

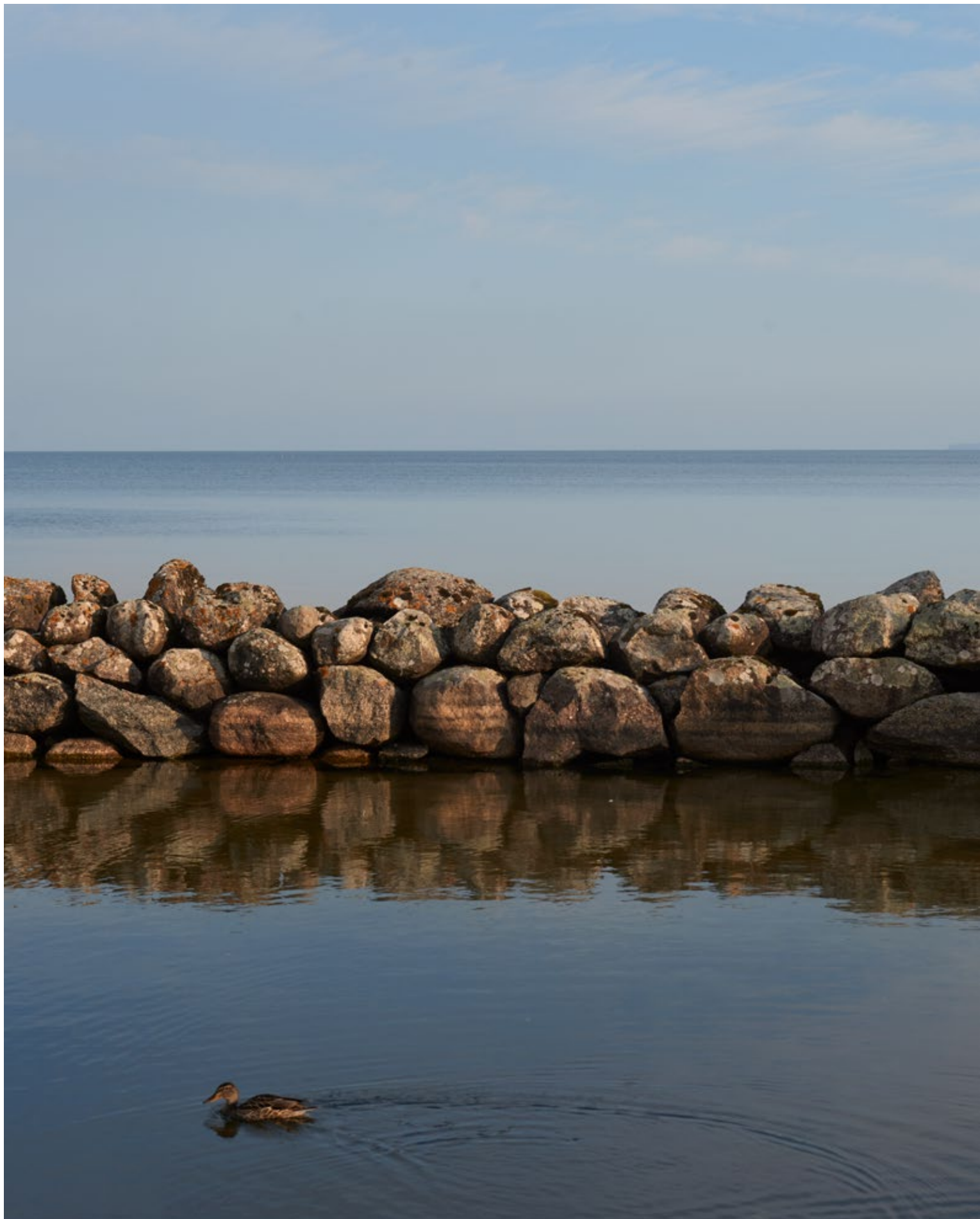
Årsredovisning 2018



SLÄGGVÄGEN - BORGHAMN



Årsredovisning 2018





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

vd-ord	07
förvaltningsberättelse	10
resultaträkning	16
balansräkning	17
kassaflödesanalys	19
noter	20
revisionsberättelse	34
granskningsrapport	37
tabeller	38

*Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.*



VD har ordet

I början av året färdigställdes nio radhus på Drottningmarken. Därmed har bolaget nyproducerat lägenheter tre år i rad. För närvarande pågår upphandling av två nya projekt. Vi planerar att bygga fler marklägenheter i nästa etapp på Drottningmarken samt ett trygghetsboende på Kalkhagsvägen. Bolaget befinner sig i en väldigt intensiv fas av nyproduktion, ställt till vår storlek. Det är därför av stor vikt att såväl de ekonomiska som marknadsmässiga förutsättningarna prövas noga inför varje beslut om nybyggnation. Just nu inväntar vi, liksom många andra byggherrar, beslut från riksdagen kring de investeringsstöd som tidigare funnits för nyproduktion av hyresrätter. Det tar lång tid att genomföra nyproduktion och då är det väldigt viktigt att politiken på rikspanet ger oss långsiktiga planeringsförutsättningar.

Efterfrågan på lägenheter i Vadstena är fortsatt hög. Vi har inga vakanser och vår bostadskö växer kontinuerligt.

Bolaget gör för året en vinst om 5 273 tkr före skatt. Det är den högsta redovisade vinsten under mina år i företaget. Dels bidrar vår nyproduktion positivt till resultatet. Samtidigt har vi en god kostnadskontroll och väldigt låga räntekostnader. Vinsten behövs för att konsolidera bolaget och är en nödvändighet för att vi ska kunna klara av våra investeringsplaner. Framför oss finns dessutom en sannolik nedgång i konjunkturen varför det är extra viktigt att stärka balansräkningen i goda tider, som en buffert för lite sämre tider.

Per den 1 januari 2018 har den del av verksamheten som avser förvaltningen av det kommunala fastighetsbeståndet flyttats över till vårt dotterbolag,

Vadstena förvaltnings AB. Eftersom dotterbolaget är nystartat upprättas ingen koncernredovisning. Koncernbidraget från dotterbolaget ska framöver återföras dit.

I november genomförde vi en ny kundundersökning. I likhet med tidigare undersökningar fick vi mycket bra betyg för vår service, lägenhetens utformning samt trivseln i stort. Samtidigt fick vi åter igen tydliga förbättringssignaler avseende behovet av att bygga ut hushållsnära källsortering på fler ställen, förbättra belysningen utomhus samt lägga ännu mer resurser på underhåll av hus och lägenheter. Vi kommer under 2019 att investera flera miljoner i särskilda åtgärder som ett resultat av kundernas önskemål.

Under hösten har tre tydliga fokusområden för framtiden pekats ut. Hållbarhet, digitalisering och kompetensförsörjning. De tre fokusområdena blir centrala i vår kommande verksamhetsplanering för att fortsätta vara en attraktiv och kompetent fastighetsägare.

Avslutningsvis vill jag tacka alla medarbetare, hyresgäster, styrelsen och kommuninvånare i övrigt för gott samarbete under 2018.

Lars Larenius
vd



Lars Larenius





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Vadstena fastighetsaktiebolag, 556051-2468, avger följande berättelse över verksamheten under år 2018.

Vadstena fastighetsaktiebolag (VFAB) är helägt av Vadstena kommun, 212000-2825. Bolagets övergripande mål är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I detta ingår bland annat att utifrån affärsmässiga principer:

- aktivt arbeta med nyproduktion av bostäder inom kommunen,
- erbjuda goda, sunda och prisvärda bostäder,
- stimulera byggande av alla former av bostäder,
- erbjuda bostäder för olika faser i livet, såväl för unga som seniorer,
- bevaka miljö- och kretsloppsanpassning.

Verksamheten omfattar förvaltning av det helägda fastighetsbeståndet.

Styrelse

Av kommunfullmäktige i Vadstena kommun utsedda styrelseledamöter och ersättare:

Ledamöter

Magnus Gustafsson, ordf
Dick Isaksson, v ordf
Urban Tellström, 2:e v ordf
Suha Almohamad
Bengt O Petersson

Ersättare

Lena Davidsson
Eivor Folkesson
Martin Hedeberg
Gertrud Hermelin
Fredrik Almcrantz

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Verkställande direktör

Lars Larenius är verkställande direktör.

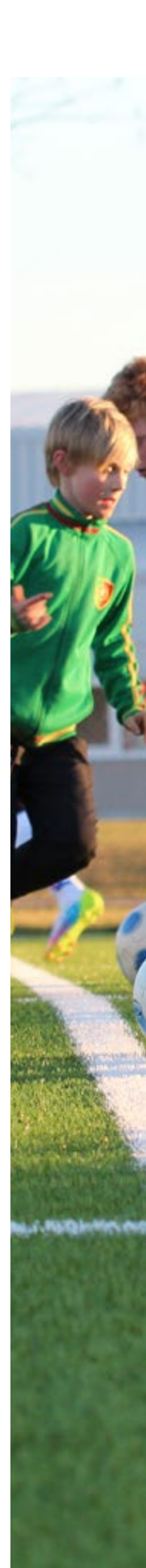
Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med auktoriserad revisor Fredrik Önerth som huvudansvarig är bolagets revisor.

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer är Martin Nyström och Roland Sjö Dahl.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags Organisation), Fastigo (Sveriges Kooperativa och Allmännyttiga Bostadsföretags förhandlingsorganisation) samt medlem i HBV (Husbyggnadsvaror).





Väsentliga händelser under året

ORGANISATIONSFÖRÄNDRING

I januari 2018 startade verksamheten upp i det helägda dotterbolaget Vadstena förvaltnings AB till vilket den del av förvaltningsorganisationen som arbetar med de kommunala fastigheterna överförts.

Nyproduktion

I januari färdigställdes del två avseende nyproduktionen av 18 st. hyresradhus inom fastigheterna Diademet 1 och Spiran 4 på Drottningmarken.

Fastighetstransaktioner

Under året har förvärvet av Vadstena 4:132 (del av) samt Vadstena 4:133 slutförts. Bolaget planerar att uppföra ett trygghetsboende om 30 lägenheter med tillhörande gemensamhetsyta på fastigheterna.

HYROR OCH MARKNAD

Hyresförhandlingar

Förhandlingar med Hyresgästföreningen region Öst angående hyrorna för 2018 hölls i december 2017. Efter överläggningar träffades överenskommelse om att höja kallhyran med 9,50 kronor per kvadratmeter samt att höja bränsletillägget med 3,10 kronor per kvadratmeter och år. För snittlägenheten blev höjningen 1,35 procent inklusive värme. För garage- och parkeringsplatser gjordes ingen hyreshöjning.

Marknad

Vakansgraden för året har varit 0,25 (0,65) procent. Till vakanserna skall läggas hyresförluster i samband med omflyttningar vilket gör att de sammanlagda hyresförlusterna för 2018 uppgår till 1,2 (1,4) procent av hyresintäkterna för bostäder (kallhyror). Omflyttningstakten för helåret blev 16 (16) procent.

EKONOMI

Resultat

Bolaget gör för år 2018 en vinst om 5 273 tkr före skatt jämfört med en budgeterad vinst om 2 980 tkr. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Finansiering och hantering av finansiella risker

Finansiella risker hanteras via bolagets finanspolicy, som revideras årligen. Målet med finansverksamheten är att optimera finansnettot, givet den risknivå styrelsen beslutat ta. Risknivån sätts utifrån VFAB:s ekonomiska förutsättningar, aktuella ägardirektiv och därutöver tas hänsyn till rådande makroekonomiska förutsättningar. VFAB definierar följande riskbegrepp inom finansverksamheten: finansieringsrisk, ränterisk, likviditetsrisk, valutarisk, kreditrisk samt operativ risk. Målen för 2018 innebär bland annat att genomsnittlig kreditbindningstid ska vara längre än ett år, högst 70 procent av lånestocken får ha ränteförfall kortare än ett år och att all upplåning sker i SEK. För närvarande tillämpas inga derivat. Bolaget hanterar per den 31 december 2018 sammanlagt 15 lån om 239 500 tkr varav 223 500 tkr är belånat med kommunal borgen. Den genomsnittliga räntan för bolagets fastighetslån blev 0,45 procent. Därutöver har bolaget betalat 1 877 tkr i förmånskompenserande avgift till Vadstena kommun för lån med kommunal borgen (motsvarar ett räntepåslag om 84 punkter). Vid utgången av 2018 hade 32 (32) procent av lånestocken en kortare räntebindningstid än ett år. En känslighetsanalys visar att en omedelbar höjning av marknadsräntan med en procent medför en ökad räntekostnad om 893 tkr på årsbasis.

Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

I februari 2017 genomfördes en extern värdering av bolagets fastighetsbestånd. Värderingen som utfördes av Forum Fastighetsekonomi AB visar på

ett marknadsvärde om 653 400 tkr att jämföras med fastigheternas bokförda värde om 269 217 tkr per den 31 december 2018. Bolaget genomför en extern värdering av fastighetsbeståndet var tredje år, om inte skäl talar för annat.

ENERGI OCH MILJÖ

Energiförbrukningen avseende uppvärmning blev 7 981 (7 958) MWh, vilket är en ökning om 0,2 procent jämfört med föregående år. Flerbostadshusen i Vadstena värms med fjärrvärme producerad av biobränsle, vilket innebär att uppvärmningens påverkan på växthuseffekten är ytterst marginell. Under 2018 förbrukades 78 450 (77 904) kubikmeter vatten, vilket är en ökning med 0,7 procent jämfört med 2017. Under 2018 förbrukade bolaget 1 664 (1 549) MWh el, vilket är en ökning med 7,4 procent jämfört med 2017.

UNDERHÅLL

Under 2018 har totalt 6 737 (8 549) tkr kostnadsförts avseende underhåll varav 4 984 (5 286) avser lägenhetsunderhåll.

Investeringar

Under 2018 har 51 879 (15 319) tkr investerats i fastighetsbeståndet varav 37 328 tkr avser nyproduktion av 18 hyresradhus inom kvarteren Diademet 1 och Spiran 4 på Drottningmarken. Installation av nytt fiberbaserat datanät till alla lägenheter har utförts för 5 289 tkr. På Nådendalsvägen 20 har stambyte med mera utförts för 4 478 tkr. På Slottsgatan 1 har del två av fasadrenovering samt utbyggnad av fjärrvärme genomförts för 2 540 tkr.

FASTIGHETER

Bolaget äger totalt 28 fastigheter innehållande 52 601 kvm bostäder samt 16 520 kvm lokaler. Verksamheten har under 2018 omfattat förvaltning av bolagets fastighetsbestånd samt nyproduktion av radhuslägenheter. Förvaltningen har bedrivits i egen regi

med undantag för fastigheterna i Borghamn där fastighetsskötseln köps in på entreprenad. Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår i slutet av 2018 till 327 517 tkr. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande belopp.

FRAMTIDA UTVECKLING

Verksamheten under 2018 har bedrivits enligt plan. Marknadsläget präglas av stor efterfrågan på bostadslägenheter, en situation som bedöms bestå under lång tid framöver. Bolaget har under 2018 nyproducerat bostäder för tredje året i rad. Under 2019 planeras för uppstart av ytterligare nyproduktion avseende ca. 50 lägenheter i två separata byggprojekt.

DET KOMMUNALA UPPDRAGET

Enligt gällande ägardirektiv ska avkastningen på eget kapital över tid vara högre än kostnaden för lånat kapital. Avkastningen 2018 på eget kapital uppgår till 14,4 procent att jämföra med kostnaden för lånat kapital som uppgår till 1,23 procent (inklusive förmånskompenserande avgift). Styrelsen och vd gör bedömningen att den verksamhet som bolaget bedrivit under 2018 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och att det utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	tkr	73 276	92 525	87 507	85 172	86 437
Resultat efter finansiella poster	tkr	4 273	2 574	1 303	2 384	965
Balansomslutning	tkr	294 632	288 711	260 378	222 906	222 862
Antal anställda	st	22	48	48	46	48
Avkastning på eget kapital	%	14,3	10,4	5,6	9,2	4,0
Soliditet	%	10,1	8,6	9,0	11,6	10,8
Kassalikviditet	%	7,7	6,3	19,9	14,3	17,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 600 000	14 320 291	1 633 805	1 247 235	24 801 331
Omföring årets resultat:			1 247 235	-1 247 235	0
Årets resultat	-	-		5 024 698	5 024 698
Belopp vid årets utgång	7 600 000	14 320 291	2 881 040	5 024 698	29 826 029

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst
Årets vinst

2 881 040
5 024 698
7 905 738

Disponeras så att i ny räkning överföres

7 905 738



GÅ GRANNAR SOM ODLAR IHOP

Resultaträkning

Not

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Hysesintäkter	4,6	61 295 807	58 409 734
Övriga förvaltningsintäkter		11 980 515	34 115 175
Summa rörelsens intäkter		73 276 322	92 524 910
Fastighetskostnader			
Underhåll		-6 736 921	-8 548 902
Driftskostnader	5,6,7	-43 667 136	-60 315 722
Fastighetsskatt		-1 016 661	-1 104 405
Avskrivningar		-10 283 406	-10 254 148
Summa rörelsens kostnader		-61 704 124	-80 223 176
Bruttoresultat		11 572 197	12 301 733
Centrala administrationskostnader			
Avskrivningar		-122 474	-189 488
Övriga kostnader	7,8	-4 281 744	-5 757 728
Summa centrala administrationskostnader		-4 404 218	-5 947 216
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	69 090	89 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 964 416	-3 870 490
Summa resultat från finansiella poster		-2 895 326	-3 780 805
Resultat efter finansiella poster		4 272 654	2 573 712
Erhållna koncernbidrag	11	1 000 000	0
Resultat före skatt		5 272 654	2 573 712
Skatt på årets resultat	12	-247 956	-1 326 477
ÅRETS RESULTAT		5 024 698	1 247 235

Balansräkning

Not

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3,14	269 217 056	225 593 524
Markanläggningar	15	5 670 616	2 781 579
Inventarier och maskiner	16	7 922 092	11 593 731
Pågående ny- och ombyggnader	17	2 447 751	42 547 541
		285 257 515	282 516 375
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	18	400 000	100 000
Fordringar hos dotterbolag	19	2 322 256	
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	45 000	45 000
		2 767 256	145 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		288 024 771	282 661 375
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		912 989	3 486 944
Fordringar hos dotterbolag	19	3 118 174	0
Aktuella skattefordringar		1 189 857	1 177 394
Övriga fordringar	21	613 067	182 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	761 551	1 156 339
		6 595 638	6 002 920
Kassa och bank		12 029	47 171
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 607 667	6 050 091
SUMMA TILLGÅNGAR		294 632 438	288 711 466

Balansräkning forts.

Not

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (76 000 aktier)	24	7 600 000	7 600 000
Reservfond		14 320 291	14 320 291
		21 920 291	21 920 291
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust	30	2 881 040	1 633 805
Årets resultat		5 024 698	1 247 235
		7 905 738	2 881 040
SUMMA EGET KAPITAL		29 826 029	24 801 331
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	13	4 751 187	4 503 231
Summa avsättningar		4 751 187	4 503 231
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	25,26	239 500 000	239 500 000
Summa långfristiga skulder		239 500 000	239 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		5 556 316	9 713 377
Skulder hos dotterbolag		145 895	0
Övriga skulder	27	9 567 240	3 234 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	5 285 771	6 958 926
Summa kortfristiga skulder		20 555 222	19 906 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		294 632 438	288 711 466

Kassaflödesanalys

Not

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		7 167 979	6 354 517
Erhållen ränta		69 090	89 685
Betald ränta		-3 831 214	-4 353 767
Betald skatt		12 463	0
Avskrivningar		10 405 880	10 443 636
Övriga ej likviditetspåverkande rader		9 496	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		13 833 695	12 534 071
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning/minskning kundfordringar		2 573 955	1 507 088
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		-2 179 136	-593 322
Ökning/minskning leverantörsskulder		-4 157 061	-9 623 803
Ökning/minskning kortfristiga skulder		24 989	180 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 096 443	4 004 323
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Anskaffning av materiella anläggningstillgångar		-15 778 773	-45 067 119
Anskaffning/avyttring finansiella tillgångar	20	0	-100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 778 773	-45 167 119
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyupptagna lån		0	30 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	30 000 000
Årets kassaflöde		-5 682 330	-11 162 796
LIKVIDA MEDEL			
Likvida medel vid årets början	23	-1 799 784	9 363 012
Likvida medel vid årets slut		-7 482 114	-1 799 784

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2013 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I resultaträkningen har personalkostnader och vissa administrativa kostnader delats upp i lokal administration, redovisat under driftskostnader och övriga kostnader, redovisat under centrala administrationskostnader. Uppdelningen har skett enligt anvisning från SABO.

Intäkter

Hysesintäkter: i den period uthyrningen avser. Försäljning av övriga varor och tjänster redovisas vid leverans av produkt eller tjänst till kunden. Försäljningen redovisas netto efter avdrag för moms och eventuella rabatter.

Lånekostnader

Ränta på kapital som har lånats för att finansiera tillverkningen av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden. Övriga lånekostnader redovisas som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som

är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. Se vidare under not 12, 13.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

I de fall anläggningstillgångarna består av olika komponenter där varje del har en förväntad nyttjandeperiod som skiljer sig väsentligt från övriga delar av tillgången, sker avskrivning av sådana komponenter var för sig utifrån varje komponents bedömda nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Vissa lånekostnader aktiveras, se avsnittet om lånekostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som

Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens poster Fastighetskostnader, Centrala administrationskostnader. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Byggnader t o m 2012-12-31</i>	50 år
<i>Hyreshus (komponentiserade f r o m 2013-01-01)</i>	
<i>Stomme och grund</i>	50-200 år
<i>Stammar, fasad, tak och fönster</i>	20-75 år
<i>Hissar, el, våtrum, ventilation och värmesystem</i>	25-50 år
<i>Teknisk utrustning, vitvaror och tvättutr.</i>	15-20 år
<i>Övrigt</i>	50 år
<i>Markanläggningar</i>	20 år
<i>Byggnadsinventarier</i>	5-25 år
<i>Datorer</i>	3 år
<i>Övriga inventarier och maskiner</i>	5 år

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Fordringar och skulder

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Hyres- och kundfordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges i följande noter.

Statliga bidrag

Bidrag redovisas till verkligt värde när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att bolaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag knutna till en anläggningstillgång reducerar anläggningstillgångens redovisade värde. Bidrag som avser att täcka kostnader redovisas i resultaträkningen som övrig rörelseintäkt.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal redovisas som hyresavtal (operationell leasing). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. I kassaflödesanalysen inkluderas medel på koncernkontot (fordran på kommunen) som likvida medel.

Nyckeltalsdefinitioner

SOLIDITET

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

KASSALIKVIDITET

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (inklusive den del av lånen som omsätts under kommande år). Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Vadstena Fastighets AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kan, definitionsmässigt, skilja sig mot det framtida verkliga resultatet. Se vidare under not 7 Byggnader och mark.

Not 3 Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastigheter innehas för uthyrning. Fastigheterna klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 269 217 tkr (225 594 tkr). För upplysningsändamål görs årligen en prövning för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Verkligt värde utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde, dock minst var tredje år.

Fastigheterna värderas i februari 2017 till 653 400 tkr, av en oberoende värderingsman. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på 5 år och ett direktavkastningskrav som varierar mellan 4,00 % - 8,00 %. Årligt kalkylresultat under fem år samt restvärdet vid kalkylperiodens slut har därefter nuvärdesberäknats. Såväl hyresutvecklingen som inflationen antogs vara 2 % per år och fastigheterna förutsattes fortsatt vara uthyrd i samma omfattning som idag.

Not 4 Hyresintäkter

	2018	2017
Grundhyror:		
Bostäder	41 749 308	39 406 208
Lokaler	11 665 589	11 483 171
Övrigt	1 586 430	1 579 013
Hysesbortfall bostäder	-507 642	-570 017
Hysesbortfall lokaler	-8 212	-36 850
Hysesbortfall övrigt	-277 887	-268 735
	54 207 586	51 592 790
Värme	7 088 219	6 816 944
	7 088 219	6 816 944
Summa hyresintäkter netto	61 295 807	58 409 734

Not 5 Driftskostnader

	2018	2017
Värmekostnader	-7 036 215	-10 630 958
Övriga taxebundna kostnader	-4 821 187	-7 103 865
Reparationskostnader	-3 312 395	-5 374 403
Lokal administration	-4 044 960	-5 061 950
Övriga driftskostnader	-24 452 379	-32 144 546
Summa driftskostnader	-43 667 136	-60 315 722

Not 6 Operationella leasingavtal

	2018	2017
Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal för lokaler. Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende tillsvidareavtal på bostäder, garage och parkeringsplatser med ensidig uppsägningsrätt:		
LOKALER		
Inom ett år	29 061	15 000
Senare än ett år men inom fem år	17 715 410	26 217 005
Senare än fem år	6 611 334	7 295 945
	24 355 805	33 527 950
Bostadslägenheter tre månadshyror	12 343 918	11 677 791
Garage- och parkeringsplatser en månadshyra	116 582	109 917
	12 460 500	11 787 708
Leasingkostnader för fordon	-82 901	-129 988
	-82 901	-129 988

Not 7 Personal

	2018	2017
Medelantalet anställda		
Kvinnor	11	21
Män	11	27
Totalt	22	48
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 127 000	-1 132 600
Övriga anställda	-8 888 000	-16 620 570
	-10 015 000	-17 753 170
Sociala avgifter		
Pensionskostnader verkställande direktör	-254 088	-252 801
Pensionskostnader för övriga anställda	-615 524	-938 091
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-3 148 000	-5 763 897
	-4 017 612	-6 954 789
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-14 032 612	-24 707 959

VD:s anställningsavtal är en tillsvidareanställning med sex månaders uppsägningstid. Om arbetsgivaren säger upp anställningen utgår - utöver uppsägningslön - ett avgångsvederlag om tolv månadslöner. VD uppbär fast månadslön, förmån av tjänstebil samt pension enligt ITP-plan.

Not 7 Personal forts.

	2018	2017
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal kvinnor i styrelsen	1	0
Antal män i styrelsen	4	5
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0	0
Antal män bland övriga ledande befattningshavare	1	1

Not 8 Ersättning till revisorer

	2018	2017
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.		
PwC		
Revisionsuppdrag	201 500	169 421
Skatterådgivning	0	2 050
Övriga tjänster	25 350	20 925
	226 850	192 396

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter	69 090	89 685
	69 090	89 685

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader fastighetslån	-1 070 576	-2 429 365
Övriga räntekostnader	-1 893 840	-1 441 125
	-2 964 416	-3 870 490

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Mottagna koncernbidrag	1 000 000	0
	1 000 000	0

Not 12 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Uppskjuten skatt	534 525	1 326 477
Skatteeffekt på grund av förändring av bolagsskattesats	-286 569	
Totalt redovisad skatt	247 956	1 326 477

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

	2018		2017	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 322 174		2 573 712
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	1 170 878	22,00	566 217
Ej avdragsgilla kostnader		29 057		35 302
Ej skattepliktiga intäkter				-16
Skatteeffekt av aktiverade avdragsgilla kostnader		836 639		1 591 334
Skatteeffekt av skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning		-302 114		-264 857
Skatteeffekt av ej aktiverade underskott		-1 199 935		-601 503
Skatteeffekt på grund av förändring av bolagsskattesats		-286 569		
Redovisad skattekostnad		247 956		1 326 477

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

	2018-12-31	2017-12-31
Skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning	-1 311 670	-1 078 166
Skillnad mellan bokförings- och skattemässigt aktiverat underhåll	6 062 857	5 581 397
Belopp vid årets utgång	4 751 187	4 503 231

Not 14 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	366 936 025	351 616 663
Inköp	10 649 127	15 319 362
Omfört från pågående nyanläggningar	42 416 200	
Erhållna bidrag	-1 186 240	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	418 815 112	366 936 025
Ingående avskrivningar	-141 342 501	-133 697 244
Årets avskrivningar	-8 255 555	-7 645 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 598 056	-141 342 501
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	269 217 056	225 593 524
Bokfört värde byggnader	259 818 570	217 455 038
Bokfört värde mark	9 398 486	8 138 486
	269 217 056	225 593 524

Not 15 Markanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 255 207	4 762 706
Inköp	3 239 681	492 501
Försäljningar/utrangeringar	-53 787	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 441 101	5 255 207

Not 15 Markanläggningar forts.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående avskrivningar	-2 473 628	-2 170 361
Försäljningar/utrangeringar	1 806	
Årets avskrivningar	-298 663	-303 267
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 770 485	-2 473 628
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	5 670 616	2 781 579

Not 16 Inventarier och Maskiner

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 259 396	31 065 430
Inköp	759 794	3 193 966
Försäljningar/utrangeringar	-6 495 355	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 523 835	34 259 396
Ingående avskrivningar	-22 665 665	-20 170 553
Försäljningar/utrangeringar	3 915 584	
Årets avskrivningar	-1 851 662	-2 495 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 601 743	-22 665 665
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	7 922 092	11 593 731

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående nedlagda utgifter	42 547 541	12 646 334
I Under året nedlagda utgifter	2 316 410	37 737 975
Under året genomförda omfördelningar	-42 416 200	-7 836 768
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 447 751	42 547 541
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	2 447 751	42 547 541

Pågående nyanläggningar avser huvudsakligen utgifter för stambyte på Filippas väg och nybyggnad på Drabanten 7.
Av nedlagda utgifter 2018 avser 1 392 tkr nyproduktion medan 1 056 tkr avser pågående underhållsprojekt som kommer att komponentindelas vid färdigställande.

Not 18 Specifikation andelar i dotterbolag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	Marknadsvärde
Vadstena Förvaltnings AB	100%	100%	100	400 000 400 000	0 0
	Org nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
Vadstena Förvaltnings AB	559098-4091	Vadstena	379 454	0	

Not 19 Fodringar hos dotterbolag

	2018-12-31	2017-12-31
Långfristig fordran	2 322 256	0
Kortfristig fordran	3 118 174	0
Utgående redovisat värde	5 440 430	0

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
5 st aktier i Complus AB	5 000	5 000
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
Finansiella anläggningstillgångar	45 000	45 000

Not 21 Övriga Fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fordringar över årsskiftet.</i>		
Utfört arbete gentemot Vadstena Kommun	432 447	0
Övrigt	180 620	182 243
	613 067	182 243

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen återbäring HBV	167 355	164 930
Övriga poster	594 196	991 409
	761 551	1 156 339

Not 23 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
LIKVIDA MEDEL I KASSAFLÖDEANALYSEN		
Kassamedel	12 029	47 171
Tillgodohavanden på koncernkonto	-7 494 143	-1 846 955
	-7 482 114	-1 799 784

Medel på koncernkonto klassificeras som skuld till aktieägaren och inte som kassamedel eftersom Vadstena kommun är extern kontohavare gentemot banken.

Not 24 Eget kapital

Aktiekapitalet består av 76 000 st aktier. Kvotvärde 100 kronor.

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 600 000	14 320 291	1 633 805	1 247 235	24 801 331
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			1 247 235	-1 247 235	0
Årets resultat				5 024 698	5 024 698
Belopp vid årets utgång	7 600 000	14 320 291	2 881 040	5 024 698	29 826 029

Not 25 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	17 600 000	17 600 000
	17 600 000	17 600 000

Not 26 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Kreditförfall		
Skulder med förfall inom ett år efter balansdagen som avses att förnyas	65 000 000	62 000 000
Skulder med förfall över ett år och mindre än fem år efter balansdagen	174 500 000	177 500 000
Skulder med förfall senare än fem år efter balansdagen	0	0
	239 500 000	239 500 000

För närvarande tillämpas inga derivat. Bolaget hanterar per den 31 december 2018 sammanlagt 15 lån om 239 500 tkr varav 223 500 tkr är belånat med kommunal borgen. Den genomsnittliga räntan för bolagets fastighetslån blev 0,45 procent. Därutöver har bolaget betalat 1 877 tkr i förmånskompenserande avgift till Vadstena kommun för lån med kommunal borgen (motsvarar ett räntepåslag om 84 punkter). Vid utgången av 2018 hade 32 (32) procent av lånestocken en kortare räntebindningstid än ett år. En känslighetsanalys visar att en omedelbar höjning av marknadsräntan med en procent medför en ökad räntekostnad om 893 tkr på årsbasis.

Som säkerhet för företagets långfristiga skulder har lämnats fastighetsinteckningar med 17 600 000 kr vilket motsvarar säkerhet för lån på 16 000 000 kr. För övriga lån lämnas kommunal borgen.

Not 27 Övriga skulder

I posten övriga kortfristiga skulder ingår 2018 en skuld till Vadstena Kommun uppgående till 7 494 143 kr som avser bolagets skuld till koncernkontot. Bolaget äger rätt att inom koncernkontot nyttja en kredit om 12 500 000 kr (7 500 000 kr).

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld till Vadstena Kommun avseende koncernkonto	-7 494 143	-1 846 955
	-7 494 143	-1 846 955

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	-160 908	-1 027 706
Förskottsbetalda hyror	-2 810 278	-2 757 486
Upplupna löner	-517 314	-1 038 360
Upplupna sociala avgifter inkl löneskatt	-664 878	-1 047 291
Upplupen fastighetsskatt	-1 033 080	-1 018 083
Övriga poster	-99 312	-70 000
Summa	-5 285 770	-6 958 926

Not 29 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Eventualförpliktelser, Fastigo	-353 960	-331 458
	-353 960	-331 458

Not 30 Förslag till disposition av resultatet

	2018-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	2 881 040
årets vinst	5 024 698
	7 905 738
disponeras så att i ny räkning överföres	7 905 738



Magnus Gustafsson
Ordförande

Dick Isaksson

Suha Almohamad

Urban Tellström

Bengt-O Pettersson

Lars Larenius
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-08
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Önnerth
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i
Vadstena fastighetsaktiebolag
Org nr 556051-2468

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vadstena fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2018. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 10-33 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vadstena fastighetsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Vadstena fastighetsaktiebolag.

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 Vadstena fastighetsaktiebolag 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 7. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vadstena fastighetsaktiebolag för år 2018 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 Vadstena fastighetsaktiebolag 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget.
- 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/ revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping den 8 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Önnérth

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

för år 2018

Till årsstämman i Vadstena fastighetsaktiebolag
Org.nr 556051-2468
Till kommunfullmäktige i Vadstena kommun

Vi av fullmäktige i Vadstena kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Vadstena fastighetsaktiebolags verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter, kommunala ändamål och befogenheter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som uttrycks i bolagsordning och ägardirektiv.

Bolagets verksamhet har bedrivits från ekonomisk synpunkt på ett tillfredsställande sätt.

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Vadstena 2019-04-11

Martin Nyström
Lekmannarevisor

Roland Sjödahl
Lekmannarevisor

Lägenheternas antal, yta, årshyra samt årsvärmekostnad 2019-01-01

Fastighet	Lägenhetstyp					Samtliga bostäder			Lokaler	Garage	Värmeavgift		
	1 rök 1 rkv 1 rum	2 rk 2 rkv	3 rk	4 rk	5 rk	Antal	Yta m ²	Medel- yta				Medel- årshyra	Antal
Asylen 10	4	28	9	2	2	45	3 941	87,6	822,84	10	2 925		172,85
Blåklinten 1	6	12	24	12		54	3 051	56,5	767,32				179,72
Bårstad 2:34										2	570		-
Diademet 1			3	6		9	810	90,0	1 280,11	2	528		54,82
Elisabeth 2													
Hallen 23					1	1	130	130,0	821,05				172,85
Hertigen 19	13	16	70	48	15	162	10 704	66,1	758,08			92	167,48
Hertigiteln 1	2	14	18	10	1	45	3 741	83,1	1 006,42				146,83
Hotellet 11										4	1 278		
Kalkbrottet 2										1	500		
Kalkhagen 2	3	34	3			40	2 375	59,4	877,79	1	8 800		-
Karpen 1	6	18	24	12		60	4 686	78,1	718,91			30	-
Knekten 1	2			4		6	570	95,0	745,38				182,74
Prästkragen 1		24	12			36	2 425	67,4	787,12			19	179,76
Pumpen 1		4	16	16		36	3 092	85,9	738,34			22	-
Riddaren 4	10	6	24	21	6	68	4 187	61,6	764,86	3	496	27	170,52
Sjukvårdaren 14										1	881		
Slottsherren 1	1	4	11	8	1	25	2 075	83,0	945,31				184,28
Slottsvakten 5	2	11	12	9	1	35	2 781	79,5	922,65	1	259	8	184,25
Solrosen 9	2	2	10	3		17	962	56,6	799,26			4	179,72
Solrosen 10	3	3	12	15		33	1 969	59,7	801,59			8	179,81
Spiran 4			7	2		9	750	83,3	1 321,30			2	54,81
Violen 27				4		4	388	97,0	806,26				184,68
Vårlöken 8	6	3	22	7	4	42	2 555	60,8	774,28				179,87
Västerlösa 1:58			6	4		10	758	75,8	701,85				-
Västerlösa 2:27	1					1	35	35,0	780,23	3	262		178,33
Västerlösa 2:29			4	4		8	618	77,3	746,25				-
TOTALT	42	61	309	229	98	746	52 601	70,5	818,60	28	16 499	212	167,65

Fastigheternas färdigställande, anskaffningsvärdet, bokfört värde och taxeringsvärde 2018-12-31, kr

Fastigheter	Färdigställt	Anskaffn.värde färdigst byggn	Anskaffn.värde mark	Bokfört värde	Taxerings- värde
Asylen 10	1987	42 259 078	937 500	16 646 477	41 101 000
Blåklinten 1	1964	4 496 603	70 860	771 473	16 022 000
Bårstad 2:34	1985	2 667 376	50 000	628 660	0
Diadem 2	2018	17 876 049	505 125	18 241 621	99 000
Drabanten 1	-		1 260 000	1 260 000	0
Elisabeth 2	2016	18 839 506	644 538	18 726 351	0
Hallen 23	1958	1 070 075	807 250	1 817 276	1 699 000
Hertigen 19	1968/69/70/71	32 188 174	696 696	18 100 192	55 907 000
Hertigiteln 1	1978	57 728 343	320 000	42 464 231	28 634 000
Hotellet 11	1966	8 809 993	973 776	6 986 853	6 880 000
Kalkbrottet 2	1992	6 414 608	772 500	4 902 885	0
Kalkhagen 2	1970/86/93	44 901 563	305 000	30 987 480	17 852 000
Karpen 1	1972	10 535 356	122 832	5 044 428	24 200 000
Knekten 1	1986	3 751 836	70 018	2 014 381	4 156 000
Prästkragen 1	1964	13 429 583	58 590	10 270 717	12 879 000
Pumpen 1	1974	9 477 593	116 453	5 794 502	15 671 000
Radiatorn 13	1983	77 325	312 354	388 612	1 464 000
Riddaren 4	1959/60/61	16 295 200	47 782	8 151 802	23 555 000
Sjukvårdaren 14	1964	6 983 268	20 700	2 497 124	0
Slottsherren 1	1986/92/93	20 705 444	86 400	9 904 880	17 505 000
Slottsvakten 5	1986/90/92	38 320 988	496 300	21 057 060	23 179 000
Solrosen 9	1954	5 380 811	20 614	4 359 864	5 061 000
Solrosen 10	1957	8 603 046	43 289	6 144 647	10 137 000
Spiran 4	2018	19 520 956	433 125	19 806 693	225 000
Violen 27	1949/11	3 271 702	2 572	2 421 785	2 846 000
Vårlöken 8	1952	10 174 365	54 712	7 017 663	13 376 000
Västerlösa 1:58	1971/72	1 947 820	12 900	1 000 088	2 260 000
Västerlösa 2:27	1982	801 450	69 000	615 682	683 000
Västerlösa 2:29	1985	2 888 515	87 600	1 193 629	2 126 000
TOTALT		409 416 6269	398 486	269 217 056	327 517 000

