediskriminering eller andra osakliga skillnader i anställningsvillkor. Lönekartläggning har genomförts. En jämn könsfördelning inom företaget eftersträvas och att båda könen finns representerade inom olika yrkesområden. Alla ska få förutsättningar att förena yrkesrollen med föräldraskapet.

Under året har ett stort fokus legat på arbetsmiljö och vi har arbetat utifrån tre fokusområden: Samarbete, diskriminering och ledarskap. Fokusområden är valda utifrån resultat från medarbetarenkäter och dialog med arbetsgrupper samt skyddskommitté. Olika åtgärder har genomförts under samtliga punkter: Samtliga arbetsgrupper har arbetat med intern arbetsmiljö med teman som samarbete och medarbetarskap/ledarskap på arbetsplatsträffar.

Ledningsgruppen har under året haft ett utvecklingsarbete med konsult för att arbeta med syfte, mål och ledarskap i ledningsgruppen. Vi har pratat om diskriminering och mobbing på en företagsdag samt haft en kortare utbildning för chefer, skyddsombud och fackliga företrädare inom diskrimineringslagen. Vi har



Förbipasserande på Innovatum District bjöds på kanelbulle och kaffe i soluppgången på kanelbullens dag



Härlig grill-lunch på altanen

uppdaterat vår arbetsmiljöpolicy. Tillsammans med skyddskommittén har Kraftstaden arbetat med hur vi vill arbeta med vårt systematiska arbetsmiljöarbete och en rutin har gjorts för arbetet samt uppföljning. En riktlinje för distansarbete har utarbetats.

Medarbetarnas trivsel och arbetsmiljö följs upp regelbundet och systematiskt genom arbetsmiljöenkäter och genom medarbetarsamtal som genomförs kontinuerligt. Vi har under året arbetat med en temperaturmätning av sex frågor som går ut till samtliga medarbetare varannan vecka, där syftet är att på ett enkelt och anonymt sätt mäta vår personals välmående och engagemang. För oss är det viktigt att mäta och följa upp arbetsmiljön kontinuerligt och att kunna se trender och avvikelser både på team- och bolagsnivå.

Bolaget satsar på 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. Under hösten har vi genomfört ett större hälsoarbete som inleddes med en inspirationsföreläsning. Individuell hälsoplan med hälsotest och coach erbjöds för att nå egna mål med sin hälsa. En uppföljning kommer ske efter sex månader. En majoritet av medarbetarna valde att medverka.

Kraftstaden har en aktiv friskvårdsgrupp som skapar förutsättningar till medarbetarna för en bättre hälsa. Det har under året varit fysiska aktiviteter av olika slag, såsom skogs promenad med stadsekolog och grupppass med bland annat spinning. Fokus har också legat på återhämtning och vi har haft flera tillfällen med andningsyoga. Påminnelser om små saker att addera till sin vardag, som exempelvis pausövningar. Ett hälsobibliotek bildades med ett urval av böcker inom området hälsa för att uppmuntra till hälsosamma vanor inom kost, motion och personlig utveckling. Det har också funnits möjligheter till prova-på-aktiviteter såsom rullskidor, badminton, paddel och löparskola.

Personalklubben anordnar sociala aktiviteter utanför arbetstid, under året har det bland annat anordnats shuffleboard och gevärsskytte. Personalklubben sätter även guldkant på arbetsdagen genom att spontanbjuda på fika, uppmärksamma temadagar och anordna enklare tävlingar och utlottningar.

I det systematiska arbetsmiljöarbetet genomför vi riskbedömningar, skyddsronder och har en skyddskommitté som träffas fyra gånger om året.

Sjukfrånvaron har varit 2,1% av ordinarie arbetstid. Kraftstaden

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

Under hösten fick vi information om ett anonymt visselblåsarbrev innehållande anklagelser mot ledningsgrupp som helhet, samt mot vissa enskilda ledningsgruppsmedlemmar. Anklagelserna berörde både arbetsmiljörelaterade problem och brister i hanteringen avseende hyresavtal. Detta föranledde styrelsen att tillsätta en utredning. Efter att utredningsrapporten inkom till styrelsen valde styrelsen att entlediga VD, då rapporten bekräftade flera av påståendena. En tillförordnad VD tillsattes och ett större förändringsarbete inleddes.

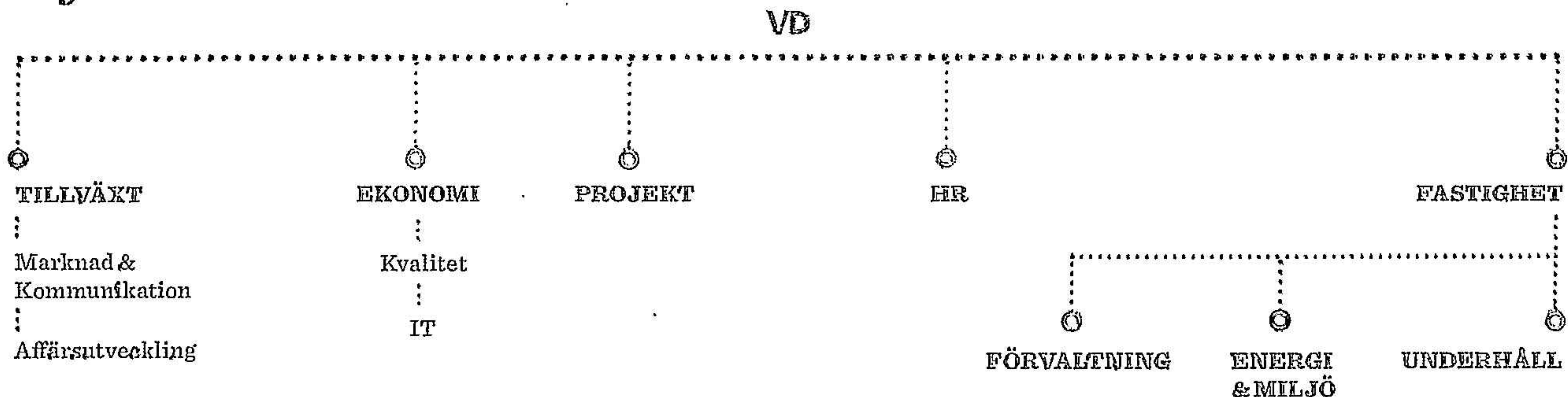
I slutet av året flyttade delar av verksamheten till nya lokaler och i samband med det införde vi ett aktivitetsbaserat arbetssätt. Det inleddes också en renovering av lokalerna där underhållspersonal utgår ifrån. Även här ska aktivitetsbaserat arbetssätt införas för att främja samarbete mellan arbetsgruppsgränserna.

Kompetensutveckling

Att arbeta med kontinuerlig kompetensutveckling för personalen är en viktig del hos Kraftstaden. Genom årliga avstämningar 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.

Andra utbildningsinsatser under året som flera medarbetare från olika delar av verksamheten gjorde tillsammans var; Hot och våld, arbetsmiljökonferens, Antura projektsystem, Hjärt- och lungräddning, Brandutbildning, offentlig upphandling samt lift- och fallskyddsutbildning.

Organisationsschema



Vinstdisposition och koncernbidrag

Det har beslutats i moderbolaget Trollhättan Stadshus AB, att Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB ska lämna koncernbidrag med 1,4 mnkr per år.

Bolaget har under åren 2003–2022 lämnat koncernbidrag med 31,9 mnkr, vilket minskat det fria egna kapitalet i motsvarande mån. Under 2023 har koncernbidrag – under förutsättning av årsstämmans godkännande – lämnats med 1,4 mnkr.

Den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag reducerar bolagets soliditet med 0,03 procentenheter. Soliditeten bedöms tillfredsställande mot bakgrund av att bolagets verksamhet bedrivs med lönsamhet samt att kommunfullmäktige beviljat en borgensram för investeringar. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen i form av koncernbidrag inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och långsikt och inte heller från att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 § 2–3 st.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

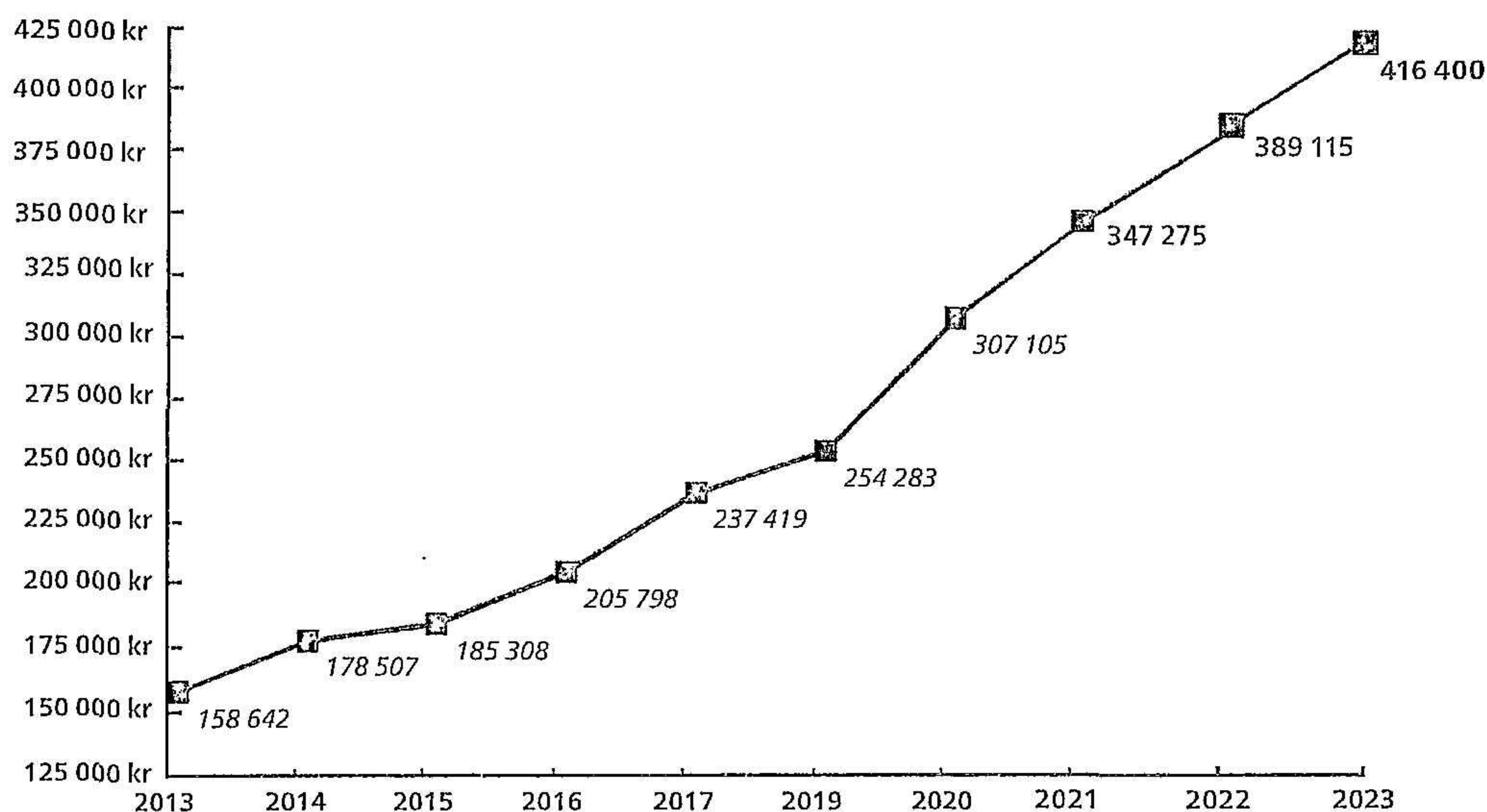
Balanserad vinst	137 632 613
Årets vinst	11 386 895
	149 019 508

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen behandlas så att:

I ny räkning överförs **149 019 508**

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

Tioårsöversikt justerat eget kapital





Finansiella rapporter

2023

Resultaträkning | Balansräkning | Kassaflödesanalys | Noter
Revisionsberättelse | Granskningsrapport | Styrelse, VD,
revisorer och lekmannarevisorer | Förvaltningsfastigheter



Resultaträkning

(I KRONOR)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Rörelsens intäkter m m					
Nettoomsättning	2,3,4	417 728 256	361 423 887	398 602 392	361 423 887
Aktiverat arbete för egen räkning		5 279 000	4 701 960	5 279 000	4 701 960
Övriga rörelseintäkter	5	14 404 198	6 898 023	15 738 915	6 898 023
		437 411 454	373 023 870	419 620 307	373 023 870
Rörelsens kostnader					
Råvaror och förnödenheter		-118 317 111	-91 606 753	-101 950 620	-91 606 753
Övriga externa kostnader	6	-16 311 845	-11 618 172	-15 719 398	-11 609 571
Personalkostnader	7	-45 995 086	-40 745 245	-45 970 914	-40 734 677
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-169 735 319	-136 599 435	-164 821 525	-136 599 435
Resultat vid försäljning och utrangering av fastigheter		-3 511 272	-2 488 746	-3 511 272	-2 488 746
		-353 870 633	-283 058 351	-331 973 729	-283 039 182
Rörelseresultat		83 540 822	89 965 519	87 646 578	89 984 687
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0	-6 292 788	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7 220 955	1 105 649	6 959 502	1 103 700
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		0	0	4 060 181	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-58 551 197	-44 921 583	-58 547 096	-44 921 582
		-51 330 242	-43 815 933	-53 820 201	-43 817 882
Resultat efter finansiella poster		32 210 580	46 149 586	33 826 377	46 166 804
Bokslutsdispositioner					
Förändring av avskrivningar utöver plan		0	0	-20 000 000	-35 000 000
Lämnat koncernbidrag		-1 400 000	-1 400 000	-1 400 000	-1 400 000
		-1 400 000	-1 400 000	-21 400 000	-36 400 000
Resultat före skatt		30 810 580	44 749 586	12 426 377	9 766 804
Skatt på årets resultat	10	-3 526 464	-2 908 779	-1 039 482	4 297 674
ÅRETS RESULTAT		27 284 116	41 840 807	11 386 895	14 064 478

Balansräkning

(I KRONOR)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	11	2 489 264 650	2 287 793 731	2 307 416 848	2 287 793 731
Inventarier, verktyg och installationer	12	472 877 490	435 100 030	448 882 276	435 100 030
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	440 879 826	300 420 964	421 857 001	300 420 964
		3 403 021 966	3 023 314 725	3 178 156 125	3 023 314 725
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	14	0	0	11 000 000	1 000 000
Fordringar hos koncernföretag	15	75 000 000	75 000 000	299 627 706	75 009 674
Uppskjuten skattefordran	16	0	0	10 107 152	13 984 131
		75 000 000	75 000 000	320 734 858	89 993 805
Summa anläggningstillgångar		3 478 021 966	3 098 314 725	3 498 890 983	3 113 308 530
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		5 921 033	3 042 599	2 467 094	3 042 599
Fordringar hos Trollhättans Stad	17	177 281 343	129 056 117	160 540 633	129 056 117
Aktuell skattefordran		1 471 763	388 643	574 868	388 643
Övriga fordringar		16 339 232	16 487 552	11 450 725	16 487 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 566 538	3 582 660	2 438 926	3 582 660
		203 579 909	152 557 571	177 472 246	152 557 571
Kassa och bank					
Kassa och bank		10 558 511	5 048 054	9 538 677	4 046 103
		10 558 511	5 048 054	9 538 677	4 046 103
Summa omsättningstillgångar		214 138 420	157 605 625	187 010 923	156 603 674
SUMMA TILLGÅNGAR		3 692 160 386	3 255 920 350	3 685 901 906	3 269 912 204

Balansräkning (forts)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital, koncern					
Aktiekapital		75 500 000	75 500 000		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		340 899 573	313 615 459		
Summa eget kapital, koncern		416 399 573	389 115 459		
Bundet eget kapital, moderföretag					
Aktiekapital	19			75 500 000	75 500 000
Reservfond				11 500 000	11 500 000
				87 000 000	87 000 000
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat				137 632 613	123 568 134
Årets resultat				11 386 895	14 064 478
				149 019 508	137 632 612
Summa eget kapital, moderföretag				236 019 508	224 632 612
OBESKATTADE RESERVER					
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		0	0	227 174 456	207 174 456
Summa obeskattade reserver		0	0	227 174 456	207 174 456
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	16	35 054 221	28 690 260	0	0
Summa avsättningar		35 054 221	28 690 260	0	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
Skulder till kreditinstitut	21	1 210 140 000	1 473 847 000	1 210 140 000	1 473 847 000
Summa långfristiga skulder		1 210 140 000	1 473 847 000	1 210 140 000	1 473 847 000
KORTFRISTIGA SKULDER					
Skulder till kreditinstitut		1 873 960 000	1 217 140 000	1 873 960 000	1 217 140 000
Leverantörsskulder		40 852 140	46 811 681	31 133 186	46 811 681
Skulder till koncernföretag	20	7 483 429	5 504 243	6 450 613	5 504 243
Övriga skulder		1 800 182	1 499 294	1 800 182	1 499 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	106 470 841	93 312 413	99 223 961	93 302 918
Summa kortfristiga skulder		2 030 566 592	1 364 267 631	2 012 567 942	1 364 258 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 692 160 386	3 255 920 350	3 685 901 906	3 269 912 204



Kassaflödesanalys

(I KRONOR)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Årets resultat	27 284 116	41 840 807	11 386 895	14 064 478
Lämnat koncernbidrag	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000
Avskrivningar	144 584 456	136 599 435	139 670 662	136 599 435
Realisationsvinst/förlust	3 549 318	-2 317 293	3 539 318	-2 317 293
Årets nedskrivningar	25 150 863	0	25 150 863	0
Ej likviditetspåverkande	25 6 363 959	2 908 779	16 123 021	39 297 674
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-51 022 338	20 960 835	-24 914 674	20 960 835
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	9 478 962	19 835 746	-8 510 194	19 826 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten	166 789 336	221 228 309	163 845 891	229 831 380
INVESTERINGAR				
Investeringar	-563 491 878	-216 909 546	-333 702 243	-216 909 546
Försäljning av anläggningstillgångar	10 500 000	2 124 849	10 500 000	2 124 849
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-552 991 878	-214 784 697	-323 202 243	-214 784 697
FINANSIERING				
Minskning lån				
Ökning av lån	393 113 000	0	393 113 000	0
Aktieägartillskott	0	0	0	0
Koncernbidrag	-1 400 000	-1 400 000	-1 400 000	-1 400 000
Förändring långfristiga fordringar	0	0	-226 864 073	-9 605 022
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	391 713 000	-1 400 000	164 848 827	-11 005 022
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	5 510 458	5 043 612	5 492 575	4 041 661

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal och leasingavgifterna intäcks- och kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

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.

Säkringsredovisning

Lån som räntesäkrats genom derivatinstrument värderas till nominella belopp. Ränta från säkringsinstrumenten redovisas löpande i resultaträkningen som en del av räntekostnaden.

Om räntederivat avslutas i förtid redovisas kostnad eller intäkt för detta direkt i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

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

	Antal år
Byggnader	10–80
Markanläggningar	10–20
Byggnads- och markinventarier, verktyg och installationer	10–30
Övriga inventarier	3–5

Bolaget tillämpar komponentavskrivning enligt K3. Separata mallar används för komponenter i kommunala verksamhetsfastigheter, näringslivsfastigheter – industri och näringslivsfastigheter – kontor. Se följande exempel på nyttjandeperioder som identifierats för huvudgrupper av komponenter:

Kommunala

verksamhetsfastigheter	Antal år
Stomme	80
Fönster och ytterdörrar	25
Värme/sanitet/ventilation	30

Näringslivsfastigheter – industri

	Antal år
Stomme	50
Fönster och ytterdörrar	20
Värme/sanitet/ventilation	25

Näringslivsfastigheter – kontor

	Antal år
Stomme	100
Fönster och ytterdörrar	50
Värme/sanitet	50
Ventilation	30

Upplysningar till enskilda poster

NOT 2	NETTOOMSÄTTNING	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren				
	Hysesintäkter lokaler	395 828 419	342 975 682	378 799 131	342 975 682
	Intäkter parkeringsverksamhet	2 619 107	2 403 128	2 619 107	2 403 128
	Övriga förvaltningsintäkter	18 200 390	14 976 265	16 103 814	14 976 265
	Näringsbidrag Trollhättans Stad	500 000	500 000	500 000	500 000
	Arrendeintäkter	580 340	568 812	580 340	568 812
		417 728 256	361 423 887	398 602 392	361 423 887

Noter (forts)

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT		2023	2022	2023	2022
NOT 3	INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN				
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0,6	0,5	0,6	0,5
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	44,3	28,7	44,3	28,7
NOT 4	LEASINGAVTAL – OPERATIONELL LEASING LEASEGIVARE				
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
	Inom 1 år	401 811 957	348 114 759	376 500 101	348 114 759
	Mellan 2 till 5 år	1 231 274 960	1 113 378 464	1 140 577 443	1 113 378 464
	Senare än 5 år	1 043 737 331	1 224 809 009	1 043 737 331	1 224 809 009
		2 676 824 248	2 686 302 232	2 560 814 875	2 686 302 232
NOT 5	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER				
	Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag				
	Sålda tjänster dotterbolag	0	0	3 174 751	0
	Vinst vid avyttring avanläggningstillgång	38 046	171 453	28 046	171 453
	Erhållna bidrag	5 489 570	50 000	5 489 570	50 000
	Underhållsavdelning externt sålda tjänster	3 984 342	4 093 498	4 649 230	4 093 498
	Försäkringsersättning	66 515	0	53 605	0
	Återvunna avskrivna kundfordringar	649	556 439	649	556 439
	Övriga rörelseintäkter	4 825 076	2 026 633	2 343 064	2 026 633
		14 404 198	6 898 023	15 738 915	6 898 023
NOT 6	ERSÄTTNING TILL REVISORER				
	EY Auktoriserad revisor				
	Revisionsuppdrag	112 443	154 500	112 443	154 500
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	50 000	0	50 000	0
	Lekmannarevisorer med biträde				
	Revisionsuppdrag	51 056	10 214	51 056	10 214
		213 499	164 714	213 499	164 714

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

NOT		2023	2022	2023	2022
NOT 7	PERSONAL				
	Medelantal anställda				
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
	Medelantal anställda har varit	56,98	54,16	56,98	54,16
	varav kvinnor	16,55	16,53	16,55	16,53
	varav män	40,43	37,63	40,43	37,63

Noter (forts)

NOT 7	PERSONAL	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022
forts	Löner, ersättningar m m				
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:				
	STYRELSEN OCH VD				
	Löner och ersättningar	1 364 936	1 517 315	1 347 901	1 508 642
	Pensionskostnader	256 024	287 691	256 024	287 691
		1 620 960	1 805 006	1 603 925	1 796 333
	ÖVRIGA ANSTÄLLDA				
	Löner och ersättningar	29 088 802	25 580 002	29 088 802	25 580 002
	Pensionskostnader	2 526 859	1 911 245	2 526 859	1 911 245
		31 615 661	27 491 247	31 615 661	27 491 247
	SOCIALA KOSTNADER	10 319 485	9 112 565	10 312 348	9 112 565
	Summa styrelse och övriga	43 556 106	38 400 145	43 531 934	38 400 145
	Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
	Antal styrelseledarmöter	14	13	14	13
	varav kvinnor	4	5	4	5
	varav män	10	8	10	8
	Uppsägningstid och regler vid uppsägning av VD				
	För anställningen gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida betalar bolaget i samband med anställningens upphörande en engångsersättning till VD motsvarande totalt 6 månadslöner.				
	Styrelseledamöter har inte rätt till avgångsvederlag.				
NOT 8	ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022	2023	2022
	Räntor	7 220 955	1 105 650	6 959 502	1 103 700
		7 220 955	1 105 650	6 959 502	1 103 700
NOT 9	RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022	2023	2022
	Borgensavgifter Trollhättans Stad	8 865 042	7 982 961	8 865 042	7 982 961
	Övriga räntekostnader	49 686 155	36 938 622	49 682 054	36 938 622
		58 551 197	44 921 583	58 547 096	44 921 583
NOT 10	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2023	2022	2023	2022
	Aktuell skatt	1 633 018	0		
	Uppskjuten skatt	-5 159 482	-2 908 779	-1 039 482	4 297 674
		-3 526 464	-2 908 779	-1 039 482	4 297 674

Noter (forts)

NOT 10 forts	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	30 810 850	44 749 586	12 426 777	9 766 804
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-6 346 979	-9 218 415	-2 559 834	-2 011 962
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-6 181 594	-372 100	-6 181 215	-372 100
Ej skattepliktiga intäkter	15 082	218	14 401	218
Skattemässiga justeringar	12 337 796	8 689 859	6 917 935	8 689 859
Underskottsavdrag som nyttjas i år	8 198 090	31 385	6 337 400	31 385
I år uppkomna underskottsavdrag	-6 389 377	-6 340 947	-4 528 687	-6 337 400
Förändring uppskjuten skatt	-5 159 482	4 301 221	-1 039 482	4 297 674
Summa	-3 526 464	-2 908 779	-1 039 482	4 297 674

Eftersom bolaget bedömer att det finns en osäkerhet kring hur skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden förändras vid omfattande ny- och ombyggnader och eventuella fastighetsförsäljningar har bedömningen gjorts att den skattesats som gäller 2023 (20,6%) är lämplig vid beräkningen av uppskjuten skatt.

NOT 11	BYGGNADER OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	3 342 966 745	3 334 490 880	3 342 966 745	3 334 490 880
	Inköp	339 215 866	16 978 970	155 894 929	16 978 970
	Försäljningar/utrangeringar	-35 965 067	-5 038 365	-35 965 067	-5 038 365
	Omklassificeringar	0	-3 464 740	0	-3 464 740
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-3 646 217 544	3 342 966 745	3 437 745 744	3 342 966 745
	Ingående avskrivningar	-1 055 173 014	-963 387 691	-1 055 173 014	-963 387 691
	Försäljningar/utrangeringar	47 966 482	856 111	47 966 482	856 111
	Omklassificeringar	0	3 464 740	0	3 464 740
	Årets avskrivningar	-99 444 636	-96 106 174	-97 971 501	-96 106 174
	Årets nedskrivningar	-25 150 863	0	-25 150 863	0
	Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-1 131 802 031	-1 055 173 014	-1 130 328 896	-1 055 173 014
	Utgående redovisat värde	2 489 264 650	2 287 793 731	2 307 416 848	2 287 793 731
	Redovisat värde byggnader	2 137 040 802	1 986 357 792	2 008 689 565	1 986 357 792
	Redovisat värde markanläggningar	179 938 699	179 643 230	179 938 699	179 643 230
	Redovisat värde mark	172 285 149	121 792 709	118 788 584	121 792 709
		2 489 264 650	2 287 793 731	2 307 416 848	2 287 793 731
	I ovanstående redovisat värde ingår verkligt värde förvaltningsfastighet	3 979 148 000	4 347 437 713	3 829 534 000	4 347 437 713

MARKNADSVÄRDERING

En extern värderare har anlåtats för värdering av ett urval fastigheter 2015-2024. För övriga fastigheter har en så kallad desktopvärdering gjorts. Marknadsvärdet har sjunkit till 2023 efter att värdering gjorts med marknadsmässiga avkastningskrav även för kommunala verksamhetsfastigheter.

Noter (forts)

NOT 12	INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	912 216 981	903 119 423	912 216 981	903 119 423
	Inköp	83 779 104	10 554 294	56 343 231	10 554 294
	Försäljningar/utrangeringar	-3 719 364	-1 456 737	-3 719 364	-1 456 737
	Omklassificeringar	2 522	0	2 522	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	992 279 243	912 216 980	964 843 370	912 216 980
	Ingående avskrivningar	-477 116 951	-437 173 441	-477 116 951	-437 173 441
	Försäljningar/utrangeringar	2 855 018	549 751	2 855 018	549 751
	Årets avskrivningar	-45 139 820	-40 493 261	-41 699 161	-40 493 261
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-519 401 753	-477 116 951	-515 961 094	-477 116 951
	Utgående redovisat värde	472 877 490	435 100 029	448 882 276	435 100 029
NOT 13	PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	300 420 964	105 762 999	300 420 964	105 762 999
	Inköp	349 085 330	219 867 505	328 892 438	219 867 505
	Försäljningar/utrangeringar	-8 998 934	-3 321 881	-7 828 867	-3 321 881
	Omklassificeringar	-199 627 534	-21 887 659	-199 627 534	-21 887 659
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	440 879 826	300 420 964	421 857 001	300 420 964
	Utgående redovisat värde	440 879 826	300 420 964	421 857 001	300 420 964

Det projektet som står för den största investeringen inom näringslivsbeståndet under 2023 är fortsatt Filfabriken & Hyveljärnsfabriken - renovering och restaurering av gamla fabrikslokaler på Källstorps industriområde.
Det största investeringsprojektet i den kommunala verksamheten under 2023 är nybyggnation av nytt C-kök.

NOT 14	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	Företag	Antal/Kap andel%	MODERBOLAGET	
				2023-12-31	22-12-31
				Redovisat värde	Redovisat värde
		Organisationsnummer – Säte			
		Propellern Fastighetsutveckling Trollhättan AB	100	11 000 000	1 000 000
		559390-2538 – Trollhättan	100,00%		
		Utgående redovisat värde		11 000 000	1 000 000

NOT 15	FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	75 000 000	75 000 000	75 009 674	75 000 000
	Tillkommande	0	0	224 618 032	9 674
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 000 000	75 000 000	299 627 706	75 009 674
	Utgående redovisat värde	75 000 000	75 000 000	299 627 706	75 009 674

75 mnkr avser reversfordran moderbolaget Trollhättan Stadshus AB. Resterande fordringar avser dotterbolaget Propellern Fastighetsutveckling Trollhättan AB.

Noter (forts)

KONCERNEN

NOT 16 UPPSKJUTEN SKATT	2023-12-31			2022-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-55 621 584	11 006 248	0	-33 462 579	6 893 292	0
Markanläggningar	3 213 346		-661 949	1 463 508	0	-301 483
Anskaffade inventarier 2021	32 944 846	1 284 849	0	105 701 179	4 122 346	0
Underskottsavdrag	31 016 395	6 389 377	0	30 764 078	6 337 400	0
Negativt räntenetto				11 343 430	2 336 747	0
Direktavdrag pågående nyanläggningar	30 460 233	0	-6 274 808	26 233 835	0	-5 404 170
Obeskattade reserver	227 174 456	0	-46 797 938	207 174 456	0	-42 674 391
Delsumma		18 680 747	-53 734 965		19 689 785	-48 380 044
Kvittning		-18 680 747	18 680 747		-19 689 785	19 689 785
		0	-35 054 221		0	-28 690 260

MODERBOLAGET

UPPSKJUTEN SKATT	2023-12-31			2022-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader	-54 516 378	11 230 374	0	-33 462 579	6 893 292	0
Markanläggningar	3 213 346	0	-661 949	1 463 508	0	-301 483
Anskaffade inventarier 2021	32 944 846	1 284 849	0	105 701 179	4 122 346	0
Underskottsavdrag	21 983 918	4 528 687	0	30 764 078	6 337 400	0
Negativt räntenetto	0	0	0	11 343 430	2 336 747	0
Direktavdrag pågående nyanläggningar	30 460 233	-6 274 809	0	26 233 835	-5 404 169	0
Delsumma		17 043 910	-6 936 758		19 689 785	-5 705 652
Kvittning		-6 936 758	6 936 758		-5 705 652	5 705 652
		10 107 152	0		13 984 131	0

KONCERNEN

MODERBOLAGET

NOT 17 FORDRINGAR HOS TROLLHÄTTANS STAD	2023-12-31		2022-12-31	
	KONCERNEN	MODERBOLAGET	KONCERNEN	MODERBOLAGET
Koncernkonto	264 521 747	203 960 600	247 961 019	203 960 600
Hysesfordran och övrig kundfordran	4 307 006	2 698 004	3 937 649	2 698 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 380 704	461 463	1 380 704	461 463
	270 209 457	207 120 067	253 279 372	207 120 067
Leverantörsskulder	-13 786 503	-10 738 904	-13 597 128	-10 738 904
Förskottsbetalda hyror	-79 089 820	-67 221 823	-79 089 820	-67 221 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-51 791	-103 223	-51 791	-103 223
	-92 928 114	-78 063 950	-92 738 739	-78 063 950
Utgående redovisat värde	177 281 343	129 056 117	160 540 633	129 056 117

Beviljad koncernkontokredit uppgår till 35 000 000 kr.

Noter (forts)

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Diverse förutbetalda kostnader	2 314 719	1 553 308	2 187 107	1 553 308
Upplupna investeringsbidrag	0	1 301 581	0	1 301 581
Upplupen fakturering kunder/hyresgäster	9 356	28 563	9 356	28 563
Övriga intäkter	242 463	699 208	242 463	699 208
	2 566 538	3 582 660	2 438 926	3 582 660

NOT 19 UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	75 500	1 000,00
Antal/värde vid årets utgång	75 500	1 000,00

NOT 20 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	1 091 724	51 797	1 566 582	51 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 875	-36 600	50 925	-36 600
Leverantörsskulder	-7 895 661	-4 998 132	-6 241 643	-4 998 132
Förskottsbetalda hyror	-600 206	-521 308	-1 592 316	-521 308
Upplupna kostnader	-234 161	0	-234 161	0
	-7 483 429	-5 504 243	-6 450 613	-5 504 243

NOT 21 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 210 140 000	1 473 847 000	1 210 140 000	1 473 847 000
Amortering inom 3-5 år	0	543 000 000	0	543 000 000
Skulder till koncernföretag	0	0	0	0
Summa amortering efter 5 år	0	543 000 000	0	543 000 000

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter med mera	40 912 081	38 411 352	33 809 151	38 411 352
Upplupna räntekostnader	23 104 394	18 197 819	23 104 394	18 197 819
Upplupna personalkostnader	4 513 011	2 566 824	4 513 011	2 564 929
Upplupna kostnader investeringsprojekt	36 540 803	32 788 488	36 540 803	32 788 488
Övriga upplupna kostnader	1 400 550	1 347 930	1 256 601	1 340 330
	106 470 841	93 312 413	99 223 961	93 302 918

Noter (forts)

MODERBOLAGET

NOT 23 DERIVATINSTRUMENT	2022-12-31			2022-12-31	
	Nominalbelopp	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde
Typ av instrument					
Ränteswapar	2 805 000 000	116 640 000	0	250 165 000	0
		116 640 000	0	250 165 000	0

NOT 24 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

2022-12-31

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står balanserad vinst	137 632 613
Årets vinst	11 386 895
	149 019 508
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	149 019 508
	149 019 508

KONCERNEN

MODERBOLAGET

NOT 25 EJ LIKVIDTETSPÅVERKANDE	2022-12-31		2022-12-31	
	KONCERNEN	MODERBOLAGET	KONCERNEN	MODERBOLAGET
Överavskrivningar	0	0	20 000 000	35 000 000
Uppskjuten skattefordran	0	0	-3 876 979	4 297 674
Uppskjuten skatteskuld	6 363 959	2 908 779	0	0
	6 363 959	2 908 779	16 123 021	39 297 674

NOT 26 STÄLLDA SÄKERHETER

2022-12-31

2022-12-31

2022-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar	inga	inga	inga	inga
Företagsinteckningar	inga	inga	inga	inga
	inga	inga	inga	inga

NOT 27 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

2022-12-31

2022-12-31

2022-12-31

2022-12-31

Eventualförpliktelser	inga	inga	inga	inga
	inga	inga	inga	inga

NOT 28 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPÅRETS SLUT

Rekrytering av ny VD är nu klar.

NOT 29 KONCERNFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Trollhättans Stadshus AB, org nummer 556207-4699 med säte i Trollhättan

Bolaget äger 100% av dotterbolaget Propellerns Fastighetsutveckling Trollhättan AB, org nummer 559390 -2538 med säte i Trollhättan

Trollhättan 2 april 2024

Olof Halbert

Sanny Mattelin
Verkställande direktör

Paul Åkerlund

Stenåke Kjell

Judith Sandström

Annika Ebenholm

Simon Johnsson

Alexander Myllyharju

Peter Sahlsten

Eva Jirhem

Anders Nilsson

Gunilla Karlsson

Paul Ohman

Yngvar Amundsen

Ricky Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 19 april 2024
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB, org.nr 556008-8535

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 3-7 och 48-51 men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 respektive uttalande med avvikande mening

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Vi avstyrker att bolagsstämman beviljar ansvarsfrihet för styrelseordförande Ricky Karlsson för perioden 2023-06-02-2023-12-31 och dåvarande verkställande direktören Anders Torslid för perioden 2023-01-01-2023-11-16.

Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar ansvarsfrihet för övriga styrelseledamöter under räkenskapsåret och för verkställande direktören Magnus Ingvarsson för perioden 2023-11-16-2023-12-31.

Nuvarande styrelseordförande Olof Halbert och verkställande direktör Sanny Mattelin har tillträtt efter räkenskapsårets utgång och omfattas därför inte av vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Grund för uttalanden

Som framgår av förvaltningsberättelsen på sidan 29 har under räkenskapsåret genomförts en extern utredning föranledd av ett visseblåsbrev. Utredningen uppdagade bland annat att ett hyresavtal tecknats på till synes icke marknadsmässiga villkor. Bolaget har därefter initierat en uppsägning av avtalet för omförhandling. Därutöver har bolaget påbörjat en juridisk utredning av hanteringen av avtalet som ännu inte är slutförd.

Det kan inte uteslutas att tecknandet av hyresavtalet inneburit skada eller risk för skada för bolaget.

Vi har i vår granskning av styrelsernas och verkställande direktörernas förvaltningsåtgärder konstaterat att det inte kan uteslutas att dåvarande styrelseordförande Ricky Karlsson och dåvarande verkställande direktör Anders Torslid som medverkat till hyresavtalet kan ha gjort sig skyldiga till en försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet gentemot bolaget.

För att bolaget ska få tid att slutligt utreda och fastställa ansvarsfrågan rekommenderar vi bolagsstämman att avstyrka ansvarsfrihet för ovan nämnda personer.

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB enligt god revisors sed 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets och koncernens 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.

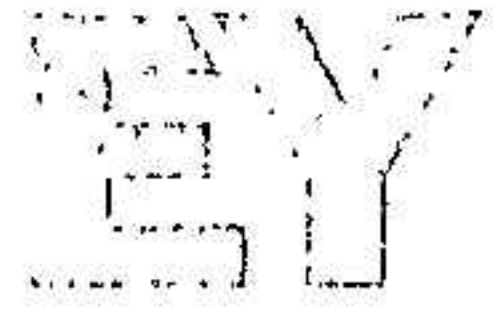
Revisorns ansvar

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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.



Building a better
working world

2024061009263

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 19 april 2024

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB, Org.nr 556008-8535
Till kommunfullmäktige i Trollhättans Stad
Till kommunstyrelsen i Trollhättans Stad

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

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

En utredning med anledning av ett visseblåsarbrev har klargjort affärs- och arbetsmiljömässiga oegentligheter i bolaget. Vi bedömer att entledigad VD har ett ansvar i att inte säkerställt en styrning och uppföljning samt intern kontroll som kunde förhindrat de oegentligheter som bekräftats.

Avseende styrelsens ansvar kan vi vidare konstatera att styrelsen enligt kommunallagen är ansvarig för att den interna kontrollen i verksamheten är tillräcklig. Visselblåsarutredningens resultat visar att bolagets arbete med intern kontroll, som styrelsen är ytterst ansvarig för, har varit otillräckligt. Styrelsen har förvisso antagit en internkontrollplan 2023 och följt upp genomförda kontroller. Men mot bakgrund av de uppgifter som framkommit i utredningen bedömer vi att bolagets arbete med internkontroll inte har varit tillräckligt.

Vad gäller styrelsens agerande till följd av visseblåsarbrevet noterar vi att styrelsen tillsatte utredningen samt att en tillförordnad VD tillsattes. Däremot ser vi det som en brist att styrelsen inte beslutat om någon form av dokumenterad handlingsplan med tidsatta åtgärder för att komma till rätta med de oegentligheter och andra brister som uppdagats i och med utredningen.

Slutligen kan vi konstatera att bolagets bristande arbete med intern kontroll har påtalats av revisionen i den granskning som gjordes 2022 av interna kontroller kopplade till risken för oegentligheter samt visseblåsarfunktioner. Arbetet med intern kontroll har också varit föremål för rekommendationer i lekmannarevisorernas grundläggande granskning åren 2020 och 2021.

Sammanfattningsvis är vår bedömning att bolagets verksamhet sköts på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer att bolagets verksamhet inte har skötts på ett ändamålsenligt sätt. Vi bedömer vidare att bolagets interna kontroll har varit otillräcklig.

Mot bakgrund av de brister vi funnit riktar vi kritik mot styrelsen och entledigad VD i form av en anmärkning.

Därtill lämnar vi även rekommendationer till styrelse och tf VD att vidta åtgärder inom en rad områden för att komma till rätta med de brister som uppdagats. Lekmannarevisorerna kommer under 2024 särskilt följa att åtgärder vidtas.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns upprättad i en granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse och tf VD.

Trollhättan, datum enligt digitala signaturer

2024-04-15 10:26:22 UTC



Bo Swanér

Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

2024-04-15 08:53:58 UTC



Börje Gustavsson

Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Styrelse, VD, revisorer och lekmannarevisorer

Styrelse

Genom beslut i Trollhättans kommunfullmäktige 2022-12-10 § 209 samt 2024-02-26 §47 (gäller ny 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

Olof Halbert (M), ordförande
Paul Åkerlund (S)
Judith Sandström (S)
Stenåke Kjell (S)
Annika Ebenholm (S)
Alexander Myllyharju (S)
Simon Johnsson (S)
Eva Jirhem (M)
Anders Nilsson (M)
Peter Sahlsten (M)
Gunilla Karlsson (C)
Paul Öhman (SD)
Yngvar Amundsen (SD)
Ricky Karlsson (KD)

Verkställande direktör

Sanny Mattelin

Revisor

Till revisor har för tiden från årsstämma 2023 intill årsstämma år 2027 valts: Ernst & Young AB med Anders Linusson som huvudansvarig revisor.

Lekmannarevisorer

Genom beslut i Trollhättans kommunfullmäktige 2022-12-10 § 209 har enligt bolagsordningen följande lekmannarevisorer och ersättare utsetts i bolaget för tiden från årsstämma 2023 intill årsstämma år 2027.

Ordinarie

Börje Gustavsson (S)
Bo Swanér (M)

Ersättare

Cathrin Boström (S)
Jörgen Nylén (M)



Förvaltningsfastigheter 2023-12-31

Fastighetsbeteckning	Belägenhet	Nyfajanda	Lokalarea kvm (BRA)	Antal Platser	Tomtareal kvm	Taxeringsvärde (tkr)	
						Byggnad	Mark
KOMMUNALA VERKSAMHETSFASTIGHETER							
Polhem 2, Villa Stranna	Centrala staden	Kontor	625		1 268	5 995	1 959
Stennäset 3	Vårvik	Förskola	855		2 870		
Brandpumpen 2	Stallbacka	Brandstation	4 771		23 151	8 709	4 630
Sjuntorp 1:107	Sjuntorp	Brandstation	318		674	225	60
Tor 2	Centrala staden	Omsorg, kontor	1 094		869	11 000	1 848
Centrala Staden 5:1	Centrala staden	Restaurang, kontor	991				
Harven 2, Fritidsgård	Kronogården	Fritidsgård	778				
Sandhem 3:3, Fritidsgård	Sandhem	Fritidsgård	380		941		
Källstorp 5:9, Idrottshall	Källstorp	Idrottsanläggning	1 534		3 396		
Önan 1, Idrottshall	Tingvalla	Idrottsanläggning	1 215		8 531		
Harven 2, Idrottshall	Kronogården	Idrottsanläggning	1 581				
Sylte 4:8, Idrott/Bibliotek/Fritids	Sylte	Idrott/Bibliotek/Fritids	5 511				
Laboratorn 2, MÅG Idrottshall	Karlstorp	Idrottsanläggning	1 523				
Bolagskvarnen 4, Nils Ericson Idrot	Hjortmossen	Idrottsanläggning	2 074				
Dannebackeskolan 2	Dannebacken	Omsorg	1 947		10 627		
Guldvingen 5	Lextorp	Grundskola	3 790		21 500		
Kallan 13	Karlstorp	Förskola	2 851		14 857		
Spiltan 4	Kronogården	Förskola	3 394		32 537		
Ryttaren 2	Velanda	Grundskola	1 699		25 238		
Lyrfågeln 2	Dannebacken	Grundskola	14 120		70 090	0	0
Ugglan 2	Stavre	Grundskola	7 132		15 673		
Åsaka 8:49	Väne-Åsaka	Grundskola	2 152		14 588		
Västbjörke 1:22	Norra Björke	Förskola	405		2 439		
Hammarmedjan 1	Hjortmossen	Grundskola	6 247		12 501		
Höder 7	Strömlund	Grundskola	6 418		18 216		
Graniten 4	Skogshöjden	Grundskola	4 353		18 162		
Dalkjusan 2	Skogshöjden	Grundskola	1 759		19 384		
Källstorp 5:9	Källstorp	Grundskola	5 077		26 703		
Sylte 4:8, Grundskola	Sylte	Grundskola	15 611		63 360		
Rättaren 2	Sjuntorp	Grundskola	6 263		43 494		
Svärdsliljan 9	Skoftebyn	Grundskola	6 209		37 176		
Ingelsängen 1:167	Upphärad	Grundskola	1 449		6 901		
Laboratorn 2, Skola	Karlstorp	Gymnasieskola	22 299		61 802		
Bolagskvarnen 4, NE Skola	Hjortmossen	Gymnasieskola	13 797		20 667		
Plankan 2	Hojum	Skoldaghem	446		10 657		
Håjum 4:8	Hojum	Centralkök	1 968		4 945	2 604	989
Harven 2, Grundskola	Kronogården	Kulturhus/grundskola	6 850		26 346		
Fullriggaren 5	Överby	Produktionskök	2 311		6 599	0	0
Sandhem 3:3, Skola	Sandhem	Förskola	300		1 350		

Förvaltningsfastigheter 2023-12-31 (forts)

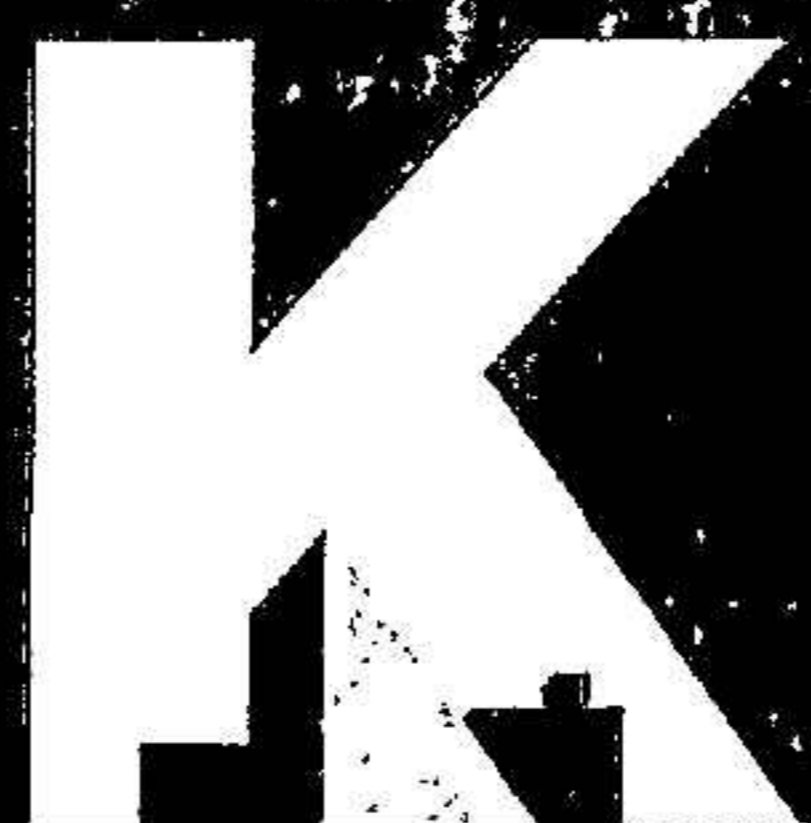
Skattvärde (tkr)

2024061009267

Fastighetsbeteckning	Belägenhet	Nyttjande	Lokalyta kvm (BRA)	Antal Platser	Totalareal kvm	Byggnad	Mark
fors. kommunala verksamhetsfastigheter							
Vällingklockan 2	Kronogården	Förskola	1 897		9 217		
Tistelstängen 1	Kronogården	Förskola	1 092		15 190		
Spiltan 4	Kronogården	F.d. Förskola	879				
Blåvingen 4	Lextorp	Förskola	908		5 735		
Citronfjärilen 297	Lextorp	Förskola	914		6 855		
Skinmø1:163	Velanda	Förskola	406		3 850		
Kuratorn 4	Karlstorp	Förskola	1 099		10 638		
Simsnäppan 8	Sandhem	Förskola	1 176		8 735		
Sädesärlan 55	Sandhem	Förskola	1 097		9 079		
Sandhem 3:3, Förskola	Sandhem	Förskola	695		6 025		
Toppluvan 1	Strömslund	Förskola	2 236		16 419		
Strömslund 1:7	Strömslund	Förskola	608		6 875		
Kopparholmen 8	Hjortmossen	Fd förskola	0		2011		
Barnsköterskan 2	Karlstorp	Förskola	626		8 322		
Fors 2:211	Sjuntorp	Förskola	356		2 187		
Sylte 4:3, Förskola	Sylte	Förskola	1 139		6 901		
Sylte 4:8, Förskola	Sylte	Förskola	796				
Skoftebyn 1:13	Skoftebyn	Förskola	626		11 193		
Stallbacka 4:3	Hjulkvarn	Förskola	379		2 898		
Mioäpplet 1	Torsred	Förskola/skola	2 220		8 787		
Stämporten 2	Hjortmossen	Förskola	1 025		3 682		
Folkskolan 1	Centrala staden	Förskola	831				
Ingelsängen 1:171	Upphärad	Förskola	1 117		10 095		
			184 219		782 206	28 533	9 486
INNOVATUMOMRÅDET							
Nohab 2, by 31, 33	Innovatum	Kontor, lager	7 317		16 154	51 196	10 220
Nohab 2, by 73	Innovatum	Kontor, verkstad, vårdc. m.m.	13 285		12 071	35 658	3 555
Nohab2,57,60,61,102,80-89,98	Innovatum	Industri, kontor, museum m.m.	42 552		49 076	82 177	11 207
Nohab 2, by 59	Innovatum	Kontor	1 266		1 772	9 965	1 662
Nohab 2, by 99	Innovatum	Kontor, verkstad	1 065		2 234	1 830	194
Nohab 2, by 87	Innovatum	Idrottsanläggning	3 825		10 380		
Nohab 2, Förskola	Innovatum	Förskola	1 530		6 023		
Nohab 2, by 103	Innovatum	Kontor, restaurang m.m.	9 585		2 481		
Nohab 6, by 40 & 34	Innovatum	Kontor, industri m.m.	9 394		23 373	24 425	3 274
Nohab 6, by 74	Innovatum	Kontor	3 772		2 157	25 400	5 163
Nohab 6, By 20	Innovatum	Kontor	2 694		1 526	18 391	2 346
Nohab 6, By 101	Innovatum	Kontor, filmstudio	3 971		8 890	15 881	1 464
Nohab 6, by 43	Innovatum	Kontor	2 316		9 828	8 197	2 777
			102 572		145 965	273 120	41 862

Förvaltningsfastigheter 2023-12-31 (forts)

Fastighetsbeteckning	Belägenhet	Nyttjande	Lokalarea		Tomtarea		Taxeringsvärde (tkr)	
			kvm (BRA)	Antal Placer	kvm	Byggnad	Mark	
ÖVRIGA NÄRINGSLIVSFÄSTIGHETER								
Renen 6	Tingvalla	Bussdepå, kontor	2 605		11 964			
Ratten 1	Skogstorpa	Industri	8 271		28 931	28 966	5 600	
Öjebro 2 & Önan 1	Tingvalla	Högskola, vårdverksamhet m.m.	34 056		13 053			
Öjebro 2, Vårdcentrum	Tingvalla	Vårdcentrum	4 299		8 250	1 067	600	
Elefanten 6, Hus T	Tingvalla	Gymnasieskola, p-anläggning	9 064	42	9 699			
Elefanten 6, Hus M & V	Tingvalla	Friskvård, gymnasieskola m.m.	2 843		8 621			
Källstorp 4:4 mark	Vårvik	Utvecklingsområde	0		8 066	0	0	
Kontoret 1	Vårvik	Utvecklingsområde	917		1 091	476	770	
Martinverket 1	Vårvik	Utvecklingsområde	3 973		3 911	0	782	
Filfabriken 1	Vårvik	Utvecklingsområde	1 330		2 540	0	194	
Hyveljärnsfabriken 1	Vårvik	Utvecklingsområde	406		2 375	0	475	
Grundstenen 8	Hojum	Parkering, mark			8 831	0	1 766	
Håjum 5:3	Hojum	Återvinningscentral, verkstad	4 765		15 715	10 495	3 143	
Vevhuset 5	Skogstorpa	Industri, lager	6 301		18 144	16 674	3 628	
Kugghjulet 3	Skogstorpa	Industri, lager	6 063		11 868	17 737	2 373	
Vevhuset 6	Skogstorpa	Industri, lager	6 945		27 366	14 904	5 400	
Handbromsen 1	Skogstorpa	Industri	14 065		28 487	49 294	5 600	
Hjortmossen 1:1, Isstadion	Hjortmossen	Idrottsanläggning	12 143					
			118 046	42	208 912	139 613	30 331	
PARKERINGAR								
Smedjan 1	Hjortmossen	Parkeringsanläggning	5 532	195	1 672	5 754	5 307	
Kardanan 3	Skogstorpa	Husvagnsparkering		124				
Gullön 9 & 10	Centrala staden	Parkeringsanläggning		123		3 380	0	
Kronogården 3:1	Hjortmossen	Markparkering		403				
Malgön	Centrala staden	Markparkering		80				
			5 532	925	1 672	9 134	5 307	
TOTALT KRAFTSTADEN			410 369	967	1 138 755	450 400	86 986	
Propellern 11	Stallbacka	Kontor, industri	72 726		236 984			
TOTALT KONCERNEN			483 095	967	1 375 739	450 400	86 986	
VARAV OFFENTLIG VERKSAMHET:								
N3			6 105					
Högskolan			34 056					
Maria Albert			4 299					
Elefanten, hus T			9 064					
Elefanten, hus M, del av V			844					
Bandyhallen			12 143					
Bilmuséet			2 870					
Science Center			4 738					
Badminton			2 195					
Friskis och Svettis			1 418					
Kommunala verksamhetsfastigheter			184 219					
Totalt (antal kvm i offentlig verksamhet)			261 951	54,22%				



Kraftstaden

FASTIGHETER

TROLLHÄTTAN

Kraftstaden Fastigheter Trollhättan, Box 953, 461 29 Trollhättan

Gunnar W Anderssons Passage 32, 0520 4745 50

kraftstaden.se

[Handwritten signature]