

# Årsredovisning 2017



NÅDENDALSVÄGEN 14





# Årsredovisning 2017





## VD har ordet

I slutet av året färdigställde vi nio nyproducerade radhuslägenheter på Drottningmarken. Ytterligare nio stycken blir klara i början av 2018. Även om volymen är förhållandevis liten är nyproduktion av bostäder den enskilt viktigaste åtgärden för att skapa tillväxt i kommunen. Glädjande nog är det fler än vi som bygger vilket även syns i kommunens befolkningsstatistik genom en ökning om 73 personer under 2017. Vi upplever en fortsatt hög efterfrågan på hyresrätter, en situation som jag tror kommer bestå under flera år framöver. Den stora utmaningen för oss blir att tillsammans med kommunen och andra tillskapa fler byggklara tomter med bra förutsättningar för att bygga prisvärda, efterfrågade bostäder.

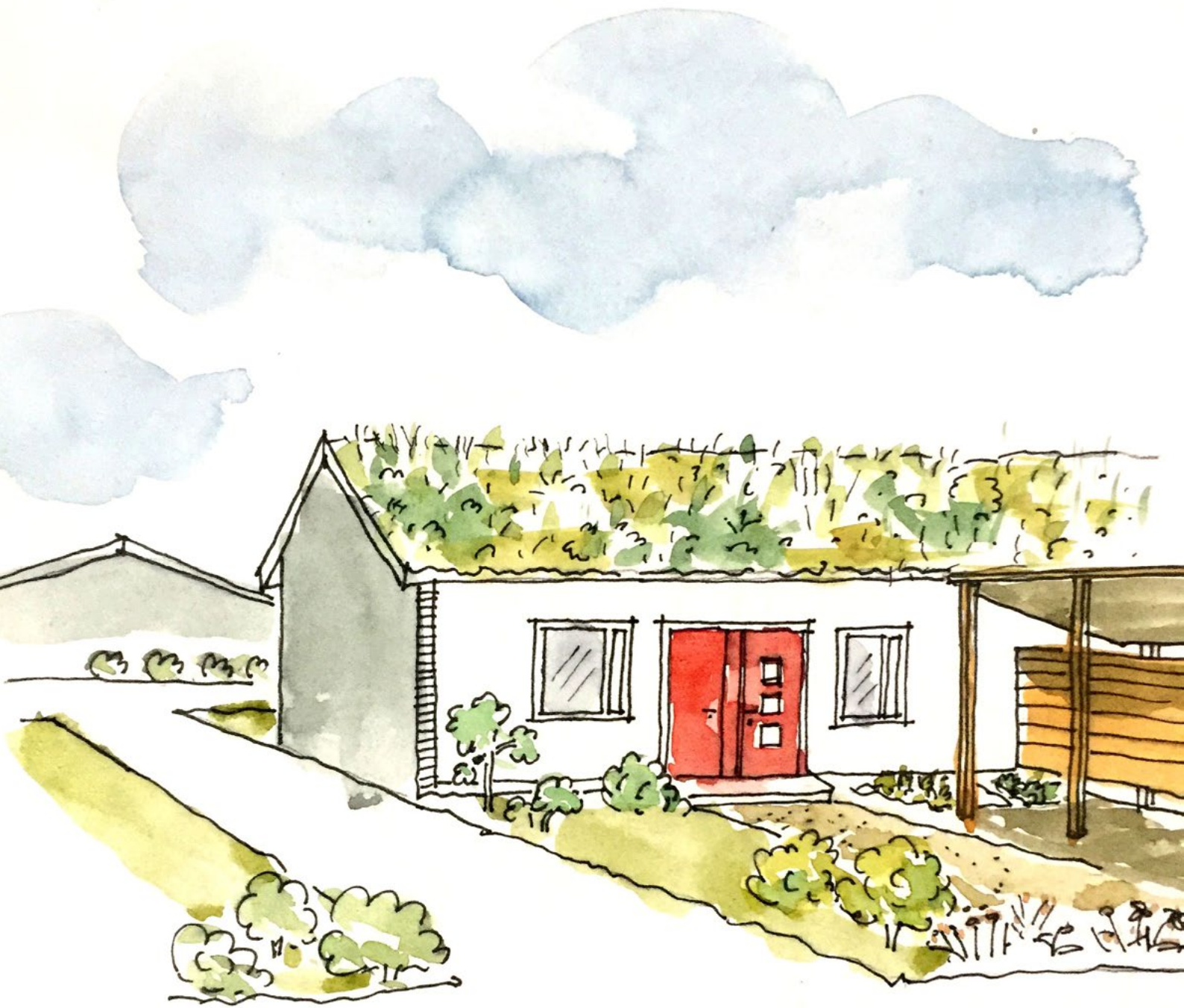
Tyvärr har Mark- och miljööverdomstolen genom sin dom i december stoppat vår planerade nyproduktion om 48 lägenheter på Asylen. Domen överraskade många av oss som jobbat med ärendet ända sedan 2012, eftersom tidigare instanser ställt sig positiva till planerna. Dessutom har vi under åren lagt ut mer än 3 mkr i förberedelsearbete (inklusive detaljplanekostnader). Utgiften är reglerad i årets bokslut.

Bolaget gör för året en vinst om 2 574 tkr före skatt. Verksamheten har bedrivits i stort enligt plan. Vi behöver framöver höja den långsiktiga vinstnivån något, dels för att konsolidera bolaget samt dels för att öka våra resurser för investeringar i nyproduktion och ombyggnader av vårt befintliga fastighetsbestånd.

Förvaltningsavtalet med kommunen avseende skötseln av det kommunala fastighetsbeståndet är just nu föremål för omförhandling. Vårt dotterbolag Vadstena förvaltnings AB blir ny avtalspart och den del av förvaltningsorganisationen som arbetar med kommunens fastigheter är från årsskiftet 2018 överflyttade till Vadstena förvaltnings AB. Dotterbolaget är nystartat och har inte bedrivit någon verksamhet under 2017. På grund därav har någon koncernredovisning för 2017 ej upprättats.

Till sist vill jag tacka våra hyresgäster, alla medarbetare, styrelsen och övriga intressenter för gott samarbete under året. Efter tretton år känns det fortfarande lika stimulerande att gå till jobbet vilket är ett gott betyg till Vadstena.

Lars Larenus  
vd





## Nya attraktiva radhus

Vi bygger inte nytt så ofta. Senast byggde vi gruppboendet Konvaljen som färdigställdes 2016 och dessförinnan byggde vi tre punkthus och åtta småhus med inflyttning under perioden 1998-2001. Nu återupptar vi nyproduktionen av bostadshus och det med attraktiva och efterfrågade lägenheter. På Drottningmarken har vi byggt 18 radhuslägenheter, tio stycken trerummare och åtta stycken fyrrummare. Lägenheterna blev snabbt uthyrda och nu planerar vi ytterligare en etapp med radhus/parhus i samma område.

”Miljömålen för nybyggnationer är högt satta och i alla materialval är miljöaspekten och hållbarhetstanken högt prioriterat, säger Leif Samuelsson, projektledare på Vadstena Fastighets AB. Till exempel har de nya radhusen sedumtak som har en hög isoleringsförmåga jämfört med andra tak. Livslängden på tätskikten ökar markant då temperaturväxlingar som normalt sliter på tätskikten blir betydligt lägre. Och dessutom ser det fint ut med gröna blomstrande tak. Det tycker både vi och de nyinflyttade hyresgästerna.

Hur är det att flytta till en helt nybyggd radhuslägenhet? Vi har frågat två familjer, den ena familjen flyttade in november 2017 i en fyra och den andra familjen flyttade in i en trea februari 2018.



*Leif Samuelsson, projektledare för drottningmarkens radhusbyggnation*



Evelina Olsson i vardagsrummet tillsammans med katten Samantha.

## Från Motala till Drottningmarken

*Evelina och Andreas tillsammans med barnen Theodor och Zelda är nyinflyttade till både Drottningmarken och Vadstena sedan ett par månader tillbaka.*

### Varför valde ni att flytta till Vadstena?

- Vi har alltid gillat Vadstena och har varit här mycket, vi gillar stämningen här. Den charmiga innerstan med alla gamla bevarade hus och kontakten med vattnet gör stan speciell på nåt sätt, säger Evelina eftertänksamt.

Vi bodde tidigare på Väster i Motala och hade börjat titta efter lägenhet i markplan med uteplats. Mest som en chansning ställde vi även upp oss i kö hos Vadstena Fastighets AB. Tidigare än väntat kom ett erbjudande om lägenhet med markplan och dessutom nyproduktion, det kändes självklart och jättebra. Vi tackade ja direkt och trivs jättebra här.

### Vad är största skillnaden mot er förra lägenhet?

- Rymden och öppenheten i planlösningen. Vi vågade välja

en lite mörkare tapet på väggarna just på grund av att rummet var så stort och ljust i sig själv och vi har inte ångrat vårt tapetval. Det känns ombonat men ändå med rymd. Det är också underbart med nytt och få chansen att välja tapeter, luckor och färger. Det rejäla köket med många skåp och bänkytor är något vi uppskattar mycket. Området här känns lugnt och harmoniskt med familjer i olika åldrar. Vi känner oss trygga med att släppa ut barnen här och dom har redan fått kompisar i området. Närheten till innerstan och till Rismarken med motionspår och utegym är ett annat stort plus.

Barnen pendlar till sina skolor och vi till våra jobb i Motala. Det klart att det hade varit bättre om vi hade allt på samma ställe. Än så länge så går det bra, det är inga stora avstånd om man jämför med pendlaravstånd i större städer. Sen räknar vi med att åtminstone Zelda kommer att börja i skolan här och det känns bra. Vi har hört mycket gott om Vadstenas skolor säger Evelina.



Fikadags hos Kåhllins. Thomas, Ann-Sofie och sonen Martin trivs i det luftiga köket.

## Nyproduktion var attraktivt för oss

*Dags att byta utsikt. Det tycker Thomas och Ann-Sofie Kåhllin. Efter 18 år med Vätternutsikt var det dags att göra en förändring. Vatten byttes mot berg och vyer.*

### Varför flytta från innerstan?

- Det var många bidragande anledningar till varför vi tackade ja till den här lägenheten när vi fick chansen. En nybyggd lägenhet var väldigt attraktivt och ett tungt argument i vårt beslutsfattande. Dels skulle vi få möjlighet att välja färger, tapet, köksluckor, dels är lägenheten i ett plan, vår tidigare lägenhet var i två plan. Såklart att många höjde på ögonbrynen när vi valde att flytta från innerstan och Vätternutsikt. Men vi hade tittat färdigt på vatten och var sugna på mer natur, rymd både ute och inne, säger Thomas och Ann-Sofie nickar instämmande. Och dessutom är det bara några minuter på cykel ner till Vättern och Storgatan med alla affärer.

### Hur trivs ni i ert nya boende?

- Fantastiskt. Lägenheten är ljus. Det är ett riktigt stort badrum med gott om plats trots att både en tvättmaskin och torktumlare står där. Vi har en härlig utsikt mot Omberg och vi har nära till naturen eftersom Rismarken finns på andra sidan fälten. Det är bekvämt med carport och dessutom plats för en till bil precis utanför entrén. Uterum planeras det också för och det ser vi framemot. Att få ett extra rum, flödande i ljus och som vi kan sitta i långt in på hösten.

### Är det inte långt till era arbeten och affärer?

- Nej, inte alls. I Vadstena är det nära till allt och det finns många och bra cykel- och gångvägar.

Några av oss som

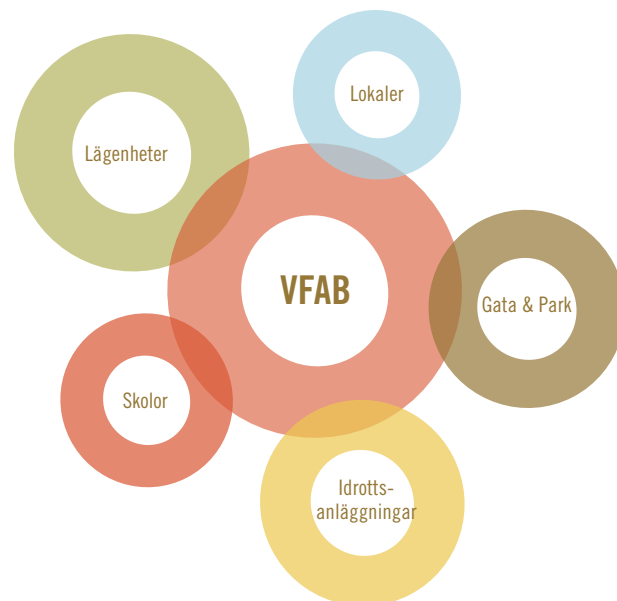




*blivit förälskade...*







## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Vadstena fastighetsaktiebolag, 556051-2468, avger följande berättelse över verksamheten under år 2017.

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 förutom förvaltning av det helägda fastighetsbeståndet även förvaltning av Vadstena kommuns fastighetsbestånd. Förvaltningsuppdraget gentemot kommunen regleras genom separat avtal och bedrivs till självkostnad.

### Styrelse

Av kommunfullmäktige i Vadstena kommun utsedda styrelseledamöter och ersättare:

#### Ledamöter

Arne Sjöberg, ordf  
 Maria Johansson Gray, v ordf  
 Urban Tellström, 2:e v ordf  
 Dick Isaksson  
 Bengt O Petersson

### Ersättare

Lena Davidsson  
 Eivor Folkesson  
 Martin Hedeberg  
 Gertrud Hermelin  
 Eva Mattsson

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden.

### Verkställande direktör

Lars Larenius är verkställande direktör.

### Revisorer

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

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer är Martin Nyström och Per Ginning.

### 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

### NYPRODUKTION

I januari påbörjades nyproduktionen av 18 st hyresradhus på Drottningmarken. I november blev de nio första lägenheterna klara och resterande del färdigställs i början av 2018.

Mark- och miljööverdomstolen har genom dom daterad 2017-12-01 sagt nej till den planerade nyproduktionen inom kv. Asylen 10. Nedlagda utgifter från förberedelsearbete inklusive framtagande av detaljplan har därför kostnadsförts i bokslutet för 2017.

### Bolagsbildning

Under året har dotterbolaget Vadstena förvaltnings AB bildats. Bolaget har inte bedrivit någon verksamhet under året (verksamheten startar den 1 januari 2018).

### Fastighetstransaktioner

Under året har kv Radiatorn 13 förvärvats av Vadstena kommun för 312 tkr. Köp av fastigheterna Vadstena 4:132 (del av) samt Vadstena 4:133 pågår.

## HYROR OCH MARKNAD

### Hyresförhandlingar

Förhandlingar med Hyresgästföreningen region Öst angående hyrorna för 2017 hölls i november 2016. Efter överläggningar träffades överenskommelse om att höja kallhyran med 0,6 procent samt att höja bränsletillägget med 1,62 kronor per kvadratmeter och år. För snittlägenheten blev höjningen 0,67 procent inklusive värme. För garage- och parkeringsplatser gjordes ingen hyreshöjning.

### Marknad

Vakansgraden för året har varit 0,65 (0,54) procent. Till vakanserna skall läggas hyresförluster i samband med omflyttningar vilket gör att de sammanlagda hyresförlusterna för 2017 uppgår till 1,4 (1,2)

procent av hyresintäkterna för bostäder (kallhyror). Omflyttningstakten för helåret blev 16 (14) procent.

## EKONOMI

### Resultat

Bolaget gör för år 2017 en vinst om 2 574 tkr före skatt jämfört med en budgeterad vinst om 1 012 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 2017 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 2017 sammanlagt 15 lån om 239 500 tkr varav 223 500 tkr är belånat med kommunal borgen. Den genomsnittliga räntan för bolagets fastighetslån blev 1,1 procent. Därutöver har bolaget betalat 1 045 tkr i förmånskompenserande avgift till Vadstena kommun för lån med kommunal borgen (motsvarar ett räntepåslag om 54 punkter) samt 370 tkr i borgensavgift avseende utökad borgen. Vid utgången av 2017 hade 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 765 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 225 594 tkr per den 31 december 2017.

## ENERGI OCH MILJÖ

### Egna fastigheter

Energiförbrukningen avseende uppvärmning blev 7 958 (7 818) MWh, vilket är en ökning om 1,8 procent jämfört med föregående år. Flerbostads- husen i Vadstena värms med fjärrvärme producerad av biobränsle, vilket innebär att uppvärmningens påverkan på växthuseffekten är ytterst marginell. Under 2017 förbrukades 77 904 (79 368) kubikmeter vatten, vilket är en minskning med 1,8 procent jämfört med 2016. Under 2017 förbrukade bolaget 1 549 (1 515) MWh el, vilket är en ökning med 2,2 procent jämfört med 2016.

### Förvaltade fastigheter

Energiförbrukningen avseende fjärrvärme blev 5 401 (5 555) MWh. Dessutom förbrukades en kubikmeter olja för uppvärmning vilket motsvarar cirka 10 MWh. Under 2017 förbrukades även 27 209 (26 203) kubikmeter vatten samt 3 761 (3 656) MWh el.

## OMBYGGNAD OCH UNDERHÅLL

Under 2017 har totalt 8 549 (8 476) tkr kostnadsförts avseende underhåll.

### Gemensamt underhåll

Under året har 3 263 (3 410) tkr kostnadsförts som gemensamt underhåll varav 137 (366) tkr avser förvaltade fastigheter.

## Lägenhetsunderhåll

Totalt har 5 286 (5 065) tkr kostnadsförts avseende lägenhetsunderhåll fördelat på 1 679 (2 115) tkr avseende måleri, 1 032 (1 401) tkr avseende golv samt 2 575 (1 549) tkr avseende vitvaror, köksluckor med mera.

### Investeringar

Under 2017 har 15 319 (27 750) tkr investerats i fastighetsbeståndet. Ombyggnad av Wasagården (Kalkhagen) har skett för 4 503 tkr, samt att ett ventilationssystem har installerats för 2 533 tkr. På Birgittas väg 6 har stambyten utförts för 3 134 tkr. På Pilgrimsvägen och Filippas väg har fönster och balkonger bytts ut för sammanlagt 2 163 tkr.

### Fastigheter

Bolaget äger totalt 26 fastigheter innehållande 52 601 kvm bostäder samt 16 520 kvm lokaler. Verksamheten har under 2017 omfattat dels förvaltning av bolagets fastighetsbestånd och dels förvaltning av Vadstena kommuns fastighetsbestånd. 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 2017 till 334 820 tkr. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande belopp.

## FRAMTIDA UTVECKLING

Verksamheten under 2017 har bedrivits enligt plan. Marknadsläget präglas av stor efterfrågan på bostadslägenheter, en situation som bedöms bestå under lång tid framöver. Bolaget har under 2017 färdigställt nio lägenheter i nyproduktion, ytterligare nio stycken blir färdiga i början av 2018. I januari 2018 startar verksamheten upp i det helägda dotterbolaget Vadstena förvaltnings AB till vilket den del av förvaltningsorganisationen som arbetar med de kommunala fastigheterna överförs.

## DET KOMMUNALA UPPDRAGET

Enligt gällande ägardirektiv ska avkastningen på eget kapital över tid vara högre än kostnaden för lånat kapital. Avkastningen 2017 på eget kapital uppgår till 10,4 procent att jämföra med kostnaden för lånat kapital som uppgår till 1,1 procent. Styrelsen och vd gör

bedömningen att den verksamhet som bolaget bedrivit under 2017 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och att det utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	tkr	92 525	87 507	85 172	86 437	84 315
Resultat efter finansiella poster	tkr	2 574	1 303	2 384	965	1 374
Balansomslutning	tkr	288 711	260 378	222 906	222 862	221 788
Medeltal anställda	st	48	48	46	48	47
Avkastning på eget kapital	%	10,4	5,6	9,2	4,0	5,9
Soliditet	%	8,6	9,0	11,6	10,8	10,5
Kassalikviditet	%	6,3	19,9	14,3	17,0	12,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

## Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2016-12-31	7 600 000	14 320 291	1 633 805	23 554 096
Årets resultat	-	-	1 247 235	1 247 235
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>7 600 000</b>	<b>14 320 291</b>	<b>2 881 040</b>	<b>24 801 331</b>

Aktiekapitalet består av 76.000 st aktier.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel  
Årets vinst

1 633 805  
1 247 235  
**2 881 040**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras  
så att i ny räkning överförs

2 881 040  
**2 881 040**



# Resultaträkning

Not

		2017	2016
Hysesintäkter	3	58 409 734	57 147 005
Övriga förvaltningsintäkter		34 115 175	30 360 436
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>92 524 909</b>	<b>87 507 441</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Underhåll		-8 548 901	-8 475 627
Driftskostnader	4,5,6,	-60 315 722	-57 944 505
Fastighetsskatt		-1 104 405	-945 583
Avskrivningar	2,7,8,9	-10 254 148	-9 274 351
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-80 223 176</b>	<b>-76 640 066</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>12 301 733</b>	<b>10 867 375</b>
<b>Centrala administrationskostnader</b>			
Avskrivningar	8	-189 488	-183 246
Övriga kostnader	6,24	-5 757 728	-4 844 337
<b>Summa centrala administrationskostnader</b>		<b>-5 947 216</b>	<b>-5 027 583</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 354 517</b>	<b>5 839 792</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	89 685	72 287
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 870 490	-4 609 411
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-3 780 805</b>	<b>-4 537 124</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 573 712</b>	<b>1 302 668</b>
Skatt på årets resultat	12,13	-1 326 477	-3 698 178
<b>ÅRETS VINST</b>		<b>1 247 235</b>	<b>-2 395 510</b>

## Balansräkning

Not

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2,7,14	225 593 524	217 919 419
Markanläggningar	9	2 781 579	2 592 345
Inventarier och maskiner	8	11 593 731	10 894 877
Pågående ny- och ombyggnader	15	42 547 541	12 646 334
		<b>282 516 375</b>	<b>244 052 975</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	17		
Andelar i koncernföretag		100 000	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav		45 000	45 000
		<b>145 000</b>	45 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		<b>282 661 375</b>	<b>244 097 975</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses och kundfordringar		3 486 944	4 994 032
Aktuella skattefordringar		1 177 394	1 177 394
Övriga kortfristiga fordringar	18	182 243	9 500 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 156 339	586 392
		<b>6 002 920</b>	<b>16 258 690</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>47 171</b>	<b>21 008</b>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		<b>6 050 091</b>	<b>16 279 698</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>288 711 466</b>	<b>260 377 673</b>

## Balansräkning forts.

Not

		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (76.000 aktier)	16	7 600 000	7 600 000
Reservfond		14 320 291	14 320 291
		<b>21 920 291</b>	<b>21 920 291</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 633 805	4 029 315
Årets vinst		1 247 235	-2 395 510
		<b>2 881 040</b>	<b>1 633 805</b>
SUMMA EGET KAPITAL		<b>24 801 331</b>	<b>23 554 096</b>
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjutna skatter	13	4 503 231	3 176 754
SUMMA AVSÄTTNINGAR		4 503 231	3 176 754
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	21,22	239 500 000	209 500 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		<b>239 500 000</b>	<b>209 500 000</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		9 713 377	15 497 263
Övriga kortfristiga skulder	18,23	3 234 601	291 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	6 958 926	8 357 854
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		<b>19 906 904</b>	<b>24 146 823</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>288 711 466</b>	<b>260 377 673</b>

# Kassaflödesanalys

Not

	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	6 354 517	5 839 792
Erhållen ränta	89 685	72 287
Erlagd ränta	-4 353 767	-4 692 021
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	10 443 636	9 457 597
<b>Medel från verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>12 534 071</b>	<b>10 677 655</b>
Ökning/minskning kundfordringar	1 507 088	-3 950 028
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-593 322	841 781
Ökning/minskning leverantörsskulder	-9 623 803	8 150 023
Ökning/minskning kortfristiga skulder	180 289	-376 687
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-8 529 748</b>	<b>4 665 089</b>
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Anskaffning av materiella anläggningstillgångar	-45 067 119	-40 783 925
Anskaffning/avyttring finansiella tillgångar	-100 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-45 167 119</b>	<b>-40 783 925</b>
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nyupptagna lån	30 000 000	29 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>30 000 000</b>	<b>29 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-11 162 796</b>	<b>3 558 819</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 363 012</b>	<b>5 804 193</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>-1 799 784</b>	<b>9 363 012</b>

23

# 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). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (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 skatte-

regler 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 och skattemässiga underskott. 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 förfalldag 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).

## 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 Hyresintäkter

	2017	2016
Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt		
<b>Grundhyror:</b>		
Bostäder	39 406 208	38 803 525
Lokaler	11 483 171	10 789 705
Övrigt	1 579 013	1 531 037
<b>Hyresbortfall:</b>		
Bostäder	-570 017	-471 869
Lokaler	-36 850	-400
Övrigt	-268 735	-199 247
<b>Summa kallhyror</b>	<b>51 592 790</b>	<b>50 452 751</b>
Värme	6 816 944	6 694 254
<b>Summa hyresintäkter netto</b>	<b>58 409 734</b>	<b>57 147 005</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Värmekostnader	-10 630 958	-10 678 555
Övriga taxebundna kostnader	-7 103 865	-7 027 180
Reparationskostnader	-5 374 403	-5 925 121
Övriga driftskostnader *	-32 144 546	-29 986 851
Lokal administration *	-5 061 950	-4 376 798
<b>Summa</b>	<b>-60 315 722</b>	<b>-57 994 505</b>

\* Se redovisningsprinciper

## Not 5 Operationella leasingavtal

	2017	2016
Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal för lokaler fördelar sig enligt följande:		
Förfaller inom ett år	15 000	175 968
Förfaller senare än ett men inom fem år	26 217 005	32 640 856
Förfaller senare än fem år	7 295 945	7 987 746
	<b>33 527 950</b>	<b>40 804 570</b>
Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende tillsvidareavtal med ensidig uppsägningsrätt:		
Bostadslägenheter tre månadshyror	11 677 791	11 274 426
Garage- och parkeringsplatser en månadshyra	109 917	111 935
<i>Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:</i>		
Leasingkostnader	129 988	66 453
<i>Leasingkostnader avser enbart fordon.</i>		

## Not 6 Personal

	2017	2016
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	21	22
Män	27	26
<b>Totalt</b>	<b>48</b>	<b>48</b>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen och VD	1 132 600	1 043 797
Löner och ersättningar till övriga anställda	16 620 570	15 569 020
	<b>17 753 170</b>	<b>16 612 817</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 763 897	5 311 804
Pensionskostnader för VD	252 801	268 189
Pensionskostnader för övriga anställda	938 091	784 582
<b>Totalt</b>	<b>24 707 959</b>	<b>22 977 392</b>

*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 6 Personal forts.

	2017	2016
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	1	-
Män	4	5
<b>Totalt</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
<b>Totalt</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	351 616 663	323 866 963
Inköp	15 319 362	27 749 700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>366 936 025</b>	<b>351 616 663</b>
Ingående avskrivningar	-133 697 244	-126 608 729
Årets avskrivningar	-7 645 257	-7 088 515
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-141 342 501</b>	<b>-133 697 244</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>225 593 524</b>	<b>217 919 419</b>
Bokfört värde byggnader i Sverige	217 455 038	210 093 287
Bokfört värde mark i Sverige	8 138 486	7 826 132

## Not 8 Inventarier och maskiner

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	31 065 430	28 828 130
Årets förändringar		
- Inköp	3 193 966	2 237 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 259 396</b>	<b>31 065 430</b>
Ingående avskrivningar	-20 170 553	-18 017 735
Årets förändringar		
- Avskrivningar	-2 495 112	-2 152 818
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 665 665</b>	<b>-20 170 553</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>11 593 731</b>	<b>10 894 877</b>

## Not 9 Markanläggningar

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	4 762 706	3 034 433
Årets förändringar		
-Inköp	492 501	1 728 273
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 255 207</b>	<b>4 762 706</b>
Ingående avskrivningar	-2 170 361	-1 954 097
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-303 267	-216 264
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 473 628</b>	<b>-2 170 361</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 781 579</b>	<b>2 592 345</b>

## Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter	89 685	72 287
<b>Summa</b>	<b>89 685</b>	<b>72 287</b>

## Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader fastighetslån	-2 429 365	-3 048 162
Övriga finansiella kostnader	-1 441 125	-1 561 249
<b>Summa</b>	<b>-3 870 490</b>	<b>-4 609 411</b>

## Not 12 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Uppskjuten skatt	1 326 477	628 269
Skatt hänförlig till tidigare år	-	3 069 909
Skatt på årets resultat	1 326 477	3 698 178
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>2 573 712</b>	<b>1 302 668</b>
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	566 217	286 587
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	35 302	22 864
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-16	-575
Skatteeffekt av aktiverade avdragsgilla kostnader	1 591 334	858 084
Skatteeffekt av skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning	-264 857	-229 816
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	3 069 909
Skatteeffekt av ej aktiverade underskott	-601 503	-308 875
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>1 326 477</b>	<b>3 698 178</b>

## Not 13 Uppskjuten skatt

	2017	2016
Skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning	-1 078 166	-813 309
Skillnad mellan bokförings- och skattemässigt aktiverat underhåll	5 581 397	3 990 063
<b>Summa</b>	<b>4 503 231</b>	<b>3 176 754</b>

## Not 14 Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastigheter innehas för uthyrning. Fastigheterna klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 225 594 tkr (217 919 tkr). För upplysningsändamål görs årligen en värdering 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 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Ingående nedlagda utgifter	12 646 334	3 577 681
Under året nedlagda utgifter	37 737 975	10 254 070
Under året genomförda omfördelningar	-7 836 768	-1 185 417
<b>Utgående nedlagda utgifter</b>	<b>42 547 541</b>	<b>12 646 334</b>

Pågående nyanläggningar avser huvudsakligen utgifter för nyproduktion av bostäder på Drottningmarken.

Av nedlagda utgifter 2017 avser 32 307 tkr nyproduktion medan 5 431 tkr avser pågående underhållsprojekt som kommer att komponentindelas vid färdigställande.

## Not 16 Eget Kapital

Aktiekapitalet består av 76 000 st aktier.

## Not 17 Finansiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
5 st aktier i Complus AB	5 000	5 000
4 st andelar i HBV	45 000	45 000
Utgående redovisat värde, totalt	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>
<b>Andelar i dotterbolag</b>		
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Förvärv	100 000	-
Utgående redovisat värde	100 000	

### Innehav av andelar i dotterföretag utgörs av följande:

Vadstena Förvaltnings AB, orgnr 559098-4091, säte Vadstena

Kapitalandel	Röstandel	Antal aktie andelar	Bokfört värde 2017	Bokfört värde 2016
100%	100%	100%	100 000	-

## Not 18 Övriga kortfristiga fordringar/övriga kortfristiga skulder

	2017	2016
I posten övriga kortfristiga fordringar ingår 2016 en fordran på Vadstena Kommun uppgående till 9 342 004 kr som avser bolagets del av koncernkonto där Vadstena Kommun är kontohavare gentemot aktuell bank. I posten övriga kortfristiga skulder ingår 2017 en skuld till Vadstena Kommun uppgående till 1 846 955 kr som avser bolagets skuld till koncernkontot. Bolaget äger rätt att inom koncernkontot nyttja en kredit om 7 500 000 kr (7 500 000 kr).		
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>182 243</b>	<b>9 500 872</b>
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>3 234 601</b>	<b>291 706</b>

## Not 19 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övrig eventualförpliktelse, Fastigo	331 458	324 293
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>331 458</b>	<b>324 293</b>

## Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen återbäring HBV	164 930	164 878
Övriga poster	991 409	421 514
<b>Summa</b>	<b>1 156 339</b>	<b>586 392</b>

## Not 21 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Kreditförfall</i>		
Skulder med förfall inom ett år efter balansdagen som avses att förnyas	62 000 000	57 500 000
Skulder med förfall över ett år och mindre än fem år efter balansdagen	177 500 000	152 000 000
Skulder med förfall senare än fem år efter balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>239 500 000</b>	<b>209 500 000</b>

Vadstena Fastighetsaktiebolag tillämpar ej några derivatinstrument. Nuvarande låneskuld är fördelad på 15 lån. Vid omsättning av respektive lån fastställs villkor för kredit- och räntebindningstid inom ramen för av styrelsen fastställd finanspolicy. Vid utgången av år 2017 hade 32 % av lånevolymen en kortare räntebindningstid än ett år. Den genomsnittliga räntan för bolagets fastighetslån blev 1,1 %. Därutöver har bolaget betalat 1 045 tkr i förmånskompenserande avgift till Vadstena kommun för befintliga lån med kommunal borgen samt 370 tkr i borgensavgift avseende utökad borgen. Den förmånskompenserande avgiften motsvarar ett påslag om 54 räntepunkter.

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 22 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	17 600 000	17 600 000
	17 600 000	17 600 000
	-	-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 600 000</b>	<b>17 600 000</b>

## Not 23 Likvida medel

	2017	2016
Kassamedel	47 171	21 008
Medel på koncernkonto	-1 846 955	9 342 004
<b>Likvida medel i kassaflödesanalysen</b>	<b>-1 799 784</b>	<b>9 363 012</b>

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

## Not 24 Ersättning till revisorerna

	2017	2016
PwC		
Revisionsuppdraget	169 421	136 454
Skatterådgivning	2 050	368 031
Övriga tjänster	20 925	20 040
<b>Summa</b>	<b>192 396</b>	<b>524 525</b>

## Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	1 027 706	1 510 983
Förskottbetalda hyror	2 757 486	3 759 318
Upplupna löner	1 038 360	1 086 213
Upplupna sociala avgifter inkl löneskatt	1 047 291	1 016 446
Upplupen fastighetsskatt	1 018 083	894 493
Övriga poster	70 000	90 401
<b>Summa</b>	<b>6 958 926</b>	<b>8 357 854</b>

## Not 26 Förslag till disposition av resultatet

---

2017

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel

1 633 805

Årets vinst

1 247 235

2 881 040

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att  
i ny räkning överförs

2 881 040

**2 881 040**

Vadstena 2018-03-05

Arne Sjöberg  
Ordförande

Maria Johansson Gray

Dick Isaksson

Bengt-O Petterson

Urban Tellström

Lars Larenius  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-26.  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Önnérth  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i  
Vadstena Fastighets AB  
Org nr 556051-2468

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vadstena fastighetsaktiebolag för år 2017. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 13-34 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 5-9. 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 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 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](http://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 2017 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 bokfö-

ringen, 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping 2018-03-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Önnerth  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport

Till årsstämman i Vadstena Fastighets AB  
Org.nr 556051-2468  
Till kommunfullmäktige i Vadstena kommun  
för kännedom.

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2017. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Granskningen har utgått från bedömningen av väsentlighet och risk. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor. 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 har granskat väsentliga beslut och förhållanden i bolaget genom att ta del av styrelseprotokoll och övriga handlingar.

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

Vadstena 2018-03-27

Martin Nyström

Per Ginning

Lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige.

# Vadstena Fastighetsbolag

556051-2468

Fastigheternas färdigställande, anskaffningsvärden, bokfört värde och taxeringsvärde 2017-12-31, kr

Fastigheter	Färdigställt	Anskaffn. värde färdigst byggn	Anskaffn. värde mark	Bokfört värde	Taxerings- värde
Asylen 10	1987	41 862 461	937 500	17 044 737	49 306 000
Blåklinten 1	1964	4 140 124	70 860	435 230	16 022 000
Bårstad 2:34	1985	2 667 376	50 000	652 588	0
Diadem 2			505 125	505 125	0
Elisabeth 2	2016	18 741 516	644 538	18 965 111	0
Hallen 23	1958	1 070 075	807 250	1 840 520	1 617 000
Hertigen 19	1968/69/70/71	31 043 853	696 696	17 846 259	55 907 000
Hertigtiteln 1	1978	57 321 775	320 000	43 348 988	28 634 000
Hotellet 11	1966	8 738 178	973 776	7 120 920	6 880 000
Kalkbrottet 2	1992	6 259 608	772 500	4 907 431	0
Kalkhagen 2	1970/86/93	45 576 913	305 000	32 642 962	17 852 000
Karpen 1	1972	10 124 261	122 832	4 918 658	24 200 000
Knekten 1	1986	3 702 068	70 018	2 035 489	4 156 000
Prästkragen 1	1964	13 203 763	58 590	10 328 084	12 879 000
Pumpen 1	1974	7 803 366	116 453	4 359 169	15 671 000
Radiatorn 13	1983		312 354	312 354	-
Riddaren 4	1959/60/61	15 896 186	47 782	8 066 216	24 991 000
Sjukvårdaren 14	1964	6 983 268	20 700	2 656 688	0
Slottsherren 1	1986/92/93	20 461 346	86 400	10 087 316	17 505 000
Slottsvakten 5	1986/90/92	35 461 092	496 300	18 993 422	24 453 000
Solrosen 9	1954	5 247 358	20 614	4 349 411	5 061 000
Solrosen 10	1957	3 865 769	43 289	1 532 322	10 137 000
Spiran 4	-		433 125	433 125	0
Violen 27	1949/2011	3 241 543	2 572	2 492 978	2 846 000
Vårblöken 8	1952	9 844 659	54 712	6 909 876	13 553 000
Västerlösa 1:58	1971/72	1 871 200	12 900	977 855	1 845 000
Västerlösa 2:27	1982	793 788	69 000	641 686	796 000
Västerlösa 2:29	1985	2 827 219	87 600	1 189 004	2 126 000

**TOTALT**

**358 748 765**

**8 138 486**

**225 593 524**

**336 437 000**

# Vadstena Fastighetsbolag

556051-2468

Lägenheternas antal, yta, årshyra samt årsvärmekostnad 2018-01-01

Fastighet	Lägenhetstyp					Samtliga bostäder			Lokaler	Garage	Värmeavgift		
	1 rök 1 rkv 1 rum	1 rk 2 rkv	2 rk 3 rk	3 rk 4 rk	4 rk 5 rk	Antal	Yta m <sup>2</sup>	Medel- yta	Medel- årshyra	Antal	Yta m <sup>2</sup>	Antal	per m <sup>2</sup>
Asylen 10	4	28	9	2	2	45	3 941	87,6	806,04	10	2 925		169,05
Blåklinten 1	6	12	24	12		54	3 051	56,5	749,31				175,92
Bårstad 2:34										2	570		-
Diadem 1			3	6		9	810	90,0	1 195,02				51,02
Elisabeth 2										2	528		
Hallen 23					1	1	130	130,0	638,12				170,33
Hertigen 19	13	16	70	48	15	162	10 704	66,1	739,52			92	163,68
Hertigiteln 1	2	14	18	10	1	45	3 741	83,1	948,68				143,03
Hotellet 11										4	1 278		
Kalkbrottet 2										1	500		
Kalkhagen 2	3	34	3			40	2 375	59,4	848,13	1	8 800		-
Karpen 1	6	18	24	12		60	4 686	78,1	697,54			30	-
Knekten 1	2			4		6	570	95,0	725,72				178,94
Prästkragen 1		24	12			36	2 425	67,4	770,62			19	175,96
Pumpen 1	4	4	16	16		36	3 092	85,9	697,04			22	-
Riddaren 4	10	6	24	21	6	68	4 187	61,6	748,36	3	496	27	166,72
Sjukvårdaren 14										1	881		
Slotsherren 1	1	4	11	8	1	25	2 075	83,0	927,95				144,73
Slottsvakten 5	2	11	12	9	1	35	2 781	79,5	904,99	1	259	8	169,59
Solrosen 9	2	2	10	3		17	962	56,6	782,76			4	175,92
Solrosen 10	3	3	12	15		33	1 969	59,7	781,60			8	176,01
Violen 27				4		4	388	97,0	789,76			2	180,88
Vårlöken 8	6	3	22	7	4	42	2 555	60,8	757,64				176,07
Västerlösa 1:58		6	6	4		10	758	75,8	678,25				-
Västerlösa 2:27	1					1	35	35,0	763,73	3	262		174,53
Västerlösa 2:29		4	4	4		8	618	77,3	723,34				-
<b>TOTALT</b>	<b>42</b>	<b>61</b>	<b>309</b>	<b>222</b>	<b>96</b>	<b>737</b>	<b>51 853</b>	<b>70,4</b>	<b>780,47</b>	<b>28</b>	<b>16 499</b>	<b>212</b>	<b>163,97</b>



