20250430011297

Kraftstaden
FASTIGHETER
TROLLHÄTTAN

ÅRSREDOVISNING

2024

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkning har fastställts på årsstämma den 22 april 2025. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Trollhättan den 28 april 2025

Stefan Jansson

Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB
Org nr 556008-8535

Årsredovisning 2024

Härlig sensommarkväll på Innovatum District

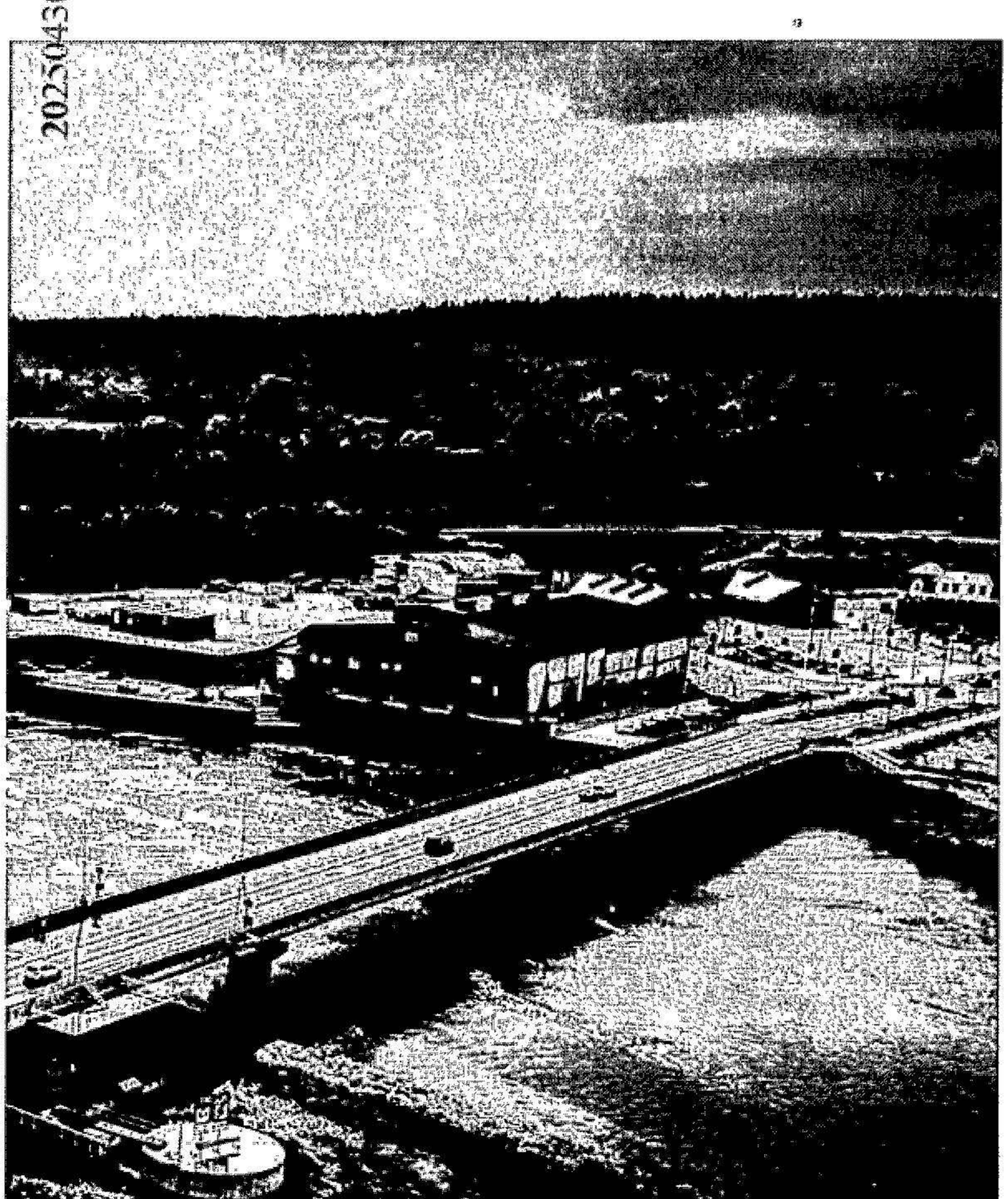
Kraftstaden
FASTIGHETER
TROLLHÄTTAN

20250430011299

Staden där innovation och tradition möts



Välkommen att utvecklas inTROLLHÄTTAN



Innovatum District i vinterskrud

Trollhättan

Trollhättan har alltid varit en stad där idéer blir verklighet. Med en stark industriell tradition och en unik innovationskraft fortsätter vi att forma framtidens näringsliv.

Här möts akademi, offentlig sektor och företag i en dynamisk samverkan som skapar grogrund för tillväxt och nya etableringar. Vårt näringsliv präglas till viss del av att ha turbo i sitt DNA samtidigt som Rocket Science är business as usual vilket gör att i Trollhättan pågår ständig innovation.

En stad där idéer blir verklighet

Genom Produktionstekniskt Centrum har Trollhättan positionerat sig som en ledande aktör inom additiv tillverkning – en teknik som revolutionerar industrin och stärker vår konkurrenskraft globalt.

Tillsammans med stadens växande företagskluster, strategiska läge och attraktiva livsmiljö är Trollhättan en plats där både människor och verksamheter kan utvecklas.

Anna Nilsson
Näringslivsutvecklare
Näringslivsenheten, Trollhättans Stad

20250430113013O1

Kraftstaden Fastigheter AB

Affärsidé

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

Vision

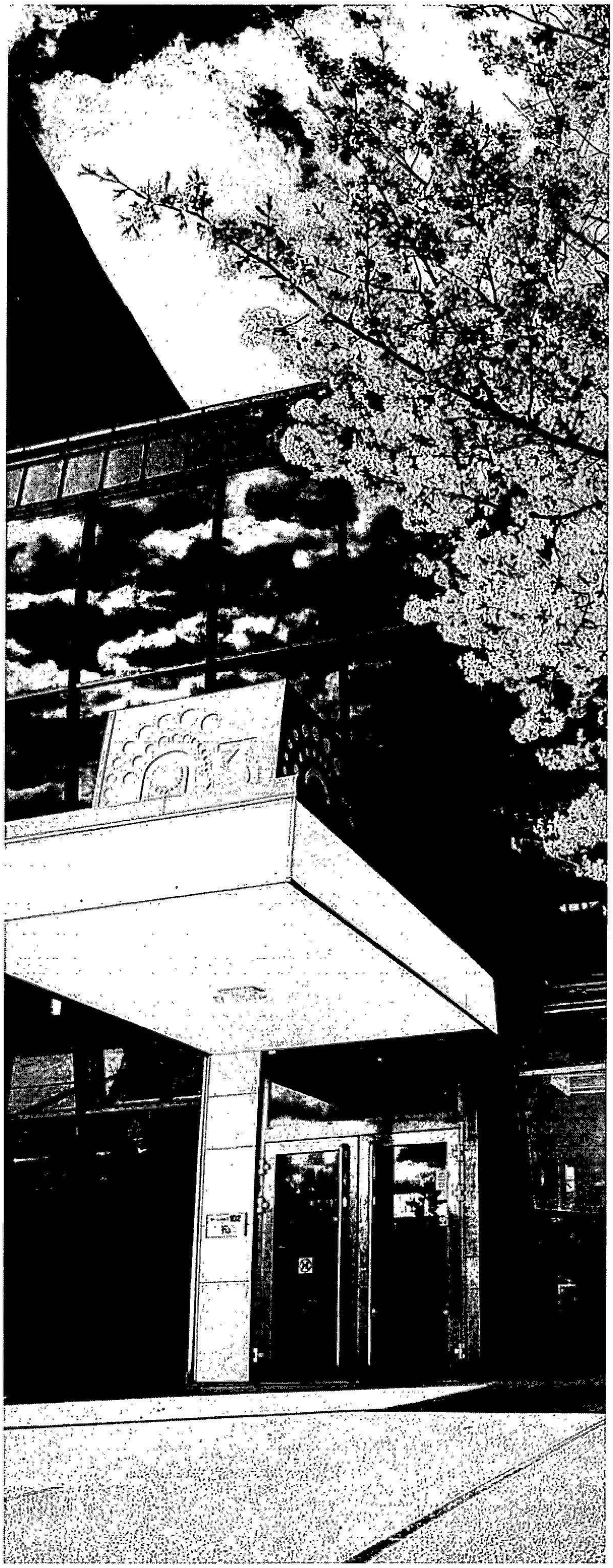
Miljöer där alla får plats att växa.

Kraftstadens 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 samarbetspartners ska känna sig trygga i att vi alltid levererar vad vi lovar.





Innehållsförteckning

Vår affärsidé 4
VD har ordet 6
2024 i korthet 8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ägardirektiv – verksamhetens ändamål 10
Bakgrund 10
Verksamhetsinriktning 12
Finansiella direktiv 12
Investeringar, köp och försäljningar 14
Pågående projekt 16
Fastighetsbestånd 18
Flerårsöversikt 19
Omsättning och resultat 20
Hållbara Kraftstaden 22
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 2024-12-31 49

20250430113O3

Ord från Kraftstadens VD

Vi lämnar ett år bakom oss som inneburit en mängd utmaningar för Kraftstaden som företag och organisation, men som även har varit en påfrestande tid för omvärlden i stort. Vi blickar med tillförsikt fram emot kommande år där vi tillsammans fortsätter att utveckla Kraftstaden i den riktning som både medarbetare, ägare, styrelse och kunder förväntar sig.

Början av 2024 präglades av omständigheter kopplade till höstens händelser då Kraftstaden hamnade i blickfånget. Under slutet av 2023 tillsatte Kraftstadens styrelse en tillförordnad VD, som entledigades redan i februari 2024. Sanny Mattelin utnämndes till ny tillförordnad VD fram tills en permanent VD rekryterats. På extra bolagsstämma i mars månad utsågs även en ny ordförande i bolagets styrelse, Olof Halbert, då tidigare ordförande avsagt sig sitt uppdrag.

För att skapa trygghet i organisationen och säkerställa Kraftstadens operativa förmåga och leverans till bolagets kunder, anlitades i början av 2024 externa konsulter för att tillfälligt fylla positionerna som Fastighetschef, Fastighetsutvecklingschef och Marknads- och Kommunikationschef. I april tog styrelsen beslut om att utse en permanent VD, och jag tillträdde tjänsten i augusti. Under sommaren och hösten färdigställdes även övriga rekryteringar till bolagets ledningsgrupp. En ny Marknads- och Kommunikationschef påbörjade sin fasta anställning under sommaren, medan Fastighetschef och Fastighetsutvecklingschef påbörjade sina anställningar under hösten. Bolaget har även rekryterat en ny Ekonomichef som kommer att tillträda sin tjänst under våren 2025.

Vi inleder 2025 med en i stort sett ny ledningsgrupp vars fokus är att bygga en företagskultur präglad av sunda affärsmässiga principer kombinerat med öppenhet, tillit och prestigelöshet. Tillsammans kommer vi att leda Kraftstaden mot en fortsatt stark position och utveckling, som innefattar ett närvarande ledarskap och tydliga riktlinjer för vårt arbete. Målet är att Kraftstaden ska vara kundernas bästa alternativ.

Redo för certifiering 2026

För att säkerställa Kraftstadens leverans av kvalité och arbete för långsiktig hållbarhet ytterligare, prioriterade styrelsen under året frågan om certifiering av Kraftstaden i enlighet med ISO 9001 och 14001. Under hösten har planen för arbetet konkretiserats ytterligare och målet är att vara redo för certifiering under 2026.

Bolagets fastigheter på Stallbackaområdet fortsatte sin utveckling under 2024 med beslut om ytterligare investeringar för att skapa bra möjligheter för nya och befintliga hyresgäster att växa men även för att frambringa goda förutsättningar för företag att etablera sig i Trollhättan.

Som ett led i vidareutvecklingen har beslut tagits om att flytta vårt eget kontor till Stallbacka under sommaren 2025, en flytt och renovering med tema återbruk. Flytten frigör ytor på Innovatum District som i sin tur öppnar för möjligheten för företag att utvecklas och växa på området.

Flytt med tema återbruk

Kraftstadens fastighetstillskott på Stallbacka är ett strategiskt och långsiktigt förvärv som faller väl in i bolagets uppdrag i ägardirektivet. Förutsättningarna har dock förändrats under året vilket inneburit att styrelsen beslutat om ett tillskott om 100 mnkr till det helägda dotterbolaget Propellern Fastighetsutveckling AB, där beslut har tagits om en nedskrivning om 100 mnkr av det bokförda värdet.

Under 2025 kommer vi att påbörja ett stort och långsiktigt arbete med att platsvarumärka Kraftstadens fastighetsbestånd på Stallbacka under namnet Prosper Park. Vi vill att området ska blomstra likt historiska dagar med känsla av driv, utveckling och innovation. Det blir ett spännande arbete som kommer att sträcka sig över flera år.

På Vårvik har arbetet med att skapa en ny attraktiv stadsdel fortsatt med samlad kraft. Beslut om nya investeringar och renovering av den gamla kontorsbyggnaden samt Martinverket har tagits och arbetet löper på enligt plan. På sikt kommer investeringarna tillföra fantastiska lokaler i ett centrumnära läge och bidra till vidare utveckling av både stadsdelen Vårvik och Trollhättan. För att klara planerade investeringar för bland annat bevarandet av områdets kulturmiljö beviljades bolaget ett ägartillskott om 200 mnkr.

20250430011304

Trollhättans första NollCo2-certifierade byggnad

Inom vårt bestånd av kommunala verksamhetslokaler har vi haft byggstart för Velanda förskola och skola, ett projekt som planeras bli Trollhättans första NollCO_2-certifierade byggnad. Certifieringen är ett av Kraftstadens nästa steg för att utveckla bolagets hållbarhetsarbete.

Ur ett ekonomiskt perspektiv redovisar Kraftstaden en förlust 2024. Det är poster av engångskaraktär i form av nedskrivningar av fastigheter i Propellern och Vårvik som tynger resultatet. Till viss del möts dessa nedskrivningar av ägartillskott, resterande förlust täcks från det egna kapitalet, som är fortsatt stabilt och vi har en soliditet som överstiger ägarnas krav. Vi ser att resultatet från den löpande verksamheten är fortsatt starkt.

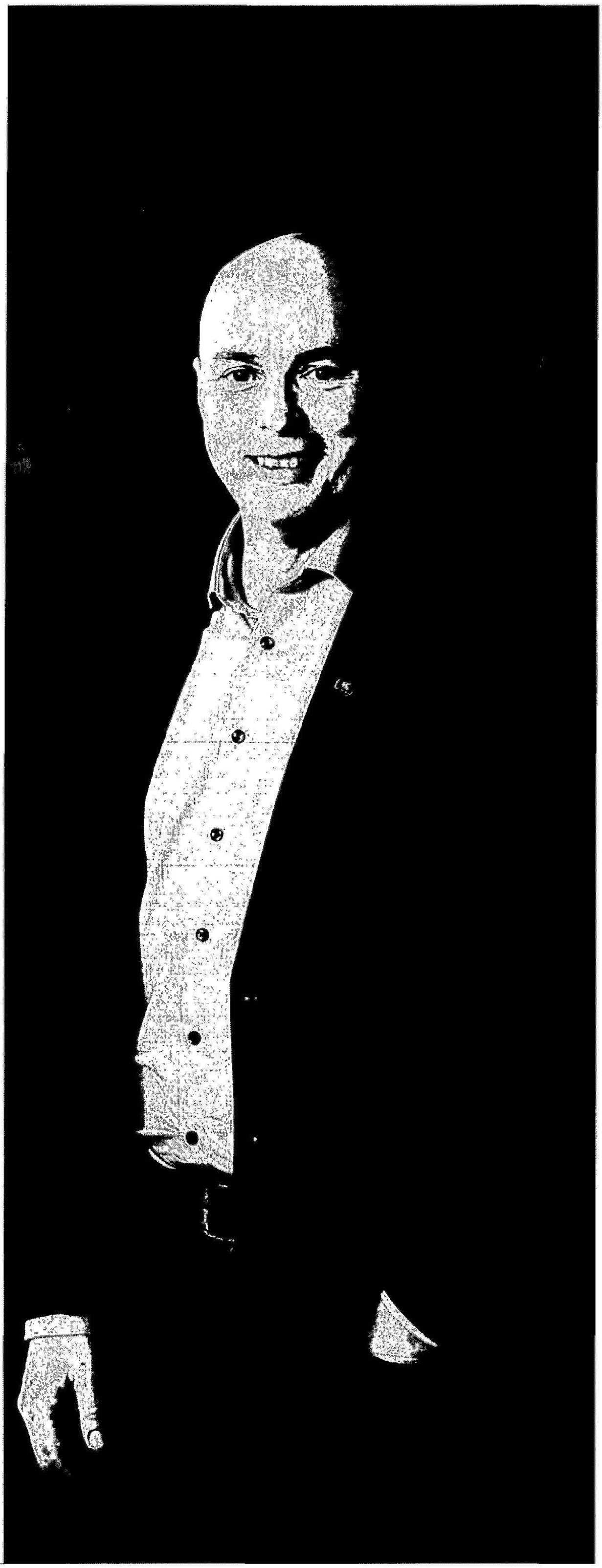
För att säkerställa bolagets långsiktiga finansiering och utveckling har vi gjort en större översyn av vår långtidsprognos där kommande investeringar har setts över, allt för en fortsättningsvis stabil ekonomi och utveckling av Kraftstaden. Styrelsen har tagit beslut om att inleda försäljning av icke-strategiska fastigheter vilket i sin tur innebär att vi stärker vår finansiella förmåga och möjliggör investeringar i projekt som skapar mervärde för ägare och kunder.

Vakansgraden i vårt fastighetsbestånd är för närvarande 2% och efterfrågan på våra lokaler är alltjämt god. Med kommande utveckling av både Vårvik och Stallbacka kommer vi skapa nya tilltalande lokaler som kan tillgodose delar av det behov som finns för Trollhättans utveckling och verka som ett attraktivt val för nyetableringar.

Kort efter mitt tillträde nåddes vi av det sorgliga beskedet att en av våra medarbetare drabbats av en tragisk olycka som dessvärre slutade med att personen miste livet. Medarbetaren var ny i företaget och såg fram emot att bidra till vår utveckling. Hen var mycket omtyckt och kommer att saknas av oss alla.

Till sist vill jag tacka alla medarbetare i Kraftstaden för deras fantastiska engagemang och vilja att ständigt utveckla bolaget i rätt riktning. Det här är en resa vi gör tillsammans med tillit, öppenhet, prestigelöshet och glädje.

Stefan Jansson
VD



20250430011305

2024 i korthet

2024 var ett händelserikt år för Kraftstaden med stora förändringar, fokus på förbättringar och som alltid en rad spännande projekt och arbeten för utveckling av Trollhättan. Vi blickar tillbaka på vad vi har åstadkommit tillsammans och tittar framåt med en optimistisk och nyfiken blick.



Velandas nya förskola och skola



Produktionsköket Håjum



Högskolan Väst

BYGGSTART
Velanda förskola- & skola

I maj togs första spadtaget ute i Velanda för den nya förskolan- och skolan som dimensioneras för 200 elever, plus ungefär 170 förskolebarn. Med flexibla klassrum kan användningsområde och utformning anpassas efter eleverna. Bygget har höga hållbarhetsambitioner med siktet inställt på att bli Trollhättans första noll CO_2-certifierade byggnad. Verksamheten beräknas flytta in sommaren 2026.

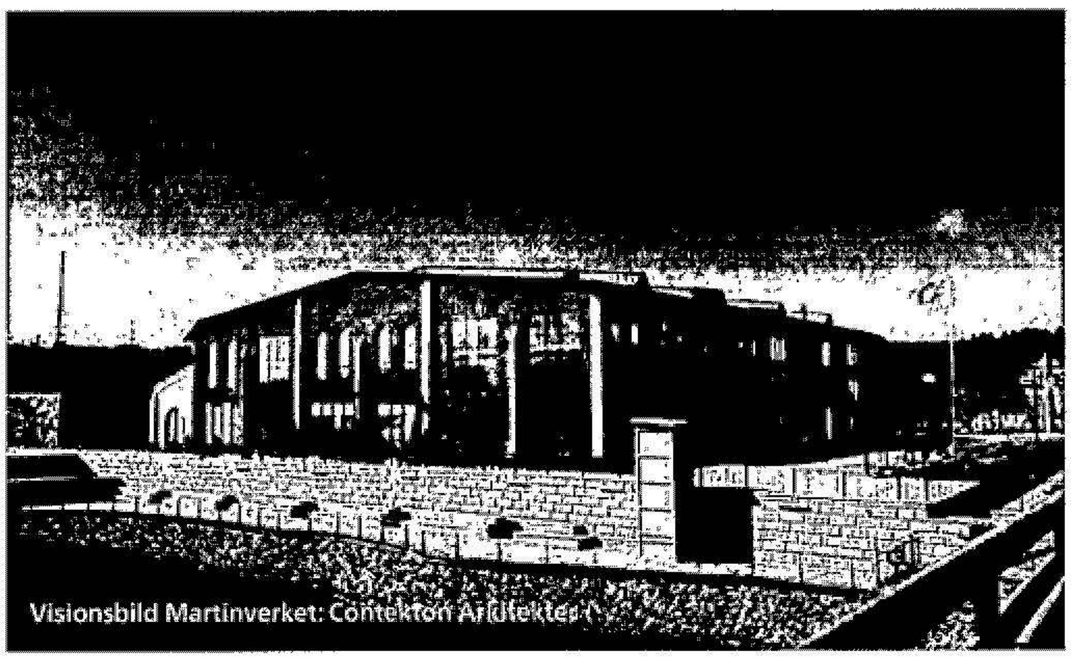
RENOVERING
Produktionsköket Håjum

På Håjum växer ett modernt produktionskök fram för att möta morgondagens behov. Köket kommer att ha samma struktur och grundflöde som Överby produktionskök vilket gör att verksamheten kan vara effektiv och samtidigt underlätta för personal som arbetar på båda enheterna. Stora delar av byggnadens stomme och fasad är återbruk, vilket gör att byggnaden minimerar koldioxidavtrycket.

RENOVERING
Högskolan Väst

Ombyggnationen och renoveringen av Högskolan Väst görs som en del i utvecklingen att skapa attraktiva och flexibla arbets- och mötesplatser på campus. Ombyggnationen har gett, och kommer att ge, fler öppna ytor som tillåter mer ljusinsläpp och en mer tilltalande arbetsmiljö.

Första byggnaden i Trollhättan som byggs enligt NollCo_2-avtryck



Visionsbild Martinverket: Contekton Arkitekter

Martinverket

Under året gick Kraftstaden tillsammans med Skanska, som totalentreprenör, vidare i nästa fas av Martinverket. Tillsammans ska vi transformera Martinverket till en mötesplats för hela Trollhättan där industrihistorien är ständigt närvarande.

Nu i fas 1 ska man arbeta fram en systemhandling, vilket innebär att man ska fastställa de bästa tekniska lösningarna för byggprojektet.

20250430113306


Glada miner under flygplatsdagen

Flygplatsdagen

Kraftstaden var på plats när flygplatsen i Trollhättan firade 40 år. Lagom till firandet fick flygplatsen ett nytt namn, Göteborg Stallbacka Airport. I härligt sommarväder tog vi emot tusentals människor i Kraftstadens tält.



Sponsring

Vi fortsatte våra sponsringssamarbeten under 2024 med ett stort antal föreningar och organisationer i Trollhättan. Vår grundtanke är att stärka den gemensamma insatsen att främja lokalsamhället i Trollhättan. Vårt mål är att i största möjliga mån ge barn och unga en meningsfull fritid där de kan utvecklas, umgås och ha roligt oavsett ålder, fysiska funktioner och ekonomiska möjligheter.

Intranät Kraftstaden

Under våren 2024 lanserades Kraftstadens nya och efterlängtade intranät. Vi har nu ett användarvänligt digitalt verktyg där vi kan samla viktig och matnyttig information för att effektivisera vårt arbete och säkerställa kommunikationen.

Invigning Spiltans förskola

Spiltans förskola invigdes i början av året. I renoveringen har både barnens och pedagogernas önskemål och behov fått styra utformning och utrustning för att skapa en inkluderande, praktisk och fantasifull förskola.

Kraftstaden var först ut bland alla kommunala bolag i Västra Götaland att handla upp skyddsrumsåtgärder.

Anders Roslöv - VD och Projektledare skyddsrum på Roslöv AB

Lussejoggen

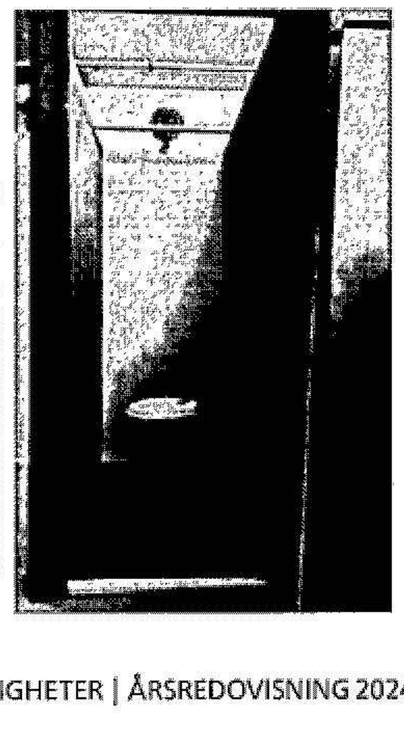
För tredje året i rad anordnades det populära motionsloppet, Lusse-joggen på Innovatum District. Eventet arrangerades av AFRY med Kraftstaden, Standby och Arena Älvhögsborg som partners. Nytt för i år var att vi engagerade oss i Musikhjälpen som hade temat, Alla har rätt att överleva sin graviditet.

Renovering & komplettering skyddsrum

Under 2024 blev Kraftstaden klara med upprustningen av bolagets 46 skyddsrum efter att Myndigheten för samhällskydd och beredskap, MSB, uppmanat fastighetsägare att se över sitt bestånd. Det är ett gediget arbete som har gjorts där alla skyddsrum har genomgått en uppdatering och komplettering för att möta dagens standard och behov, med möjlighet att ställa om på 48 timmar.


Lussejoggen


Skyddsrum vid Sylte skolan



20250430113O7

Ägardirektiv

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.

Kraftstaden inklusive dotterbolaget Propellern förvaltar cirka 500 000 kvm lokalyta. Av lokalytan vid årets utgång är cirka 226 000 kvm verksamhetslokaler och kontor som hyrs ut till privata företag. 274 000 kvm nyttjas för offentlig verksamhet, företrädesvis utbildning och barnomsorg. Här ingår fastigheten för Högskolan Väst.

Bolagsordning

Trollhättans Stad anger i gällande bolagsordning beslutad av Kommunfullmäktige 2019-03-04 § 48 under verksamhetens ändamål 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.


1. Mårtenverket på Vårvik

Främja sysselsättning och ekonomisk tillväxt i kommunen

Ägardirektiv

Gällande ägardirektiv har beslutats av kommunfullmäktige 2024-03-06 §53. I ägardirektivet anges det under verksamhetsinriktning och syfte att huvudsyftet med bolagets verksamhet är att genom uthyrning av lokaler till små, nya och/eller expansiva företag främja sysselsättning och ekonomisk tillväxt i kommunen. Bolaget medverkar därigenom aktivt till att tillgodose näringslivets efterfrågan på ändamålsenliga lokaler.

Vidare ska bolaget tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för kommunal verksamhet samt genom uppdrag från staden förvalta kommunala verksamhetslokaler.

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. Utöver detta anges också att Kraftstaden genom uppdrag från staden ska bygga upp och utveckla stadsdelen Vårvik, samt ansvara för uppbyggnad och förvaltning av parkering inom Vårvik.

20250430011308


Innovatum District i vinterskrud

Utveckling

Kraftstaden har de senaste decennierna haft en utveckling där omsättning och balansomslutning ökat snabbt och stadigt. En förklaring till utvecklingen är de investeringar som gjorts på Innovatum District som har medfört nya lokaler där olika verksamheter kunnat flytta in. Nu tar Kraftstaden nästa steg med förvärvet av Propellern på Stallbackaområdet och med utvecklingen av fastigheterna på Vårvik. Det krävs stora investeringar men långsiktigt är målet att göra en liknande resa som vi gjort på Innovatum District.

En annan förklaring till den goda utvecklingen är 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.

Uppföljning och kostnadskontroll

En förutsättning för att kunna uppfylla ägardirektivet är en långsiktigt hållbar ekonomi. Kraftstaden jobbar kontinuerligt med långsiktiga resultat och likviditetsprognoser. Den största påverkan på Kraftstadens ekonomiska status är de finansiella kostnaderna. Dessa frågor är och har genom åren varit mycket viktiga för styrelsen och bolagsledningen att följa.

Styrelsen har antagit en finanspolicy som bolagsledningen har att förhålla sig till och bolagsledningen rapporterar regelbundet uppfyllnad av policyn till styrelsen. Kraftstaden jobbar aktivt för att sprida riskerna i låneportföljen genom räntebindning med hjälp av ränteswappar.

Nu tar Kraftstaden nästa steg med Propellern på Stallbacka och fastigheterna på Vårvik

Kraftstadens styrelse



<u>Övre rad från vänster:</u>
Stefan Jansson (VD Kraftstaden Fastigheter AB)
Yngvar Amundsen
Ulf Adolfsson
Olof Halbert (Ordförande)
Gunilla Karlsson
Stenåke Kjell
Eva Jirhem
Peter Sahlsten
<u>Sittande från vänster:</u>
Simon Johnsson
Paul Åkerlund (Vice ordförande)
Alexander Myllyharju
Paul Öhman
<u>Saknas på bild:</u>
Judith Sandström och Annika Ebenholm

20250430111309

Verksamhetsinriktning

I ägardirektiv och bolagsordning förtydligar Trollhättan Stadshus AB de mål och riktlinjer som gäller för bolaget. Kraftstaden ska främja sysselsättning och ekonomisk tillväxt i Trollhättan genom att möta näringslivets efterfrågan på lokaler, främst till små, nya eller expansiva företag, Bolaget ska också tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för kommunal verksamhet och genom uppdrag från staden förvalta dessa.

Kommunala verksamheter

Under 2024 togs första spadtaget för en ny skola och förskola i Velanda. Ett projekt med hög hållbarhetsprofil och med mål att bli Trollhättans första NollCO_2-certifierade byggnad.



Invigning Spiltans förskola

Spiltans förskola invigdes efter en omfattande ombyggnad och renovering från grundskola och tog steget in i 2020-talet. Återbruk, ökad flexibilitet och delaktighet har varit en röd tråd genom projektet.

Sylteskolan, Kraftstadens största projekt genom tiderna, klarade verifieringen av Miljöbyggnadscertifieringen under 2024 med byggnadsbetyget Silver.

Parkering

Kraftstaden har även i uppdrag att förvalta kommunal parkering på tomtmark. Under 2024 har inga förändringar skett i denna verksamhet. Frågan gällande uppbyggnad och förvaltning av parkeringar på Vårvik har dock varit aktuell under 2024 och har diskuterats i bolagets styrelse, där även inriktningsbeslut om nivåer för p-köp togs under senhösten 2024.

Innovatum District

Utveckling av 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 2024-12-31 är under 2% för de ytor som är direkt uthyrbara.

Under 2024 togs ett beslut om att flytta Kraftstadens kontor till Stallbacka för att bland annat frigöra kontorsytor på Innovatum District till andra hyresgäster.

Vårvik

Under 2024 togs beslut om att starta den omfattande renoveringen av den sista kulturmiljöbyggnaden i Vårvik, Martinverket. Renoveringen av Hyveljärnsfabriken och Kontoret har fortsatt under 2024 och planeras vara klart under 2025. Arbetet med att hitta hyresgäster till dessa byggnader intensifierades under senhösten 2024.

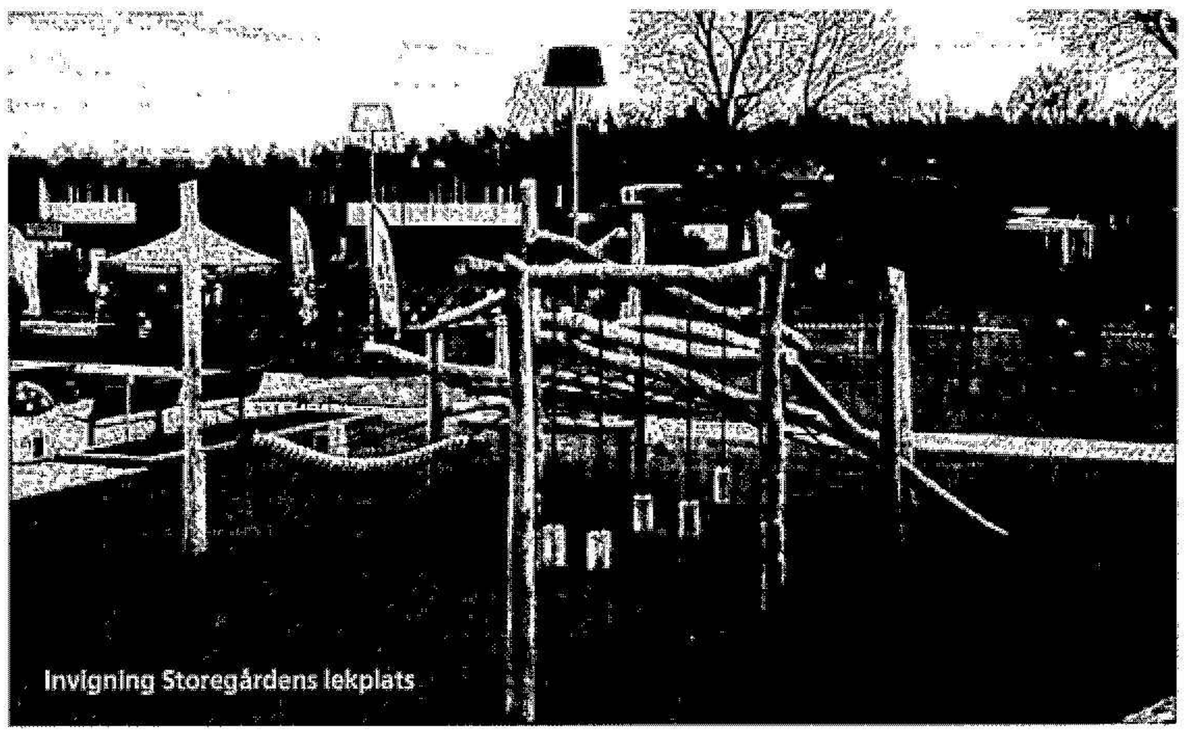
Finansiella direktiv

Bolaget ska årligen redovisa budget och en löpande treårig investeringsplan till moderbolaget. Investeringar över 50 mnkr ska godkännas av moderbolaget innan de påbörjas. Soliditeten ska långsiktigt vara lägst 10% och avkastning på eget kapital ska vara lägst 3%. 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.

Koncernperspektiv

Det anges i ägardirektivet att bolaget ska nyttja Svensk Kommunförsäkring, som är delägt av Staden. Det uttalas även i ägardirektiv att ett koncernperspektiv ska tillämpas och att samordning för skydds-, säkerhet- och försäkringsfrågor ska ske.

Under 2024 har en utredning gällande förutsättningarna för ökad koncernsamverkan inom åtta olika delområden startat och här är Kraftstaden representerade inom varje delområde.



Invigning Storegårdens lekplats

Lyssnar. Vågar. Levererar.

Spadtag Velanda förskola och skola

20250430113113

Investeringar, köp och försäljningar

Investeringar

Under 2024 har bruttoinvesteringarna för Kraftstaden nått 238 mnkr. Av denna summa har cirka 18 mnkr investerats på Innovatum District, cirka 100 mnkr i kommunala verksamhetsfastigheter och cirka 120 mnkr i övrigt näringslivsbestånd samt övriga investeringar. Kraftstadens systerbolag, Trollhättan Exploatering AB (Texab) grundades med målet att leda utvecklingen av den nya stadsdelen Vårvik och är motorn i utvecklingen av det nu framväxande området. I projektplaneringen har det alltid varit en del av strategin att finansiera renoveringen av den bevarandevärda kulturmiljön genom försäljning av byggrätter inom ramen för hela projektet.

Vårvik

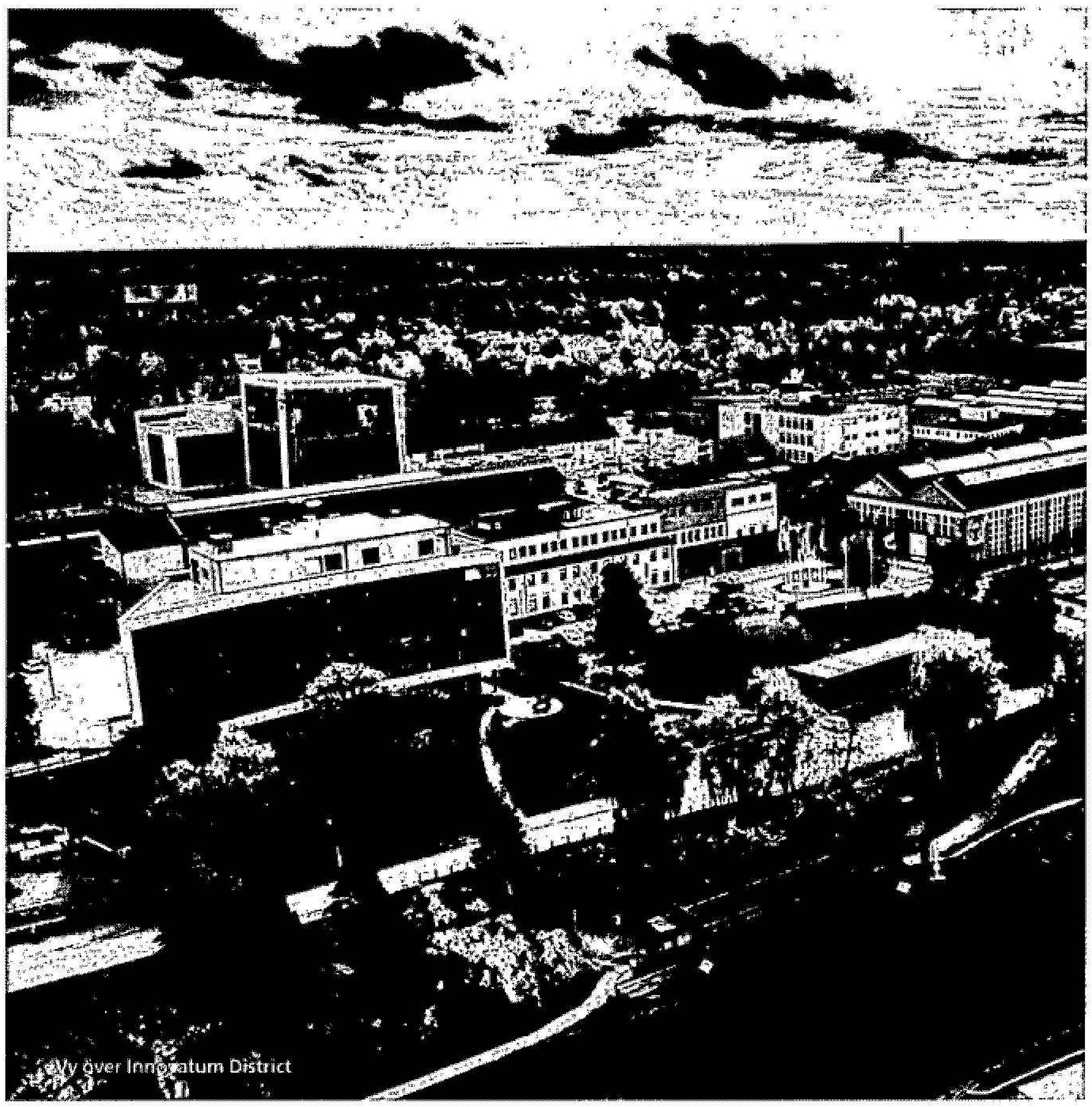
På grund av en svagare konjunktur har byggnationen på Vårvik inte kommit i gång i den utsträckning som förväntats. Det innebär i sin tur att Texab i nuläget inte har möjlighet att återbetala för investeringen i kulturmiljön enligt plan. Istället har Trollhättans Stadshus AB beslutat om ett ägartillskott om 200 mnkr till Kraftstaden för att täcka investeringarna i kulturmiljön.

Likt förra året avser en stor del av investeringarna på Vårvik fortsatt renovering och utveckling av våra fastigheter i området. Filfabriken innehållande både butikslokaler, restaurang, café och evenemangslokal färdigställdes under 2024. Hyveljärnsfabriken, en industri och kontorsbyggnad på cirka 600 kvm, beräknas stå färdig under våren 2025.

Pågående projekt på Vårvik är bland annat renovering av byggnaden Kontoret som, när arbetet är färdigt under hösten 2025, kommer att inrymma nästan 1 000 kvm kontorslokaler.

Ett varsamt renoveringsarbete

Även Martinverket ska påbörja sin renoveringsresa. Ett varsamt arbete som kommer återge byggnaden sin forna glans och därefter kunna anpassas utifrån kommande hyresgästers behov. Tanken är att Martinverkets cirka 5 000 kvm lokalyta kommer bestå av en härlig mix av butiker och kontor.



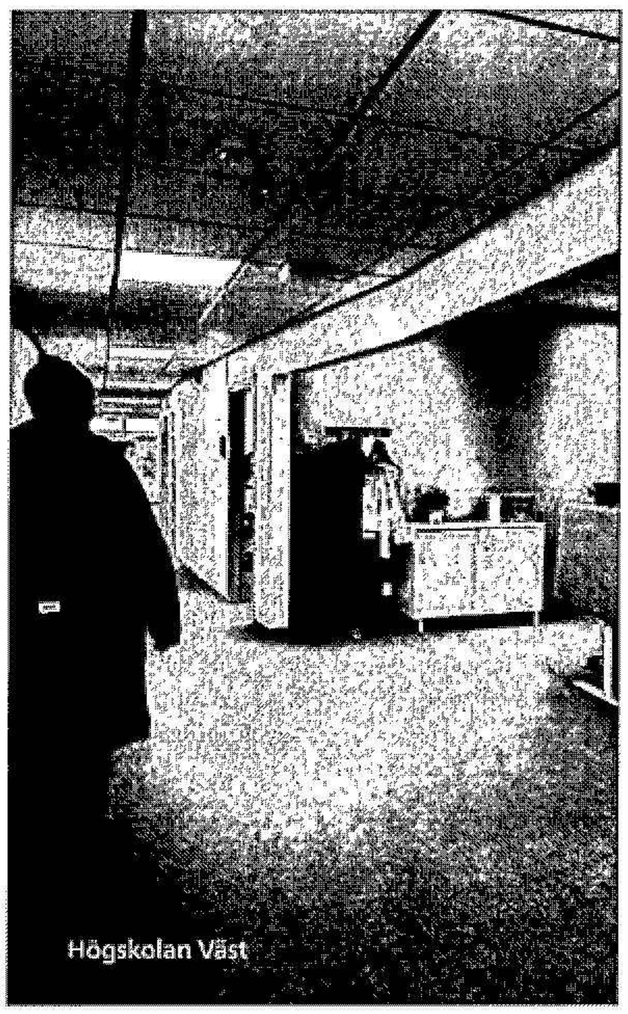
Vy över Innovatum District

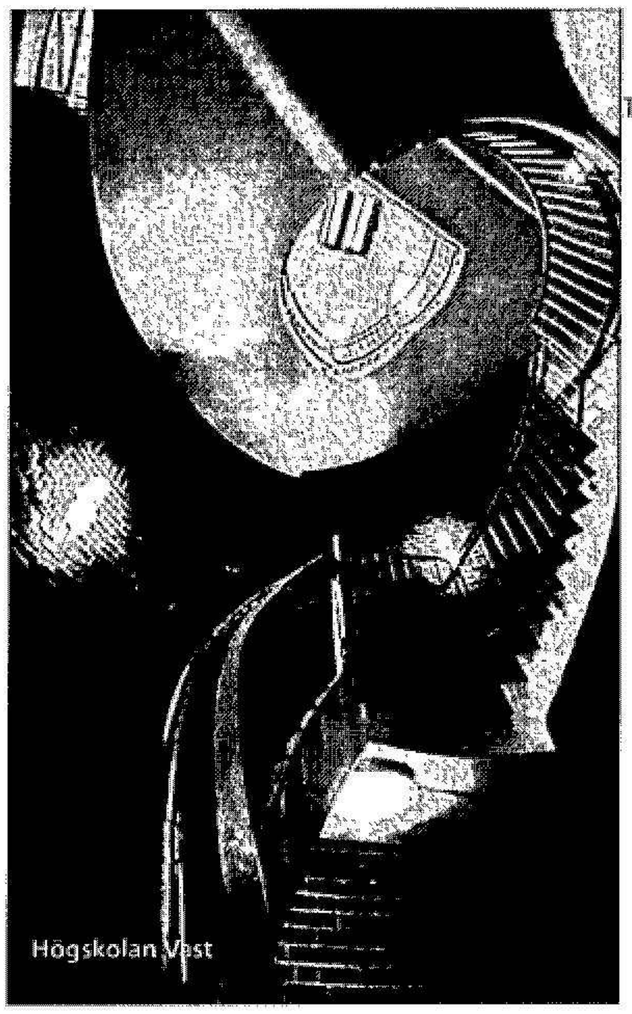
Stallbacka

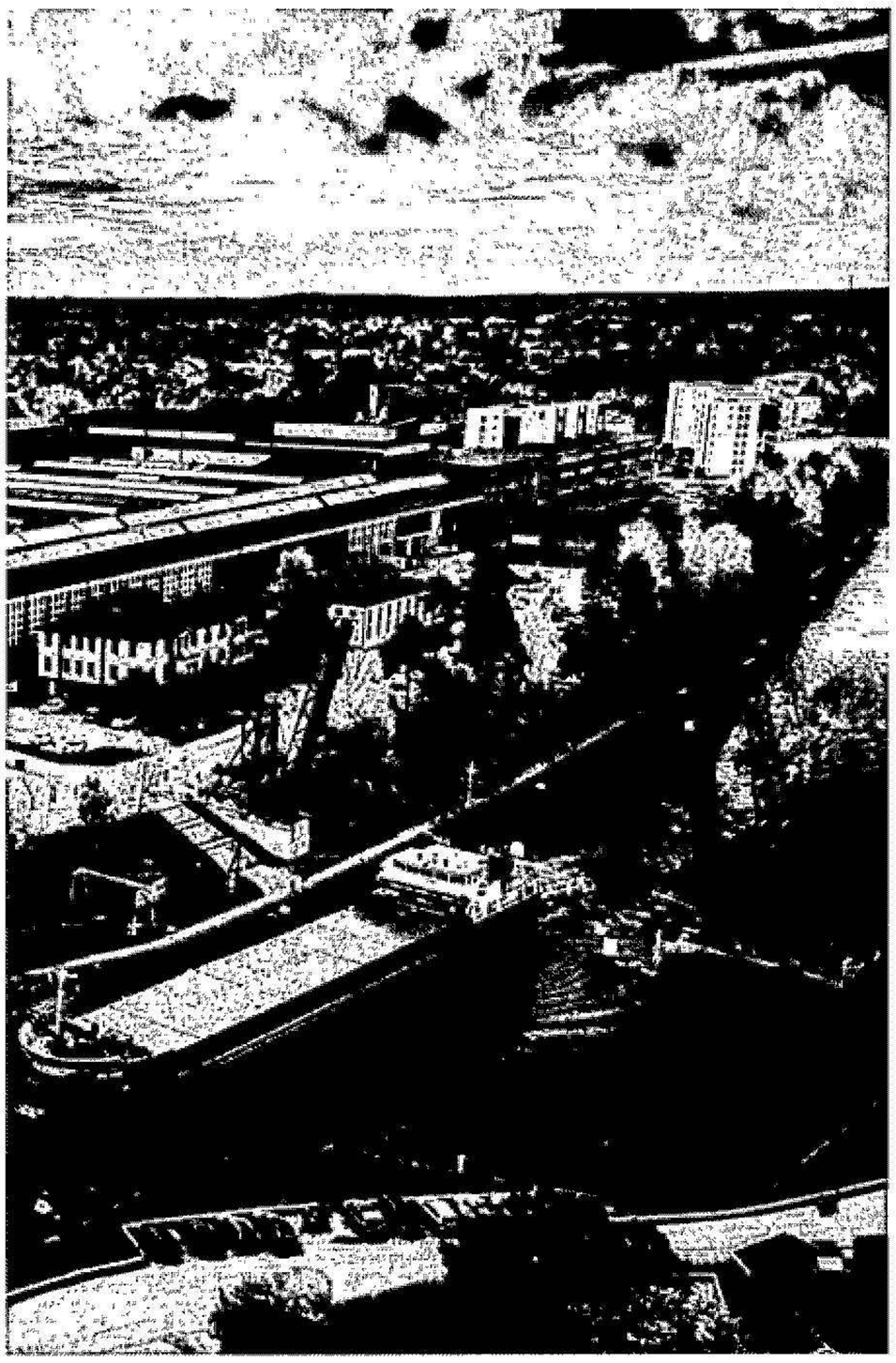
Kraftstaden förvärvade 2023 fastigheten Propellern 11, tidigare SAAB:s tekniska utveckling och där den senaste ägaren var NEVS. Här pågår en mängd utvecklingsprojekt, bland annat färdigställandet av Kraftstadens nya kontor som under sommaren 2025 flyttar från Innovatum District ut till Stallbacka. Samtidigt pågår en större renovering av huvudbyggnaden A01 där vi lyfter byggnadens tekniska standard till en modernare och energieffektivare fastighet. När den delen av projektet är klar kommer vi fortsätta utvecklingen genom att successivt hyresgästanpassa kontorslokaler utifrån nya hyresgästers behov.

20250430113 12

Högskolan Väst
Ett större investeringsprojekt har påbörjats på Högskolan Väst, som innebär renovering och anpassningar av deras nuvarande lokaler. Projektet genomförs etappvis under åren 2024-2026.

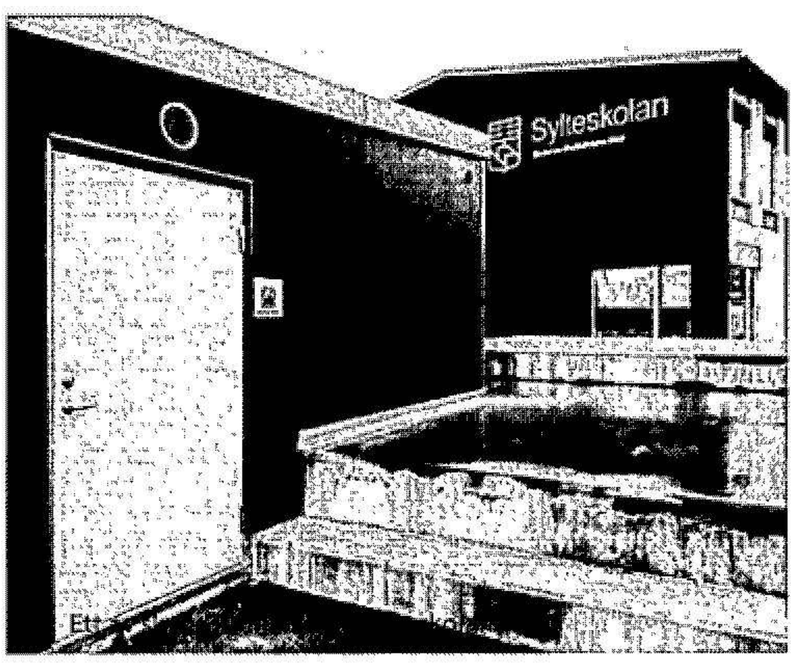






Skyddsrum
Efter uppmaning från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) påbörjades i slutet av 2022 ett omfattande projekt gällande översyn av samtliga skyddsrum i Kraftstadens fastighetsbestånd. Under 2024 färdigställdes de sista skyddrummen och alla 46 skyddsrum är nu uppdaterade för att möta dagens standard och behov.

46 skyddsrum i Kraftstadens fastighetsbestånd



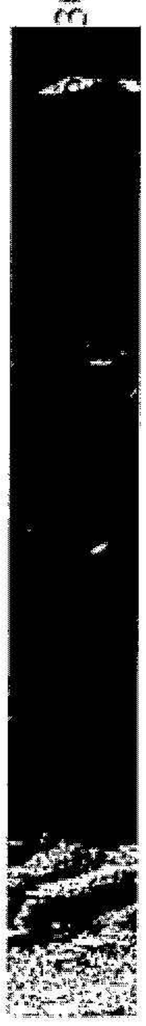


Köp
Under det gångna året förvärvades en mindre del mark från Trollhättans Stad, del av Trollhättan Halvorstorp 2:6. Köpeskillingen uppgick till drygt 1 mnkr. Markbiten ligger i direkt anslutning till Kraftstadens fastighet Handbromsen 1. En fastighetsreglering är gjord och markbiten ingår nu som en del i fastigheten Handbromsen 1. Orsaken till denna fastighetsreglering var att delar av Handbromsen 1 och omgärdande staket hade hamnat lite utanför fastighetsgränsen.

Försäljning
Under 2024 såldes Lunnens förskola till Trollhättans Stad. Köpeskillingen var 2,4 mkr. Styrelsen har under året beslutat att inleda en översyn och eventuell försäljning av fastigheter som inte anses utgöra strategiska innehav.

3011313

Pågående projekt



Kulturmiljön på Vårvik

I stadsdelen Vårvik fortsätter vi den spännande utvecklingen av kulturmiljön. Här har den anrika byggnaden Filfabriken anpassats och fått nytt liv och under 2024 togs beslut om nästa steg i arbetet med byggstart för Kontoret och Martinverket.

Martinverket är den största byggnaden som Kraftstaden tillhandahåller på Vårvik. Martinverket erbjuder cirka 5 000 kvm i en mycket profilstark byggnad. Här finns möjlighet till flera olika verksamheter som handel, restaurang och kontor.

Byggnaden Kontoret är den tidigare kontorsbyggnaden från tiden då Stridsberg och Biörck verkade på området och fastigheten kommer att fortsätta verka som kontor. Här kommer det att finnas möjlighet till ett sextiotal arbetsplatser i mindre lokaler eller som ett kontorshotell.

5 000 kvm för olika verksamheter



Ledningscentralen

Omvärldsläget ställer allt högre krav på räddningstjänstens och kommunens förmåga att leda och hantera svåra påfrestningar. För att möta kraven och framtidens behov har beslut tagits gällande byggnation av en ny ledningscentral för att säkerställa räddningstjänstens räddningsledningssystem. Det innebär även att Trollhättans Stad kan dra nytta av möjligheten att samlokalisera kommunal krisledning och funktioner för god kontinuitet.

Ledningscentralen ska kunna samverka och leda över hela hotskalan. Verksamheten behöver teknik och lokaler som är robusta och som fungerar utan avbrott, även i en störd miljö, och där hanterad information kan skyddas av sekretess utifrån behov.

Det sker även förändringar hos hyresgästen, Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (NÄRF), som vid årsskiftet 24/25 slås samman med Räddningstjänst Mitt Bohuslän (RMB) och bildar verksamheten Räddningstjänsten Fyrbodal.

Håjums produktionskök

Återbruk är ett viktigt ledord i byggprojektet Håjums produktionskök. Stora delar av byggnadens stomme och fasad återbrukas, vilket gör att byggnaden minimerar koldioxidavtrycket.

Produktionsköket kommer att bli ett toppmodernt produktionskök med allt som behövs för att kunna möta morgondagens behov. Köket har samma struktur och grundflöde som Överby produktionskök vilket gör verksamheten effektiv och samtidigt underlättar för personal som arbetar på båda enheterna.

Förskolan Blåvingen

På förskolan Blåvingen på Lextorp ska det under året påbörjas en renovering med bland annat en tillbyggnad av kök och grov entré. Upphandling av byggentreprenör startade under 2024 och arbetet beräknas starta under våren 2025.



20250430113314

Velanda förskola- och skola

I Velanda är vi i full gång med att bygga ett nytt, modernt hus som ska verka som kombinerad skola, förskola och fritidshem. Med höga hållbarhetsambitioner har vi siktet inställt på att bli Trollhättans första NollCO_2-certifierade byggnad, en smart och effektiv investering för att möta framtidens behov.

Byggnaden kommer kläs in i träfasad med sedumväxter och solceller på taket. Klassrummen kommer bli flexibla, i både användningsområde och utformning för att kunna anpassas efter skolans elevantal.

Projektet genomförs i etapper vilket gör att utbildningsförvaltningen kan ha igång verksamheten under projektets gång. Nybyggnationen ingår i etapp 1 och beräknas vara klar för inflytt sommaren 2026. Etapp 2 består av renovering av hus C, där gymnastiksal och matsal kommer att renoveras.

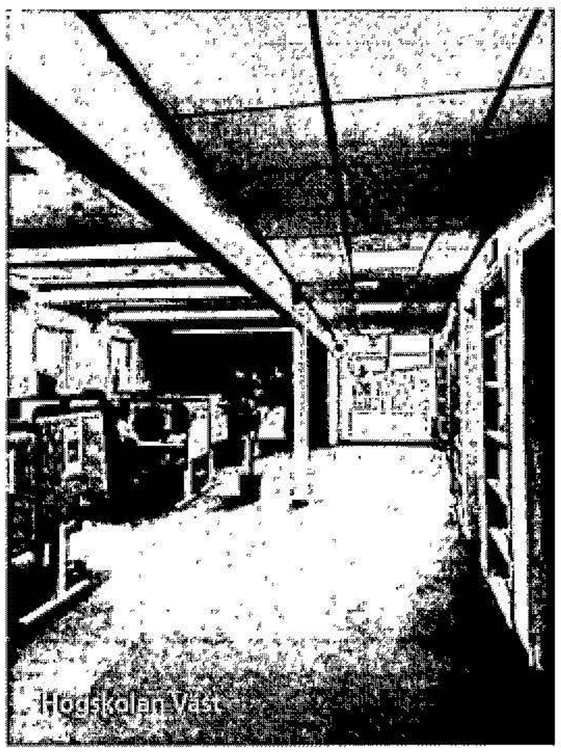


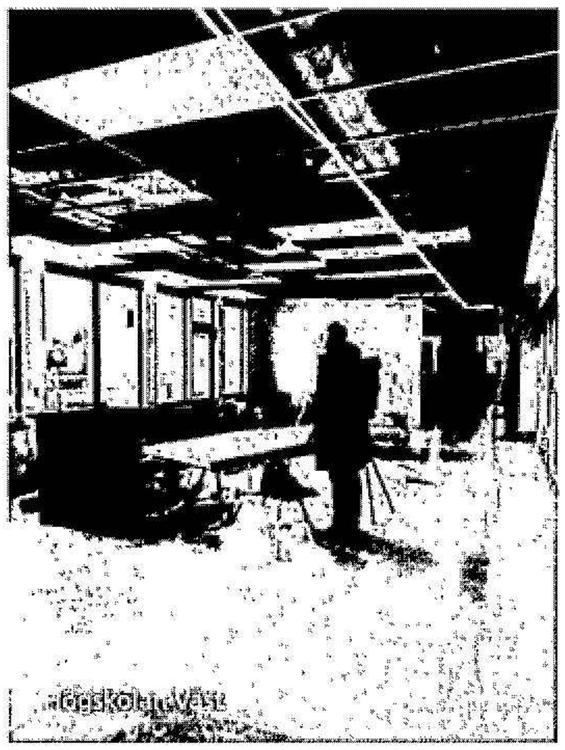




Stallbacka

Under 2024 har vi fortsatt utvecklingen av Kraftstadens fastighetsbestånd på Stallbacka, främst genom ombyggnation av byggnad A01. A01 är en tidstypisk byggnad från åttiotalet i fyra våningar och med 3 000 kvm/plan. Här finns möjlighet till handel och restaurang i bottenplan och kontor i övriga. Som första steg ska alla tekniska system ordnas till en stoppstandard som i sin tur ger snabbare anpassning till varje hyresgäst. Uthyrningsarbetet och dialogen med företag pågår parallellt med renoveringen och vi har kort igångsättningtid eftersom totalentreprenören redan är på plats.





Högskolan Väst

Arbetet med att utveckla Högskolan Väst utifrån Campusplan 2030 fortlöper som planerat. Målet med planen är att skapa bättre förutsättningar för samverkan genom att lyfta och utveckla den akademiska och sociala miljön.

Just nu är vi inne i etapp 3 som innebär att möta framtiden med flexibla arbets- och mötesplatser i byggnaderna D, E, G och H. Projektet planerades och projekterades 2023 och beräknas vara färdigt 2025.

20250430011315

Fastighetsbestånd

Uthyrning

Årets inledning präglades av lågkonjunktur med ett högt räntelläge, men sakteliga började inflationen sjunka och de tidigare höga elpriserna mattades av. Den sjunkande inflationen medförde att Riksbanken fick möjlighet att sänka styrräntan successivt under året. Sjunkande räntor och inflation leder på sikt till ökad köpkraft hos konsumenter men vi får invänta effekterna då det ofta tar tid innan marknaden har återhämtat sig.

Trots lågkonjunktur, fortsatt dämpad konsumtion och ett lägre investeringsutrymme hos företagen har Kraftstaden inte varit påverkade i någon större utsträckning av konjunkturläget. Trollhättan är fortsatt ett expansivt tillväxtområde med nya företagsetableringar och befintliga företag som växer.

Precis som under föregående år så har det varit en del anpassningar av befintliga lokaler under 2024 och en del omflyttningar inom vårt bestånd. Kraftstaden har en låg vakansgrad i beståndet och för att möta etableringstrycket påbörjas nu en stor satsning på fastigheten Propellern 11 på Stallbackaområdet. Under 2024 har det genomförts omfattande renoveringar och energieffektiviseringar. Vi har under året tecknat flera nya hyresavtal på området. Nu planeras för nästa steg med en större renovering av huvudbyggnaden för att senare succesivt kunna genomföra hyresgästanpassningar i takt med att nya hyresavtal tecknas.

Ett annat stort utvecklingsområde är Vårvik, där en helt ny stadsdel håller på att växa fram. Redan förra året invigdes Filfabriken och under 2024 har vi fortsatt renoveringar av både Kontoret, Martinverket och Hyveljärnsfabriken. Redan under våren 2025 kommer Hyveljärnsfabriken stå färdig för att ta emot nya hyresgäster.

På Innovatum District kan vi glädjas åt en stor nyetablering när Länsförsäkringar bank och försäkring tillträdde sina nya lokaler i oktober. De genomför just nu en del egna anpassningar i lokalerna och kommer inom kort att öppna sitt nya kontor. En annan nyetablering under året var restaurangen Tasty Döner som flyttade in i byggnad 103 och blir därmed Districts fjärde restaurang.

På Innovatum District finns i stort sett inga vakanser och för att möjliggöra plats för en befintlig hyresgäst vars verksamhet växer kommer Kraftstaden att lämna sina nuvarande lokaler på District. Från och med hösten 2024 kommer Kraftstadens samlade verksamhet utgå från Propellern 11 på Stallbackaområdet. Beslutet om flytt grundar sig inte endast i lokalbehovet på District utan är även ett strategiskt viktigt beslut för Kraftstaden som företag. Stallbacka kommer att vara vårt stora utvecklingsområde under de närmsta åren och det är därför viktigt för oss att finnas på plats.

Vi tecknade under året ett nytt hyresavtal på Villa Stranna. Den kommunala hyresgäst som hyrde Villa Stranna har under hösten flyttat in i vakanta lokaler på Innovatum District. Villa Stranna genomgår just nu en större hyresgästanpassning som beräknas vara färdig sommaren 2025 och därefter flyttar den nya hyresgästen Consid in i Villa Stranna.

Nya mallar för hyresavtal

Under året har Kraftstaden övergått till att använda Fastighetsägarnas mallar för hyresavtal, det innebär att vi nu har branschgemensamma mallar som ständigt uppdateras när lagstiftning och praxis förändras. Det är en trygghet för såväl oss som våra kunder att vi nu använder dessa standardiserade mallar.

Vakanser och uthyrningsläge

Vakansnivån inom Kraftstadens kommersiella lokaler uppgick vid årets slut till 2,04 % (2,1 %) i moderbolaget.

Nöjda kunder

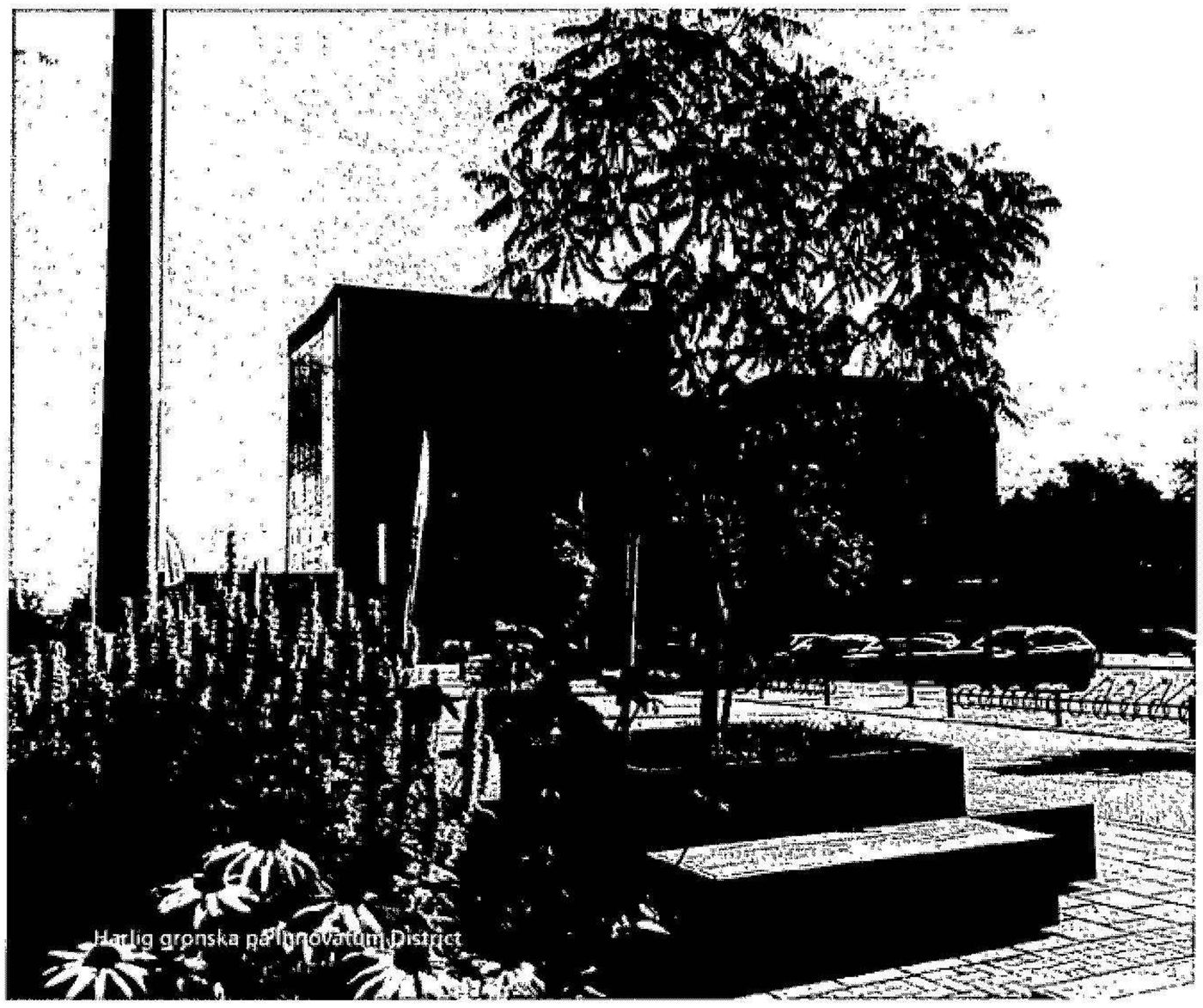
En förutsättning för att Kraftstaden ska bibehålla sina hyresgäster och få lokalerna på Stallbacka och på Vårvik uthyrda, är att våra hyresgäster är nöjda. Vi mäter regelbundet nöjdheten i en kundundersökning. Den skickas ut digitalt till samtliga hyresgäster och innehåller en mängd frågor om allt från hur deras lokaler fungerar till hur vår service och vårt bemötande upplevs. Tidigare har vi genomfört kundundersökningar vart tredje år men framöver kommer vi att genomföra årliga mätningar.

Årets undersökning skickades ut under våren till över 400 respondenter med en svarsfrekvens på 38%. Ett bra resultat jämfört med liknande undersökningar. Vårt NKI-resultat landade på 63%, vilket innebär att 63% av de som svarat sätter betyg 4 eller 5 på frågan hur nöjd är du med Kraftstaden totalt sett. Det är ett klart godkänt resultat. Det som är extra glädjande i undersökningen är att vi får höga betyg på medarbetares kompetens och bemötande men även höga betyg för hantering av serviceärenden, frågor som är starkt kopplade till den totala nöjdheten.

Även om vi får ett bra resultat på totalnivå finns det självklart områden vi behöver utveckla. Många av våra hyresgäster efterfrågar en tätare dialog med oss så en viktig del i vårt arbete framåt blir att stärka vår kommunikation och dialog. Efter undersökningen har vi genomfört ett antal kundträffar och vi fortsätter sträva efter en tätare daglig dialog med våra hyresgäster. Vi behöver även bli bättre på att lyfta och informera om de bra saker som vi redan gör, exempelvis gällande Kraftstadens hållbarhetsarbete.

Stort tack till alla som tagit sig tid att svara på vår enkät!
Det ger oss värdefull information som vi kan ta med oss in i vårt förbättringsarbete.

20250430011316



Harlig grönska på Innovatum District

Kompetensutveckling

Det händer mycket i branschen och det gäller att hänga med i utvecklingen, Kraftstaden satsar på en kontinuerlig höjning av våra medarbetares kompetens. Under året har vi satsat på en stor kompetenshöjning för våra förvaltare där de har genomfört utbildningar i fastighetsekonomi, lokalhyresjuridik samt BAS P och BAS U.

Flerårsöversikt moderbolaget

Belopp i kkr	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Total omsättning	**459 731**	419 620	373 024	364 137	363 278	330 249
Hyresintäkter, lokaler	**418 441**	378 799	342 597	334 550	318 599	296 752
Resultat efter finansiella poster	**-91 052**	33 826	46 167	40 750	54 183	25 763
Balansomslutning	**3 837 290**	3 685 902	3 269 153	3 201 021	3 158 608	2 896 890
Bokfört värde fastigheter	**3 183 175**	3 176 266	2 719 734	2 938 983	2 841 469	2 664 596
Investeringsvolym	**205 079**	334 809	224 800	233 446	329 719	490 374
Total bruksarea (kvm BRA)	**423 211**	410 369	411 628	404 764	401 267	412 631
Justerat eget kapital	**534 833**	416 396	389 129	347 275	307 105	254 283
Vakansgrad vid årets utgång (%)*	**2,0**	2,1	0,6	0,3	3,6	2,7
Räntetäckningsgrad (ggr)	**1,8**	2,1	1,9	2,0	2,5	1,4
Soliditet vid årets utgång (%)	**14**	11	11,9	10,8	9,7	8,8
Avkastning på eget kapital (%)	**Neg.**	8,7	13,3	13,3	21,3	10,9

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

Uthyrning koncernen inkl. Propellern

Årsskiftet 2024/25 hade Kraftstaden totalt 362 (292) lokalhyreskontrakt, 8 (11) markarrendekontrakt och 402 (539) parkeringar uthyrda genom avtal.

	Antal kontrakt/avtal
Lokaler	362
Markarrenden	8

Parkeringar	Uthyrda
Parkeringsplatser	273 (335)
Husvagnsplatser	99 (112)
Cykelparkering	30 (92)

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.

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.

20250430113317

Omsättning & resultat

Koncernens resultat visar ett underskott på 72 540 kkr, vilket är en minskning med 99 000 kkr från föregående år. Rörelseresultatet är starkt och borträknat effekter av nedskrivningar är resultatet ett överskott på drygt 70 000 kkr. Nedskrivningarna är inte kassaflödespåverkande vilket innebär att likvida medel för framtida investeringar byggs upp. Det beror på ökade kostnader och framförallt nedskrivningar på Vårvik och fastigheten Propellern på Stallbacka.

Som ett resultat av de stora investeringarna i nya lokaler har fastighetskostnader och avskrivningar ökat. Den absolut största resultatpåverkan är dock engångsposter i form av nedskrivningar på Vårvik och Propellern på Stallbacka.

För att möta nedskrivningarna har Kraftstaden erhållit ett ägartillskott för kulturmiljörenoveringar på Vårvik från Trollhättans Stadshus AB på 200 mnkr. Ägartillskottet stärker Kraftstadens egna kapital och möter nedskrivningsbehovet på Vårvik. Även framöver finns ett nedskrivningsbehov på Vårvik och totalt förväntas nedskrivningarna överstiga ägartillskottet något.

Även Kraftstadens fastighetsbestånd på Stallbacka är under utveckling och belastas med nedskrivningar då investeringarna ökar fastighetens bokförda värden. Innan lokalerna är färdigställda, uthyrda och genererar intäkter är det verkliga värdet lägre än det bokförda värdet. Över tid räknar vi med att kunna återföra dessa nedskrivningar.

Intäkter

Under 2024 har koncernens totala omsättning ökat med 54 261 kkr till 491 672 kkr. Ökning av intäkterna beror på indexjustering av hyrorna samt intäkter på de investeringar som gjorts. Vi har också under året tecknat avtal med nya hyresgäster både i fastigheten Propellern och i övriga delar av vårt bestånd.

Kostnader

Fastighetskostnaderna har ökat med 23 561 kkr vilket är ganska jämnt fördelat över beståndet och orsakat av allmän inflation. I Propellern har det precis som förra året varit omfattande underhållsåtgärder som varit nödvändiga.

Övriga externa kostnader har ökat med 14 304 kkr. Det är framför allt hyresförluster, konsult- och IT-kostnader som ökat i jämförelse med föregående år. Personalkostnaderna har ökat med 5 748 kkr. Medelantal anställda har ökat men samtidigt har antalet konsulter minskat.

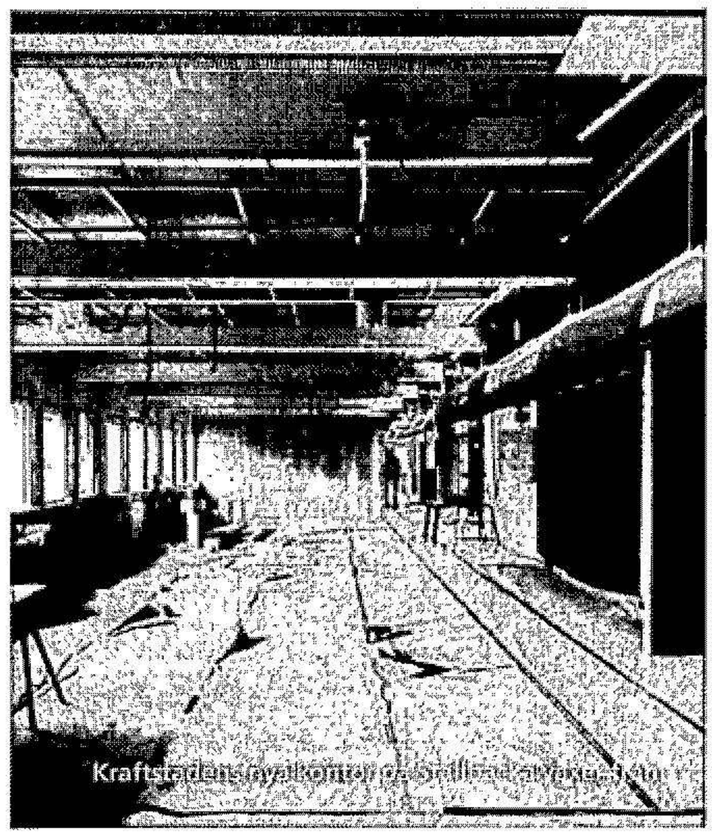
Avskrivningarna (exklusive nedskrivningar) uppgår till 162 419 kkr. Pågående nyanläggningar uppgår till 250 000 kkr vilket kommer att medföra en framtida ökning av avskrivningsunderlaget så snart projekten slutförs.

De finansiella kostnaderna är 6 528 kkr högre, vilket beror på att räntenivån ökat successivt under hela räkenskapsåret. Marknadsräntorna sjönk gradvis under året med start i maj när Riksbanken gjorde den första av flera räntesänkningar av styrräntan. Kraftstaden har säkrat merparten av sin upplåning via ränteswappar så vi har bra räntor i förhållande till marknadsräntorna, men i takt med att swapparna med bra villkor löper ut kommer våra räntekostnader att öka.

Ingen nyupplåning har skett under året. Dotterbolaget Propellern finansieras helt genom upplåning i moderbolaget.



Signering avtal mellan Kraftstaden och Skanska gällande renoveringen av Martinverket på Vårvik



Kraftstadens nyanlägg[illegible]

20250430113118

Skatten

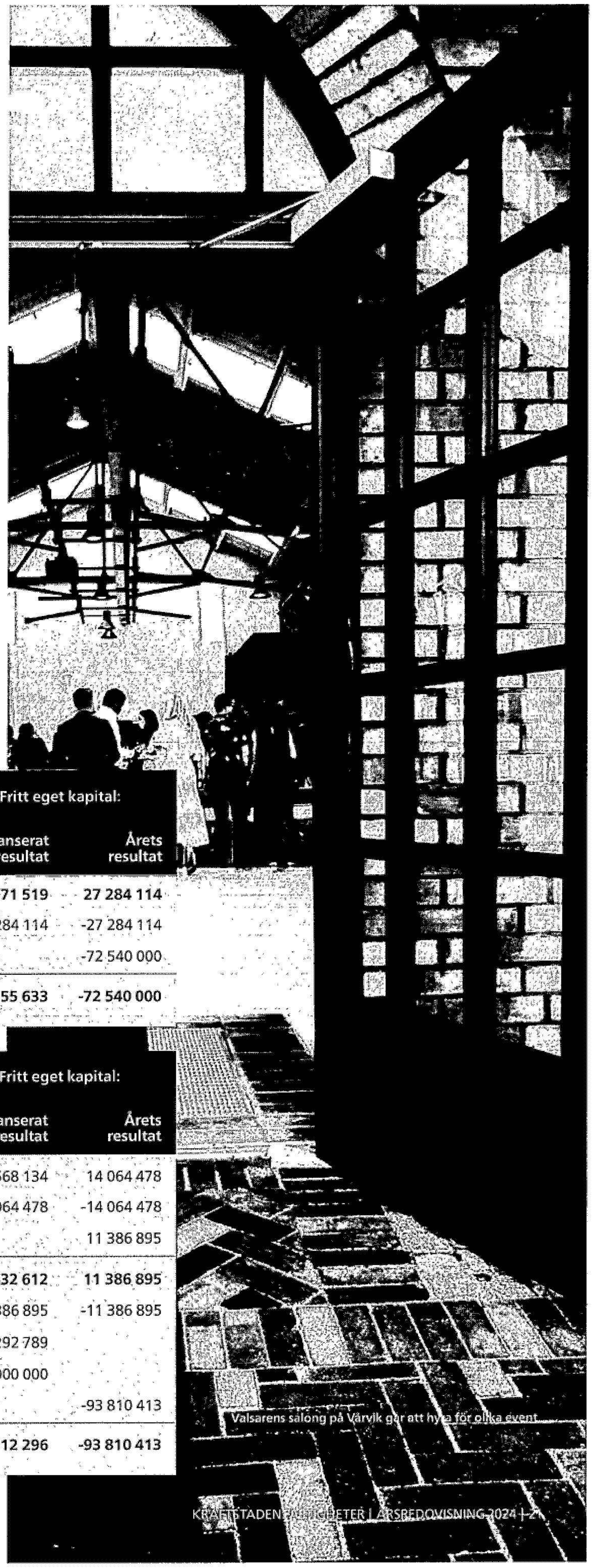
Fastighetsskatten 2024 uppgick till 3 826 kkr (2 842 kkr). Ökningen av fastighetsskatten är hänförlig till Propellern där säljaren stod för fastighetsskatten under hela 2023. En del av fastighetsskatten fördelas ut på respektive hyresgäst i fastigheterna.

I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld på 11 209 kkr (35 054 kkr). Temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden påverkar beräkningen av uppskjuten skatt, liksom underskottsavdrag och kvarstående negativa räntenetton.

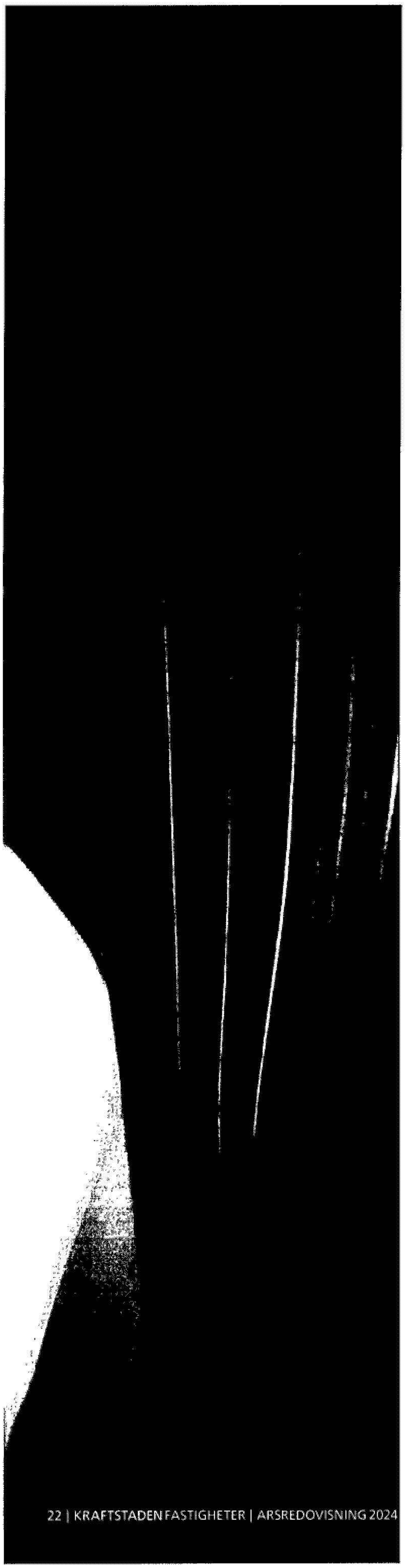
Spännande utveckling på Vårvik och Stallbacka

Koncernen	Bundet eget kapital:		Fritt eget kapital:	
	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Utgående balans 2023-12-31	**75 500 000**	**11 500 000**	**331 071 519**	**27 284 114**
Överföring resultat föregående år			27 284 114	-27 284 114
Årets resultat				-72 540 000
Utgående balans 2024-12-31	**75 500 000**	**11 500 000**	**358 355 633**	**-72 540 000**

Moderbolaget	Bundet eget kapital:		Fritt eget kapital:	
	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2023-01-01	75 500 000	11 500 000	123 568 134	14 064 478
Överföring resultat föregående år			14 064 478	-14 064 478
Årets resultat				11 386 895
Utgående balans 2023-12-31	**75 500 000**	**11 500 000**	**137 632 612**	**11 386 895**
Överföring resultat föregående år			11 386 895	-11 386 895
Justeringspost			6 292 789	
Aktieägartillskott			200 000 000	
Årets resultat				-93 810 413
Utgående balans 2024-12-31	**75 500 000**	**11 500 000**	**355 312 296**	**-93 810 413**



Valsarens salong på Vårvik går att hyra för olika event



Kraftstadens hållbarhetsarbete

Kraftstaden är en samhällsutvecklare med stora möjligheter att skapa positiva hållbarhetsvärden. Vi tar ansvar för miljö och klimat genom att minimera vår resursanvändning och därmed minska påverkan på planeten.

Hållbara Kraftstaden

För Kraftstaden har hållbarhetsarbetet varit en viktigt del under flera år och kommer bli än viktigare i framtiden. Vi vill bidra till en hållbar samhällsutveckling och utveckling av Kraftstaden, både i ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv.

I mars 2024 beslutade styrelsen att kvalitet och hållbarhet ska vara en central strategi. Styrelsen beslutade också att Kraftstaden ska certifiera sig inom ISO 14001, miljö. Vi har dessutom förstärkt det strategiska och övergripande hållbarhetsarbetet med att vår kvalitetsutvecklare också ska arbeta övergripande och strategiskt med hållbarhets-området.

Översyn av vårt hållbarhetsarbete

Under 2024 har vi påbörjat en översyn av vårt hållbarhetsarbete för att säkerställa att vi gör rätt prioriteringar och har rätt fokus i framtiden. Vi har också genomfört en kundundersökning och resultatet visar att våra hyresgäster har stort förtroende för vårt hållbarhetsarbete och det vill vi förvalta väl.

Kraftstaden har under 2024 varit en del av det koncernövergripande arbetet med CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).

Dubbel väsentlighetsanalys

En koncernövergripande dubbel väsentlighetsanalys har genomförts av projekt-ansvariga inom bolagen. I workshops och arbetsmöten har vi tillsammans genomfört analyser, värderingar och prioriteringar inom hållbarhetsområdena för att identifiera koncernens väsentliga frågor samt värdekedja.

Resultatet förankrades hos ledning och styrelsen för Kraftstadens moderbolag, Trollhättans Stadshus AB (TSAB) i december 2024. I arbetet har också en koncern-övergripande värdekedja för klustret fastighet (innefattar Kraftstaden, Eidar och Trollhättan Exploatering) identifierats. En intressentanalys är också genomförd för fastighetsklustret.

20250430113320

Energi

LED-konvertering

EU har beslutat att lysrör som innehåller kvicksilver ska bort från den europeiska marknaden. Under 2023 startades därför en successiv utfasning i medlemsländerna som innebär att gamla lysrör ska ersättas av nya LED-alternativ som saknar kvicksilver och som dessutom är mer energieffektiva än sina föregångare. Bolaget har efter årets slut cirka 204 000 m² som belyses av någon form av kvicksilverbelysning. Uppskattad energi som går åt för att driva den delen av belysningen där Kraftstaden har abonnemanget är ca 4 900 000 kWh/år med en uppskattad driftstid på cirka 2 585 h/år.

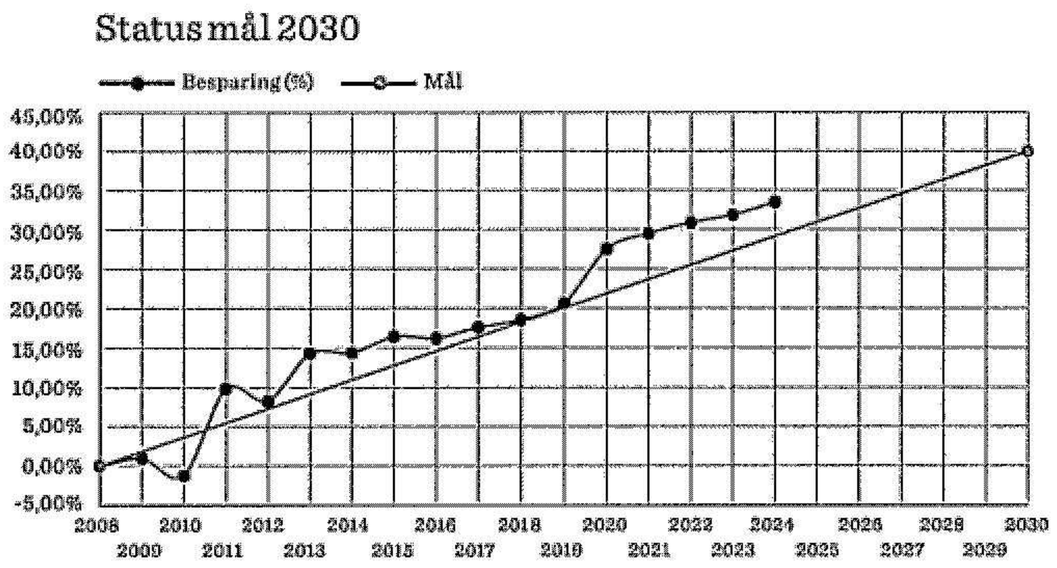
När hela beståndet under egna abonnemang är konverterade räknar vi med en besparing på cirka 2 700 000 kWh/år. Under året har det genomförts belysningsprojekt på 10 196 m² och påbörjat men ännu ej slutförda på cirka 4 000 m².

Energiplan 2022

Energiplanens syfte är att främja 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 varje kommun ha en aktuell plan för tillförsel, distribution och användning av energi i kommunen. Kommunfullmäktige antog Trollhättan Stads Energiplan 2022.

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.

Energistatistik december 2023-november 2024 med blicken på 2030 målen i Energiplanen



Energibesparingen VS 2023 visar sig vara cirka 1,6 % procentenheter. För att klara det uppsatta målet om en besparing på 40% fram till 2030 krävs det en besparing om 1,1% per år.

Det kan tyckas vara en smal sak men det skall då betänkas att man i sådana här processer ofta plockar de lågt hängande frukterna först och att det blir svårare ju längre fram i processen man kommer. Ett fortsatt fokus på energiåtgärder och optimering tillsammans med ökad uppkoppling med smarta styrfunktioner krävs för att uppnå målen som de nu är ställda.

Solelproduktion

Kraftstaden har under tiden december 2023 till och med november 2024 haft en totalt installerad effekt av solceller på 516,17 kW i åtta anläggningar som producerat sammanlagt 326 882 kWh fossilfri el. Av det användes 224 658 kWh i bolagets fastigheter medan 102 224 kWh såldes till bolagets elleverantörer. Det innebär att cirka 1,6% av bolagets elenergianvändning var egenproducerad medan den totala produktionen var cirka 2,3% av den totala energianvändningen.

Solelproduktion 2024

Byggnad	Total effekt kW	Produktion 2023 kwh	Produktion 2024 kwh
Nohab by 74	35,0	26 770,0	24 819
Nils Ericsongymnasiet	41,5	29 848,7	27 219
Nohab by 103	54,6	32 367,3	30 976
Vällingklockan	20,0	22 116,4	21 058
Lokets förskola	23,0	26 704,6	25 355
Upphärad skola	102,9	55 858,0	88 740
Produktionsköket	139,2	2 897,0	51 173
Byggnad 101	100,0	55 017,0	57 542
Summa	516,2	251 579,0	326 882

DUC bytes projekt 2024

DUC = "DataUnderCentral" och är en form av programmerbar hårdvara för fastighetsautomation Kraftstaden har under året tagit krafttag för utbyte av tekniskt uttjänta styrsystem för byggnadsautomation inom en betydande del av beståndet. Under 2025 fortsätts det med fas 2 i detta arbete.

Med utbytet får man ny utrustning som ligger i linje med den beslutade digitaliseringsresan, möjligheter att effektivt arbeta vidare med dessa byggnader i den digitaliserade övervakningsplattform samt möjligheter till vidare driftoptimeringar i beståndet.

20250430011321

Hållbara byggnader

Vi vill skapa inspirerande lokaler och tillhandahålla goda miljöer för såväl barn och unga som näringslivet i Trollhättan. Trivsel och bra mående bidrar i sin tur till en ökad social hållbarhet.

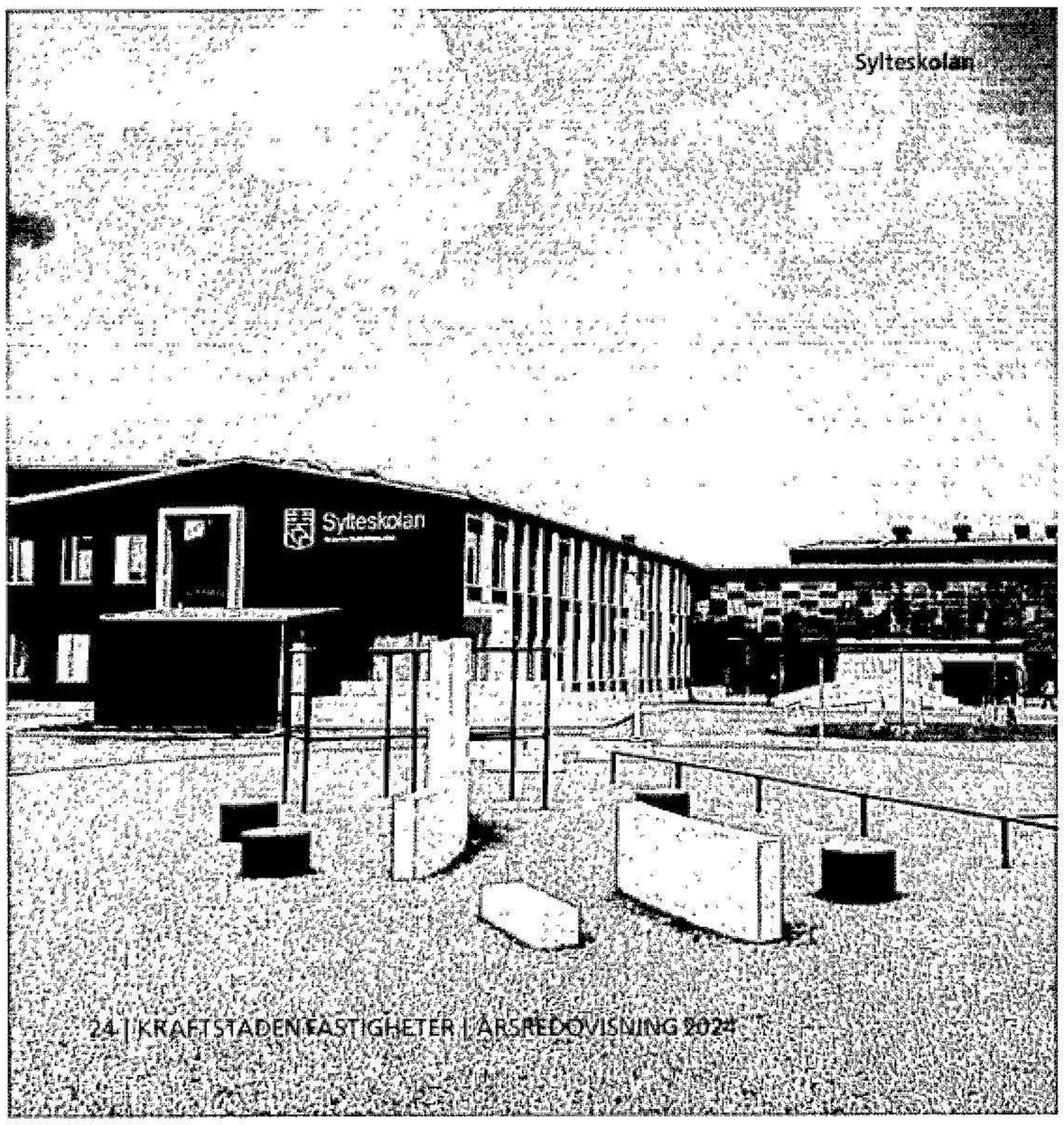
Miljöbyggnad

Under 2024 slutfördes och godkändes verifieringarna av ytterligare två av Kraftstadens nyproducerade byggnader som uppförts i enlighet med miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad. De två verifierade byggnaderna är Sylteskolan och Sylte bibliotek. Det innebär att samtliga nya byggnader tillhörande området runt nya Sylteskolan är verifierade; skolan, biblioteket och idrottshallen.

Verifiering av Miljöbyggnadscertifieringen innebär uppföljning av hur byggnaden presterar i praktiken; kontroller och mätningar av bland annat energiförbrukning, inomhusluftens kvalitet och brukarnas komfort görs för att säkerställa att byggnaden klarar de Miljöbyggnadskrav som formulerats på förhand och som byggnaden blivit preliminärt certifierad enligt.

Certifierad med högsta betyg - Guld

Både skolan och biblioteket uppfyller det högsta betyget (Guld) för den indikator som avser energi som tillförs byggnaderna. All energi (fjärrvärme och el) kommer från förnybara källor, elenergin har dessutom sitt ursprung i flödande källor (till exempel vind, vatten och sol).



Låg energianvändning och energi från förnybara källor är även en viktig del av Trollhättans energiplan, där byggnader med Miljöbyggnadscertifiering bidrar till måluppfyllelse.

I och med att ett annat stort fokus ligger på inomhusmiljön i byggnader som certifieras med Miljöbyggnad så skapar vi lokaler som de allra flesta trivs och mår bra i. I förlängningen bidrar detta till en ökad social hållbarhet då vi tillhandahåller goda lärandemiljöer för barn och ungdomar i hela Trollhättan samt inspirerande och hållbara verksamhetslokaler för näringslivet där företag kan växa och fortsätta attrahera intressenter.

Färdplan Klimat

Kraftstaden har under 2024 varit representerat i den, av Trollhättans Stad ledda processgrupp som arbetat fram underlag till den koncerngemensamma plan som fått namnet Färdplan Klimat. Planens syfte är att stärka samverkan och handlingskraften kring utmaningen gällande klimatomställningen.

Minskning av utsläpp från inköp och transporter

Trollhättans Stads övergripande mål "Ett stort kliv mot ett samhälle i ekologisk balans" ligger till grund för planen och initialt har ett antal prioriterade områden med hög potential identifierats. För Kraftstadens del innebär detta i första hand att minskning av utsläpp från inköp och transporter är nödvändigt samt att strikta klimatkrav vid nyproduktion behöver implementeras.

Viable Cities

Viable Cities är ett strategiskt innovationsprogram som jobbar för missionen "Klimatneutrala Städer 2030 med ett gott liv för alla inom planetens gränser". Totalt ingår, från och med december 2024, 48 svenska kommuner och städer i programmet och ambitionen är att gå före i samt accelerera klimatomställningen.

Trollhättan är en av de 48 städer/kommuner som nu ingår och Färdplan Klimat var en förutsättning för att kunna ansöka om medlemskap. Kraftstaden är en av Trollhättans Stads projektpartners i Viable Cities och medlemskapet ger tillgång till en mängd resurser hos myndigheter, forskningsinstitut och inte minst hos de andra medlemmarna.

20250430011322

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. Vi har en policy fastställd av styrelsen som fastställer den övergripande inriktningen på våra upphandlingar. Vid varje upphandling ställs grundkrav på leverantörer. Vi gör omfattande kontroller att de företag vi anlitar uppfyller våra grundkrav för att säkerställa att enbart seriösa företag anlitas.

Hos oss sköts redovisning enligt gällande lagkrav och god redovisningssed. 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 svenska storbanker 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. Kraftstaden har system installerade som automatiskt kontrollerar leverantörer och betalningar, dels innan vi lägger upp en leverantör, men sedan också i förvaltningsfasen där varje betalning granskas innan den går iväg till leverantören. Granskning sker bland annat av att leverantören inte finns på sanktionslistor/listor för blufföretag, inte har skatteskulder och att de fortsatt har gällande F-skatt.

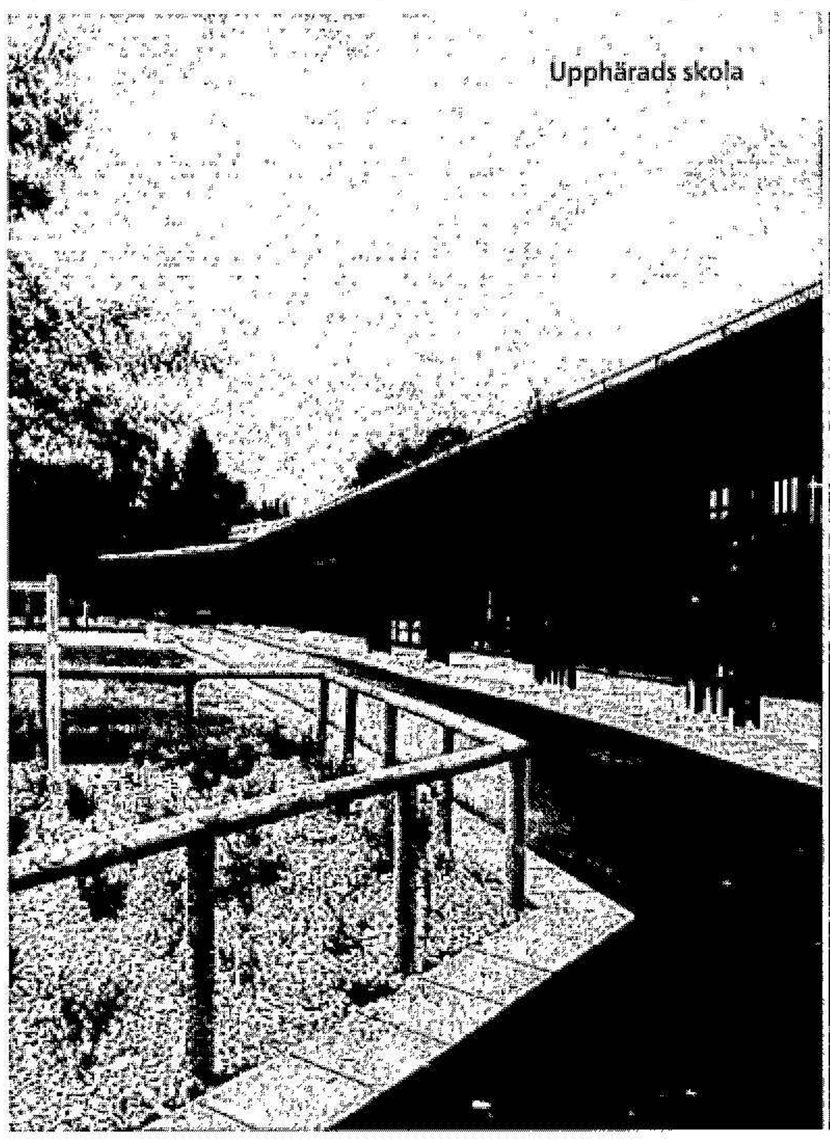
Gröna lån

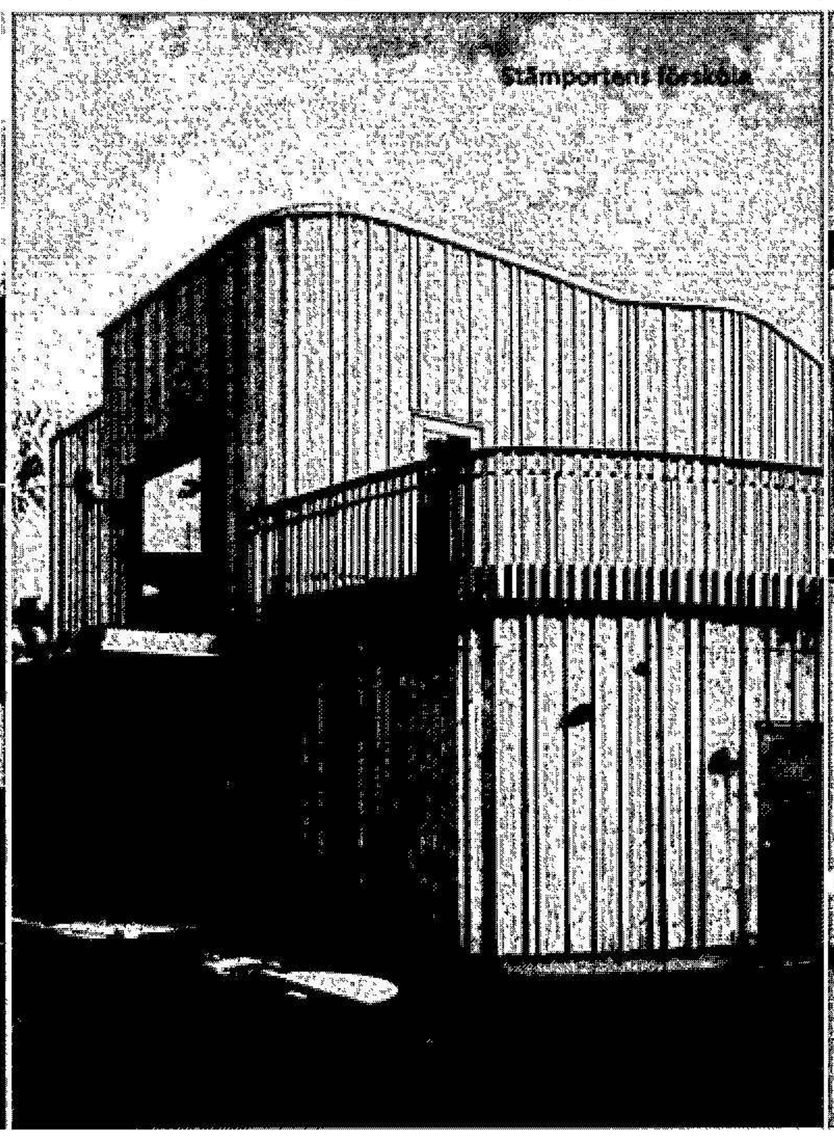
Kraftstaden har under flera år byggt och utökat beståndet av fastigheter med certifiering enligt Miljöbyggnad Silver. Projekten finansieras genom Gröna lån från Kommuninvest, vilket också ger lägre räntekostnader med drygt 200 tkr per år.

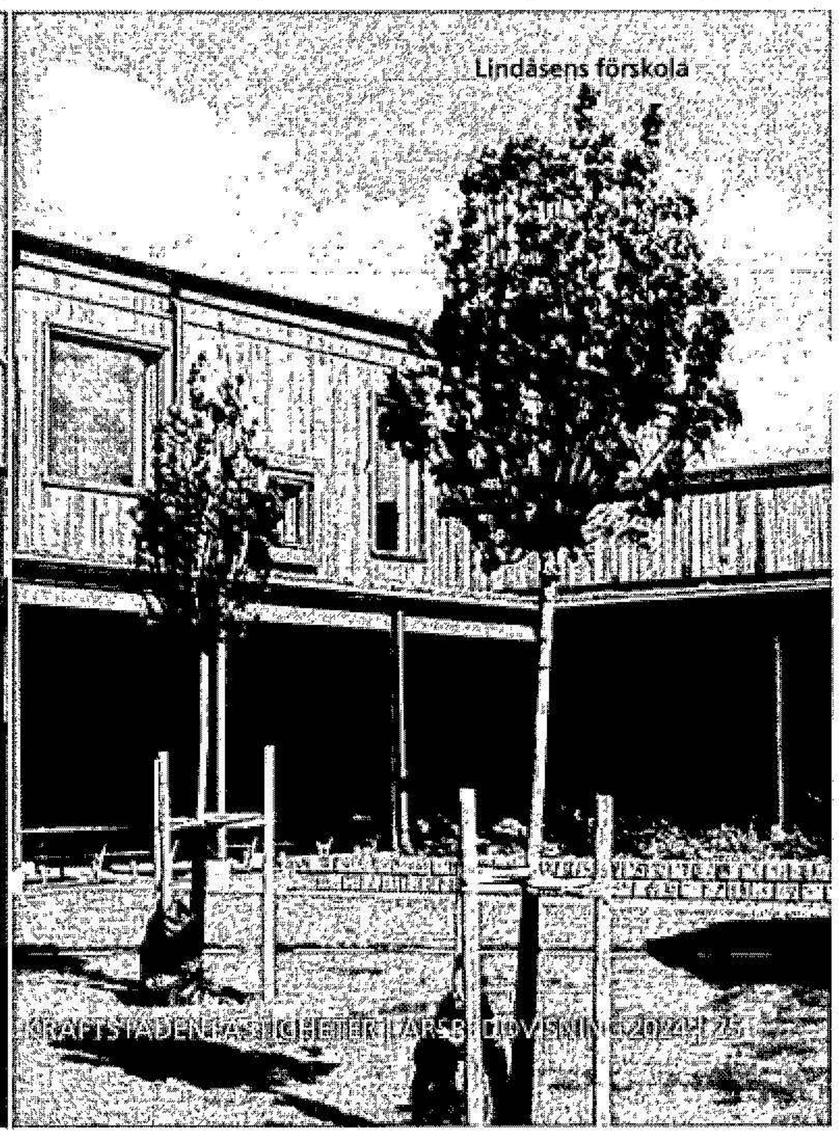
Sammantaget är 35% av lånen Gröna lån. Under 2024 godkände Kommuninvest ytterligare ett projekt för Gröna lån avseende produktionsköket på Överby på 80 mkr.

Av Kommuninvest tidigare beviljade projekt för Gröna lån finns:

- Velanda förskola och skola
- Upphärad skola
- Solcellsfasad, byggnad 101 (Innovatum District)
- Sylteskolan
- Förskolan Mioäpplet
- Förskolan Stämporten
- Förskolan Lindåsen
- Förskolan Vällingklockan
- Förskolan Loket
- Byggnad 20 (Innovatum District)
- Byggnad 103 Innovatum District)


Upphärads skola


Stämportens förskola


Lindåsens förskola

20250430011323

Social hållbarhet

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

Hyresgästen

Vår relation till våra hyresgäster är betydelsefull för oss och vi arbetar dagligen med att skapa nya och förbättrade relationer med ökat förtroende. Genom kundundersökningar försöker vi ta reda på om vi lever upp till våra hyresgästers krav och förväntningar samt hur vi kan förbättra vårt arbete. Vi försöker samtidigt att ha en tät dialog dagligen med våra hyresgäster.

Vi arbetar för att våra fastigheter och utemiljöer ska vara trygga och hälsosamma. Som fastighetsägare strävar vi efter att inga olyckor ska inträffa och att bidra till mer socialt hållbara miljöer och att ge bättre förutsättningar för våra hyresgästers mående och verksamheter.

Vi har fortsatt samarbete med staden för att skapa säkra och trygga utemiljöer både för hyresgäster och medborgare.


Sponsring AO-loppet

Föreningslivet

Föreningssamarbete ger en meningsfull fritid och Kraftstaden har en lång tradition av att samarbeta med föreningar och organisationer. Sponsringsarbetet stöttar klubbar, föreningar och organisationer som verkar inom idrott, kultur, samhällsnytta eller miljö i Trollhättan.

Genom detta initiativ strävar Kraftstaden att stärka både verksamheter och den gemensamma insatsen för att främja lokalsamhället. Syftet är att skapa en effekt i Trollhättans utveckling. Under 2024 har vi startat upp vårt sponsorarbete igen och de som önskar kan ansöka om sponsorskap från oss.

Vilja att främja lokalsamhället

Medarbetaren

2024 har varit ett turbulent år för medarbetare på Kraftstaden med flera omorganisationer. Vi har under året arbetat på olika sätt för ökad samhörighet och gemenskap i bolaget med fokus att Kraftstaden ska vara en arbetsplats där våra medarbetare trivs, mår bra, utvecklas och tar ansvar. Vi har bland annat genomfört nedanstående aktiviteter för ökad trivsel och samarbete.

- Grilluncher där vi har kunnat äta gott och umgås med varandra.
- Lanserat ett nytt intranät som har gjort att vi har förstärkt och utvecklat informationen till alla medarbetare.
- Kontinuerliga både stora och små möten, avdelningsvis samt gruppkonstellationer över gränserna utöver arbetsplatsträffar.
- Beslut om flytt för att få en gemensam arbetsplats (istället för tre olika enheter).
- Beslutat och antagit en Uppförande kod, Policy för Likabehandling, Policy för Säkerhet samt en ny Kommunikationspolicy.
- Påbörjat förändringsarbete med syfte att förstärka samarbetet inom bolaget.

20250430011324

Hållbar mobilitet

Strategi för publik laddinfrastruktur

I november antog fullmäktige en strategi för koncernen gällande publik laddinfrastruktur. Här anges att vi fortsatt ska ha en aktiv roll med inriktningen att underlätta för marknadens aktörer att hantera den förtätande utbyggnaden.

Arbete pågår med att identifiera platser som är lämpliga att, genom nyttjanderättsavtal, upplåta för publika laddplatser. Tanken är att en utlysning ska ske under kommande år via Trollhättans Stads hemsida. I de fall vårt behov av laddplatser inte täcks av marknadens intresse ska koncernen undersöka vilka möjligheter som finns för att stödja utbyggnaden av laddinfrastruktur.

PoolUp elbilspool

PoolUp är Kraftstadens registrerade varumärke för vår elbilspool. Vi har ett fortsatt samarbete med Högskolan Väst och Innovatum AB för att tillsammans skapa goda förutsättningar för den egna personalens transporter. Poolen är öppen för alla, både företag och privatpersoner, för att få ett högt nyttjande och bidra till ännu fler hållbara transporter.

Elektrifiering av våra arbetsfordon

Under 2024 har elektrifiering av underhållsavdelningens fordon intensifierats. Under året har vi utökat med sex stycken elektriska arbetsbilar och har nu totalt åtta stycken. Sedan länge är vår fordonsflotta näst in till fossilbränslefri då övriga bilar främst drivs av biogas och HVO. Anledningen till att vi valt att ha två bilar som använder HVO är en del i vårt arbete kring krisberedskap.



Deltagande i mobilitetsprojekt

Sedan 2023 deltar vi i tre externt finansierade projekt varav två av projekten handlar om att få kunskap och fakta kring beteenden hos Trollhättans invånare. Detta ger oss underlag för att vi i framtiden ska kunna skapa ett attraktivt mobilitetsutbud, exempelvis ute på Vårvik där Kraftstaden ska vara huvudman för parkeringar.

Skapa ett attraktivt mobilutbud

Projektet "STARK"

Projektet "STARK" är i sitt slutskede och har letts av forskningsinstitutet RISE (Research Institutes of Sweden) och delvis finansierats av Energimyndigheten. Här har vi tillsammans med Trollhättans Stad arbetat fram en mobilitetsmodell där fastighetsägarna kommer att samverka för ett långsiktigt engagemang kring mobilitetstjänster i området Vårvik.

För att undersöka framtida behov togs ett reseårshjul fram för att definiera människors transportbehov för olika aktiviteter under ett år. En förutsättning för framgången i arbetet med Vårvik har varit den breda politiska förankringen och samsynen på Vårviks vision.

Projektet "Fyrbodal för framtidens flex"

På Kardanvägen pågår projektet "Fyrbodal för framtidens flex" där vi deltar i ett arbetspaket tillsammans med Trollhättans Energi och Innovatum Science Park. Ett fossilfritt samhälle innebär en stor omställning där elektrifieringen är avgörande. Detta innebär stora utmaningar för framtidens elsystem och behovet av flexibilitetslösningar ökar. Inom delprojektet undersöks potentialen för flexibilitet i nätet genom att nätägaren Trollhättans Energi ska kunna reducera elbilsladdare vid effekt- eller kapacitetsbrist och på så vis kunna ta fram nya affärsmodeller. Mål är att kunna bygga ut laddinfrastruktur utan att behöva utöka fastighetens elabonnemang.

20250430011325

Organisation och medarbetare

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

Organisationsförändringar

Under det gångna året har vi välkomnat flera nya kollegor inom olika roller, underhållstekniker, uthyrare, lönehandläggare, ekonom och diverse chefsroller. Våren präglades av tillfälliga VD och chefer, vilket ledde till flera organisationsförändringar. Dessa förändringar föregicks av MBL-förhandlingar och riskbedömningar för att säkerställa en smidig övergång. Totalt är vi nu 58 anställda, varav 40 män och 18 kvinnor, med en medelålder på 45,8 år.

Under året fattades beslut om att flytta till vårt senaste förvärv på Stallbacka. Planering och projektering för flytten har inletts, med målet att anpassa och skapa nya lokalytor där alla avdelningar ryms. Inflyttning är planerad till augusti 2025.

Årets lönekartläggning visar att vi har förbättrat vårt resultat i arbetet med jämställda löner. Vi har haft en genomgång av vårt löneavtal där chefer och fackliga ombud deltog gemensamt. Ett nytt samverkansavtal undertecknades av arbetsgivare och fackliga ombud, med målet att skapa förutsättningar för dialog och kloka beslut i nära samverkan. Samverkansavtalet gör att vi kan skapa underlag till en välfungerande verksamhet och en god arbetsmiljö på lokal nivå.

Kompetensutveckling

Att arbeta med kontinuerlig kompetensutveckling för personalen är en viktig del hos Kraftstaden. Genom årliga avstämningar såsom vid medarbetarsamtal undersöks vilka kompetensutvecklande insatser som behöver planeras in för de anställda. Återkommande uppdatering och fortbildning inom respektive yrkesområde är en självklar del i kompetensutvecklingen. Andra utbildningsinsatser under året som flera medarbetare från olika delar av verksamheten gjorde tillsammans var; Hot och våld på din arbetsplats, Lokalhyresjuridik. Fastighetsekonomi, BAS P/U arbetsmiljöverkets regelförnyelse inför 2025 samt Vitecdagar.

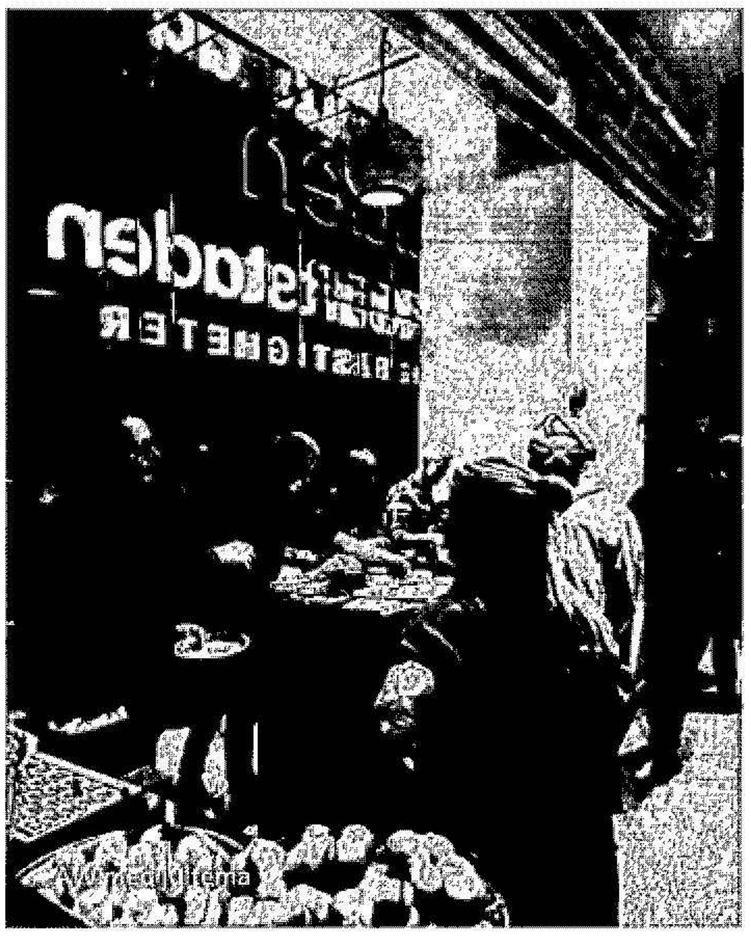
Hållbara medarbetare

På Kraftstaden Fastigheter värdesätter vi våra medarbetares välmående och strävar efter att skapa en balans mellan arbetsliv och vardagsliv. Vi arbetar aktivt för likabehandling och strävar efter en arbetsplats som är inkluderande, jämlik och präglas av mångfald. Vår arbetsmiljö ska vara fri från diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling. Vi erbjuder lika möjligheter till anställning, utbildning, befordran och utveckling. Lönediskriminering eller andra osakliga skillnader i anställningsvillkor tolereras inte. Vi eftersträvar en jämn könsfördelning inom företaget. Alla medarbetare ska ha möjlighet att förena yrkesrollen med föräldraskapet.

Under året har vi genomfört flera personalfrämjande åtgärder, inklusive återkommande grilluncher under vår, sommar och höst. Vi satsar på hållbara medarbetare genom olika aktiviteter och förmåner, såsom ett årligt friskvårdsbidrag och möjlighet till sjukvårdsförsäkring. Friskvårdsbidraget nyttjades av 57 medarbetare med en nyttjandegrad på 81,4%. Vi har även avtal om företagshälsovård via Hälsan, Trollhättans Stad.

2024 var ett år där vår aktiva personalklubb satte guldkant på vardagen med små insatser som gjorde stort avtryck. Personalklubben uppmärksammade bland annat Alla hjärtans dag, lakritsens dag och sommartid. Äggjakt, tipsrunda, skottdagsspinning och två after work med olika teman skapade ett härligt engagemang. Året avrundades med en julig utlottning och tur-i-Lucia.

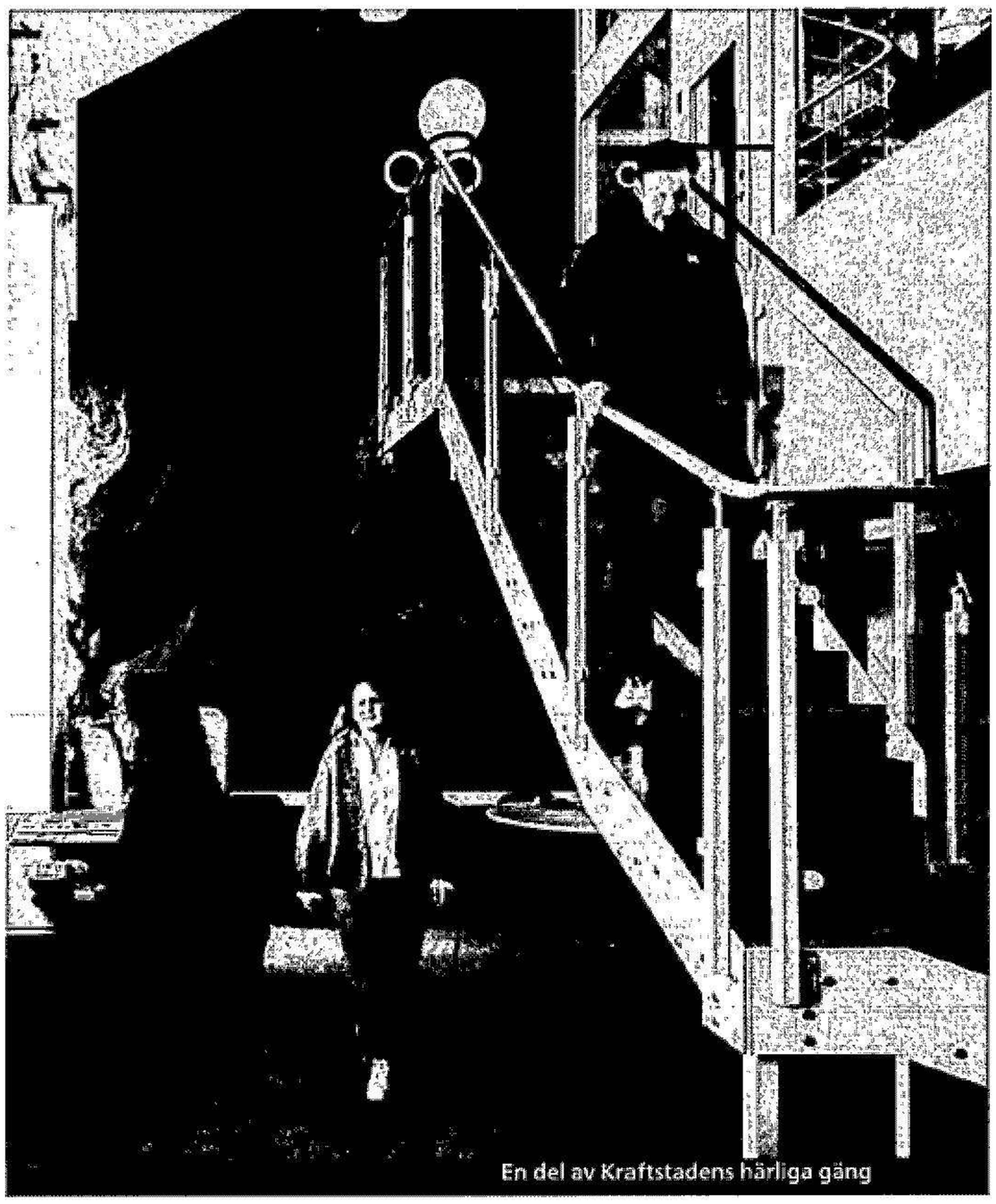




20250430011326

Vi följer regelbundet upp medarbetarnas trivsel och arbetsmiljö genom arbetsmiljöenkäter och medarbetarsamtal. Efter en paus under våren återupptog vi användningen av temperaturmätningar varannan vecka, för att mäta vår personals välmående och engagemang på ett enkelt och anonymt sätt. Detta hjälper oss att kontinuerligt se avvikelser både på team- och bolagsnivå.

I vårt systematiska arbetsmiljöarbete genomför vi riskbedömningar, skyddsronder och har en skyddskommitté som träffas fyra gånger om året. Sjukfrånvaron under året var 2,96% av ordinarie arbetstid.
I slutet av augusti nåddes vi av den sorgliga nyheten att en av våra medarbetare, Alexander, drabbats av en allvarlig olycka och avled en vecka senare till följd av sina skador. Vi minns Alexander med glädje och han lämnar ett stort tomrum efter sig i vår organisation.


En del av Kraftstadens härliga gäng

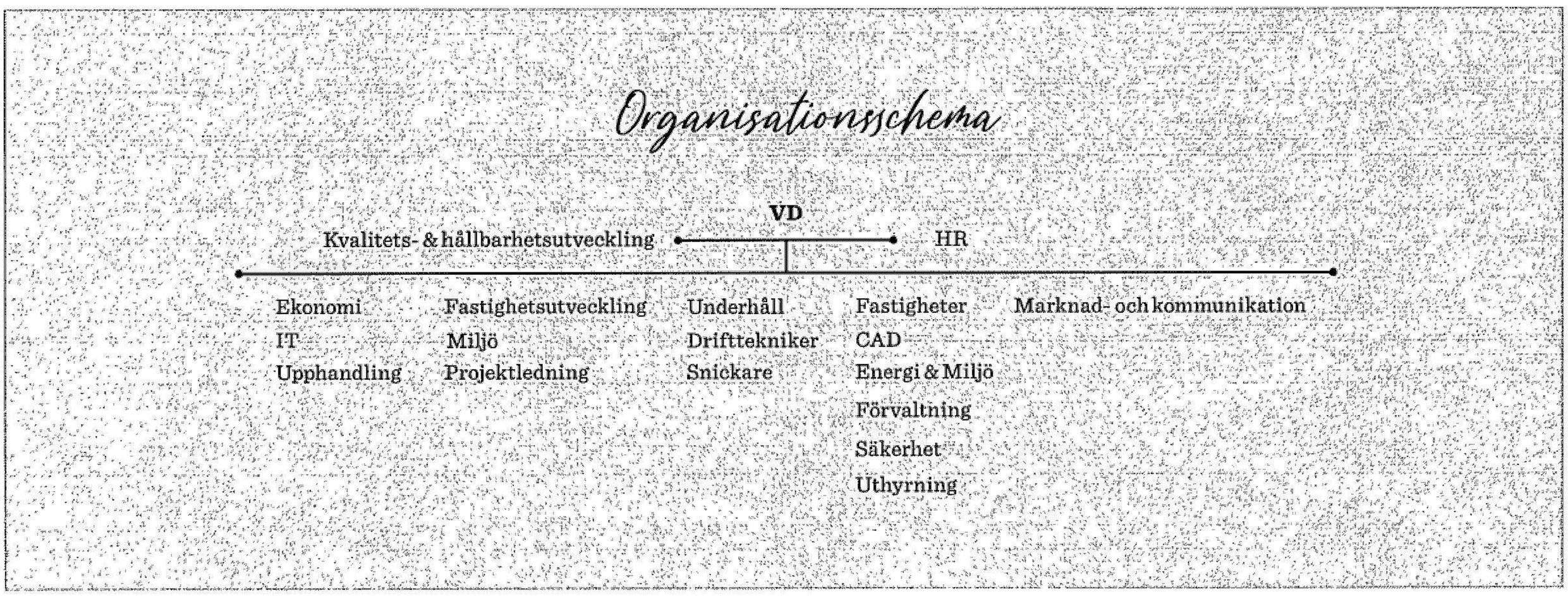
Hållbart ledarskap

Under 2024 har Kraftstadens Fastigheter genomgått betydande förändringar och förstärkningar i ledarskapet. I augusti tillträdde vår nya VD och bolaget påbörjade en ny resa med sikte framåt. Under hösten välkomnade vi även en ny kommunikationschef, fastighetschef och fastighetsutvecklingschef. Rekryteringen av en ny ekonomichef påbörjades, och under hösten har vi haft en tillförordnad ekonomichef. En ny ledningsgrupp bildades, och vi har arbetat för att skapa en sammansvetsad grupp med effektiva arbetssätt.

I november tog vi ett viktigt steg genom att omstarta vårt arbete med ledningssystemet. Målet är att uppnå certifiering inom kvalitet (ISO 9001) och miljö (ISO 14001) hösten 2026. Arbetet med ledningssystemet är avgörande för att vi ska nå den standard vi strävar efter i vårt gemensamma arbete på Kraftstaden Fastigheter. Genom att fokusera på tillitsbaserat ledarskap och hållbara processer, siktar vi på att skapa en stark och hållbar organisation.

58 anställda
40 män och 18 kvinnor

Organisationsschema



20250430011327

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 2003–2023 lämnat koncernbidrag med 33,3 mnkr, vilket minskat det fria egna kapitalet i motsvarande mån. Under 2024 har koncernbidrag – under förutsättning av årsstämmans godkännande – lämnats med 1,4 mnkr.

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:

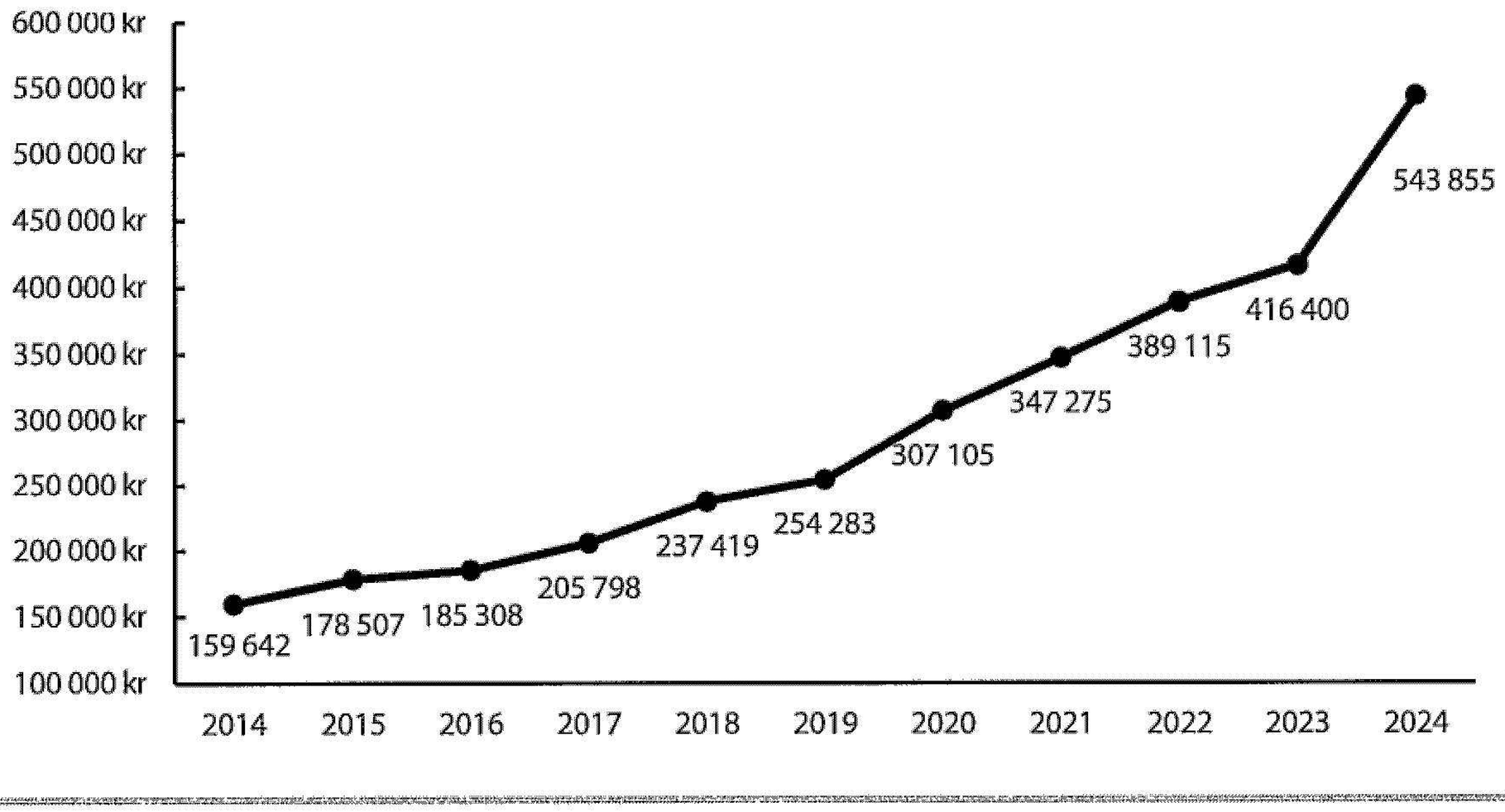
Balanserad vinst	355 312 296
Årets förlust	-93 810 413
	261 501 883

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen behandlas så att:

I ny räkning överförs	**261 501 883**

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

Tioårsöversikt justerat eget kapital



Finansiella rapporter

2024

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

20250430011329

Resultaträkning

(I KRONOR)

	Not	KONCERNEN 2024-01-01 – 2024-12-31	KONCERNEN 2023-01-01 – 2023-12-31	MODERBOLAGET 2024-01-01 – 2024-12-31	MODERBOLAGET 2023-01-01 – 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning	2, 3, 4	**477 825 937**	417 728 257	**442 474 480**	398 602 392
Aktiverat arbete för egen räkning		**5 838 400**	5 279 000	**5 838 400**	5 279 000
Övriga rörelseintäkter	5	**8 008 475**	14 404 198	**11 418 624**	15 738 915
		491 672 812	437 411 455	**459 731 504**	419 620 307
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader		**-141 878 466**	-118 317 111	**-119 561 089**	-101 950 620
Övriga externa kostnader	6	**-30 615 076**	-16 311 845	**-29 807 343**	-15 719 398
Personalkostnader	7	**-51 743 922**	-45 995 086	**-51 742 718**	-45 970 914
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		**-305 419 884**	-144 584 456	**-196 880 867**	-164 821 525
Resultat vid försäljning och utrangering av fastigheter		**-8 762**	-28 662 135	**-8 762**	-3 511 272
		-529 666 110	-353 870 633	**-398 000 779**	-331 973 729
Rörelseresultat		**-37 993 298**	83 540 822	**61 730 725**	87 646 578
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag		**0**	0	**0**	-6 292 788
Ränteintäkter	8	**7 462 390**	7 220 955	**7 074 002**	6 959 502
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		**0**	0	**5 230 000**	4 060 181
Nedskrivningar aktier och andelar		**0**	0	**-100 000 000**	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	**-65 087 850**	-58 551 197	**-65 087 850**	-58 547 096
		-57 625 460	-51 330 242	**-152 782 691**	-53 820 201
Resultat efter finansiella poster		**-95 618 758**	32 210 580	**-91 051 966**	33 826 377
Bokslutsdispositioner					
Förändring av avskrivningar utöver plan		**0**	0	**-7 500 000**	-20 000 000
Lämnade koncernbidrag		**-1 400 000**	-1 400 000	**-1 400 000**	-1 400 000
		-1 400 000	-1 400 000	**- 8 900 000**	-21 400 000
RESULTAT FÖRE SKATT		**-97 018 758**	30 810 580	**-99 951 966**	12 426 377
Skatt på årets resultat	10	**23 193 520**	-3 526 464	**4 856 706**	-1 039 482
Övriga skatter		**1 284 848**	0	**1 284 848**	0
ÅRETS RESULTAT		**-72 540 390**	27 284 116	**-93 810 412**	11 386 895

20250430113330

Balansräkning

(I KRONOR)

	Not	KONCERNEN 2024-12-31	KONCERNEN 2023-12-31	MODERBOLAGET 2024-12-31	MODERBOLAGET 2023-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	11	**2 527 676 643**	2 489 264 650	**2 433 526 873**	2 307 416 848
Inventarier, verktyg och installationer	12	**555 723 834**	472 877 490	**531 270 830**	448 882 276
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	**250 632 957**	440 879 826	**219 565 768**	421 857 001
		3 334 033 434	3 403 021 966	**3 184 363 471**	3 178 156 125
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	14	**0**	0	**11 000 000**	11 000 000
Fordringar hos koncernföretag	15	**75 000 000**	75 000 000	**231 151 473**	299 627 706
Uppskjuten skattefordran	16	**0**	0	**15 618 533**	10 107 152
		75 000 000	75 000 000	**257 770 006**	320 734 858
Summa anläggningstillgångar		**3 409 033 434**	3 478 021 966	**3 442 133 477**	3 498 890 983
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		**4 445 097**	5 921 033	**3 778 203**	2 467 094
Fordringar hos Trollhättans Stad	17	**391 260 988**	177 281 343	**373 831 706**	160 540 633
Aktuell skattefordran		**0**	1 471 763	**0**	574 868
Övriga fordringar		**19 835 864**	16 339 232	**13 963 107**	11 450 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	**2 268 621**	2 566 538	**2 228 255**	2 438 926
		417 810 570	203 579 909	**393 801 271**	177 472 246
Kassa och bank					
Kassa och bank		**2 393 533**	10 558 511	**1 354 855**	9 538 677
		2 393 533	10 558 511	**1 354 855**	9 538 677
Summa omsättningstillgångar		**420 204 103**	214 138 420	**395 156 126**	187 010 923
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 829 237 537**	3 692 160 386	**3 837 289 603**	3 685 901 906

20250430113311

Balansräkning (forts)

	Not	KONCERNEN 2024-12-31	KONCERNEN 2023-12-31	MODERBOLAGET 2024-12-31	MODERBOLAGET 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital, koncern					
Aktiekapital		**75 500 000**	75 500 000		
Övrigt tillskjutet kapital		**110 000 000**	0		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		**358 355 635**	340 899 573		
Summa eget kapital, koncern		**543 855 635**	416 399 573		
Bundet eget kapital, moderföretag					
Aktiekapital	19			**75 500 000**	75 500 000
Reservfond				**11 500 000**	11 500 000
				87 000 000	87 000 000
Fritt eget kapital	24				
Balanserat resultat				**355 312 296**	137 632 613
Årets resultat				**-93 810 413**	11 386 895
				261 501 883	149 019 508
Summa eget kapital, moderföretag				**348 501 883**	236 019 508
OBESKATTADE RESERVER					
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		**0**	0	**234 674 456**	227 174 456
Summa obeskattade reserver		**0**	0	**234 674 456**	227 174 456
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	16	**11 209 573**	35 054 221	**0**	0
Summa avsättningar		**11 209 573**	35 054 221	**0**	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER	20, 23				
Skulder till kreditinstitut		**936 113 000**	1 210 140 000	**936 113 000**	1 210 140 000
Summa långfristiga skulder		**936 113 000**	1 210 140 000	**936 113 000**	1 210 140 000
KORTFRISTIGA SKULDER					
Skulder till kreditinstitut		**2 147 987 000**	1 873 960 000	**2 147 987 000**	1 873 960 000
Leverantörsskulder		**59 609 817**	40 852 140	**50 668 044**	31 133 186
Skulder till koncernföretag	21	**6 673 332**	7 483 429	**6 139 895**	6 450 613
Aktuell skatteskuld		**1 027 108**	0	**486 512**	0
Övriga skulder		**1 882 429**	1 800 182	**1 882 204**	1 800 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	**120 879 643**	106 470 841	**110 836 609**	99 223 961
Summa kortfristiga skulder		**2 338 059 329**	2 030 566 592	**2 318 000 264**	2 012 567 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 829 237 537**	3 692 160 386	**3 837 289 603**	3 685 901 906

20250430111332

Kassaflödesanalys

(I KRONOR)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Årets resultat	**-72 540 391**	27 284 116	**-93 810 413**	11 386 895
Lämnat koncernbidrag	**1 400 000**	1 400 000	**1 400 000**	1 400 000
Avskrivningar/nedskrivningar/Realisationsresultat	**304 000 312**	173 284 637	**196 028 606**	168 360 843
Ej likviditetspåverkande	**-23 848 195**	6 363 959	**108 281 407**	16 123 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**209 011 726**	208 332 712	**211 899 600**	197 270 759
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	**-214 230 661**	-51 022 338	**-147 852 792**	-24 914 674
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	**33 465 736**	9 478 962	**31 405 322**	-8 510 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**28 246 801**	166 789 336	**95 452 130**	163 845 891
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar	**-238 422 210**	-563 491 878	**-205 079 070**	-333 702 243
Försäljning av anläggningstillgångar	**3 410 430**	10 500 000	**2 843 117**	10 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-235 011 780**	-552 991 878	**-202 235 953**	-323 202 243
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Lämnat aktieägartillskott	**0**	0	**-100 000 000**	0
Koncernbidrag	**-1 400 000**	-1 400 000	**-1 400 000**	-1 400 000
Förändring långfristiga lån	**0**	0	**0**	393 113 000
Förändring långfristiga fordringar				-226 864 073
Erhållet aktieägartillskott från moderbolag	**200 000 000**	393 113 000	**200 000 000**	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**198 600 000**	391 713 000	**98 600 000**	164 848 927
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-8 164 979**	5 510 458	**-8 183 823**	5 492 575

20250430111333

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

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	100
Fönster och ytterdörrar	50
Värme/sanitet	50
Ventilation	30

Näringslivsfastigheter – kontor	**Antal år**
Stomme	50
Fönster och ytterdörrar	20
Värme/sanitet/ ventilation	25

Upplysningar till enskilda poster

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	**2024**	2023
Hyresintäkter lokaler	**449 596 755**	395 828 419	**418 441 025**	378 799 131
Intäkter parkeringsverksamhet	**3 076 459**	2 619 108	**3 076 459**	2 619 107
Övriga förvaltningsintäkter	**24 505 312**	18 200 390	**20 309 585**	16 103 814
Näringsbidrag Trollhättans Stad	**500 000**	500 000	**500 000**	500 000
Arrendeintäkter	**147 411**	580 340	**147 411**	580 340
	477 825 937	417 728 257	**442 474 480**	398 602 392

20250430113334

Noter (forts)

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	53,5	54,4	57,3	56,7
Andel av inköpen som avser koncernföretag	36,3	44,3	38,1	44,3

NOT 4 LEASINGAVTAL

	2024	2023	2024	2023
– OPERATIONELL LEASING LEASEGIVARE				
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom 1 år	456 231 473	401 811 957	422 010 807	376 500 101
Mellan 2 till 5 år	1 324 623 939	1 231 274 960	1 262 551 950	1 140 577 443
Senare än 5 år	1 128 414 009	1 043 737 331	1 128 414 009	1 043 737 331
	2 909 269 421	2 676 824 248	2 812 976 766	2 560 814 875

NOT 5 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023	2024	2023
Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag				
Sålda tjänster dotterbolag	0	0	3 174 752	3 174 751
Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	1 632 641	38 046	861 023	28 046
Erhållna bidrag	61 200	5 489 570	61 200	5 489 570
Underhållsavdelning externt sålda tjänster	4 531 310	3 984 342	5 612 020	4 649 230
Försäkringsersättning	0	66 515	0	53 605
Återvunna avskrivna kundfordringar	940	649	940	649
Övriga rörelseintäkter	1 782 384	4 825 076	1 708 689	2 343 064
	8 008 475	14 404 198	11 418 624	15 738 915

NOT 6 ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2024	2023	2024	2023
EY Auktoriserad revisor				
Revisionsuppdrag	191 501	162 443	191 501	162 443
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	240 000	0	240 000	0
Lekmannarevisorer med biträde				
Revisionsuppdrag	8 584	51 056	8 584	51 056
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	40 900	0	40 900	0
	480 985	213 499	480 985	213 499

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

20250430113335

NOT 7 PERSONAL

Medelantal anställda

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Medelantal anställda har varit	**58,5**	56,98	**58,5**	56,98
varav kvinnor	**17,55**	16,55	**17,55**	16,55
varav män	**40,95**	40,43	**40,95**	40,43

Löner, ersättningar m m

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

STYRELSEN OCH VD				
Löner och ersättningar	**974 366**	1 364 936	**973 386**	1 347 901
Pensionskostnader	**99 862**	256 024	**99 862**	256 024
	1 074 228	1 620 960	**1 073 248**	1 603 925
ÖVRIGA ANSTÄLLDA				
Löner och ersättningar	**33 183 322**	29 088 802	**33 183 322**	29 088 802
Pensionskostnader	**3 230 275**	2 526 859	**3 230 275**	2 526 859
	36 413 597	31 615 661	**36 413 597**	31 615 661
SOCIALA KOSTNADER	**11 578 979**	10 319 485	**11 578 754**	10 312 348
Summa styrelse och övriga	**49 066 804**	43 556 106	**49 065 599**	43 531 934
Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
Antal styrelseledarmöter	**13**	13	**13**	13
varav kvinnor	**4**	4	**4**	4
varav män	**9**	9	**9**	9

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

	2024	2023	2024	2023
Räntor	**7 462 391**	7 220 955	**7 074 002**	6 959 502
	7 462 391	7 220 955	**7 074 002**	6 959 502

NOT 9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023	2024	2023
Borgensavgifter Trollhättans Stad	**9 162 300**	8 865 042	**9 162 300**	8 865 042
Övriga räntekostnader	**55 925 550**	49 686 155	**55 924 393**	49 682 054
	65 087 850	58 551 197	**65 086 693**	58 547 096

20250430011336

Noter (forts)

NOT 10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2024	2023
KONCERNEN		
Aktuell skatt	-2 199 675	1 633 018
Uppskjuten skatt	25 393 195	-5 159 482
	23 193 520	-3 526 464
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-97 018 758	30 810 580
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	19 985 864	-6 346 979
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-30 422 046	-6 181 594
Ej skattepliktiga intäkter	42 903	15 082
Skattemässiga justeringar	5 440 627	12 337 796
Underskottsavdrag som nyttjas i år	3 232 373	6 337 400
I år uppkomna underskottsavdrag	-479 396	-4 528 687
Förändring uppskjuten skatt	25 393 195	-5 159 482
Summa	23 193 520	-3 526 464
MODERBOLAGET		
Aktuell skatt	-654 675	0
Uppskjuten skatt	5 511 381	-1 039 482
	4 856 706	-1 039 482

20250430011337

Noter (forts)

NOT 11 BYGGNADER OCH MARK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**3 649 201 604**	3 342 966 745	**3 465 880 667**	3 342 966 745
Inköp	**26 372 975**	339 215 866	**12 397 250**	155 894 929
Omklassificeringar	**271 187 610**	0	**271 187 610**	0
Försäljningar/utrangeringar	**-8 279 017**	-32 981 007	**-8 279 017**	-32 981 007
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 938 483 172**	3 649 201 604	**3 741 186 510**	3 465 880 667
Ingående avskrivningar	**-1 131 802 031**	-1 055 173 014	**-1 130 328 896**	-1 055 173 014
Försäljningar/utrangeringar	**1 717 579**	22 815 619	**1 717 579**	22 815 619
Årets avskrivningar	**-109 583 117**	-99 444 636	**-107 909 360**	-97 971 501
Omklassificeringar	**-4 037**	0	**-4 037**	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**-1 239 671 606**	-1 131 802 031	**-1 236 524 714**	-1 130 328 896
Ingående nedskrivningar	**-28 134 923**	0	**-28 134 923**	0
Årets nedskrivningar	**-143 000 000**	-28 134 923	**-43 000 000**	-28 134 923
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-171 134 923**	-28 134 923	**-71 134 923**	-28 134 923
Utgående redovisat värde	**2 527 676 643**	2 489 264 650	**2 433 526 873**	2 307 416 848
Redovisat värde byggnader	**2 159 217 052**	2 137 040 802	**2 119 871 793**	2 008 689 565
Redovisat värde markanläggningar	**195 430 577**	179 938 699	**194 122 631**	179 938 699
Redovisat värde mark	**173 029 014**	172 285 149	**119 532 449**	118 788 584
	2 527 676 643	2 489 264 650	**2 433 526 873**	2 307 416 848
I ovanstående redovisat värde ingår verkligt värde förvaltningsfastighet	**4 448 676 770**	3 979 148 000	**4 354 527 000**	3 829 534 000

MARKNADSVÄRDERING

Marknadsvärderingar är gjorda av extern värderare baserat på ett urval fastigheter under åren 2014-2024. Inför bokslutet per 2024 12 31 har egen värdering gjorts av erfaren värderare baserat på verkliga intäkter och driftskostnader där avkastningsvärden åsatts i enlighet med Newsec's uppfattning om Trollhättans marknad. Hela fastighetsinnehavet har omfattats av denna värdering.

20250430011338

Noter (forts)

NOT 12 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**992 279 243**	912 216 981	**964 843 370**	912 216 981
Inköp	**9 371 666**	83 779 104	**2 048 616**	56 343 231
Försäljningar/utrangeringar	**-2 757 008**	-3 719 364	**-2 757 008**	-3 719 364
Omklassificeringar	**127 024 900**	2 522	**127 024 900**	2 522
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 125 918 801**	992 279 243	**1 091 159 878**	964 843 370
Ingående avskrivningar	**-519 401 753**	-477 116 951	**-515 961 094**	-477 116 951
Försäljningar/utrangeringar	**2 043 553**	2 855 018	**2 043 553**	2 855 018
Årets avskrivningar	**-52 836 767**	-45 139 820	**-45 971 507**	-41 699 161
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-570 194 967**	-519 401 753	**-559 889 048**	-515 961 094
Utgående redovisat värde	**555 723 834**	472 877 490	**531 270 830**	448 882 276

NOT 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**440 879 826**	300 420 964	**421 857 001**	300 420 964
Inköp	**204 726 183**	349 085 330	**192 681 820**	328 892 438
Försäljningar/utrangeringar	**-10 404 994**	-8 998 934	**-10 404 994**	-7 828 867
Omklassificeringar	**-384 568 059**	-199 627 534	**-384 568 059**	-199 627 534
Utgående redovisat värde	**250 632 957**	440 879 826	**219 565 768**	421 857 001

NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG MODERBOLAGET

		2024-12-31	23-12-31
Företag	**Antal/Kap**	**Redovisat**	**Redovisat**
Organisationsnummer – Säte	**andel%**	**värde**	**värde**
Propellern Fastighetsutveckling Trollhättan AB	**100 st**	**11 000 000**	**11 000 000**
559390-2538 – Trollhättan	**100,00%**		
Utgående redovisat värde		**11 000 000**	**11 000 000**

Kraftstaden har lämnat ett aktieägartillskott om 100 mkr till Propellern AB under år 2024. Aktieägartillskottet nyttjades till att i Propellern skriva ned fastighetens värde med motsvarande belopp. I koncernredovisningen är posterna eliminerade.

NOT 15 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**75 000 000**	75 000 000	**299 627 706**	75 009 674
Tillkommande	**0**	0	**0**	224 618 032
Avgående	**0**	0	**-68 476 233**	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**75 000 000**	75 000 000	**231 151 473**	299 627 706
Utgående redovisat värde	**75 000 000**	75 000 000	**231 151 473**	299 627 706

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

20250430111339

NOT 16 UPPSKJUTEN SKATT

KONCERNEN

	2024-12-31			2023-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-198 261 148	40 841 797	0	-55 621 584	11 006 248	0
Markanläggningar	555 707	0	114 476	3 213 346	0	661 949
Anskaffade inventarier 2021	0	0	0	32 944 846	1 284 849	0
Underskottsavdrag	7 553 612	1 556 044	0	31 016 395	6 389 377	0
Direktavdrag pågående nyanläggningar	25 000 000	0	5 150 000	30 460 233	0	6 274 808
Obeskattade reserver	0	0	48 342 938	227 174 456	0	46 798 211
Delsumma		42 397 841	53 607 414		18 680 474	53 734 968
Kvittning		-42 397 841	-42 397 841		-18 680 474	-18 680 747
		0	11 209 573		0	35 054 221

MODERBOLAGET

UPPSKJUTEN SKATT	2024-12-31			2023-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader	-101 373 884	20 883 021	0	-54 516 378	11 230 374	0
Markanläggningar	555 760	0	114 487	3 213 346	0	661 949
Anskaffade inventarier 2021	0	0	0	32 944 846	1 284 849	0
Underskottsavdrag	0	0	0	21 983 918	4 528 687	0
Direktavdrag pågående nyanläggningar	25 000 000	0	5 150 000	30 460 233	0	6 274 809
Delsumma		20 883 021	5 264 487		17 043 910	6 936 758
Kvittning		-5 264 487	-5 264 487		-6 936 758	-6 936 758
		15 618 534	0		10 107 152	0

NOT 17 FORDRINGAR HOS TROLLHÄTTANS STAD

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Koncernkonto	255 771 866	264 521 747	238 436 263	247 961 019
Hyresfordran och övrig kundfordran	10 492 707	4 307 006	10 399 028	3 937 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	303 061	1 380 704	303 061	1 380 704
Beviljat tillskott	200 000 000	0	200 000 000	0
	466 567 634	270 209 457	449 138 352	253 279 372
Leverantörsskulder	-1 658 566	-13 786 503	-1 658 566	-13 597 128
Förskottsbetalda hyror	-73 648 080	-79 089 820	-73 648 080	-79 089 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-51 791	0	-51 791
	-75 306 646	-92 928 114	-75 306 646	-92 738 739
Utgående redovisat värde	391 260 988	177 281 343	373 831 706	160 540 633

Beviljad koncernkontokredit uppgår till 35 000 000 kr.

20250430011340

Noter (forts)

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	KONCERNEN 2024-12-31	KONCERNEN 2023-12-31	MODERBOLAGET 2024-12-31	MODERBOLAGET 2023-12-31
Diverse förutbetalda kostnader	1 881 020	2 314 719	1 840 654	2 187 107
Upplupen fakturering kunder/hyresgäster	387 601	9 356	387 601	9 356
Övriga intäkter	0	242 463	0	242 463
	2 268 621	2 566 538	2 228 255	2 438 926

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

NOT 20 LÅNGFRISTIGA SKULDER	KONCERNEN 2024-12-31	KONCERNEN 2023-12-31	MODERBOLAGET 2024-12-31	MODERBOLAGET 2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	936 113 000	1 210 140 000	936 113 000	1 210 140 000
Amortering 3-5 år	0	0	0	0
Amortering efter 5 år	0	0	0	0

NOT 21 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	KONCERNEN 2024-12-31	KONCERNEN 2023-12-31	MODERBOLAGET 2024-12-31	MODERBOLAGET 2023-12-31
Kundfordringar	78 279	1 091 724	586 626	1 566 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	154 875	0	50 925
Leverantörsskulder	-6 751 611	-7 895 661	-5 932 833	-6 241 643
Förskottsbetalda hyror	0	-600 206	-793 688	-1 592 316
Upplupna kostnader	0	-234 161	0	-234 161
	-6 673 332	-7 483 429	-6 139 895	-6 450 613

I beräkningen ingår systerföretagen Eidar Trollhättans Bostads AB, Trollhättan Energi AB och Trollhättan Exploatering AB samt i Moderbolaget även dotterbolaget Propellern Fastighetsutveckling AB.

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	KONCERNEN 2024-12-31	KONCERNEN 2023-12-31	MODERBOLAGET 2024-12-31	MODERBOLAGET 2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter m.m.	53 255 524	43 439 752	43 847 187	36 336 821
Upplupna räntekostnader	21 356 289	23 248 344	21 356 289	23 104 394
Upplupna personalkostnader	4 640 698	1 985 342	4 640 698	1 985 342
Upplupna kostnader investeringsprojekt	40 003 767	36 540 803	40 003 767	36 540 803
Övriga upplupna kostnader	1 623 365	1 256 600	988 668	1 256 601
	120 879 643	106 470 841	110 836 609	99 223 961

NOT 23 DERIVATINSTRUMENT	MODERBOLAGET 2024-12-31			MODERBOLAGET 2023-12-31	
Typ av instrument	Nom belopp	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde
Ränteswapar 24-12-31	2 635 000 000	101 475 000			
Ränteswapar 23-12-31	2 805 000 000		0	116 640 000	0
		101 475 000	0	116 640 000	0

20250430011341

Noter (forts)

NOT 24 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

	2024-12-31
Förslag till disposition av bolagets vinst	
Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst	355 312 296
Årets Förlust	-93 810 413
	261 501 883
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	261 501 883
	261 501 883

NOT 25 KONCERNFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Trollhättans Stadshus AB, org nr 556207-4699 med säte i Trollhättan. Bolaget äger 100% av dotterbolaget Propellerns Fastighetsutveckling Trollhättan AB, org nr 559390-2538 med säte i Trollhättan.

Trollhättan det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Detta dokument är elektroniskt signerat enligt EU:s förordning eIDAS och utgör en avancerad elektronisk underskrift och är juridiskt bindande.

Signed by: OLOF HALBERT
Date: 2025-03-14 12:51:51
BankID refno: 0195947e-ebc9-79ff-89fd-da82c33ff76a

Signed by: Paul Bruno Öhman
Date: 2025-03-14 14:58:44
BankID refno: 019594f3-0c13-7989-8a6a-a153ce5368ed

Signed by: Stefan Jansson
Date: 2025-03-14 14:59:52
BankID refno: 019594f4-26c4-7b4a-9403-798dfa1e00de

Signed by: PAUL ÅKERLUND
Date: 2025-03-14 15:27:37
BankID refno: 0195950d-80fe-70e3-bbb7-6e7c569b2ea5

Signed by: JUDITH SANDSTRÖM
Date: 2025-03-14 20:29:41
BankID refno: 01959622-071a-77d6-9505-8868fa1f323e

Signed by: STEN ÅKE KJELL
Date: 2025-03-14 21:16:07
BankID refno: 0195964c-7f39-7704-b39c-1589a9b62daa

Signed by: PETER SAHLSTEN
Date: 2025-03-15 12:52:13
BankID refno: 019599a5-9c35-72dd-80cd-c27d3f11bc76

Signed by: ANNIKA MARI EBENHOLM
Date: 2025-03-16 08:42:17
BankID refno: 01959de7-2488-731d-b9e5-ab0bac81332a

Signed by: Tom Alexander Myllyharju
Date: 2025-03-16 16:50:34
BankID refno: 01959fa6-40dd-7881-9caa-55f3f41bf562

Signed by: Gunilla Maria Elisabeth Karlsson
Date: 2025-03-16 21:15:29
BankID refno: 0195a098-992e-7695-86d3-3eea7ac53cf6

Signed by: EVA JIRHEM
Date: 2025-03-16 21:48:34
BankID refno: 0195a0b6-e897-7eb7-a0fa-27e49b6d0f22

Signed by: YNGVAR AMUNDSEN
Date: 2025-03-17 08:35:00
BankID refno: 0195a306-c275-7265-ad5c-496d2f67c596

Signed by: SIMON JOHNSSON
Date: 2025-03-17 08:44:24
BankID refno: 0195a30f-7ca5-70f1-9995-4eb54189f64d

Signed by: ULF ADOLFSON
Date: 2025-03-17 12:55:05
BankID refno: 0195a3f4-f5af-722b-a506-675d0e457036

20250430011342

Revisionsberättelse

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

Building a better working world

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB för räkenskaps-året 2024 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 22-29. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 10-44.
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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 3-9 och 48-51 (men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa).

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

20250430011345

- 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2024 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.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 22–29 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger mig (oss) tillräcklig grund för vårt uttalande.
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Signed by: ANDERS LINUSSON
Date: 2025-03-19 15:06:23
BankID refno: 0195aeb9-e157-7e46-b506-b6fd133bc75a

Anders Linusson
Auktoriserad Revisor

20250430113344

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 2024. 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 delvis skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen delvis har varit tillräcklig.

Vi vill lyfta fram att styrelse och verkställande direktören under året har arbetat för att åtgärda de brister som framkom i 2023 års utredning och granskning, vilket vi välkomnar. Bolagets strategiska affärstyrning och uppföljning ser vi dock alltjämt som ett utvecklingsområde. Vi ser positivt på bolagets ambition om en tydligare målstyrning inom ramen för affärsplan 2025.

Vidare är vår bedömning att bolaget har tagit stora steg framåt i arbetet med intern kontroll, vilket vi välkomnar. Arbetet med att stärka systematiken, genomförandet och uppföljningen av den interna kontrollen är fortsatt under utveckling. Vi ser fram emot att följa styrelsens och verkställande direktörens fortsatta arbete inom dessa områden 2025.

Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

Trollhättan, datum enligt digitala signaturer

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: 96d11bddcba823[...]c46991d37e3dc
IP: 188.151.xxx.xxx
2025-03-18 13:59:23 UTC

BankID

BÖRJE GUSTAVSSON
Lekmannarevisor
Serienummer: 4feec7678355ac[...]c1e8ec990d3cd
IP: 90.226.xxx.xxx
2025-03-18 16:32:29 UTC

BankID

20250430113345

Styrelse, VD, revisorer och lekmannarevisorer

Styrelse

Genom beslut i Trollhättans kommunfullmäktige 2022-12-10 § 209, 2024-02-26 § 47 (gäller ny ordförande) samt 2024-10-14 § 262 (ersättningsval styrelseledamot) har enligt bolagsordningen följande styrelseledamöter, ordförande och vice ordförande utsetts att ingå i styrelsen fram till och med årsstämma 2027. Vid årsstämman den 24 april 2023 godkändes kommunfullmäktiges val.

Ledamöter

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

Verkställande direktör

Stefan Jansson

Revisor

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

Lekmannarevisorer

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

Ordinarie

Börje Gustavsson (S)
Bo Swanér (M)

Ersättare

Cathrin Boström (S)
Jörgen Nylén (M)

20250430011346

Förvaltningsfastigheter 2024-12-31

Fastighetsbeteckning	Belägenhet	Nyttjande	Lokalyta kvm (BRA)	Antal P-platser	Tomtareal kvm	Taxeringsvärde (kkr) Byggnad	Mark
KOMMUNALA VERKSAMHETSFASTIGHETER							
Stennäset 3	Vårvik	Förskola	855		2 870		
Brandpumpen 2	Stallbacka	Brandstation	4 771		23 151	8 709 000	4 630 000
Sjuntorp 1:107	Sjuntorp	Brandstation	318		674	225 000	60 000
Tor 2	Centrala staden	Omsorg, kontor	1 094		869	11 000 000	1 848 000
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		2 243		
Harven 2, Idrottshall	Kronogården	Idrottsanläggning	1 581				
Sylte 4:8, Idrott/Bibliotek/Fritids	Sylte	Idrott/Bibliotek/ Fritids	5 265				
Laboratorn 2, MÅG Idrottshall	Karlstorp	Idrottsanläggning	1 523				
Bolagskvarnen 4, Nils Ericson Idrot	Hjortmossen	Idrottsanläggning	2 074				
Dannebackeskolan 2	Dannebacken	Omsorg	1 947		10 627		
Guldvingen 5	Lextorp	Grundskola	3 790		21 500		
Kallan 13	Karlstorp	Förskola	2 851		14 857		
Spiltan 4	Kronogården	Förskola	3 673		32 537		
Ryttaren 2	Velanda	Grundskola	1 699		25 238		
Lyrfågeln 2	Dannebacken	Grundskola	14 120		70 090		
Ugglan 2	Stavre	Grundskola	7 132		15 673		
Åsaka 8:49	Väne-Åsaka	Grundskola	2 152		14 588		
Västbjörke 1:22	Norra Björke	Förskola	405		2 439		
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	28 358		63 360		
Rättaren 2	Sjuntorp	Grundskola	6 263		43 494		
Svärdsliljan 9	Skoftebyn	Grundskola	6 209		37 176		
Ingelsängen 1:167	Upphärad	Grundskola	1 449		6 901		
Laboratorn 2, Skola	Karlstorp	Gymnasieskola	22 309		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	2 604 000	989 000
Harven 2, Grundskola	Kronogården	Kulturhus/ grundskola	6 850		26 346		
Fullriggaren 5	Överby	Produktionskök	2 311		6 599		

20250430113347

Förvaltningsfastigheter 2024-12-31 (forts)

Fastighetsbeteckning	Belägenhet	Nyttjande	Lokalyta kvm (BRA)	Antal P-platser	Tomtareal kvm	Taxeringsvärde (kkr) Byggnad	Mark
fors. kommunala verksamhetsfastigheter							
Sandhem 3:3, Skola	Sandhem	Förskola	300		1 350		
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	0		2 011		
Barnsköterskan 2	Karlstorp	Förskola	626		8 322		
Fors 2:211	Sjuntorp	Förskola	356		2 187		
Sylte 4:3, Förskola	Sylte	Förskola	1 139		6 901		
Sylte 4:8, Förskola	Sylte	Förskola	796				
Skoftebyn 1:13	Skoftebyn	Förskola	626		11 193		
Stallbacka 4:3	Hjulkvarn	Förskola	379		2 898		
Mioäpplet 1	Torsred	Förskola/skola	2 220		8 787		
Stämporten 2	Hjortmossen	Förskola	1 025		3 682		
Folkskolan 1	Centrala Staden	Förskola	831				
Ingelsängen 1:171	Upphärad	Förskola	1 117		10 095		
			196 384	**0**	**774 650**	**22 538 000**	**7 527 000**
INNOVATUMOMRÅDET							
Nohab 2, by 31, 33	Innovatum	Kontor, lager	7 317		16 154	51 196 000	10 220 000
Nohab 2, by 73	Innovatum	Kontor, verkstad, vårdc. m.m.	13 285		12 071	35 658 000	3 555 000
Nohab2,57,60,61,102,80-89,98	Innovatum	Industri, kontor, museum m.m.	42 552		49 076	82 177 000	11 207 000
Nohab 2, by 59	Innovatum	Kontor	1 266		1 772	9 965 000	1 662 000
Nohab 2, by 69, 102	Innovatum						
Nohab 2, by 99	Innovatum	Kontor, verkstad	1 065		2 234	1 830 000	194 000
Nohab 2, by 87	Innovatum	Idrottsanläggning	3 825		10 380		
Nohab 2, Förskola	Innovatum	Förskola	1 530		6 023		
Nohab 2, by 103	Innovatum	Kontor, restaurang m.m.	9 585		2 481		
Nohab 6, by 40 & 34	Innovatum	Kontor, industri m.m.	9 394		23 373	24 425 000	3 274 000
Nohab 6, by 74	Innovatum	Kontor	3 772		2 157	25 400 000	5 163 000
Nohab 6, By 20	Innovatum	Kontor	2 694		1 526	18 391 000	2 346 000
Nohab 6, By 101	Innovatum	Kontor, filmstudio	3 971		8 890	15 881 000	1 464 000
Nohab 6, by 43	Innovatum	Kontor	2 316		9 828	8 197 000	2 777 000
			102 572	**0**	**145 965**	**273 120 000**	**41 862 000**

20250430011348

Förvaltningsfastigheter 2024-12-31 (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	28 966 000	5 600 000
Öjebro 2 & Önan 1	Tingvalla	Högskola, vårdverksamhet m.m.	34 056		19 994		
Öjebro 2, Vårdcentrum	Tingvalla	Vårdcentrum	4 299		8 250	1 067 000	600 000
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	476 000	770 000
Martinverket 1	Vårvik	Utvecklingsområde	3 973		3 911	0	782 000
Filfabriken 1	Vårvik	Utvecklingsområde	1 395		2 540	0	194 000
Hyveljärnsfabriken 1	Vårvik	Utvecklingsområde	406		2 375	0	475 000
Grundstenen 8	Hojum	Parkering, mark			8 831	0	1 766 000
Håjum 5:3	Hojum	Återvinningscentral, verkstad	4 765		15 715	10 495 000	3 143 000
Vevhuset 5	Skogstorpa	Industri, lager	6 301		18 144	16 674 000	3 628 000
Kugghjulet 3	Skogstorpa	Industri, lager	6 063		11 868	17 737 000	2 373 000
Vevhuset 6	Skogstorpa	Industri, lager	6 945		27 366	14 904 000	5 400 000
Handbromsen 1	Skogstorpa	Industri	14 065		35 423	49 294 000	5 600 000
Polhem 2, Villa Stranna	Centrala Staden	Kontor	625		1 268	5 995 000	1 959 000
Hjortmossen 1:1, Isstadio	Hjortmossen	Idrottsanläggning	12 143				
			118 736	**42**	**224 057**	**145 608 000**	**32 290 000**
PARKERINGAR							
Smedjan 1	Hjortmossen	Parkeringsanläggning	5 519	197	1 672	5 754 000	5 307 000
Kardanen 3	Skogstorpa	Husvagnsparkering		124			
Gullön 9 & 10	Centrala Staden	Parkeringsanläggning		117		3 380 000	0
Kronogården 3:1	Hjortmossen	Markparkering		403			
Malgön	Centrala Staden	Markparkering		80			
			5 519	**921**	**1 672**	**9 134 000**	**5 307 000**
TOTALT KRAFTSTADEN			**423 211**	**963**	**1 146 344**	**450 400 000**	**86 986 000**
Propellern 11	Stallbacka	Kontor/Industri	73 022		236 984		
TOTALT KONCERNEN			**496 233**	**963**	**1 383 328**	**450 400 000**	**86 986 000**

VARAV OFFENTLIG VERKSAMHET	
N3	6 105
Högskolan	34 065
Maria Alberts	4 299
Elefanten HUS T	9 064
Elefanten HUS M, del av V	844
Bandyhallen	12 143
Bilmuséet	2 970
Science center	4 738
Badminton	2 195
Friskis och svettis	1 418
Kommunala verksamhetsfastigheter	196 384
Total yta offentlig verksamhet	**274 225**
Andel offentlig verksamhetsyta av total yta	**55,26%**

Kraftstaden
FASTIGHETER
TROLLHÄTTAN

Kraftstaden Fastigheter Trollhättan · Box 953 · 461 29 Trollhättan
Gunnar W Anderssons Passage 32 · 0520-47 45 50
kraftstaden.se