20230509034 68

Kraftstaden
FASTIGHETER
TROLLHÄTTAN

ÅRSREDOVISNING

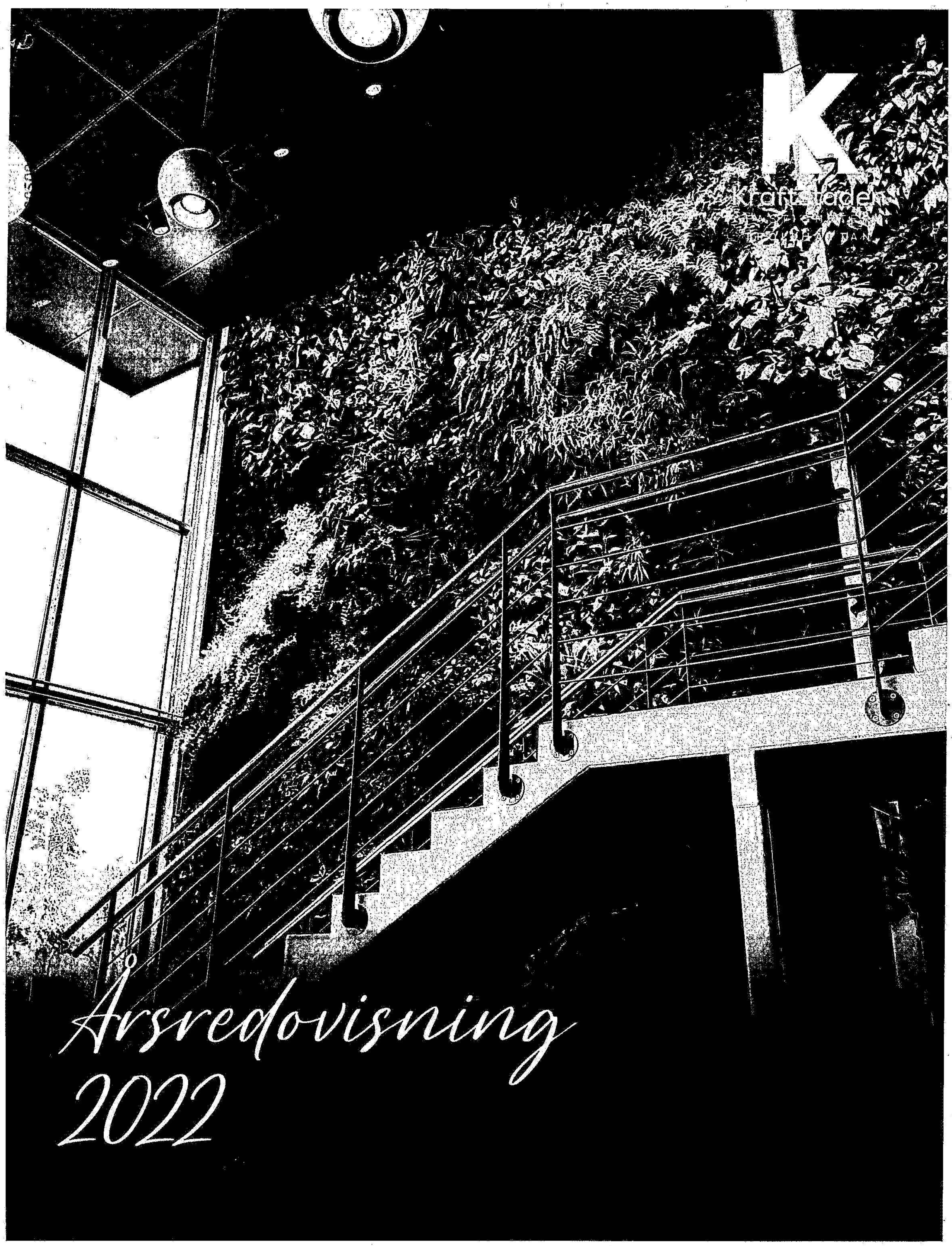
2022

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 24 april 2023. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Trollhättan den 3 maj 2023

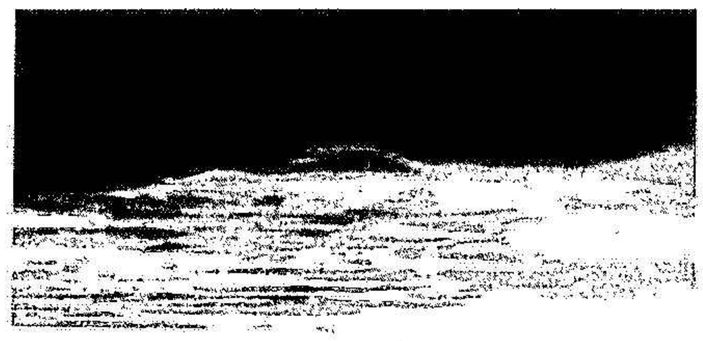
Anders Torslid

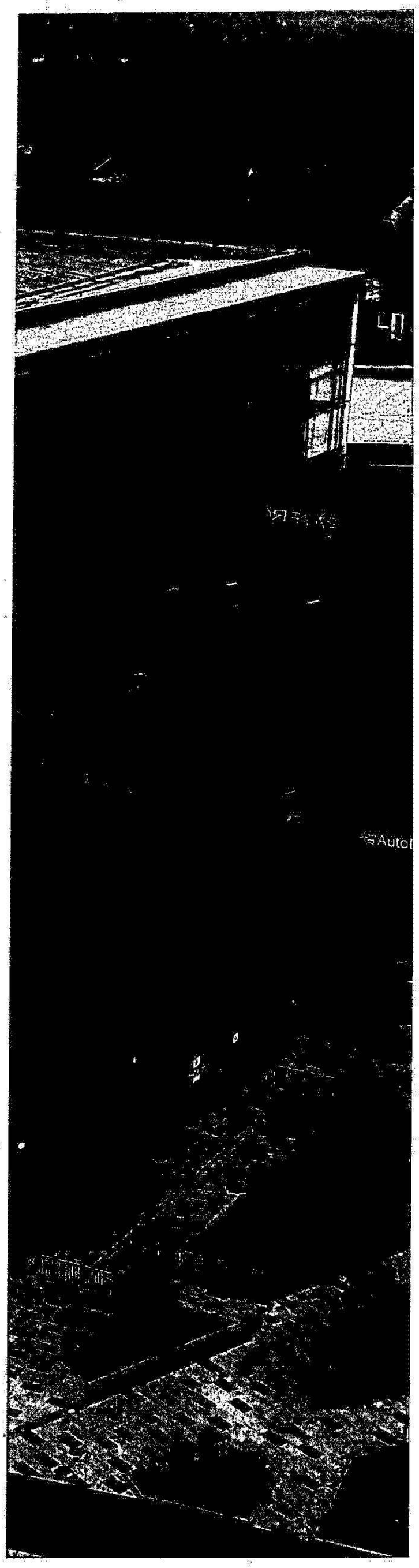
Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB
Org nr 556008-8535


Kraftstaden
Årsredovisning
2022

20230509034 70

TROLL-HÄTTAN



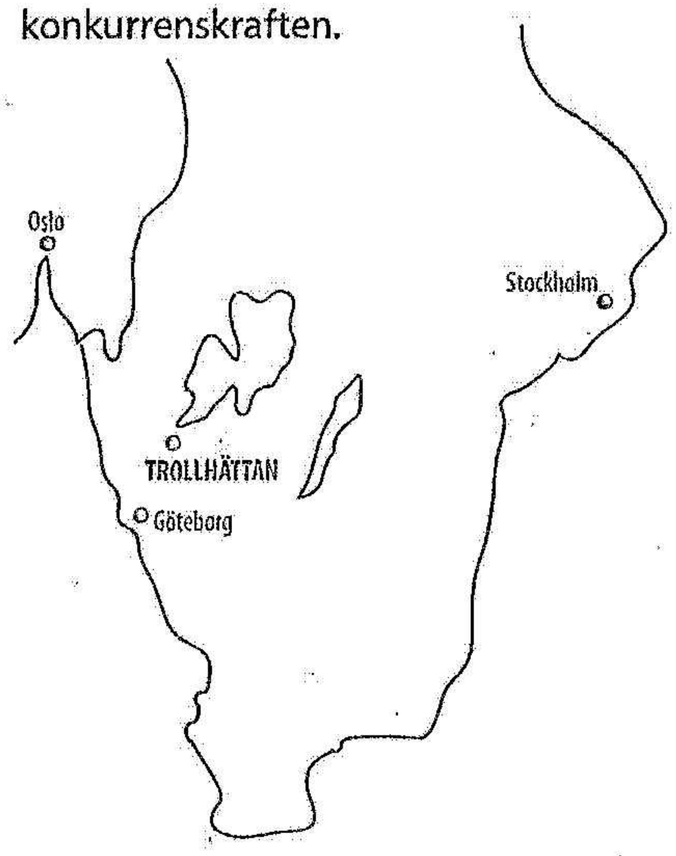


EN VÄXANDE STAD MED AMBITIONER

Trollhättan fortsätter att utvecklas och utmärka sig på flera fronter. Ett av Västsveriges bästa näringslivsklimat hittas här och staden finns med på listan över Sveriges framtidsstäder. År 2022 valdes Trollhättan till Sveriges friluftskommun och juryn för Svenska Stadskärnor gav Trollhättan en silvermedalj i utmärkelsen Årets stadskärna.

Trollhättan har ett av Västsveriges bästa näringslivsklimat

Här finns även 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, akademin och offentlig verksamhet samverkar för att öka den samlade konkurrenskraften.



Här finns en stolt, djupt rotad industrihistoria, ett näringsliv med spets och bredd, högklassiga lärosäten och miljöer för innovation och utveckling.

De senaste infrastruktursatsningarna har gett Trollhättan riktigt bra kommunikationer som minskat avståndet till Göteborg markant, numera går att åka mellan städerna på ynka 38 minuter. Resultatet – ett ökat pendlande och att vi numera ingår i Göteborgs arbetsmarknadsregion.

Ingår i Göteborgs arbetsmarknadsregion

Det ökade antalet etableringar och företagssatsningar gör att fler jobb skapas och med det ökar efterfrågan på boende. Detta matchar Trollhättan genom att göra kraftfulla satsningar på 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.

Anna Nilsson
Marknadskommunikatör,
Näringslivsenheten, Trollhättans Stad

#gotrollhattan

20230509034711

Innehåll

Kraftstadens VD har ordet 4

2022 i korthet 6

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ägardirektiv – verksamhetens ändamål 8

Bakgrund 8

Verksamhet 10

Finansiella direktiv 11

Investeringar, köp och försäljningar 12

Finansiering och nyckeltal 13

Pågående projekt 14

Fastighetsbestånd 16

Flerårsöversikt 17

Omsättning och resultat 18

Hållbara Kraftstaden 20

Energi 20

Ekologisk hållbarhet 22

Ekonomisk hållbarhet 23

Social hållbarhet 24

Hållbar mobilitet 25

Framtidsutsikter 26

Organisation och medarbetare 28

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 2022-12-31 49

Kraftstaden Fastigheter

VÅRT LÖFTE

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

Miljöer där alla får plats att växa.

KÄRNVÄRDEN

Lyssna – Goda relationer får vi genom dialog. Vi har en nära kontakt med våra befintliga och framtida kunder. Vi är lyhörda för deras behov och önskemål. Vi lyssnar på våra samarbetspartners, på varandra i bolaget och är lyhörda för vad som händer i omvärlden. Att lyssna gör oss till ett bättre och effektivare bolag.

Våga – För att bli attraktiva och intressanta måste vi vara bra på det vi gör. Vi måste också våga testa nya lösningar, nya idéer, och nya samarbeten. Vi talar klarspråk, tar ställning och engagerar oss i framtidsfrågor. Genom att vi vågar satsa, och skapa hållbara och innovativa verksamhetsmiljöer, bidrar vi till att Trollhättan växer.

Leverera – Det vi säger att vi ska göra ser vi till att genomföra. Genom att alltid prestera på rätt nivå ser vi till att leverera på ett sätt som uppfyller och gärna överträffar förväntningarna. Våra kunder, ägare och samarbetspartner ska känna sig trygga i att vi alltid levererar vad vi lovar.

20230509034772

VD har ordet

Under 2022 har vi och vår omvärld blivit påtagligt märkta av det spända världsläge som just nu råder. Efterdyningar från en långdragen pandemi blir extra påtagliga när bland annat bristen på efterfrågade varor blir tydlig. Rysslands invasion av Ukraina medför i sin tur stora utmaningar i hanteringen av energileveranser, vilket resulterade i ökad inflation med 12% under 2022.

Som följd av detta höjde Riksbanken i slutet av året styrräntan från 0% till 2,5% i ett försök att få ner inflationsökningen. En direkt märkbar förändring för företag och privatpersoner. Även om en styrränta på 2,5% ur ett historiskt perspektiv är en låg räntenivå får vi påminna oss att marknaden har levt med en ränta på 0% eller under noll sedan slutet av 2014.

Stora utmaningar i hanteringen av energileveranser

Energikris och elpriskaos är ord som vi har blivit bekanta med under året. Bland annat ligger kriget i Ukraina till grund för den energikris som pågått under året och som fortsatt pågår. Energileveranser har utmanats och Sverige förmåga att leverera el har blivit mer ansträngd.

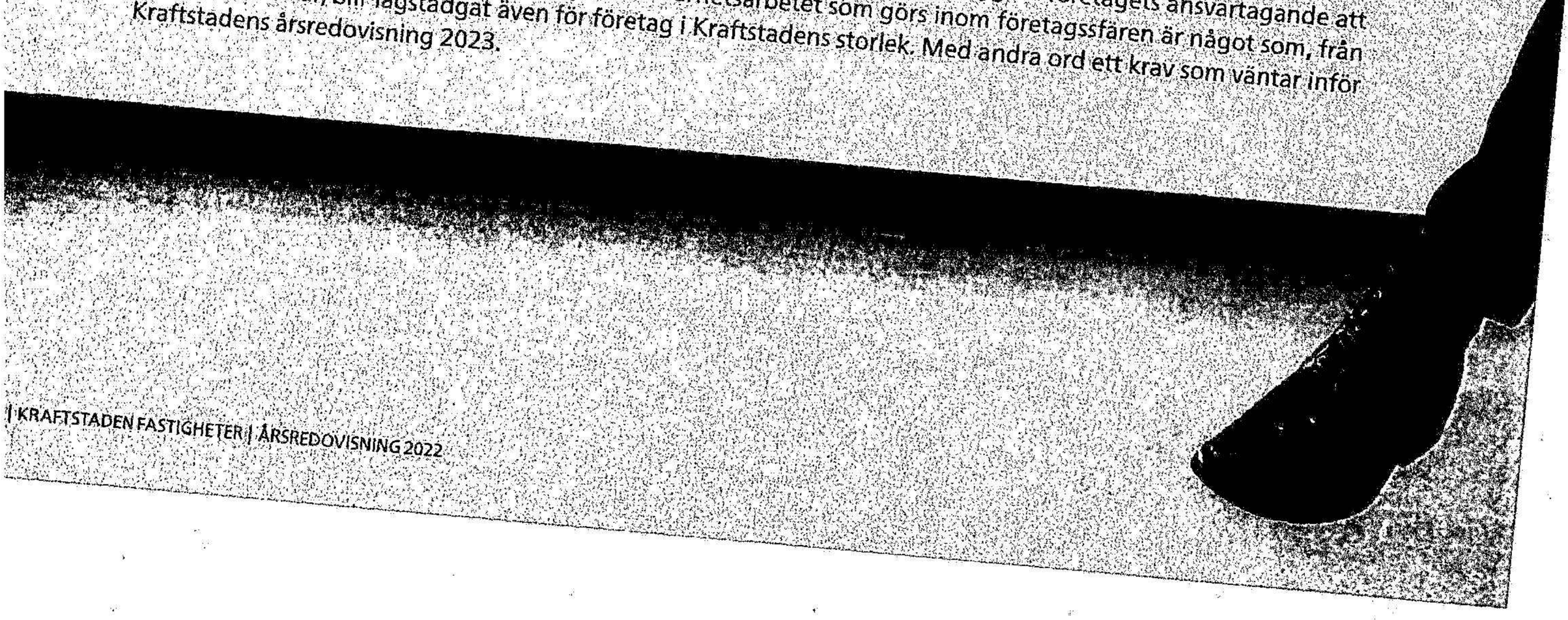
Under hösten blev vi informerade om att Svenska Kraftnät kan besluta om manuell nedstängning (MFK) av ett lokalt elnät, för att inte hela Sveriges elnät ska slås ut. Som ett led i detta har Kraftstaden under hösten planerat för en situation där vi inte har elförsörjning upp till 48 timmar. Planeringen är gjord i samarbete med Trollhättans Stad som kommer att leda arbetet i eventuellt skarpt läge.

Ljuspunkter i form av spännande byggprojekt

Trots det negativa världsläget finns det även ljuspunkter att lyfta där spännande byggprojekt har startats, bland annat produktionskök Överby, Upphärad skola (F-5) och förskolan Frälsegården. Vi har investerat i de kommunala fastigheterna med 139 mkr och i fastigheterna för näringslivet med 86 mkr.

Under året bildade vi dotterbolaget Propellern Fastighetsutveckling Trollhättan AB med ändamålet att äga och utveckla fastigheter i stadsdelen Stallbacka. Vid årsskiftet har bolaget ingen fastighet i sin ägo. Sammanfattningsvis har 2022 varit ett bra ekonomiskt år med en vakansgrad som har sjunkit till 0,6%.

Hållbarhetsredovisning har blivit ett allt större fokus för företag idag. Tanken är att företag ska visa i årsredovisningen hur hållbarhetsperspektivet genomsyrar verksamheten för att åskådliggöra företagets ansvartagande att minska klimatavtrycken. Redovisning av det hållbarhetsarbetet som görs inom företagssfären är något som, från och med nästa år, blir lagstadgat även för företag i Kraftstadens storlek. Med andra ord ett krav som väntar inför Kraftstadens årsredovisning 2023.



20230509003473

Tydliggöra vårt pågående och framtida hållbarhetsarbete

Med det sagt vill vi gärna göra ett försök att tydliggöra vårt pågående hållbarhetsarbete redan i år, för Kraftstaden gör en mängd bra saker för att minska klimatavtrycken och på så sätt nå en mer hållbar tillväxt.

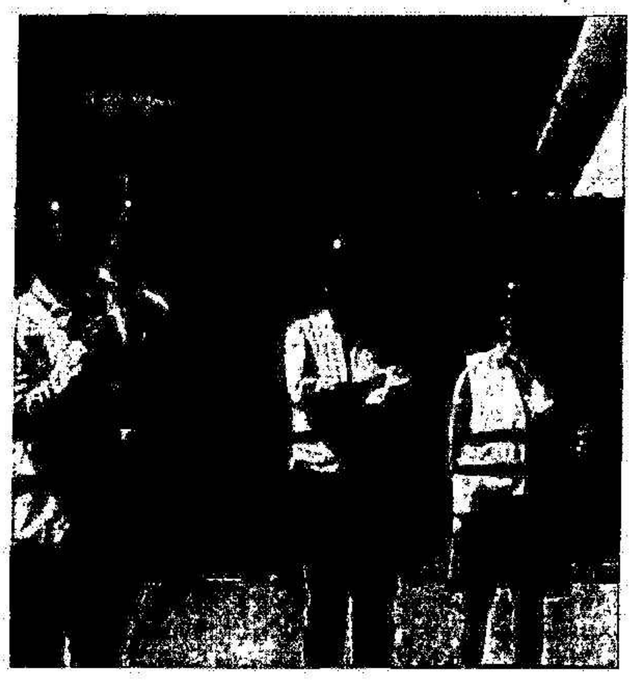
VD har ordet ..... sid 4
2022 i korthet ..... sid 6
Pågående projekt ..... sid 14
Hållbara Kraftstaden ..... sid 20
Energi ..... sid 20
Ekologisk hållbarhet ..... sid 22
Ekonomisk hållbarhet ..... sid 23
Social hållbarhet ..... sid 24
Hållbar mobilitet ..... sid 25
Framtidsutsikter ..... sid 26

20230509034774

2022 i korthet

Vi har mycket spännande på gång i Kraftstaden. Projekt där vi bygger och utvecklar för att möta en hållbar framtid.

Anders Torslid - VD



Upphärad skola kommer bli en toppmodern och energisnål skola.

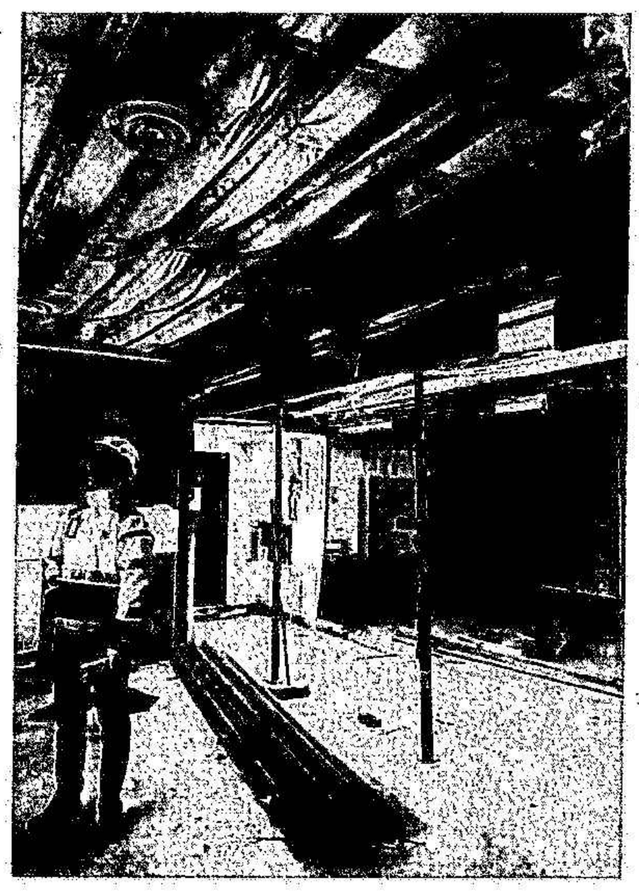
Andreas Danielsson - Projektledare

BYGGSTART UPPHÄRAD SKOLA

Det är en multifunktionell och flexibel skola som byggs i Upphärad med plats för 150 elever. Det är en grönmärkt skola som byggs mot certifieringen Miljöbyggnad Silver. Beräknas vara klar juni 2023.

BYGGSTART PRODUKTIONSKÖK ÖVERBY

I mars 2022 togs första spadtaget för det nya produktionsköket. Det blir en tekniktät byggnad med hög säkerhet gällande elförsörjning och plats för nödvattentankar. Projektet beräknas vara klart i augusti 2023.



RENOVERING MYGGAN FÖRSKOLA

Myggan genomgår stor renovering och ombyggnation där fastigheten ska energieffektiviseras. Ny ventilation, nytt kök och nya personalutrymmen är några av förändringarna. Beräknas vara klart september 2023.

BYGGSTART OMBYGGNAD FRÄLSEGÅRDEN FÖRSKOLA

BYGGSTART OMBYGGNAD SYLTE FÖRSKOLA

BYGGSTART OMBYGGNAD FÖR BUP

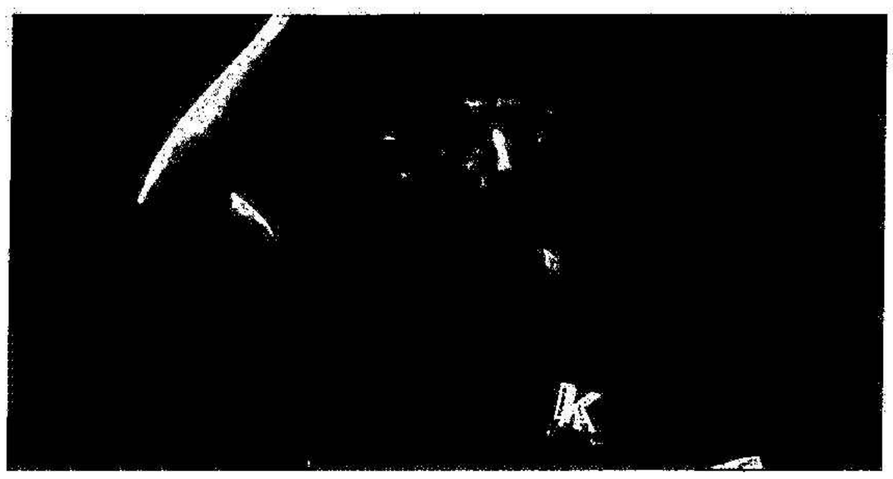
INVIGNING HÖGSKOLAN VÄST ENTRÉ

Den första delen i Högskolan Västs campusutveckling invigdes den 16 september. Högskolan stoltserar nu med en helt ny huvudentré, inomhustorg, restaurang och attraktiva sociala ytor..

Högskolans entré har blivit mer tydlig och med direkt koppling till högskolans servicecenter.

Jan Mattsson - Projektledare

20230509034475



KRAFTSTADEN FÖREBILD

2022 var var världsmästaren i bordtennis, Kristian Karlsson *Kraftstadens Förebild*. Kraftstadens sponsorsatsning har som syfte att stötta lovande ensamidrottare som sätter Trollhättan på kartan, med uppdraget att med ödmjukhet och inkluderande utväxla pepp och kunskap till barn och unga.

ELSMART

Under året gjordes ett gediget arbete med tips om hur man blir elsmart även på jobbet. Hur man som företag kan hjälpa till avlasta elsystemet genom att använda energin smartare.

PLATSVARUMÄRKET INNOVATUM DISTRICT

Kraftstadens helhetsansvar för Innovatum District har under året pågått med framgångsrik kommunikation och utveckling av varumärket.

BYGGSTART RENOVERING PARKERINGSHUS SMEDJAN

UTVECKLING AV KRAFTSTADENS KVALITETSARBETE

BILDANDE AV DOTTERBOLAGET PROPELLERN FASTIGHETSUTVECKLING TROLLHÄTTAN AB

FRUKOSTMÖTEN FÖRETAG

Frukostmöten för företagen på Innovatum District återupptogs under 2022, med plan för 4 träffar/år. För kännedom, nätverkande och samarbeten.

LOKALANPASSNING DISTRICT

Arbetet med att lokalanpassa Loungen i Företagens Hus påbörjades i slutet av 2022. Nya färger, smakfulla möbler och växter gav liv till rummet och smart rumsindelning ger lokalen en härlig hotellkänsla. Färdigställs i början av 2023.

20230509003476

Ägardirektiv

VERKSAMHETENS ÄNDAMÅL

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

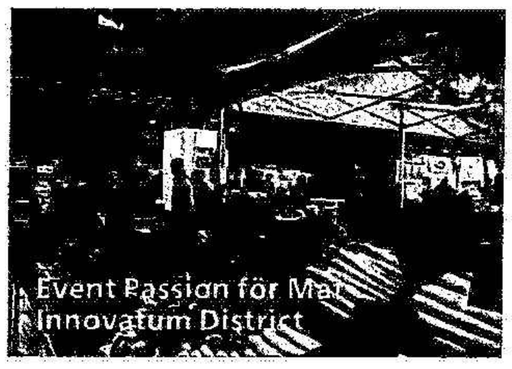
Samtliga aktier i Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB, org.nr. 556008-8535, ägs av Trollhättan Stadshus AB, som fungerar som moderbolag för samtliga helägda kommunala bolag i Trollhättan.

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.

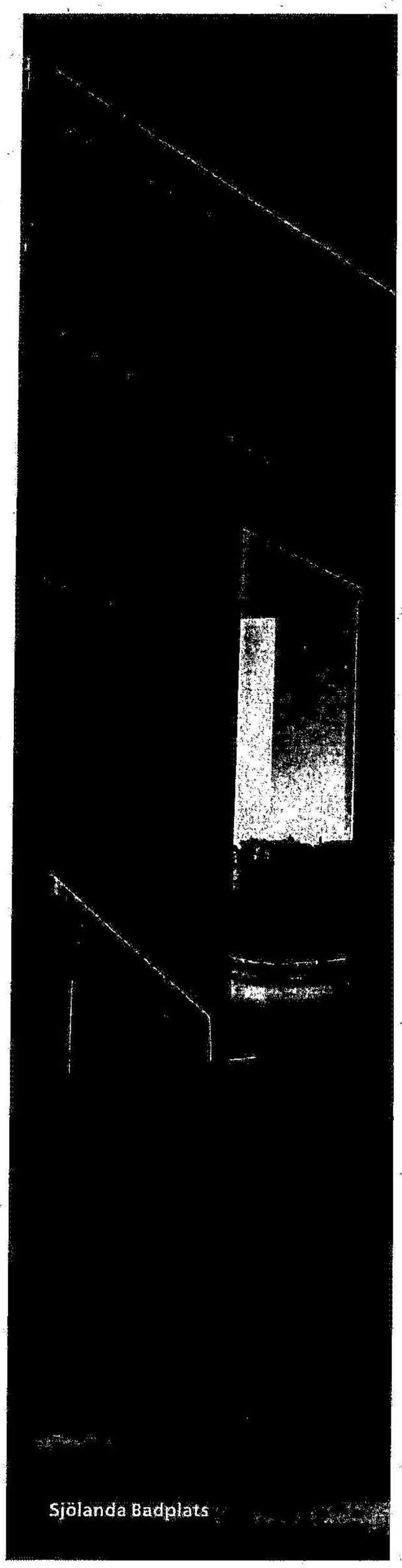
I bolagets verksamhet ingår även att på uppdrag av kommunen förvalta centralt belägna parkeringsanläggningar på tomtmark samt leda kommunala investeringsprojekt som staden särskilt beställer.

Kraftstaden förvaltade under 2022 412 000 kvm lokalyta. Av lokalytan vid årets utgång är cirka 149 000 kvm verksamhetslokaler och kontor som hyrs ut till privata företag. 263 000 kvm nyttjas för offentlig verksamhet, företrädesvis utbildning och barnomsorg. Här ingår fastigheten för Högskolan Väst.


Event Passion för Mat Innovatum District

Lussejoggen Innovatum District

Invigning AutoMat Innovatum District

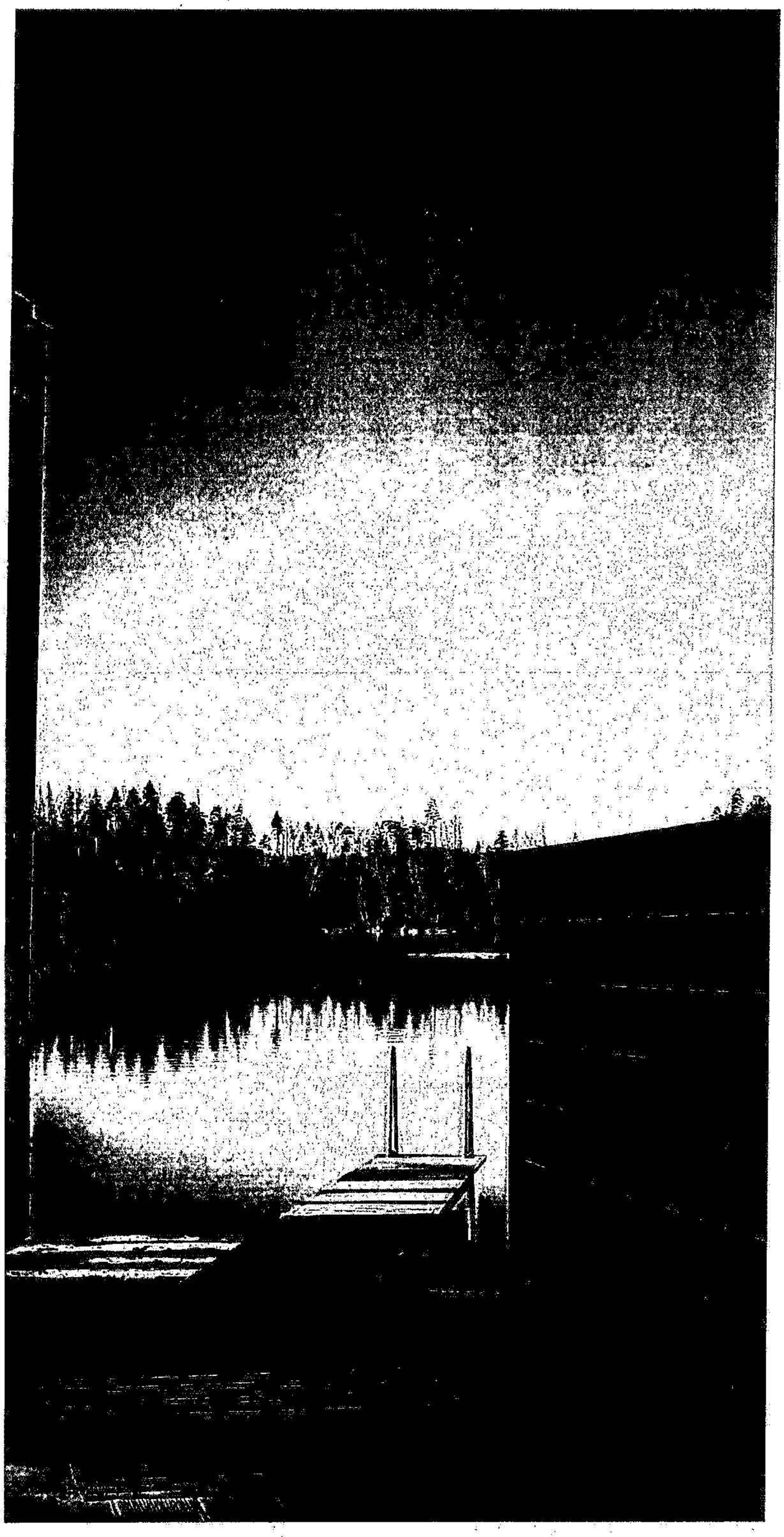

Sjölanda Badplats

KRAFTSTADENS STYRELSE

Stenåke Kjell – Ordförande
Ulf Rörstad – Vice ordförande

Paul Öhman	Eva Jirhem	Annika Ebenholm
Yngvar Amundsen	Kent Hörnlund	Lisa Thornadtsson
Anders Nilsson	Gunilla Karlsson	Tore Hult
Simon Johnsson		
Johanna Wallin Nylander		

Saknas på bilden: Ulf Rörstad, Kent Hörnlund, Lisa Thornadsson



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.

Ansvar att utveckla Vårvik och Innovatum District

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.

20230509003478

Verksamhet

I ägardirektiv och bolagsordning förtydligar Staden 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 2022 påbörjades byggprojektet med ett nytt produktionskök på Överby. Utbyggnaden av förskolan Toppluvan färdigställdes under året och ombyggnader av Frälsegårdsskolan och del av Sylteskolan till förskolor påbörjades. Totala investeringar i de kommunala verksamhetsfastigheterna uppgick till 139,3 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 2022-12-31 är 1,3% 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 16,8 mnkr på District. Det är främst olika hyresgästanpassningar, men även bland annat ny solcellsfasad på byggnad 101 där Film i Väst huserar.

Förskolan Toppluvan

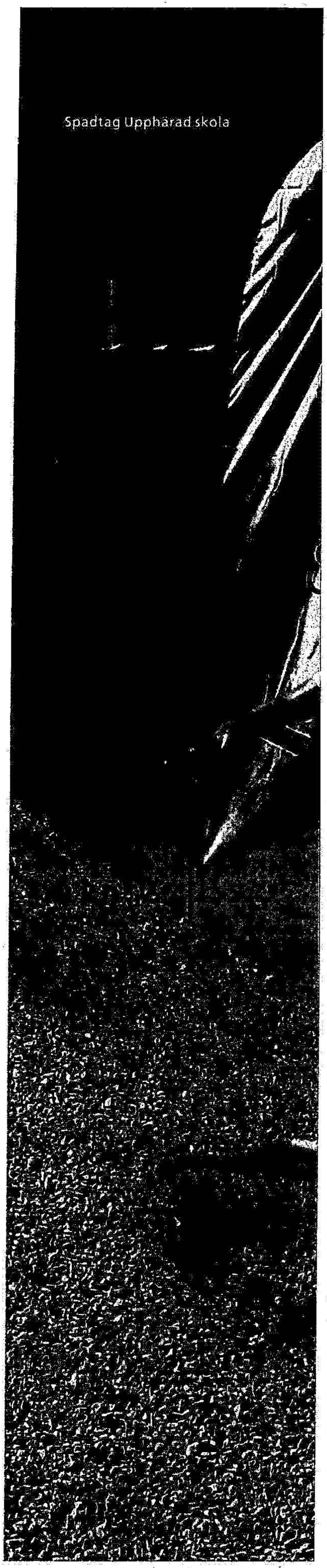
PARKERING

Kraftstaden har också i uppdrag att förvalta kommunal parkering på tomtmark. Under 2022 har inga förändringar skett i denna verksamhet, men nya ägardirektiv har antagits under året där Kraftstaden även får i uppdrag att ansvara för uppbyggnad och förvaltning av parkering inom nya stadsdelen Vårvik. Projektering för ett första underjordiskt garage och ett p-hus har påbörjats.

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 kulturmiljöbyggnaderna och efter rivningar av de gamla byggnader som inte ska bevaras har upprustning påbörjats av de befintliga byggnaderna som är kvar. Arbete pågår med att ta fram koncept för vilka verksamheter som ska kunna beredas plats där.



Spadtag Upphärad skola

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.

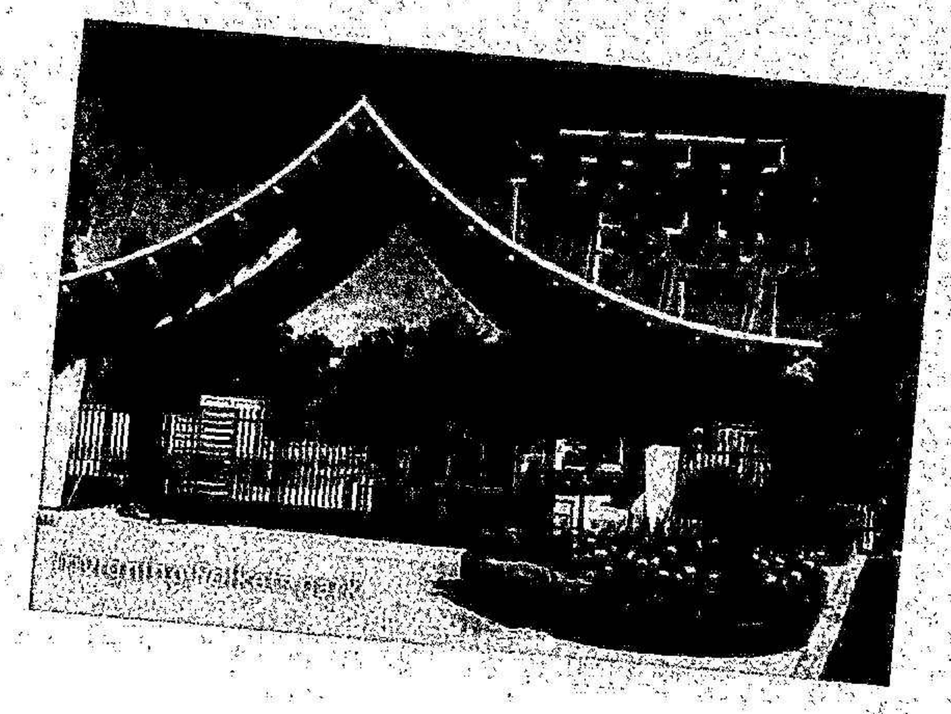
Under 2022 har moderbolagets godkännande krävts för Upphärads skola (57 mnkr), produktionskök Överby (100 mnkr) samt Frälsegårdens förskola (59,7 mnkr).

Soliditeten ska långsiktigt vara lägst 10%. Denna nivå har 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 2022-12-31 var soliditeten 11,9 %.

De kommunala verksamhetsfastigheterna ska redovisas för ägaren som ett särskilt verksamhetsområde med intern resultat-, balansräkning och kassaflödesananalys. Detta redovisas för moderbolaget efter delårs- och årsbokslut. Kapitalbehov, utöver vad som frigörs genom avskrivningar, ska finansieras av Trollhättans Stad via hyrorna. Ingen nyupplåning har skett inom detta verksamhetsområde under året. Det anges också i ägardirektivet att bolaget ska nyttja Svensk Kommunförsäkring, som är delägt av Staden. Avkastning på eget kapital ska vara lägst 3%, vilket uppnås med god marginal 2022 då avkastningen uppgick till 13,3%.

Koncernperspektiv

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.



20230509003480

Investeringar, köp och försäljningar

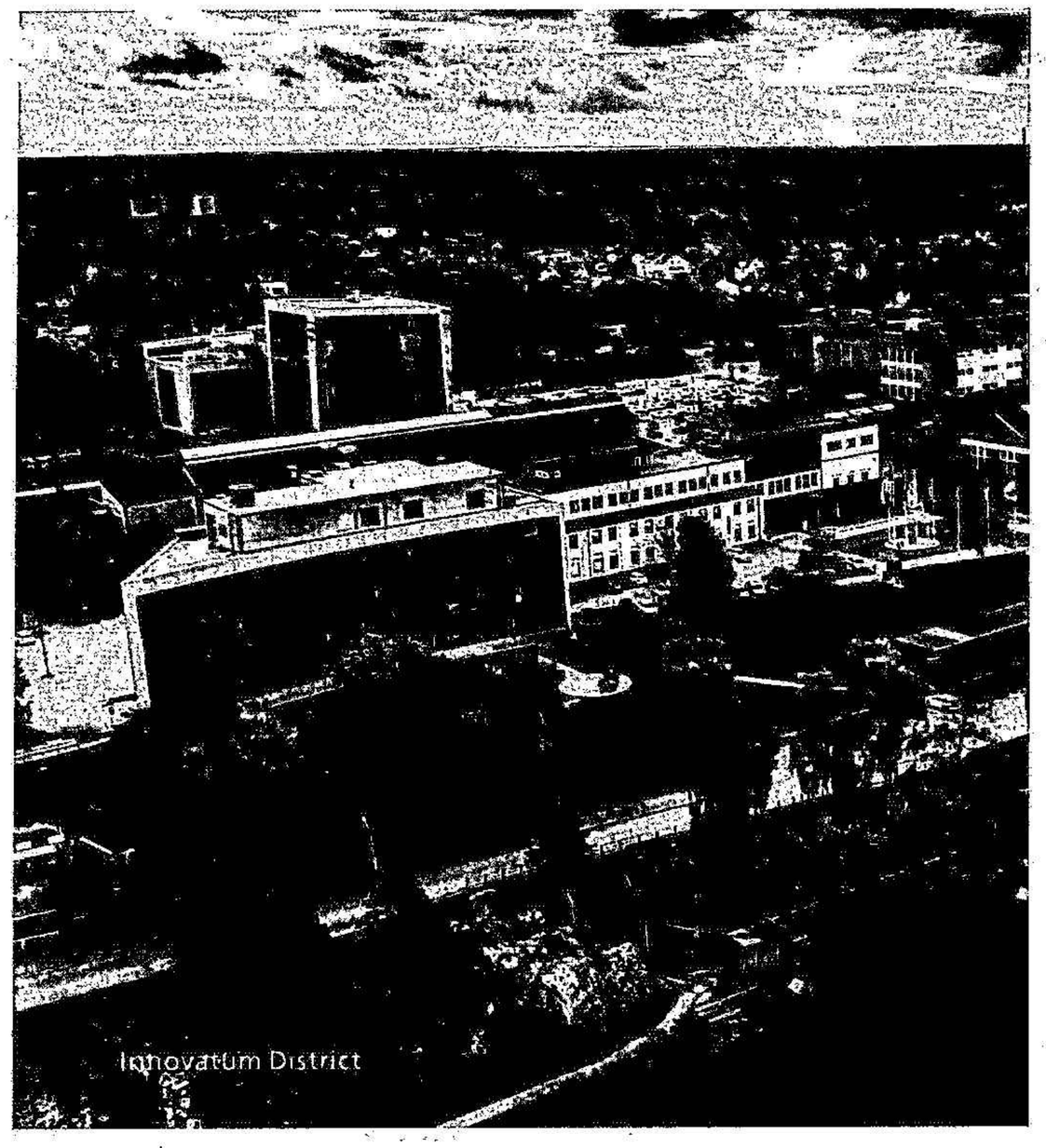
Investeringsvolymen har fortsatt vara relativt låg. Bruttoinvesteringarna har uppgått till drygt 225 mnkr 2022, varav 16,8 mnkr lagts på Innovatum District, 43,8 mnkr på övrigt näringslivsbestånd, 139,2 mnkr på kommunala verksamhetsfastigheter och drygt 25 mnkr på övriga investeringar. En stor post i övriga investeringar är Filfabriken, där 22,8 mnkr lagts på renovering och restaurering av gamla fabrikslokaler på Källstorps industriområde (blivande stadsdelen Vårvik).

INVESTERINGAR

Trollhättan Exploatering AB bildades i syfte att driva projektet med utveckling av den nya stadsdelen Vårvik. I projektkalkylen har det hela tiden ingått att den renovering av kulturmiljön som ska bevaras, ska finansieras genom försäljning av byggrätter inom ramen för hela projektet. Tanken är att Kraftstaden ska få täckning för investeringen i kulturmiljön genom koncernbidrag från Trollhättan Exploatering när tillräckligt många byggrätter kunnat säljas och bolagets ekonomi medger att koncernbidrag kan lämnas.

På Innovatum District är den omfattande lokalanpassningen för GKN i byggnad 73 klar till en slutkostnad om 6 mnkr. Som tidigare år har Kraftstaden flera projekt i gång på Innovatum District för att tillgodose befintliga och nya hyresgästers olika behov av anpassningar. För de nya hyresgästerna Almi och Automat i byggnad 103 har det gjorts verksamhetsanpassningar för 2,5 respektive 2,9 mnkr. Den största investeringen som gjorts på District är fasadbytet på byggnad 101, där solceller installerats på yttervägg till en kostnad på nära 5 mnkr.

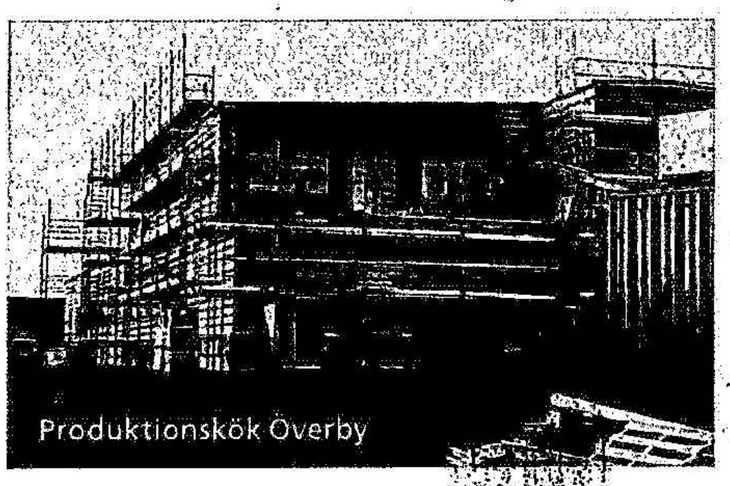
Gällande övrigt näringslivsbestånd är den största investeringen ombyggnationen åt VG-regionen och ASF i Elefanten hus T där hittills nära 21 mnkr lagts ner. Bland pågående projekt finns Högskolan med ny entré och restaurang samt en fasadrenovering på Smedjan 1 med en kostnad 13,7 mnkr respektive 5,2 mnkr.

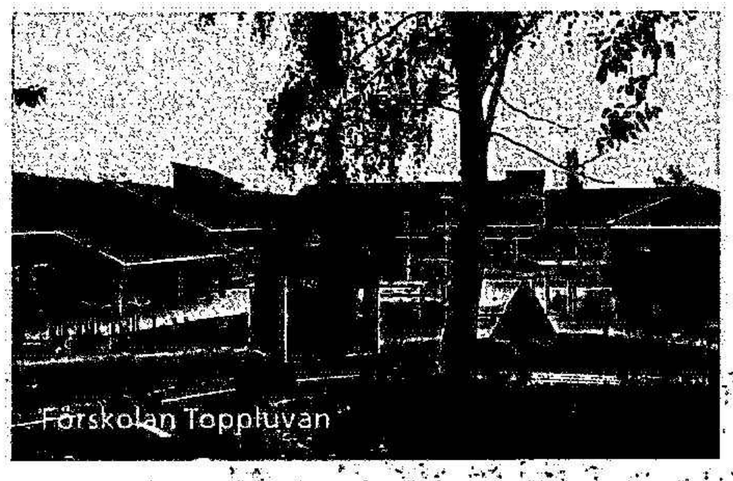

Innovatum District

Bland kommunala verksamhetsfastigheter står nybyggnationen av ett nytt produktionskök för den största investeringen 2022. Den förväntas stå klar i slutet av augusti 2023 och hittills har ca 56 mnkr lagts ner i projektet.

Vidare uppnår nybyggnation av Upphärad skola, ombyggnad av Frälsegårdsskolan till 8 förskoleavdelningar samt Sylte hus 26 till 4 förskoleavdelningar en kostnad på hittills 21,5, 14,5 samt 12 mnkr. Arbetet med om- och tillbyggnad av förskolan Toppluvan avslutas formellt under våren 2023 och under 2022 investerades 16,6 mnkr. Total slutkostnad kommer bli cirka 53 mnkr.

Entré Högskolan Väst


Produktionskök Överby

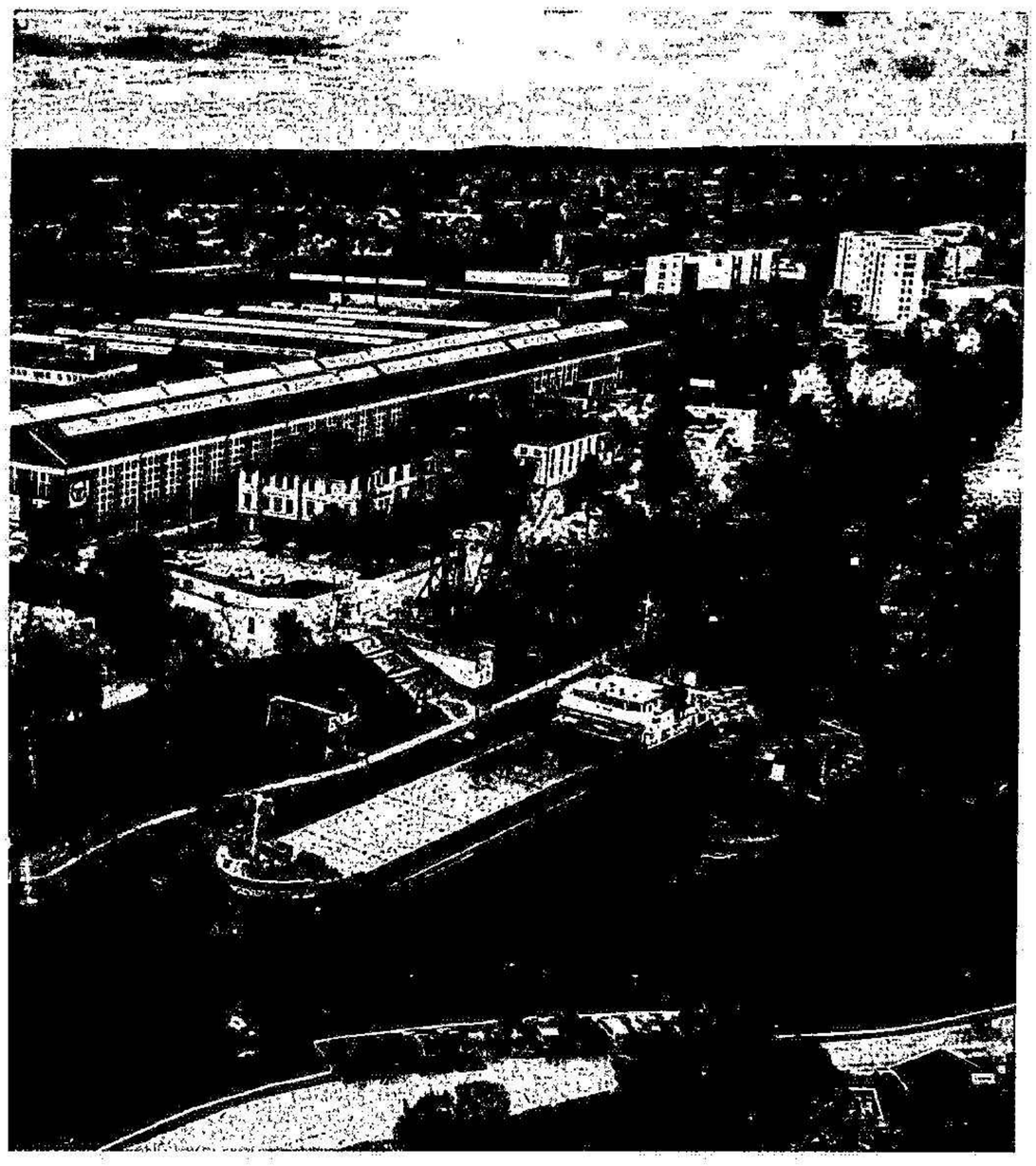

Förskolan Toppluvan

20230509034B1

Finansiering och nyckeltal

Kassaflödesanalysen visar att kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till drygt 212 mnkr, vilket är en marginell minskning med ca 7 mnkr jämfört med föregående år. Handel med koncernföretag har minskat med ca 22 mnkr mot föregående år. Den operativa affären har utvecklats positivt med ca 9 mnkr men den fortsatta reduktionen av fordringar på Trollhättans Stad via lägre behållning på koncernkontot är lägre än under 2021 och motverkas samtidigt av en minskning av skulderna till Trollhättans Energi.

Investeringarna uppgår till 213 mnkr och dessa har i princip till fullo (99%) finansierats genom den löpande verksamheten, där den fortsatt minskade fordran på Trollhättans Stad i form av minskade medel på koncernkontot förstås är en väsentlig del. Försäljning av anläggningstillgångar har bidragit cirka 2 mnkr och detta är framför allt försäljning av fastigheten Källstorp 4:3. Föregående år såldes fastigheten Isbjörnen 4. Det har inte skett någon nyupplåning under året.



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 22 och 24. Vid årets utgång var den genomsnittliga räntebindningstiden 5,28 år och genomsnittsräntan 1,668% 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 2022-12-31 till 1 217 mnkr (740).

Som säkerhet för all upplåning tecknas borgen av Trollhättans Stad. Den beviljade totala borgensramen uppgår till 3 084,1 mnkr och utnyttjad borgen uppgick till 2 691 Mkr vid årets utgång. Nuvarande borgensram beräknas vara tillräcklig fram till första halvåret 2023.

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 2022 uppgick den kassaflödesbaserade räntetäckningsgraden till 5,0 gånger (5,2).

AVKASTNING

Avkastning på justerat eget kapital inkluderar både driftsöverskott och resultat från fastighetsförsäljningar. Avkastningen 2022 blev 13,3%. Det är de låga räntekostnaderna samt det även i övrigt goda rörelseresultatet som bidrar.

SOLIDITETSMÅL

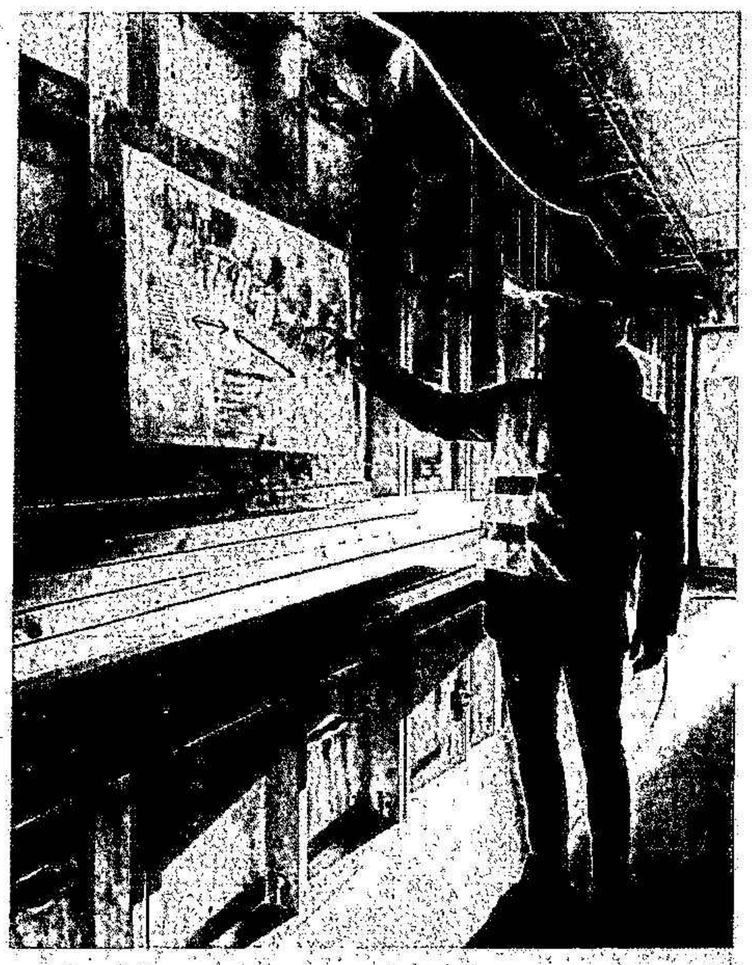
Soliditetsmålet på 10% är satt mot bakgrund av att fastighetsförvaltning är en kapitalkrävande verksamhet. Det krävs en finansiell styrka för att klara stora investeringar. Den synliga soliditeten i ett fastighetsbolag av Kraftstadens storlek bör långsiktigt uppgå till 30%. Mot bakgrund av att upplåningen 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 2022-12-31 uppgick till 11,9%, vilket är en ökning från 10,8% föregående år.

20230506903482

Pågående projekt

NYA SKOLAN I UPPHÄRAD

Framställandet av den nya skolan i Upphärad är i full gång och till hösten kommer byggnaden att husera elever från förskoleklass upp till årskurs fem. Det är en multifunktionell och flexibel skola där undervisningssalarna enkelt kommer kunna anpassas efter klassernas storlek med hjälp av ljudisolerade vikväggar.



Taket utrustas med solceller

Skolan byggs i ett plan på en yta av 1 400 kvadratmeter och ger plats för 150 elever. Taket utrustas med solceller på ena sidan och kläs med sedumtak på den andra. Solcellerna väntas tillgodose all fastighetsel och vid behov kommer resterande värme från nyinstallerad bergvärme.

Med i planen finns bland annat en kombinationssal för undervisning i slöjd och musik, ett utvändigt klassrum samt en härlig utemiljö med en mängd spännande inslag. En bra och säker parkeringsmiljö med goda logistikmöjligheter kommer också att finnas.

Det är en grönmärkt skola som byggs mot certifieringen Miljöbyggnad Silver.

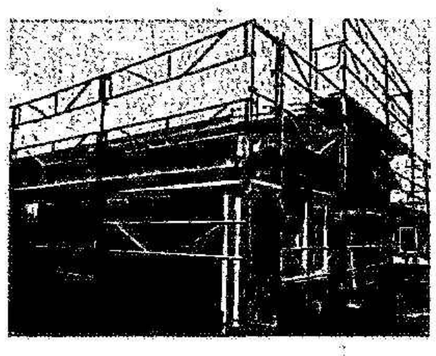
FÖRSKOLAN MYGGAN

Renoveringen och ombyggnationen av förskolan Myggan pågår för fullt. När arbetet är klart, i början av augusti/september 2023, kommer förskolan ha genomgått en stor förändring. Ny ventilation, nytt kök, nya personalutrymmen och ny städcentral är några av sakerna som fokuseras på.

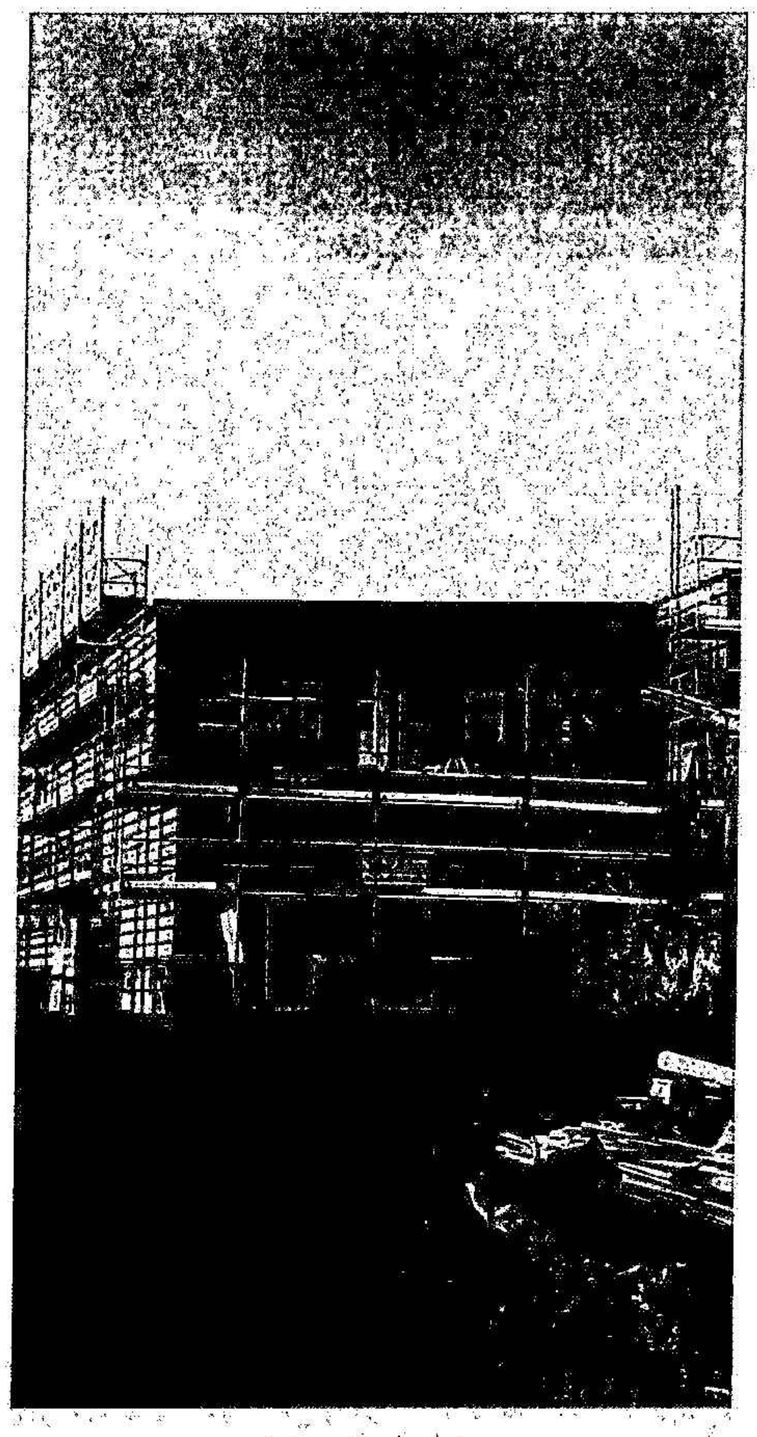
Takhöjning på 70 cm

Vidare ska en avdelning renoveras, ny belysning ska installeras och infartsvägen breddas. Även utemiljön kommer att förändras där cykelslingor, sandlådor, kullar och gungor kommer att bidra till stor lekglädje för barnen.

I början av 2023 gjordes en takhöjning på 70 cm i den del av förskolan där det nya köket ska placeras. Även bottenplattan till det nya fläktrummet färdigställdes i början av året.



20230509003483



Kommer kunna producera 6 000 måltider per dag

PRODUKTIONSKÖK ÖVERBY

Produktionsköket som växer fram på Överby blir en av tre större produktionsenheter på strategiskt placerade platser i Trollhättan. Den toppmoderna anläggningen som kommer kunna producera 6 000 måltider per dag, med möjlighet att skala upp till 11 000 måltider per dag, gör att Trollhättan får en säkrare måltidsförsörjning och blir mindre sårbara.

Byggnaden på 2500 m² kommer vid färdigställande vara en tekniktät byggnad med hög säkerhet på elförsörjning och plats för nödvattentankar.

Valet av Överby som placering för ytterligare en produktionsenhet innebär fördelar på flera plan. Trollhättans Stads tre produktionsenheter blir med centralköket på Överby bra placerade utifrån ett geografiskt perspektiv såväl som ett logistiskt. Transportkommunikationen har med placeringen ett bra flöde och ligger i nära anslutning till E45, där transporterna i huvudsak går med de större leveranserna.

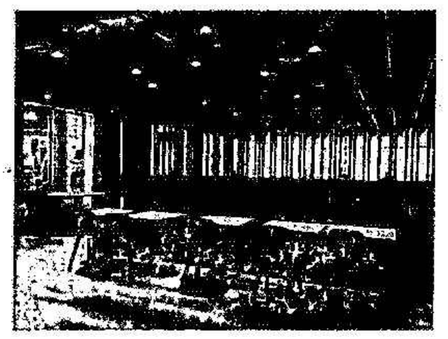
HÖGSKOLAN VÄST

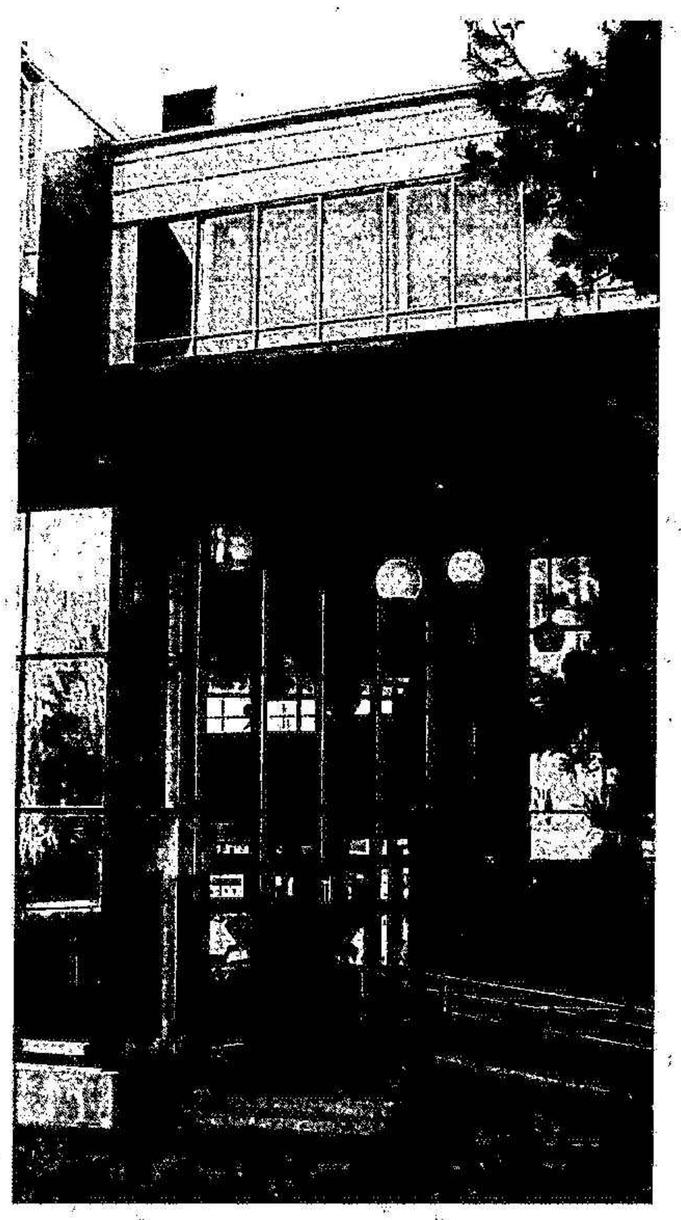
2022 färdigställdes och invigdes den första delen i Högskolan Västs campusutveckling. Högskolan stoltserar nu med en helt ny huvudentré, inomhustorg, attraktiva sociala ytor och restaurang. Dessutom har biblioteket fått sig ett lyft.

Nu fortlöper arbetet med Campusplan 2030. Ambitionen är att lyfta den akademiska och sociala miljön på högskolan för att skapa ännu bättre förutsättningar för samverkan. Arbetet utgörs av inte mindre än sex delprojekt.

För Kraftstadens del är nästa steg att hjälpa till när Högskolan vill se över sitt sätt att arbeta. Planen är att övergå till ett aktivitetsbaserat arbetssätt och Kraftstaden kommer bland annat att assistera med skisser, kalkyler, planlösningar och vikten av naturliga flöden för att inte störa verksamheten under tiden.

Nästa steg aktivitetsbaserat arbetssätt





20230509034S4

Fastighetsbestånd

Efter ett par år i nedstängningsläge såg vi hur inledningen av 2022 medförde en större öppenhet, möten mellan människor och en allmän iver att uppleva. Gemenskapen vaknade och successivt blev det alltmer aktivitet i och kring Kraftstadens fastigheter. Frågan hur lokaler kan användas så optimalt som möjligt för att underlätta för verksamheter i vardagen har blivit aktuell när arbetsmiljö och resultat ska utvärderas efter nya förutsättningar som nu råder.

Utöver inflation och ränteläge har elförsörjning diskuterats alltmer med anledning av högre elpriser och en reell risk för MFK (Manuell förbrukningsfrånkoppling). Dialogerna om hur hyresvärd och hyresgäst kan genomföra energieffektiviseringsåtgärder tillsammans tog fart under den andra halvan av året och bedöms fortsätta framöver.

PROJEKT

I centrum färdigställdes Högskolan Västs nya entré, starten på campusutvecklingen som förväntas ta lärosätet till nästa nivå och medföra en ökad närvaro av studenter i Trollhättan. Inte långt ifrån campus utvecklas bussdepån genom en elektrifiering inför att den lokala kollektivtrafiken övergår till eldrift.

Förskolan Myggan renoveras för att skapa tillfredsställande lokaler som uppfyller kraven efter dagens förutsättningar. Stort fokus läggs på utomhusmiljön för attraktiva lekytor. I Upphärad pågår arbetet med Upphärad skola som ska ge plats för 150 elever.

Trollhättans nya produktionskök påbörjades under året och förväntas vara färdigställt sommaren 2023. Utvecklingen med ett produktionskök är strategisk och en förutsättning för fortsatt befolkningstillväxt i Trollhättan.

Kraftstaden har genom långsiktig beslutsamhet byggt ett attraktivt varumärke som hyresvärd

VAKANSER OCH UTHYRNINGSLÄGE

Dialogen med Trollhättans Stad om utvecklingen av samhällsfastigheter i Kraftstadens bestånd pågår löpande. Både för att ta vara på befintliga lokaler men också för att planera för framtida behov. Dessa lokaler, cirka 2/3 av Kraftstadens samlade bestånd, är en viktig pusselbit i utvecklingen av Trollhättan. Den återstående tredjedelen, som återfinns bland bolagets näringslivsfastigheter, är eftertraktad och vid årets slut summerades en vakansnivå om låga 0,6%.

Kraftstaden har genom en långsiktig beslutsamhet kunnat bygga upp ett attraktivt varumärke som hyresvärd och visionen - miljöer där alla får plats att växa - bedöms ge goda förutsättningar för våra hyresgästers långsiktiga tillväxt. Efterfrågan på kontors- och industrilokaler var stark under året. Det läget bedöms hålla i sig och för att svara upp på förfrågningarna förs en konstruktiv dialog med näringslivsenheten.

Några av de större rörelserna i det kommersiella fastighetsbeståndet var att MIM Construction tillträdde lokalerna på fastigheten Hanbromsen 1, Polestar Performance etablerade ett kontor på Innovatum District och NIBE valde att expandera in i intilliggande kontors- och verkstadsytor på District.

UTHYRNING

Vid årsskiftet 2022/23 hade bolaget totalt 323 (319) lokalhyreskontrakt, 12 (10) markarrendekontrakt och 383* (562) parkeringar uthyrda genom avtal.

Lokaler		Markarrenden	
Antal kontrakt	323	Antal avtal	12

Parkering	Uthyrda	
Parkeringsplatser	214*	(406)
Husvagnsplatser	106	(100)
Cykelparkering	63	(56)

*Ett renoveringsarbete i parkeringshuset Smedjan gör att cirka 200 parkeringsplatser inte är med i årets slutberäkning.

Flerårsöversikt

Belopp i kkr	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Total omsättning	**373 024**	364 137	363 278	330 249	321 159	297 666
Hyresintäkter, lokaler	**337 486**	334 550	318 599	296 752	285 889	271 979
Resultat efter finansiella poster	**46 167**	40 750	54 183	25 763	36 920	27 596
Balansomslutning	**3 269 912**	3 201 021	3 158 608	2 896 890	2 461 236	2 207 278
Bokfört värde fastigheter	**2 719 734**	2 938 983	2 841 469	2 664 596	2 312 049	2 083 416
Investeringsvolym	**224 800**	233 446	329 719	490 374	359 729	214 426
Total bruksarea (kvm BRA)	**411 628**	404 764	401 267	412 631	401 696	399 624
Justerat eget kapital	**389 129**	347 275	307 105	254 283	237 419	205 798
Vakansgrad vid årets utgång (%)*	**0,6**	0,3	3,6	2,7	1,9	3,1
Räntetäckningsgrad (ggr)	**1,9**	2,0	2,5	1,4	2,1	1,7
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad (ggr)	**5,0**	5,2	5,3	3,6	5,2	4,5
Soliditet vid årets utgång (%)	**11,9**	10,8	9,7	8,8	9,6	9,3
Avkastning på eget kapital (%)	**13,3**	13,3	21,3	10,9	17,9	14,9

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

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.

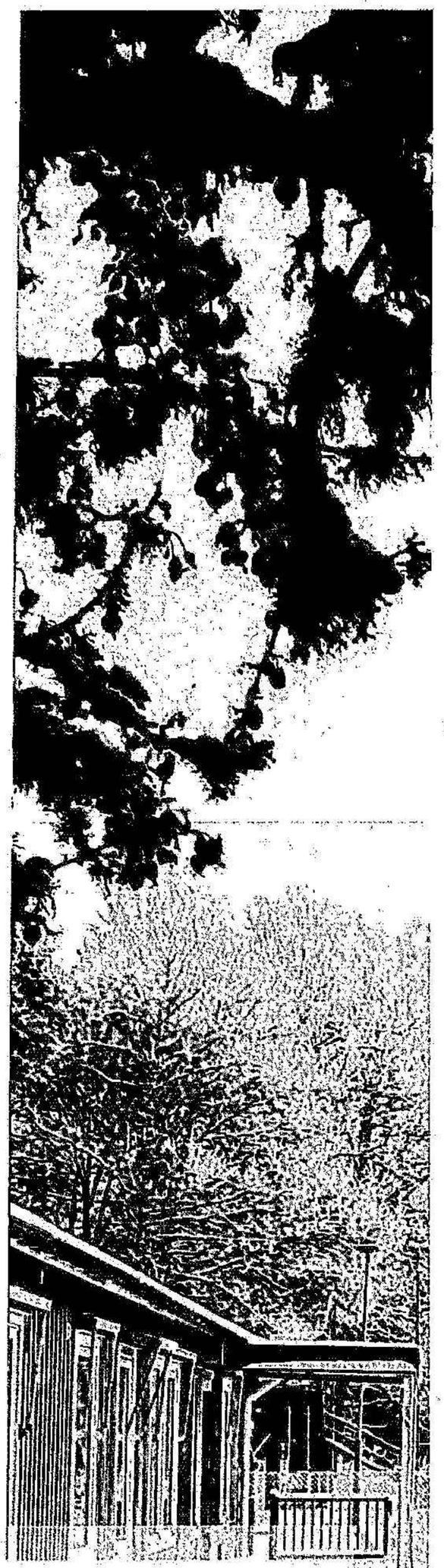
Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansnetto dividerat med justerat eget kapital vidårets ingång.

20230509003486

Omsättning & resultat

Kraftstadens resultat efter finansiella poster visar ett överskott på 46 167 kkr, vilket är en ökning med 5 417 kkr från föregående år. Den huvudsakliga anledningen till ökningen kan härledas till 1 718 kkr lägre förlust vid utrangering av byggnader under 2022 än föregående år samt reducerade avskrivningskostnader med 3 330 kkr.

De finansiella kostnaderna är 1 502 kkr högre, vilket beror på att räntenivån ökat successivt under hela räkenskapsåret. Upplåningen är oförändrad under 2022.



INTÄKTER

Under 2022 har bolagets totala omsättning ökat med 8 887 kkr till 373 024 kkr (364 137 kkr). Ökningen har skett trots att vinst vid försäljning av fastigheter är 2 400 kkr lägre 2022 än 2021. Hyresintäkter för lokaler visar på en ökning med 8 742 kkr (2,6%) från 2021 till 2022, varav de största ökningarna gäller byggnad 73 på Innovatum District, Laboratorn 2, MÅG samt Handbromsen 1.

På Innovatum District är det ökade intäkter efter en del omflyttningar gjorts inom området. Totalt sett har hyresintäkterna ökat med 2 597 kkr 2022 jämfört med 2021.

För övriga näringslivsfastigheter har hyresintäkterna minskat marginellt med totalt 141 kkr. En minskning på Elefanten 6 och Vevhuset 5 samt bortfallet av Isbjörnen 4 på totalt 1 575 kkr kompenseras delvis av en ökning om 1 419 kkr på Handbromsen 1 som successivt återhämtat sig efter en tidigare konkurs.

För de kommunala verksamhetsfastigheterna har intäkterna ökat med 6 322 kkr, varav de enskilt största förändringarna är Laboratorn 2 på MÅG med 1 490 kkr samt Syltehallen som gett en ökad intäkt på 1 245 kkr. Indexuppräkningar ger ökade intäkter även här.

Spadtag Produktionskök Överby

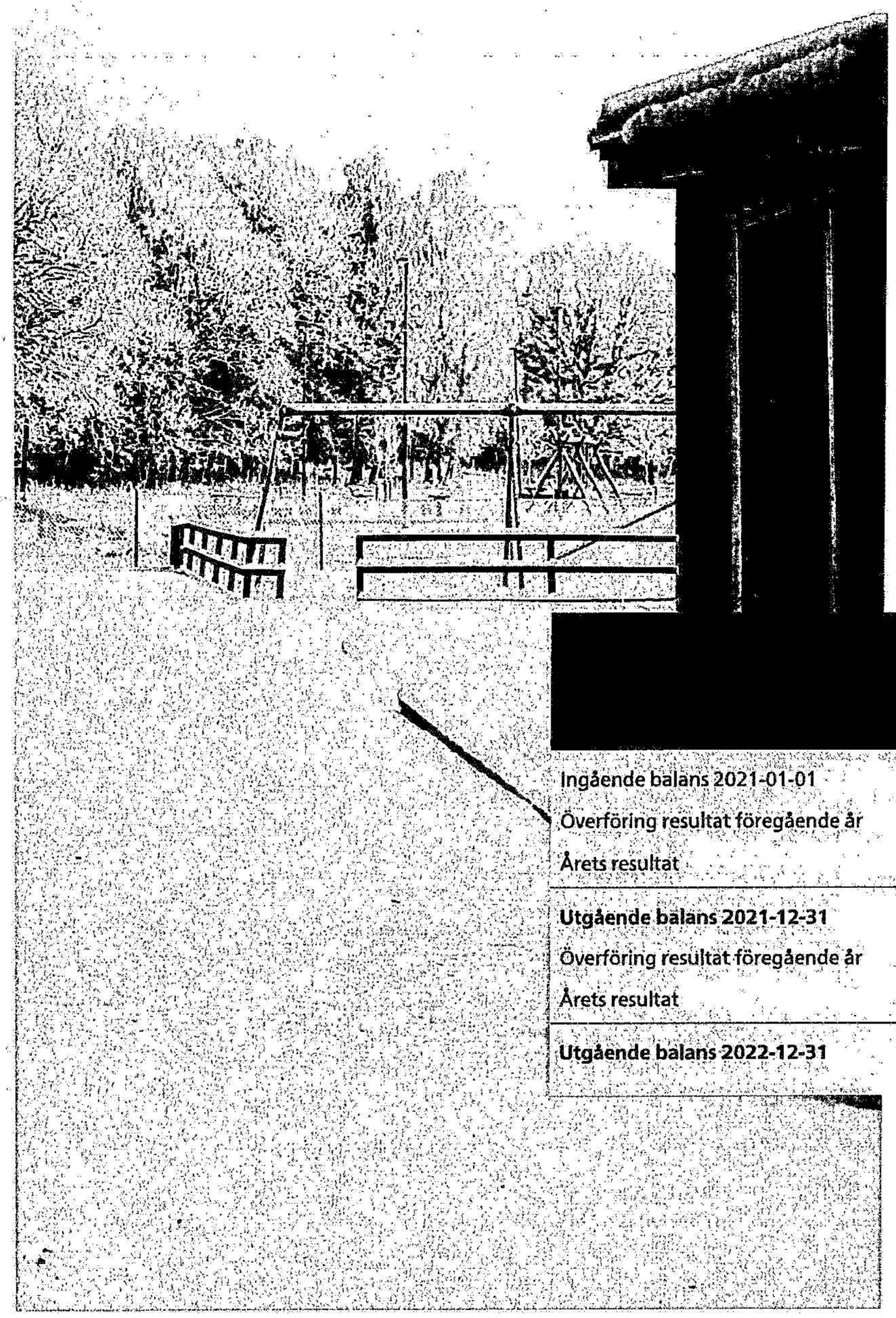
KOSTNADER

Fastighetskostnaderna har ökat med 10 627 kkr, varav 4 347 kkr beror på förändringar i underhållsorganisationen och därmed minskad internfakturering. Utöver detta består kostnadsökningen i huvudsak av ökade kostnader på Laboratorn 2 på MÅG (1 277 kkr) och Företagens Hus by 74 (809 kkr) samt allmän inflation.

Övriga externa kostnader har minskat med 1 665 kkr. Det är framför allt hyresförluster och kostnader för inhyrd personal som minskat markant i jämförelse med föregående år. Personalkostnaderna har ökat med 1 250 kkr motsvarande 3,16%. Medelantal anställda har minskat med 4 hela tjänster.

Avskrivningarna uppgår till 136 599 kkr, vilket är en minskning med 3 330 kkr. Avskrivningsunderlaget har förändrats marginellt under året med utrangeringar och försäljningar av begränsat värde samtidigt som tillskottet av nya anläggningar varit lågt. Pågående anläggningar har dock under räkenskapsåret ökat med ca 195 mnkr vilket kommer att medföra en framtida ökning av avskrivningsunderlaget så snart projekten slutförs.

Räntekostnaderna är en viktig faktor för resultatpåverkan. Trenden med sjunkande räntor bröts redan under 2021 och har under andra halvåret 2022 förbytts till en trend med successivt ökande räntenivåer. Genomsnittlig ränta uppgick till 1,371 % (1,315 %) under året på bolagets lån. Borgensavgiften till Trollhättans Stad uppgick till 7 983 kkr och genomsnittlig ränta inkl. borgensavgift blev 1,668 % (1,612 %). Totala räntekostnader inklusive borgensavgift uppgick till 44 922 kkr.



SKATTEN

Fastighetsskatten 2022 uppgick till 2 826 kkr (2 715 kkr) Huvuddelen av fastighetsskatten fördelas ut på respektive hyresgäst i fastigheterna.

Den sammantagna skatten i resultaträkningen uppgår till +4 298 kkr (+3 508 kkr). Se vidare not 10. I balansräkningen redovisas en uppskjuten skattefordran på 13 984 kkr (9 686 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

	Bundet eget kapital:		Fritt eget kapital:	
	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2021-01-01	75 500 000	11 500 000	82 257 384	17 452 878
Överföring resultat föregående år			17 452 878	-17 452 878
Årets resultat				23 857 872
Utgående balans 2021-12-31	**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**

20230509003488

Hållbara Kraftstaden

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.

För Kraftstaden innebär det några nyheter jämfört med de gamla målen. Tidigare fokusering av energieffektivisering på kommunala verksamhetslokaler bräddas till att även omfatta ett flertal kommersiella verksamhetslokaler som inte är att betrakta som rena industrilokaler. Målen anger att Kraftstaden skall spara 40% per m² fram till 2030 med 2008 som basår. Målen gäller både fastighets- och verksamhetsenergi. 70% av alla nybyggnationer och takrenoveringar skall leda till solcellsinstallationer

70% av alla nybyggnationer och takrenoveringar skall leda till solcellsinstallationer

Energi

NYA GRADDAGAR

För att kunna jämföra byggnaders energibehov över tid använder man sig av normalårkorrigering, vilket innebär att om januari det ena året är kallare än januari är det andra året skall man ändå kunna bedöma byggnadernas energiutveckling. SMHI ändrade den 1 april normalperiod från 1981–2010 till 1991–2020. Då medeltemperaturen blir allt varmare innebär det att vi har fått räkna om vår statistik historiskt för att få en rättvis energistatistik med 2008 som basår.

Vi har räknat ut vår specifika energianvändning, kWh per m² och år, från och med basåret 2008, och dragit av de procentuella besparingarna till nutid för att kunna göra en rättvis statistik över tid.

VITEC ENERGIUPPFÖLJNING

Det kanske viktigaste instrumentet för energioptimering är bredvid ett bra överordnat styr ett stabilt energiuppföljningssystem. Kraftstaden har under året tagit ett nytt energiuppföljnings system i drift, Vitec EU. Programmet systematiseras utifrån systemen för hyra och teknisk förvaltning och vi hoppas att det i framtiden ska förenkla framtagandet av rapporter gällande energianvändning, miljörapportering och ekonomiuppföljning.

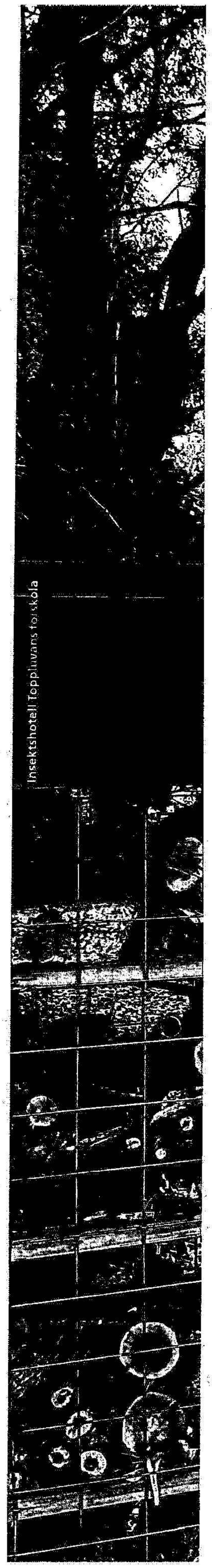
5 egna solcellsanläggningar i drift under 2022

SOLELPRODUKTION

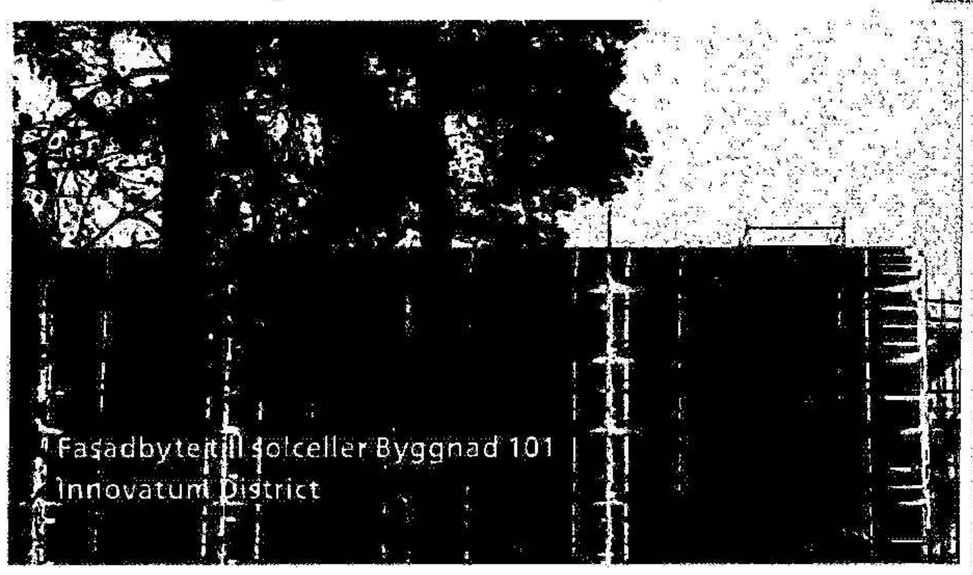
Byggnad		Total effekt kW	Produktion 2022 i kwh
Nohab BY 74		35	27 372
Nils Ericson Gymnasiet		41,5	31 436
Nohab By 103		54,6	34 878
Vällingklockan		20	24 393
Innovatumhöjden		23	29 338
	Summa	174,1	147 417

Kraftstaden har under 2022 haft fem egna solcellsanläggningar i drift.

Den totala produktionen 147 417 kWh är cirka 1% av Kraftstaden elenergianvändning.


Insektshotell Toppluvans förskola

I Energiplan 2022 stipuleras att minst 70% av alla nybyggnationer och takrenoveringar ska leda till solcellsinstallation på byggnaden. Projekt som pågår just nu är fasadrenovering på Byggnad 101, byggnation av den nya skolan i Upphärad och det nya produktionsköket. Projekten ihop kommer att få en sammanlagd effekt på cirka 232 kW och en gemensam beräknad årsproduktion på cirka 225 000 kWh.


Fasadbyte till solceller Byggnad 101 | Innovatum District

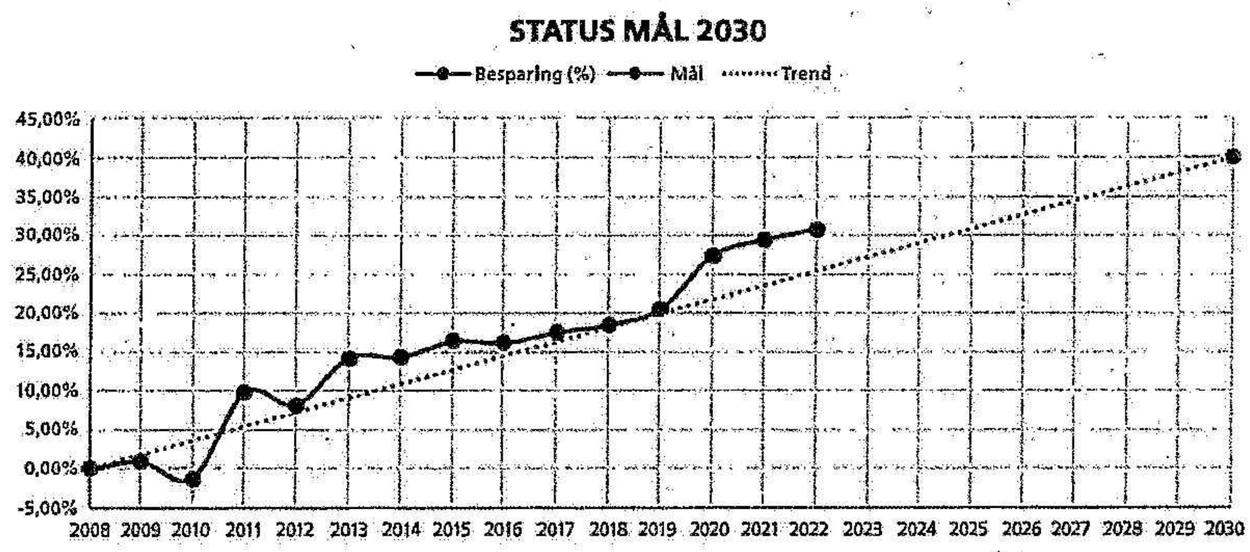
Kraftstaden prioriterar att dimensionera sina solcellsanläggningar för att få så stor egenanvändning i byggnaden som möjligt så av den anledningen projekterades cirka 127 kW på det nya produktionsköket, som har ett stort energibehov även på sommaren när anläggningen producerar som bäst. Jämfört med Upphärad skola som sommartid har ett litet energibehov och vars solcellsanläggning har en projekterad effekt på 6 kW.

ENERGISTATISTIK 2022 MED BLICKEN PÅ MÅLEN 2030

2022 är första året Kraftstaden redovisar enligt den nya energiplanen där även ett antal kommersiella fastigheter har förts in statistiken. Energianvändningen i de utvalda lokalerna har minskat med 30,92% jämfört med basåret 2008.

Energibesparingen VS 2021 visar sig vara cirka 1,5%. 2022 har varit ett år där verksamheter har startat upp på plats och våra lokaler används mer och med en hög andel smarta tekniska installationer får det som effekt att energiförbrukningen går upp i många lokaler.

Med tanke på omständigheter under pandemin är det på sin plats att höja blicken en smula och titta på statistiken över tid. Energianvändningen innan pandemin 2019, jämfört med energianvändningen 2022 har minskat med 10,5 procentenheter, eller cirka 3,5 procentenheter per år.



Man kan dock konstatera att ju längre in i arbetet vi kommer med att energieffektivisera desto svårare blir det. Vägen framåt går genom ett ökat fokus på energioptimeringar, energirenoveringar och en förestående insats med att under en femårsperiod LED-konvertera de byggnader som fortfarande har traditionella lysrör.

Citronfjärilens förskola

ENERGIPROJEKT CITRONFJÄRLENS FÖRSKOLA

I slutet av november 2022 slutbesiktigades energiprojektet på Citronfjärilens förskola. Förskolan är nu i drift med två av fyra helrenoverade avdelningar samt renoverad personaldel och kök. Ventilationssystemet är utbytt i sin helhet för att möta nutidens krav. Ny styrd LED-belysning har installerats och förskolan har fått nya fönster och dörrar. VS-pumpen är utbytt och samtliga radiatortermostater är utbytta och VS systemet är injusterat.

Det är svårt att dra för stora växlar efter endast två månader, men under dessa två månader har energianvändningen minskat med drygt 20%. Här återstår en del optimering av anläggningen för att nå ända fram.

20230509034900

Ekologisk hållbarhet

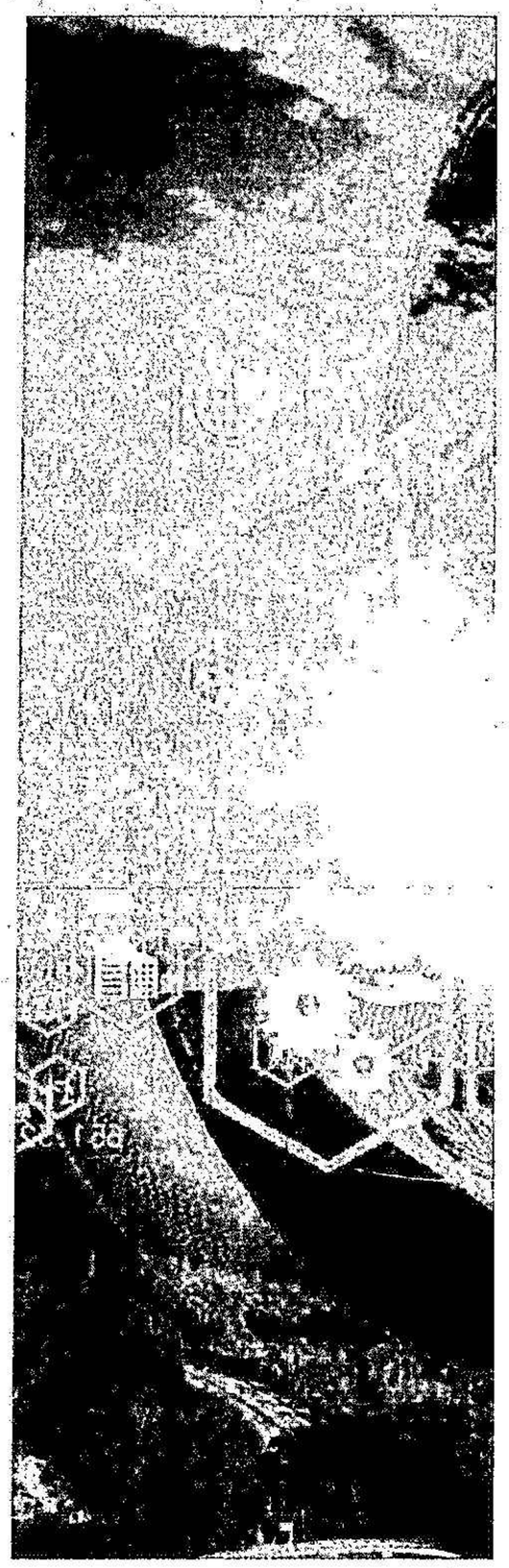
BIOLOGISK MÅNGFALD

Under 2022 har Kraftstaden deltagit i och drivit projekt som syftar till att bevara, öka och främja den biologiska mångfalden i Trollhättans Stad. Projekten ligger helt i linje med Trollhättans Stads fokusområden gällande de globala målen i Agenda 2030 och Kraftstadens egna affärsmål enligt den affärsplan som senast beslutades.

Ett övergripande paraplyprojekt med namnet "Bred samverkan för biologisk mångfald", startades och leds av Trollhättans Stads hållbarhetsstrateger, vilka innefattar deltagande av flertalet kommunala förvaltningar tillsammans med de kommunala bolagen Kraftstaden Fastigheter AB, AB Eidar Trollhättans bostadsbolag och Trollhättan Energi AB. Detta och samtliga underprojekt har sökt och fått så kallat LONA-bidrag, vilket administreras av Länsstyrelserna tillsammans med Naturvårdsverket. LONA står för "Den lokala naturvårdssatsningen" och är ett bidrag som ska stimulera kommuners och ideella föreningars långsiktiga naturvårdsengagemang. Bidrag ges med upp till 50% av kostnaderna för de åtgärder som föreslagits i ansökan.

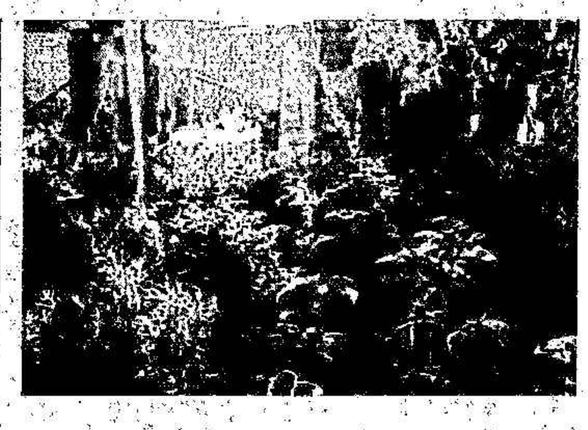
Kraftstaden har tillsammans med Eidar och Utbildningsförvaltningen tagit fram ett koncept som kallas för "Grönare skolgårdar", ett samverkansprojekt som varit mycket framgångsrikt. I projektet har fem av Kraftstadens och fem av Eidars förskolefastigheter fått en cirka 10 m² stor anlagd perennplantering vardera där växtvalen är gjorda för att locka till sig pollinatörer främst i form av insekter. I anslutning till planteringarna har även insektshotell placerats ut och verksamheterna har också fått ett pedagogiskt material för att kunna införliva arbetet med biologisk mångfald i förskoleelevernas aktiviteter.

Verksamheterna kommer själva tillsammans med eleverna att utföra enklare skötsel av planteringarna. Själva planteringen av växterna utfördes tillsammans med personal och elever under tidig höst 2022, vilket har ökat intresset och engagemanget markant hos alla berörda parter. Under våren 2023 kommer växterna att börja blomma för första gången och vi ser alla fram emot en prunkande färgprakt som förhoppningsvis blir välbesökt av en mängd olika arter av pollinerande insekter.



Projekt Grönare skolgårdar

Plantering Kvarnens förskola



Utöver arbetet med förskolegårdarna så har även Lyrfågelskolan valts ut för att få en rad åtgärder för ökad biologisk mångfald utförda. Skolgården, som till stora delar utgörs av hårdgjorda ytor utan några element som erbjuder skugga, har bland annat fått ett antal planteringar med vårdträd i kombination med perenner anlagda. Ett flertal "öar" av busk/häckkaraktär har också skapats på de tidigare artfattiga och oanvända gräsytor som återfinns runt om på fastigheten. I utkanten av skolgården har ett "leksnår" utökats med fler mindre träd och busk/häckväxter. Längs med en del fasader har större planteringslådor placerats ut, i dessa har växter av slingrande/klättrande typ planterats vilka även förväntas öka känslan av grönt i utemiljön.

Eftersom samverkansprojektet med förskolorna varit framgångsrikt så har LONA-bidrag sökts och beviljats för ytterligare fem av Kraftstadens förskolor och det praktiska genomförandet på dessa förskolegårdar kommer att ske under 2023. 2022 gjordes även en enklare förstudie av skötta gräsytor i staden och huruvida dessa kan omvandlas till blommande ängsmark med enbart ändrad skötsel. Kraftstaden har identifierat ett antal ytor där detta kan vara möjligt och med hjälp av LONA-bidrag kommer en fördjupad inventering och bedömning göras även här under 2023.

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.

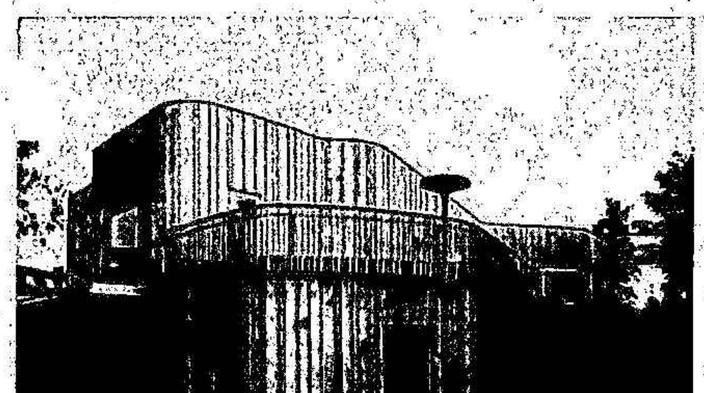
Kraftstaden har en genomarbetad finanspolicy

GRÖNA LÅN

Kraftstaden har under flera år byggt och utökat beståndet av fastigheter med certifiering enligt Miljöbyggnad Silver. Dessa projekt finansieras genom Gröna lån från Kommuninvest, vilket också ger lägre räntekostnader med drygt 200 tkr per år. Sammantaget är 40% av lånen Gröna lån.

Av Kommuninvest beviljade projekt för Gröna lån finns förskolorna Mioäpplet, Stämporten, Lindåsen, Vällingklockan och Loket. Sylteskolan är det största projektet som godkänts för Gröna lån. Även byggnaderna 20 och 103 på Innovatum är projekt för Gröna lån.

Sammantaget är 40% av lånen Gröna lån



Stämportens förskola

Vällingsklockans förskola

Lindåsens förskola

20230509005492

Social hållbarhet

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.

SAMARBETSOMRÅDEN

Sedan tidigare samarbetar Kraftstaden med Work Inwest Center. Initialt var det fokus på cykelservice på Innovatum District, en service som består, men sedan start har utbudet breddats till att innefatta bland annat möbeltapetsering. Här finns det ännu inget utarbetat samarbete men återbrukade möbler efterfrågas allt oftare av hyresgäster.

Kraftstaden har en möjlighet att sammanföra beställare och leverantör i och med relationen till Work Inwest Center. Den här typen av samarbeten svarar på Kraftstadens vision för social hållbarhet, det vill säga att bredda Trollhättans arbetsmarknad. Tillsammans med Trollhättan Exploatering inledde Kraftstaden under året ett samarbet med Magnus Åbergsgymnasiets gymnasiesärskola för att tillhandahålla mellanmål och fika till de som arbetar på Vårvik.

SPONSRING

Kraftstaden vill i sitt sponsringsarbete hjälpa klubbar, föreningar och organisationer som verkar inom idrott, kultur, samhällsnytta eller miljö i Trollhättan. Vi sponsrar sedan länge flera idrottslag i Trollhättan, främst lag på elitnivå. Det är ett sätt att stötta och samtidigt sätta Trollhättan på kartan. Några av lagen har genom sponsringen antagit ett större ansvar att ge tillbaka till barn och unga i Trollhättan genom exempelvis rastaktiviter på vald skola eller erbjudande om fri åkning. Vi sponsrar bland annat KFUM Trollhättan Handboll, Gripen Trollhättan BK, Trollhättans Skid & Orienteringsklubb, Alliansloppet, FC Trollhättan, Trollhättans Skateboardförening.

Stöttningen av ensamidrotten har som regel inte varit lika stor som för lagidrotten. Med det i åtanke lanserades projektet Kraftstaden Förebild. 2022 års Förebild var världsmästaren i bordtennis Kristian Karlsson.

Agera goda förebilder och inspirera barn och unga

KRAFTSTADEN FÖREBILD

Kraftstaden Förebild har som syfte att stötta lovande ensamidrottare, som i sin tur kan agera goda förebilder och inspirera barn och unga i Trollhättan till att idrotta. Det blir också ett sätt att även stötta de mindre sporterna, som annars inte får samma möjligheter.

Förebilden vi väljer att samarbeta med förbinder sig bland annat att vid tillfälle besöka en skola i Trollhättan för att peppa ungdomarna till att bli mer aktiva inom idrott. Att idrotten gör dig till en vinnare, oavsett ambitionsnivå och fallenhet.

Kraftstadsloppet 2022 med tidigare års Förebild Marianne Ahlborg

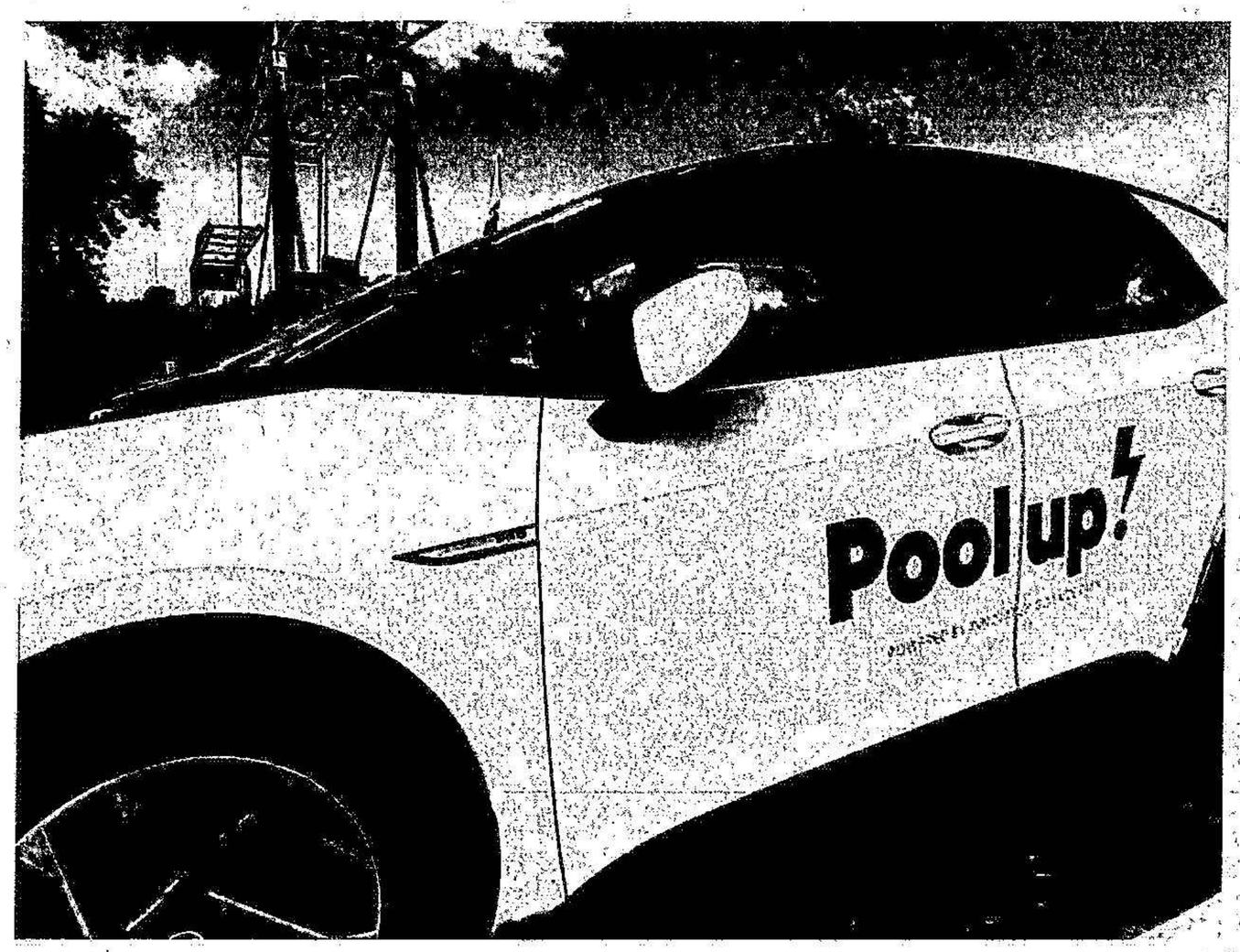
Kraftstaden Förebild 2022 - Kristian Karlsson

20230509003495

Hållbar mobilitet

Mobilitet är ännu ett vitt begrepp som håller på att formas och definieras av branschen. Enkelt uttryckt handlar mobilitet om människors möjlighet att transportera sig själva och gods till valda destinationer.

Förutom de traditionella aktörerna vill allt fler företag vara en del av framtidens mobilitetslösningar, så också Kraftstaden. Vi vill ligga i framkant och arbetar aktivt med att etablera oss inom segmentet för att säkra framtidens mobilitet för våra hyresgäster och för oss som bolag. Som ett led i denna satsning anställdes i början av 2022 en mobilitetsutvecklare.



FOKUS PARKERING OCH LADDNING

Frågorna kring mobilitet är många och varierande, men ofta med fokus på fordon. Kraftstaden har under året huvudsakligen inriktat sig på parkering och laddning av el- och hybridfordon samt vilken roll Kraftstaden skall ta inom olika typer av mobilitetslösningar. En fråga som kommer belysas ytterligare i arbetet är den typ av mobilitet och transport som sker utan ett fordon, det vill säga gång och cykel. Att definiera mobilitet för Kraftstaden är ett pågående arbete, i dagsläget beskrivs det som - "Att skapa möjligheter för våra hyresgäster till hållbar och sömlös transport"

Boverkets rapport om "Nya krav på laddinfrastruktur för laddfordon", som har införts som ett tekniskt egenskapskrav i plan- och bygglagen (PBL), har föranlett en inventering av parkeringsplatser i beståndet. Denna inventering kommer, efter ytterligare analyser, resultera i en utbyggnad av laddinfrastruktur i beståndet i enlighet med lagkravet och i vissa fall mer än lagkravets rekommendation. Då baserat utifrån marknadens behov och potentiella affärsmöjligheter.

POOL UP

I dagsläget erbjuder Kraftstaden Pool Up, en bilpool på Innovatum District. Under året lanserades en cykelpool med noder runtom i staden och en på Innovatum District där Kraftstaden och Eidar bidrog med cyklar från en nedlagd cykelpool som nu återbrukas.

Under året deltog Kraftstaden i fyra externfinansierade projektansökningar varav en har blivit godkänd och tre fortfarande befinner sig i ansökningsprocessen. Syftet med att delta i denna typ av projekt är att öka förståelsen och kunskapen kring hur delningsekonomi, mobilitetslösningar och beteende kan påverkas så att fler väljer att inte längre äga en egen bil för sin privata transport.

iTEK (Innvoatum, Trollhättan Energi och Kraftstaden, tillsammans med Eidar) är ett projekt som syftar till att öka samarbetet mellan koncernbolagen. Samarbetet startade under hösten 2022 och har genererat goda insikter i hur koncernbolagen kan öka samverkan framöver och hitta synergieffekter sinsemellan. Gruppen har gemensamt bidragit till en av de fyra externfinansierade projektansökningarna.

20230509034941

Framtidsutsikter

En oväntad utveckling i början på 2022 blev starten för ett spänt världsläge. Konsekvenser av en långdragen pandemi och Rysslands invasion av Ukraina är klart märkbara. Utvecklingen tog en annan vändning än planerat och vi går in i 2023 med nya utmaningar och en stor oro för det som händer i vår omvärld.

I det korta perspektivet har vi säkrat vår räntekostnad då vi har bundit hela vår låneportfölj och har idag en genomsnittlig räntebindningstid på drygt 5 år. Vår elkostnad är bundet under 2023 och 80% för 2024.

Våra intäkter som i huvudsak består av våra hyresintäkter uppräknas till störst del med KPI. Det resulterar i att vi till stora delar blir kompenserade för våra kostnadsökningar. Den risk som kan finnas är att våra kunder kommer få det svårare att klara av att hantera sina ökade kostnader vilket gör att risken för uppsägningar och kundförluster kan öka i framtiden. Idagsläget har vi en mycket låg vakans men vi ser att den kan öka under senare delen av 2023.

KVALITETSARBETE

2022 påbörjade vi ett gediget arbete med att utveckla vårt kvalitetsarbete och under 2023 kommer vi fortsätta att analysera och klargöra detta viktiga processarbete. Här kommer digitaliseringen vara en viktig del för att säkerställa våra processer och kundnytta. Digitaliseringsarbetet pågår ständigt och digitaliseringsstrategin ska omprövas regelbundet. Kraftstaden har anställt en IT-strateg som påbörjar sin anställning i början av 2023.

20230509034 95

Kraftstaden står bra rustad för 2023

KONTORSFLYTT

Under sommaren 2023 planerar vi att flytta delar av vårt kontor inom Innovatum District. Vi har växt ur lokalerna i byggnad 59 och de är dessutom inte ändamålsenliga längre.

Vi kommer fortsatt att husera i byggnad 99 med vissa ändringar i rumsindelning och planlösning. Vid flytten kommer vi även att byta arbetssätt där vårt nya kontor kommer att vara aktivitetsbaserat.

Aktivitetsbaserat arbetssätt

VÅRVIK

I Trollhättans nya stadsdel Vårvik har snart infrastrukturen med ledningar i mark samt utbyggnader av gator och allmänna platser färdigställts. Trafikpåsläpp på Stridsbergsbron planeras till sommaren 2023.

Då bostadsexploatörerna är starkt påverkade av omvärldsfaktorer så avvaktar de med att starta produktionen av bostäder. Vilket i sin tur innebär att vi också avvaktar med att starta produktion av parkeringsanläggningarna. Vi tror på att bostadsproduktionen kan komma igång tidigast under 2024.

Den sammantagna känslan är att Kraftstaden står bra rustad för 2023 men det finns stora utmaningar i vår omvärld som kan påverka både oss och våra kunder.

20230530090496

Organisation & medarbetare

Kraftstaden består av engagerade och kompetenta medarbetare som med omtanke och personlighet driver verksamheten framåt varje dag. Med lång erfarenhet och med kvalité som ledord arbetar vi långsiktigt och hållbart i alla led.

PERSONALOMSÄTTNING

Under det gångna året har det skett ett flertal förändringar i personalstyrkan. Flera rekryteringar har genomförts och nya roller har bildats, exempelvis mobilitetsutvecklare, säkerhetssamordnare, kvalitetsutvecklare och IT-strateg. En omorganisation genomfördes under början av året på underhållsavdelningen där byggservice avvecklades. Övertalig personal har fått nya roller inom bolaget som förvaltare, projektledare, säkerhetssamordnare och byggtekniker. Vid slutet av året var totalt 54 personer anställda varav 17 kvinnor, 31% (28%) och 37 män, 69% (72%).
Genomsnittåldern på all personal uppgår detta år till 47 år.

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 och flera medarbetare deltar i olika typer av nätverk inom respektive yrkesområden för att på så vis få ett erfarenhetsutbyte.

Midsommarlunch

Under hösten genomförde vi företagsdagar för samtliga anställda där syftet var att träffa varandra över avdelningsgränserna och arbeta tillsammans med värderingar och bemötande.

Andra utbildningsinsatser under året som flera medarbetare från olika delar av verksamheten gjorde tillsammans var; Vitecdagarna, Offentlig upphandling och Skyddsrumsutbildning.

ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA

Arbetet för likabehandling är en naturlig del av Kraftstadens verksamhet. Tillsammans ska vi verka för en arbetsplats som är inkluderande, jämlik, präglad av mångfald och 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. En jämn könsfördelning inom företaget eftersträvas och att båda könen finns representerade inom olika yrkesområden. Alla ska få förutsättningar att förena yrkesrollen med föräldraskapet. I enlighet med detta har vi beslutat om en ny policy för likabehandling. Denna policy ersätter tidigare riktlinjer för jämställdhet och mångfald, kränkande särbehandling och personalpolicy. Vi har även uppdaterat vår rutin för kränkande särbehandling så det är tydligare med vad som händer och vad som förväntas om någon upplever sig bli utsatt för kränkande särbehandling.

Medarbetarnas trivsel och arbetsmiljö följs upp regelbundet och systematiskt dels genom en årlig arbetsmiljöenkät, dels genom medarbetarsamtal som genomförs kontinuerligt. Under 2022 startade vi upp en temperaturmätningstjänst, Winningtemp, med syftet att enkelt och anonymt 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.

20230509003497

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 året har vi genomfört ett större hälsoarbete med individuell hälsoplan med hälsotest och coach för att nå egna mål med sin hälsa. En uppföljning erbjöds under hösten. En majoritet av medarbetarna valde att medverka och resultaten visar på att en stor andel uppnådde sina mål.

Kraftstaden har en aktiv friskvårdsgrupp som skapar förutsättningar till medarbetarna för en bättre hälsa. Det har under året varit fysiska aktiviteter av olika slag men också påminnelser om små saker att addera till sin vardag, som exempelvis pausövningar, för att förhoppningsvis skapa en vana. Parallellt med friskvårdsgruppen finns Personalklubben, som anordnar sociala aktiviteter utanför arbetstid och sätter även guldkanten på arbetsdagen med bland annat temadagar och enklare tävlingar.

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

Kraftstaden har, under alla år bolaget varit verksam i nuvarande form, haft en relativ låg sjukfrånvaro men då antalet anställda är förhållandevis litet har enstaka fall av allvarlig sjukdom haft stort genomslag i statistiken. Totalt har sjukfrånvaron för 2022 uppgått till 2,16% vilket är en minskning med 2,64 procentenheter.

Kraftstaden är ansluten till arbetsgivarorganisationen Sobona och gällande kollektivavtal tillämpas. Branchöverenskommelse om lön och allmänna anställlningsvillkor-Fastigheter började tillämpas 1 januari 2022. Vi har uppdaterat löneprocessen med ny befattningsvärdering och lönekartläggning samt utarbetat tydligare lönekriterier i enlighet med avtalet.

Den nya *Lagen om skydd för personer som rapporterar om missförhållanden* innebär ett mer utvecklat och stärkt visselblåsarskydd för dem som anmäler missförhållanden på en arbetsplats, något som Kraftstaden tar på största allvar. Tillsammans med Trollhättan Energi och Eidar har vi tagit fram en visselblåsarfunktion som kan nyttjas gemensamt för våra verksamheter.

Vi har tagit beslut att delar av verksamheten kommer att flytta till nya lokaler under 2023 och att vi då kommer införa ett aktivitetsbaserat arbetssätt.

VD Anders Torslid

HR
Cimona Sjöstrand
HR-ansvarig

TILLVÄXT
Katja Weyhing
Marknadschef
Viktor Johansson
Affärsutvecklingschef
Maritha D'Aria
Kommunikatör
Lovisa Svensson
Kommunikatör
Denise Aloandersson
Kommunikatör
Nadia Smit
Mobilitetsutvecklare
Marcus Engelbrektsson
Uthyrare

PROJEKT
Jan Mattsson
Projektledare
Tobias Björk
Projektledare
Andreas Danielsson
Projektledare
Daniel Nordström
Projektledare
Malin Nyberg*
Stadsdelsutvecklare

EKONOMI
Gunilla Bogren
Ekonomichef
Britt Fransson
Ekonom
Dag Vintersten*
Ekonom
Kristina Hermansson
Ekonom
Åsa Zakrisson Walter
Ekonomiassistent
Dennis Nyström
IT-ansvarig
Sirja Nikkanen
Upphandling
Charlotte Olsson
Receptionist
Lotta Rahm
Kvalitetsutvecklare

FASTIGHET
Eddie Dunkel Fastighetschef

FÖRVALTNING
Henrik Meivert
Projektledare
Magnus Elfving
Förvaltare
Joakim Forsberg
Förvaltare
Pär Dahl
Förvaltare
Kristian Carlsson
Förvaltare
Jakob Lindblom
Förvaltare
Tobias Tobiasson
Förvaltare
Abdelraheem Auf
Administratör/AutoCAD
Tanja Pekkanen
Förvaltningsadministratör
Henrik Rodén
Säkerhetssamordnare

ENERGI & MILJÖ
Anders Jansson
Hållbarhetsstrateg
Sven Nielsen
Energiansvarig
Jan Andersson
Energi & Miljö
Frida Stolt
Miljösamordnare

UNDERHÅLL
Anders Gustafsson
Underhållschef

BYGGTEKNIK
Per Karlsson
Kent Johansson
Frank Zandhoff
Mikael Back
Martin Wernby
Joachim Torpenberg
Hans Frisk

DRIFTTEKNIK
Fredrik A Cesar
Fredrik Johansson
Staffan Gustafsson
Mattias Topp
Krister Olsson
Reine Persson
Linus Gustafsson
Lars Ebenholm

* Tjänstlediga, arbetar på Trollhättan Exploatering AB

20230509003498

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 2003–2021 lämnat koncernbidrag med 30,5 mnkr, vilket minskat det fria egna kapitalet i motsvarande mån.

Under 2022 har koncernbidrag – under förutsättning av årsstämmans godkännande – lämnats med 1,4 mnkr.

Den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag reducerar bolagets soliditet med 0,04 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 lång sikt 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:

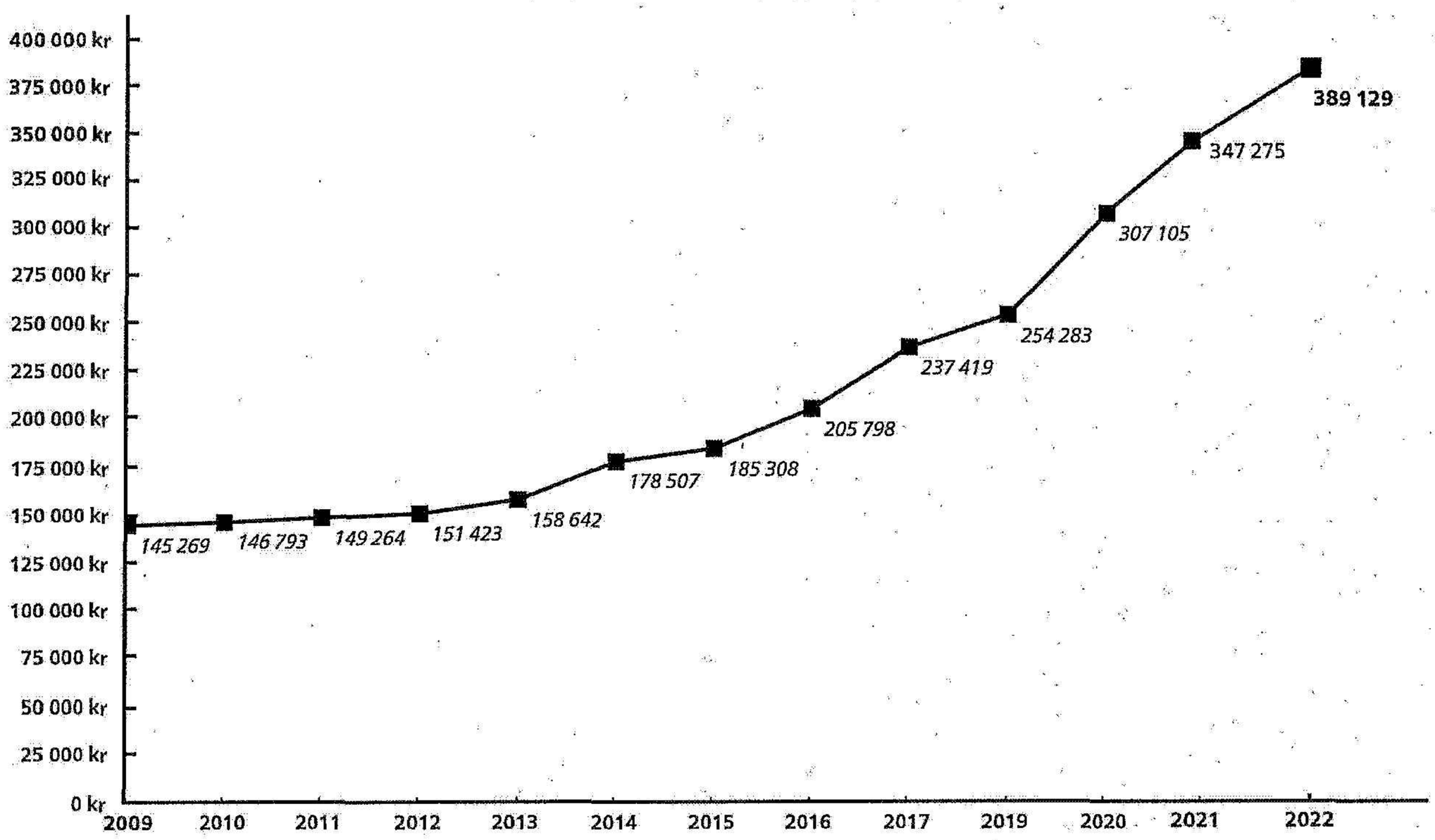
Balanserad vinst	123 568 134
Årets vinst	14 064 478
	137 632 612

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen behandlas så att:

I ny räkning överförs **137 632 612**

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

TIOÅRSÖVERSIKT JUSTERAT EGET KAPITAL



Finansiella rapporter 2022

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

20230509035O0

Resultaträkning

(I KRONOR)

		MODERBOLAGET:		KONCERNEN
	Not	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31
Rörelsens intäkter m m				
Nettoomsättning	2,3,4	**361 423 887**	351 755 822	**361 423 887**
Aktiverat arbete för egen räkning		**4 701 960**	4 061 483	**4 701 960**
Vinst av avyttring av fastigheter och inventarier		**171 453**	2 750 162	**171 453**
Övriga rörelseintäkter	5	**6 726 570**	5 569 386	**6 726 570**
		373 023 870	364 136 853	**373 023 870**
Rörelsens kostnader				
Fastighetskostnader		**-91 606 753**	-80 980 244	**-91 606 753**
Övriga externa kostnader	6	**-11 609 572**	-13 274 702	**-11 618 172**
Personalkostnader	7	**-40 734 677**	-39 485 996	**-40 745 245**
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		**-136 599 435**	-139 928 910	**-136 599 435**
Resultat vid försäljning och utrangering av fastigheter		**-2 488 746**	-6 298 004	**-2 488 746**
		-283 039 183	-279 967 856	**-283 058 351**
Rörelseresultat		**89 984 687**	84 168 997	**89 965 519**
Resultat från finansiella investeringar				
Ränteintäkter	8	**1 103 699**	265	**1 105 649**
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	**-44 921 582**	-43 419 760	**-44 921 582**
		-43 817 883	-43 419 495	**-43 815 933**
Resultat efter finansiella poster		**46 166 804**	40 749 502	**46 149 586**
Bokslutsdispositioner				
Förändring av avskrivningar utöver plan		**-35 000 000**	-19 000 000	**0**
Lämnat koncernbidrag		**-1 400 000**	-1 400 000	**-1 400 000**
		-36 400 000	-20 400 000	**-1 400 000**
Resultat före skatt		**9 766 804**	20 349 502	**44 749 586**
Skatt på årets resultat	10	**4 297 674**	3 508 370	**-2 908 779**
ÅRETS VINST		**14 064 478**	23 857 872	**41 840 807**
Räntetäckningsgrad		**1,9**		**1,9**
Räntetäckningsgard, kassaflödesmässig		**5,0**		**5,0**
AVKASTNING		**13,29%**	13,3%	**13,29%**

20230509035O1

Balansräkning

(I KRONOR)

		MODERBOLAGET		KONCERNEN
TILLGÅNGAR	Not	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	11	**2 287 793 731**	2 371 103 189	**2 287 793 731**
Inventarier, verktyg och installationer	12	**435 100 030**	465 945 982	**435 100 030**
Pågående nyanläggningar	13	**300 420 964**	105 762 999	**300 420 964**
		3 023 314 725	2 942 812 170	**3 023 314 725**
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier i dotterbolag	14	**1 000 000**	0	**0**
Fordringar på dotterbolag	15	**9 674**	0	**0**
Fordringar hos koncernföretag	15	**75 000 000**	75 000 000	**75 000 000**
Uppskjuten skattefordran	16	**13 984 131**	9 686 457	**0**
Andra långfristiga fordringar		**0**	0	**0**
		89 993 805	84 686 457	**75 000 000**
Summa anläggningstillgångar		**3 113 308 530**	3 027 498 627	**3 098 314 725**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		**3 042 599**	2 609 470	**3 042 599**
Aktuell skattefordran		**388 643**	432 542	**388 643**
Fordringar hos Trollhättans Stad	17	**129 056 117**	158 617 257	**129 056 117**
Fordringar hos koncernföretag	18	**0**	12 500	**0**
Övriga fordringar		**16 487 552**	9 479 296	**16 487 552**
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	**3 582 660**	2 367 341	**3 582 660**
		152 557 571	173 518 406	**152 557 571**
Kassa och bank				
Kassa och bank		**4 046 103**	4 442	**5 048 054**
Summa omsättningstillgångar		**156 603 674**	173 522 848	**157 605 625**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 269 912 204**	3 201 021 475	**3 255 920 350**

20230509035O2

Balansräkning (forts)

		MODERBOLAGET:		KONCERNEN
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	20	**75 500 000**	75 500 000	**75 500 000**
Bundna reserver / reservfond		**11 500 000**	11 500 000	**11 500 000**
		87 000 000	87 000 000	**87 000 000**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		**123 568 134**	99 710 262	**260 274 652**
Årets resultat		**14 064 478**	23 857 872	**41 840 807**
		137 632 612	123 568 134	**302 115 459**
Summa eget kapital		**224 632 612**	210 568 134	**389 115 459**
OBESKATTADE RESERVER		**207 174 456**	172 174 456	**0**
Avsättningar				
Uppskjuten skatteskuld	16	**0**	0	**28 690 260**
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Skulder till kreditinstitut	22	**1 473 847 000**	1 950 987 000	**1 473 847 000**
Summa långfristiga skulder		**1 473 847 000**	1 950 987 000	**1 473 847 000**
KORTFRISTIGA SKULDER				
Skulder till kreditinstitut		**1 217 140 000**	740 000 000	**1 217 140 000**
Leverantörsskulder		**46 811 681**	24 759 548	**46 811 681**
Skulder till koncernföretag	21	**5 504 243**	9 736 907	**5 504 243**
Övriga skulder		**1 499 294**	1 428 982	**1 499 294**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	**93 302 918**	91 366 448	**93 312 413**
Summa kortfristiga skulder		**1 364 258 136**	867 291 885	**1 364 267 631**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 269 912 204**	3 201 021 475	**3 255 920 350**
Justerat eget kapital vid årets ingång		**347 274 652**	307 105 384	**0**
		0	0	**0**
		0	0	**0**
SOLIDITET		**11,900%**	10,849%	**11,951%**
Exkl lämnat koncernbidrag		**11,938%**	0	**11,989%**
		0,0004	0	**0,0004**
Justerat eget kapital vid årets utgång		**389 129 130**	347 274 652	**389 115 459**

20230509035O3

Kassaflödesanalys

(I KRONOR)

	MODERBOLAGET:		KONCERNEN
	2022	2021	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Handel med koncernföretag	**189 868 497**	211 714 282	**189 868 497**
Inbetalningar från externa kunder	**209 762 131**	202 437 252	**209 762 131**
Utbetalningar till externa leverantörer och anställda	**-145 379 327**	-152 227 785	**-145 389 000**
Kassaflöde från löpande verksamhet före betalda räntor och inkomstskatter	**254 251 301**	261 923 749	**254 241 628**
Ränteinkomster	**1 103 699**	265	**1 105 649**
Ränteutgifter	**-43 468 797**	-43 414 925	**-43 468 797**
Betald inkomstskatt	**0**	0	**0**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**211 886 203**	218 509 089	**211 878 480**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i dotterbolag	**-1 009 674**	0	**0**
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	**-213 481 451**	-229 681 569	**-213 481 451**
Försäljning av anläggningstillgångar	**2 296 302**	10 644 538	**2 296 302**
Erhållna investeringsbidrag	**5 250 281**	252 592	**5 250 281**
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-206 944 542**	-218 784 436	**-205 934 868**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	**0**	0	**0**
Utbetalt koncernbidrag etc	**-1 400 000**	-1 400 000	**-1 400 000**
Erhållet näringsbidrag Trollhättans Stad	**500 000**	500 000	**500 000**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-900 000**	-900 000	**-900 000**
Ökning/minskning av likvida medel	**4 041 661**	-1 175 347	**5 043 612**
Likvida medel vid årets början	**4 442**	1 179 789	**4 442**
Likvida medel vid årets slut	**4 046 103**	4 442	**5 048 054**

20230509035O4

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 intäkts- 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	MODERBOLAGET 2022	MODERBOLAGET 2021	KONCERNEN 2022
Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren			
Hyresintäkter lokaler	**342 975 682**	334 550 474	**342 975 682**
Intäkter parkeringsverksamhet	**2 403 128**	2 189 857	**2 403 128**
Övriga förvaltningsintäkter	**14 976 265**	14 004 765	**14 976 265**
Näringsbidrag Trollhättans Stad	**500 000**	500 000	**500 000**
Arrendeintäkter	**568 812**	510 726	**568 812**
	361 423 887	351 755 822	**361 423 887**

20230509035O5

Noter (forts)

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN	MODERBOLAGET		KONCERNEN
	2022	2021	2022
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	**0,5**	0,6	**0,5**
Andel av inköpen som avser koncernföretag	**28,7**	31,6	**28,7**

NOT 4 LEASINGAVTAL – OPERATIONELL LEASING			
LEASEGIVARE	2022	2021	2022
I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med	**0**	0	**0**
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:			
Inom 1 år	**348 114 759**	348 381 987	**348 114 759**
Mellan 2 till 5 år	**1 113 378 464**	1 140 799 957	**1 113 378 464**
Senare än 5 år	**1 224 809 009**	1 252 243 714	**1 224 809 009**
	2 686 302 232	2 741 425 658	**2 686 302 232**

NOT 5 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021	2022
Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag			
Erhållna bidrag	**50 000**	236 356	**50 000**
Underhållsavdelning externt sålda tjänster	**4 093 498**	3 582 740	**4 093 498**
Försäkringsersättning	**0**	27 500	**0**
Återvunna avskrivna kundfordringar	**556 439**	17 053	**556 439**
Övriga rörelseintäkter	**2 026 633**	1 705 737	**2 026 633**
	6 726 570	5 569 386	**6 726 570**

NOT 6 ERSÄTTNING TILL REVISORER	2022	2021	2022
EY Auktoriserad revisor			
Revisionsuppdrag	**154 500**	103 000	**154 500**
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	**0**	0	**0**
Skatterådgivning	**0**	0	**0**
Övriga tjänster	**0**	0	**0**
Lekmannarevisorer med biträde			
Revisionsuppdrag	**10 214**	11 384	**10 214**
	164 714	114 384	**164 714**

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

20230509035506

Noter (forts)

NOT 7 PERSONAL

Medelantal anställda

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

	MODERBOLAGET		KONCERNEN
	2022	**2021**	**2022**
Medelantal anställda har varit	**54,16**	56,40	**54,16**
varav kvinnor	**16,53**	14,60	**16,53**
varav män	**37,63**	41,80	**37,63**

Löner, ersättningar m m

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

STYRELSEN OCH VD			
Löner och ersättningar	**1 508 642**	1 497 478	**1 517 315**
Pensionskostnader	**287 691**	281 069	**287 691**
	1 796 333	1 778 547	**1 805 006**
ÖVRIGA ANSTÄLLDA			
Löner och ersättningar	**25 580 002**	24 796 194	**25 580 002**
Pensionskostnader	**1 911 245**	2 087 066	**1 911 245**
	27 491 247	26 883 260	**27 491 247**
SOCIALA KOSTNADER	**9 112 565**	8 821 062	**9 114 460**
Summa styrelse och övriga	**38 400 145**	37 482 869	**38 410 713**

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledarmöter	**13**	13	**13**
varav kvinnor	**5**	5	**5**
varav män	**8**	8	**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

	2022	**2021**	**2022**
Räntor	**1 103 700**	265	**1 105 650**
	1 103 700	265	**1 105 650**

NOT 9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022	**2021**	**2022**
Borgensavgifter Trollhättans Stad	**7 982 961**	7 982 961	**7 982 961**
Övriga räntekostnader	**36 938 622**	35 436 799	**36 938 622**
	44 921 583	43 419 760	**44 921 583**

20230509005507

Noter (forts)

NOT 10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	MODERBOLAGET 2022	MODERBOLAGET 2021	KONCERNEN 2022
Uppskjuten skatt	**4 297 674**	3 508 370	**4 301 221**
	4 297 674	3 508 370	**-7 210 000**
Avstämning av effektiv skatt			
Resultat före skatt	**9 766 804**	20 349 502	**44 749 586**
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	**-2 011 962**	-4 191 997	**-9 218 415**
Skatteeffekt av:			
Ej avdragsgilla kostnader	**-372 100**	-1 200 026	**-372 100**
Ej skattepliktiga intäkter	**218**	85 088	**218**
Skattemässiga justeringar	**8 689 860**	4 287 291	**8 689 860**
Underskottsavdrag som nyttjas i år	**31 385**	1 051 028	**31 385**
i år uppkomna underskottsavdrag	**6 306 016**	1 019 644	**-6 340 947**
Förändring uppskjuten skatt	**4 297 674**	3 508 370	**4 301 221**
Summa	**4 297 674**	3 508 370	**-2 908 779**

NOT 11 BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**3 334 490 880**	2 524 174 948	**3 334 490 880**
Inköp	**16 978 970**	12 754 295	**16 978 970**
Försäljningar/utrangeringar	**-5 038 365**	-26 126 358	**-5 038 365**
Omklassificeringar	**-3 464 740**	823 687 995	**-3 464 740**
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 342 966 745**	3 334 490 880	**3 342 966 745**
Ingående avskrivningar	**-963 387 691**	-874 422 922	**-963 387 691**
Försäljningar/utrangeringar	**856 111**	12 860 330	**856 111**
Omklassificeringar	**3 464 740**	-3 464 740	**3 464 740**
Årets avskrivningar	**-96 106 174**	-98 360 359	**-96 106 174**
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 055 173 014**	-963 387 691	**-1 055 173 014**
Utgående redovisat värde	**2 287 793 731**	2 371 103 189	**2 287 793 731**
Redovisat värde byggnader	**2 056 081 835**	2 056 081 835	**2 056 081 835**
Redovisat värde markanläggningar	**179 643 230**	191 116 699	**179 643 230**
Redovisat värde mark	**121 792 709**	123 904 655	**121 792 709**
	2 287 793 731	2 371 103 189	**2 287 793 731**
I ovanstående redovisat värde ingår Verkligt värde förvaltningsfastighet	**4 347 437 713**	4 271 923 082	**4 347 437 713**

MARKNADSVÄRDERING
En extern värderare har anlitats för värdering av ett urval fastigheter 2015-2021. För övriga fastigheter har en så kallade desktopvärdering gjorts.

20230509063508

Noter (forts)

NOT 12 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	MODERBOLAGET		KONCERNEN
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**903 119 423**	806 757 162	**903 119 423**
Inköp	**10 554 294**	6 641 452	**10 554 294**
Försäljningar/utrangeringar	**-1 456 737**	-9 491 538	**-1 456 737**
Omklassificeringar	**0**	99 212 347	**0**
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**912 216 980**	903 119 423	**912 216 980**
Ingående avskrivningar	**-437 173 441**	-401 985 312	**-437 173 441**
Försäljningar/utrangeringar	**549 751**	6 380 422	**549 751**
Årets avskrivningar	**-40 493 261**	-41 568 551	**-40 493 261**
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-477 116 951**	-437 173 441	**477 116 951**
Utgående redovisat värde	**435 100 029**	-465 945 982	**435 100 029**

NOT 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**105 762 999**	787 967 404	**105 762 999**
Årets investeringar	**219 867 505**	214 050 728	**219 867 505**
Försäljningar/utrangeringar/fakturerat	**-3 321 881**	21 044 738	**-3 321 881**
Aktiverade investeringar	**-21 887 659**	-917 299 871	**-21 887 659**
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**300 420 964**	105 762 999	**300 420 964**
Utgående redovisat värde	**300 420 964**	105 762 999	**300 420 964**

Det projektet som står för den största investeringen inom näringslivsbeståndet under 2022 är fortsatt Filfabriken & Hyveljärnsfabriken - renovering och restaurering av gamla fabrikslokaler på Källstorps industriområde.

Det största investeringsprojektet i den kommunala verksamheten under 2022 är nybyggnation av nytt C-kök.

NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG		MODERBOLAGET	
		2022-12-31	2021-12-31
Företag **Organisationsnummer – Säte**	**Antal/Kap** **antal %**	**Redovisat** **värde**	**Redovisat** **värde**
Propellern Fastighetsutveckling Trollhättan AB 559390-2538 – Trollhättan	**100** **100,00%**	**1 000 000**	0
Utgående redovisat värde		**1 000 000**	0

NOT 15 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	MODERBOLAGET		KONCERNEN
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**75 000 000**	75 000 000	**75 000 000**
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**75 000 000**	75 000 000	**75 000 000**
Utgående redovisat värde	**75 000 000**	75 000 000	**75 000 000**

20230509003509

Noter (forts)

NOT 16 UPPSKJUTEN SKATT

	MODERBOLAGET					
	2022-12-31			2021-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader	**-33 462 579**	**6 893 292**	**0**	-37 050 174	7 632 336	0
Markanläggningar	**1 463 508**	**-301 483**	**0**	1 123 252	-231 390	0
Anskaffade inventarier 2021	**105 701 179**	**4 122 346**	**0**	105 701 179	4 122 346	
Underskottsavdrag	**30 764 078**	**6 337 400**	**0**	152 352	31 385	0
Negativt räntenetto	**11 343 430**	**2 336 747**	**0**	11 343 430	2 336 747	0
Direktavdrag pågående nyanläggningar	**26 233 835**	**-5 404 170**	**0**	20 412 456	-4 204 967	0
		13 984 132	**0**		9 686 457	0

	KONCERNEN		
	2022-12-31		
UPPSKJUTEN SKATT	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader	**-33 462 579**	**6 893 291**	
Markanläggningar	**1 463 508**	**-301 483**	
Anskaffade inventarier 2021	**105 701 179**	**4 122 346**	
Underskottsavdrag	**30 764 078**	**6 337 400**	
Negativt räntenetto	**11 343 430**	**2 336 747**	
Direktavdrag pågående nyanläggningar	**26 233 835**	**-5 404 170**	
Överskrivningar	**-207 174 456**		**-42 677 938**
Delsumma	**13 984 131**	**-42 677 938**	
Netto uppskjuten skatteskuld		**-28 693 807**	

NOT 17 FORDRINGAR HOS TROLLHÄTTANS STAD

	MODERBOLAGET		KONCERNEN
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31
Koncernkonto	**203 960 600**	159 235 561	**203 960 600**
Hyresfordran och övrig kundfordran	**2 698 004**	4 964 013	**2 698 004**
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**461 463**	5 825 228	**461 463**
	207 120 067	170 024 802	**207 120 067**
Leverantörsskulder	**-10 738 904**	-10 463 731	**-10 738 904**
Förskottsbetalda hyror	**-67 221 823**	0	**-67 221 823**
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**-103 223**	-943 814	**-103 223**
	-78 063 950	-11 407 545	**-78 063 950**
	129 056 117	158 617 257	**129 056 117**

Beviljad koncernkontokredit uppgår till 35 000 000 kr.

20230509035110

Noter (forts)

NOT 18 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	MODERBOLAGET 2022-12-31	MODERBOLAGET 2021-12-31	KONCERNEN 2022-12-31
Kundfordringar	**0**	12 500	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	12 500	**0**

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31
Diverse förutbetalda kostnader	**1 553 308**	1 405 920	**1 553 308**
Upplupna investeringsbidrag	**1 301 581**	880 442	**1 301 581**
Upplupen fakturering kunder/hyresgäster	**28 563**	73 715	**28 563**
Övriga intäkter	**699 208**	7 264	**699 208**
	3 582 660	2 367 341	**3 582 660**

NOT 20 UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL	MODERBOLAGET Antal aktier	Kvotvärde per aktie	Antal aktier
Antal/värde vid årets ingång	**75 500**	**1 000,00**	**75 500**
Antal/värde vid årets utgång	**75 500**	**1 000,00**	**75 500**

NOT 21 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	MODERBOLAGET 2022-12-31	MODERBOLAGET 2021-12-31	KONCERNEN 2022-12-31
Kundfordringar	**51 797**	30 063	**51 797**
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**-36 600**	17 203	**-36 600**
Leverantörsskulder	**-4 998 132**	-9 142 468	**-4 998 132**
Förskottsbetalda hyror	**-521 308**	-637 096	**-521 308**
Upplupna kostnader	**0**	-4 609	**0**
	-5 504 243	-9 736 907	**-5 504 243**

NOT 22 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	**1 473 847 000**	1 950 987 000	**1 473 847 000**
Amortering inom 1-2 år	**700 847 000**	877 140 000	**700 847 000**
Amortering inom 2-3 år	**230 000 000**	450 847 000	**230 000 000**
Amortering inom 3-5 år	**543 000 000**	623 000 000	**543 000 000**
	1 473 847 000	1 950 987 000	**1 473 847 000**

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter med mera	**38 411 352**	37 304 592	**38 411 352**
Upplupna räntekostnader	**18 197 819**	16 745 034	**18 197 819**
Upplupna personalkostnader	**2 564 929**	2 349 870	**2 566 824**
Upplupna kostnader investeringsprojekt	**32 788 488**	34 256 754	**32 788 488**
Övriga upplupna kostnader	**1 340 330**	710 198	**1 347 930**
	93 302 918	91 366 448	**93 312 413**

20230509035111

Noter (forts)

NOT 24 DERIVATINSTRUMENT

	MODERBOLAGET				
	2022-12-31			2021-12-31	
Typ av instrument	Nom belopp	Verkligt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
Forwardswappar 22-12-31	**0**	**0**	**0**	0	0
Ränteswapar 22-12-31	**2 605 000 000**	**250 165 000**	**0**	0	0
Forwardswappar 21-12-31	**0**	**0**	**0**	0	0
Ränteswapar 21-12-31	**2 685 000 000**	**0**	**0**	-41 315 000	0
		250 165 000	**0**	-41 315 000	0

NOT 25 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

	2022-12-31	2021-12-31
Förslag till disposition av bolagets vinst		
Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst	**123 568 134**	99 710 262
Årets vinst	**14 064 478**	23 857 872
	137 632 612	123 658 134
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	**137 632 612**	123 568 134

NOT 26 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	**0**	0
Företagsinteckningar	**0**	0
Summa ställda säkerheter	**0**	0

NOT 27 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	**0**	0
	0	0

NOT 28 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Avtal har tecknats om att dotterbolaget Propellern Fastighetsutveckling Trollhättan AB ska förvärva en stor fastighet.

20230509083512

TROLLHÄTTAN DEN 24 MARS 2023

Stenåke Kjell

Anders Torslid
Verkställande direktör

Ulf Rörstad

Lisa Thornadtsson

Tore Hult

Annika Ebenholm

Simon Johnsson

Kent Hömlund

Johanna Wallin Nylander

Eva Sirhem

Anders Wilsson

Gunilla Karlsson

Paul Öhman

Yngvar Amundsen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2023
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

20230509035315

Building a better working world

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 2022-01-01-2022-12-31.

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 2022 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 2-7 och 49-51 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.

20230509053514

Building a better working world

- 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

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 2022-01-01-2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till 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.

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 fortlöpande 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg den 28 mars 2023

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

20230509035153

GRANSKNINGSRAPPORT

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

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2022. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

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

Trollhättan, datum enligt digitala signaturer

Jörgen Jörgensen
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Bo Swanér
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Penneo dokumentnyckel: K54K6-NTAZZ-FEB6D-6518T-71NIP-4CT00

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BO SWANÉR
Lekmannarevisor
Serienummer: 19410726xxxx
IP: 188.151.xxx.xxx
2023-03-27 07:37:35 UTC

BankID

JÖRGEN JÖRGENSEN
Lekmannarevisor
Serienummer: 19420930xxxx
IP: 90.232.xxx.xxx
2023-03-28 07:16:21 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: K54K6-NTAZZ-FEB6D-6518T-71NIP-4CT00

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

20230509035516

Styrelse, VD, revisorer och lekmannarevisorer

STYRELSE

Genom beslut i Trollhättans kommunfullmäktige 2018-12-17 § 195, 2019-09-16 § 173, 2019 10–14 § 211, 2020-06-22 § 105, 2022-10-10 § 140 och 2022-10-31 § 163 har enligt bolagsordningen följande styrelseledamöter, ordförande och vice ordförande utsetts att ingå i styrelsen fram till och med årsstämma 2023.

Vid årsstämman den 25 april 2022 godkändes kommunfullmäktiges val.

Ledamöter

Stenåke Kjell (S), ordförande, Ulf Rörstad (M), vice ordförande,
Lisa Thornadtsson (S), Tore Hult (S), Annika Ebenholm (S), Simon Johnsson (S), Kent Hörnlund (V),
Johanna Wallin Nylander (MP), Eva Jirhem (M), Anders Nilsson (M), Gunilla Karlsson (C),
Paul Öhman (SD), Yngvar Amundsen (SD)

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Anders Torslid

REVISOR

Till revisor har för tiden från årsstämma 2019 intill årsstämma år 2023 valts:
Ernst & Young AB med Anders Linusson som huvudansvarig revisor

LEKMANNAREVISORER

Genom beslut i Trollhättans kommunfullmäktige 2018-12-17 § 195 har enligt bolagsordningen följande lekmannarevisorer och ersättare utsetts i bolaget för tiden från årsstämma 2019 intill årsstämma år 2023.

Ordinarie

Jörgen Jörgensen (S)
Bo Swanér (M)

Ersättare

Börje Gustavsson (S)
Mats Häggner (C)

20230509035317

Förvaltningsfastigheter 2022-12-31

Fastighetsbeteckning	Belägenhet	Nyttjande	Lokalyta kvm (BRA)	Antal P-platser	Tomtareal kvm	Taxeringsvärde (kkr) 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	Idrottsanlägging	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 Idrott	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	Grundskola	3 166		32 537		
Ryttaren 2	Velanda	Grundskola	1 699		25 238		
Lyrfågeln 2	Dannebacken	Grundskola	14 120		70 090	1 668	710
Ugglan 2	Stavre	Grundskola	7 132		15 673		
Åsaka 8:49	Väne-Åsaka	Grundskola	2 152		14 588		
Västbjörke 1:22	Norra Björke	Grundskola	405		2 439		
Hammarsmedjan 1	Hjortmossen	Grundskola	6 247		12 501		
Höder 7	Strömslund	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	15 365		63 360		
Rättaren 2	Sjuntorp	Grundskola	6 263		43 494		
Svärdsliljan 9	Skoftebyn	Grundskola	6 209		37 176		
Ingelängen 1:167	Upphärad	Grundskola	1 377		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	Blivande centralkök			6 599		
Sandhem 3:3, Skola	Sandhem	Förskola	300		1 350		

20230509035 18

Förvaltningsfastigheter 2022-12-32 (forts)

Fastighetsbeteckning	Belägenhet	Nyttjande	Lokalyta kvm (BRA)	Antal P-platser	Tomtareal kvm	Taxeringsvärde (kkr) Byggnad	Mark
fors. kommunala verksamhetsfastigheter							
Vällingklockan 2	Kronogården	Förskola	1 897		9 217		
Tistelstången 1	Kronogården	Förskola	1 092		15 190		
Spiltan 4	Kronogården	Förskola	879				
Blåvingen 4	Lextorp	Förskola	908		5 735		
Citronfjärilen 297	Lextorp	Förskola	914		6 855		
Skinnmo1:163	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	Förskola	589		2 011		
Barnsköterskan 2	Karlstorp	Förskola	626		8 322		
Fors 2:211	Sjuntorp	Förskola	356		2 187		
Sylte 4:3, Förskola	Sylte	Förskola	1 146		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		
Mloäpplet 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		
			181 958	**0**	**782 206**	**30 201**	**10 196**
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	Idrottsanläggnin	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	**0**	**145 965**	**273 120**	**41 862**

20230509035519

Förvaltningsfastigheter 2022-12-31 (forts)

Fastighetsbeteckning	Belägenhet	Nyttjande	Lokalyta kvm (BRA)	Antal P-plser	Tomtareal kvm	Taxeringsvärde (kkr) Byggnad	Mark
ÖVRIGA NÄRINGSLIVSFASTIGHETER							
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.	37 576		17 034		
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, Isstadio	Hjortmossen	Idrottsanläggning	12 143				
			121 566	**42**	**212 893**	**139 613**	**30 331**
PARKERING							
Smedjan 1	Hjortmossen	Parkeringsanläggning	5 532	195	1 672	5 754	5 307
Kardanen 3	Skogstorpa	Husvagnsparkering		124			
Gullön 9 & 10	Centr. staden	Parkeringsanläggning		123		3 380	0
Kronogården 3:1	Hjortmossen	Markparkering		403			
Malgön	Centr. staden	Markparkering		106			
*Öppenarea (OPA) ingår ej i summering lokalyta (BRA)			**5 532**	**951**	**1 672**	**9 134**	**5 307**
TOTALT			**411 628**	**993**	**1 142 736**	**452 068**	**87 696**

VARAV OFFENTLIG VERKSAMHET:		
N3	6 105	
Högskolan	37 576	
Maria Albert	4 299	
Elefanten, hus T	9 064	
Elefanten, hus M, V dela v	844	
Bandyhallen	12 143	
Bilmuséet	2 870	
Science Center	4 738	
Badminton	2 195	
Friskis och Svettis	1 418	
Kommunala verksamhetsfastigheter	181 958	
Totalt (antal kvm i offentlig verksamhet)	**263 210**	**63,98%**

Kraftstaden
FASTIGHETER
TROLLHÄTTAN

Kraftstaden Fastigheter Trollhättan · Box 953 · 461 29 Trollhättan
Åkerssjövägen 20/22 · 0520-47 45 50
www.kraftstaden.se