

Årsredovisning 2013



Årsredovisning 2013





VD har ordet

Vadstenas befolkning ökade med 45 personer under 2013. Det var andra året i rad med ökande befolkning vilket är mycket glädjande. Fler kommuninvånare genererar mer intäkter till kommunen som i sin tur kan öka resurserna i skolan, vården med mera. Och så fortsätter den goda spiralen. Kan dessutom fler nya bostäder byggas inom kommunen ökar antalet kommuninvånare ännu snabbare.

Arbetet med att ta fram en ny detaljplan för vår planerade nyproduktion inom kvarteret Asylen 10 har pågått i kommunens regi under hela året. Detaljplanen består av flera delutredningar. Under året har även två samråd genomförts. Jag har full respekt och förståelse för att en detaljplan måste innehålla ett antal olika studier. Samtidigt känns det inte bra att en byggherre, som vill bygga på en egen tomt och dessutom betalar själv för detaljplanen, ändå måste vänta i mer än ett och ett halvt år innan han ens har möjlighet att söka bygglov. Jag tycker, liksom många andra inom bygg- och fastighetsbranschen, att regelverket kring planprocessen behöver ses över i syfte att korta ned handläggningstiden för att ta fram en detaljplan.

Vadstena fastighetsaktieföretag redovisar en vinst om 1 373 775 kronor före skatt för år 2013 vilket är ungefär 400 tkr bättre än budget. Skillnaden är främst en effekt av att bolaget infört nya redovisningsregler från år 2013, det så kallade K3-regelverket. De nya reglerna innebär bland

annat att mer renoveringsarbeten bokförs som investering i stället för underhåll vilket får en positiv resultatpåverkan på kort och medellång sikt. Verksamheten har i stort sett bedrivits enligt plan med små avvikelser jämfört med årets budget.

Uthyrningsläget inom bolaget är fortsatt bra med en vakansgrad om 1 % för 2013. Samtidigt har omflyttningstakten sjunkit från 25 % till 19 % vilket är väldigt positivt då omflyttningar medför mycket kostnader för bolaget.

Under 2013 har vi genomfört en stor utbildningsinsats bland vår personal. Vi utför mycket arbete i egen regi. En väl fungerande arbetsgrupp är vårt viktigaste instrument för att hålla kunderna nöjda och kostnaderna nere.

Det känns väldigt positivt att arbeta inom Vadstena fastighetsaktieföretag. Vi planerar för nyproduktion samtidigt som mer pengar sätts av till underhåll de närmaste åren. Vi har en väl fungerande personalstyrka. Vakansgraden är låg och omflyttningstakten sjunker.

Avslutningsvis vill jag tacka våra hyresgäster, vår personal och styrelsen för gott samarbete under året.

Lars Larenius
vd



Reebok

BAUER

Reebok

Reebok

14K

Reebok

BAUER

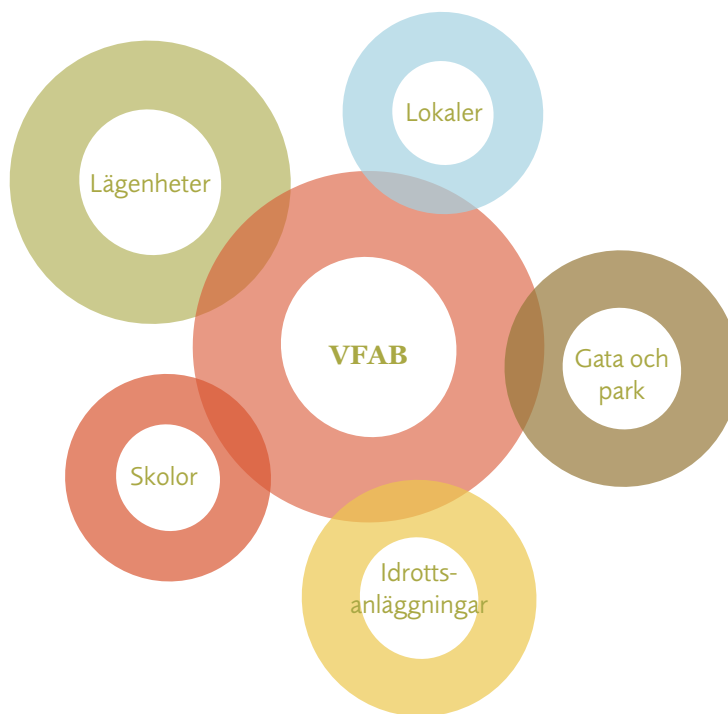
Reebok

Reebok

HEC
Canada
1998



Vadstena Fastighets AB (VFAB) ägs av Vadstena kommun. Bolaget äger och förvaltar 730 lägenheter i Vadstena och Borghamn. I det egna fastighetbeståndet finns även 15 848 kvm lokalytor. Sedan den 1 januari 2011 sköter VFAB även kommunens samlade fastighetsbestånd samt gator och parker. Verksamheten åt kommunen bedrivs till självkostnad.



VGIF stortrivs på nya konstgräsplan



Fotbollsklubben Vadstena GIF har sedan flera år tillbaka önskat en konstgräsplan på Kungsvalla idrottsplats. Nu har önskan gått i uppfyllelse, kommunen har anlagt en konstgräsplan som ligger precis bakom ishallen.

I flera år har seniorer, juniorer, pojk- och flicklag tvingats vinterträna i grannkommunerna för att ha en chans att hänga med i seriespelet. Med enbart två gräsplaner på Kungsvalla så har det varit svårt för lagen att få träningsstider, då det ofta pågått seriematcher på vardagkvällarna. Konstgräsplanen förlänger inte bara säsongen utan bidrar till fler träningsmöjligheter för alla VGIF:s lag.

- En bra dialog har förts mellan oss och VFAB och vi upplever att dom lyssnat på våra önskemål, säger Micael Westerberg som är tränare för VGIF:s damer.

VFAB:s personal har genomgått erforderliga kurser för planskötsel. Från april månad är det full beläggning på konstgräsplan med träning alla vardagkvällar och flera matcher under helgerna.

Positiv stämning i Vadstenas skolor

Skolor

Catja Winther är samordnare och speciallärare i matematik på S:t Perskolan. Hon upplever att VFAB tar hand om både skollokaler och utemiljö på ett bra sätt.

- Det känns som de verkligen bryr sig om att vi har en bra arbetsmiljö för både barn och lärare. Om något är fel kontaktar lärare och personal mig och jag gör sedan en felanmälan till VFAB. Beroende på vad som är trasigt kommer någon från VFAB som är kunnig inom just det området och åtgärdar problemet. Sen får vi en återrapportering på ärendet vilket känns bra. Det gör att vi har koll och vi märker att VFAB har koll. Samarbetet mellan oss fungerar fantastiskt bra!

- Nu känns skolan finare än på länge så lite synd är det att vi om några år måste flytta då skolan ska stängas, säger Catja Winther.

Just nu känns det positivt inom skolan i Vadstena, tycker Catja Winther.

- Ett rektorsgrupp med nya rektorer på både Petrus Magniskolan och Katarinaskolan gör att det kommer in nya, fräscha krafter som ser med nya ögon på vår skolsituation.

Vadstena rektorsområde är med i det så kallade PISA-projektet, en satsning som Sveriges kommuner och landsting, SKL gör. Syftet är att förbättra svenska elevers kunskaper i matematik.

- I projektet sitter ansvariga från kommunens förvaltning, politiker, rektorer och lärare vilket gör att vi verkligen får förståelse för varandras områden. Gemensamt hittar vi lösningar som går att genomföra relativt fort. Det upplever vi också väldigt positivt, säger Catja Winther.





Håkan Axelsson klipper äppelträden utanför Vasagården

Trädbeskärning - ett säkert vårtecken

Gata och
Park

Håkan Axelsson börjar redan i februari att beskära träden, både inom VFAB:s fastigheter och i de allmänna parkerna.

- Det är mycket att stå i men när beskärningen börjat vet man att våren är i antågande, säger Håkan.

Det är inte bara träden som ska få sig en duvning. Allt grus ska tas upp från Vadstenas gator, trottoarer och cykelvägar. Och det är inget litet jobb, det är flera ton grus som ska bort.

Den fyra man starka arbetsstyrkan hos VFAB har även hand om i princip all skötsel och tillsyn över Vadstenas parker och gator. Något som Vadstenabon i gemen kanske inte vet är att VFAB också hissar

flaggor, sköter klaffbron över vallgraven vid slottet och har tillsyn över ställplatsen för husbilar. VFAB ansvarar även för skötseln av fyren längst ut på hamnpiren.

- Det är ett åtagande som följer med förvaltningsuppdraget vi har för Vadstena kommun, säger driftschef David Lindström. I vintras gjordes en översyn av fyren och det konstaterades då att lampor var trasiga, vilket nu är åtgärdat lagom till båtsäsongen.

Självklart klarar man inte all tillsyn och städning under sommarhalvåret på enbart fyra personer. Beredskapsgruppen består av ytterligare två personer. Dessutom anställs feriearbetare som bland annat har till uppgift att sköta alla blomsterrabatter.



Kicki och Stefan som har jobbat många år på Konsum trivs bland diskarna och alla trevliga kunder

Den naturliga mötesplatsen

Lokaler

1966 öppnade Konsum en butik i Vadstena, i samma lokal som nuvarande Coopbutiken. Christer Åhman som är butikschef är nöjd med utvecklingen.

-Vi ökar omsättningen varje år vilket vi givetvis är jättenöjda med. Men det för också med sig trevliga problem, vi är trångbodda. Sortimentet ökar hela tiden och vi vill kunna erbjuda många produktyheter samtidigt som vi inte vill ta bort något ur sortimentet som många köper, säger Christer.

- I Vadstena är man duktiga på att köpa mycket frukt, grönsaker och kött. Vadstenabon unnar sig gärna en lite finare köttbit även mitt i veckan.

Vi har många trogna stamkunder som småhandlar flera gånger i veckan. Barnfamiljer har ett

annat köpmönster, de handlar inte lika ofta, men i gengäld desto större inköp inför helgen. Speciellt tacovaror är vanligt förekommande i familjers kundvagnar på fredagarna.

Coopbutiken i Vadstena är en KRAVcertifierad butik vilket innebär att man har en brett sortiment av kravmärkta produkter och kunnig personal inom området.

- Vi ser att efterfrågan på KRAVmärkta produkter ökar hela tiden. Häromveckan hade vi en kampanj på ekologisk lövbiff, den såldes slut på ett par dagar. Christers vision är att få en lite större, modernare butik med bredare sortiment, mer överskådligt och bredare gångar och framförallt bättre parkeringsmöjligheter.



Våra lägenheter -ett brett urval av olika stilar

Lägenheter

VFAB har idag 730 lägenheter i Vadstena och Borghamn. I princip alla är uthyrda. Lägenheterna spänner över en lång tidsperiod. Från 1700-tal med gamla men restaurerade lägenheter till den senaste byggnationen på 1990-talet i och med tillkomsten av Sjö kvarteren. Nu går VFAB en spännande framtid till mötes med planering av en nybyggnation i Asylenparken – Hus i park.

- Vi månar om våra bostadshus, säger VD Lars Larenius. Vi har ett underhållsprogram som innebär att vi betar av det behov som finns idag. Vi gör stambyten, fönsterbyten, lägger nya tak och självklart ser till att renovera invändigt där det behövs.

- Under 2011 och 2012 gjordes en statusbesiktning i alla lägenheter för att se hur det invändiga underhållsbehovet var.

- Den besiktningen arbetar vi nu efter, säger Christine Andersson, besiktningsman hos VFAB.

Något som också är av stor vikt för VFAB:s hyresgäster är att anmälda fel åtgärdas inom rimlig tid. Här gör VFAB:s reparationsgrupp ett stort och uppskattat arbete.



Maths Hellstrand snöröjer på konstgräsplan

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Vadstena fastighetsaktiebolag, 556051-2468, avger följande berättelse över verksamheten under år 2013.

Vadstena fastighetsaktiebolag 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:

- kunna erbjuda goda, sunda och prisvärda bostäder,
- kunna stimulera byggande av alla former av bostäder,
- kunna erbjuda bostäder för olika faser i livet, såväl för unga som seniorer,
- kunna 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

Lars Öhman, ordf	(M)
Anders Agnemar, v ordf	(C)
Urban Tellström	(KD)
Lars G Karlsson	(S)
Tommy Palmqvist	(S)

Ersättare

Gertrud Hermelin	(M)
Arne Sjöberg	(M)
Lena Davidsson	(C)
Dick Isaksson	(S)
Anders Hedeberg	(S)

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Verkställande direktör

Lars Larenius är verkställande direktör.

Revisorer

Revisionsbolaget Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB med auktoriserad revisor Anita Agefjäll som huvudansvarig är bolagets revisor. Av kommunfullmäktige utsedda lekmanarevisorer är Martin Nyström (s) och Roland Sjödahl (c).

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

PLANERAD NYPRODUKTION AV BOSTÄDER

I november 2012 skickade bolaget begäran om planbesked till Vadstena kommun avseende nyproduktion av 48 lägenheter inom kv. Asylen 10 i Vadstena. Vadstena kommun har arbetat med detaljplanen under hela 2013 och detaljplanen beräknas bli klar för politiskt ställningstagande under andra kvartalet 2014.

Kommunfullmäktige i Vadstena har vid sitt möte den 20 november 2013 i ett principiellt ställningstagande ställt sig positiva till nyproduktionen.

HYROR OCH MARKNAD

Hyresförhandlingar

Förhandlingar med Hyresgästföreningen region Sydost angående hyrorna för 2013 hölls i december 2012. Efter överläggningar träffades överenskommelse om att höja kallhyran med 8,68 kr per kvadratmeter och år samt att höja bränsletillägget med 12 kronor per kvadratmeter och år. Den genomsnittliga höjningen blev 2,4 procent inklusive värme. Garage- och parkeringsplatser fick oförändrad hyra.

Marknad

Vakansgraden för året har varit 1,05 (1,18) procent. Till vakanserna skall läggas hyresförluster i samband med omflyttningar vilket gör att de sammanlagda hyresförlusterna för 2013 uppgår till 2,2 (2,1) procent av hyresintäkterna för bostäder (kallhyror). Omflyttningstakten för helåret blev 19 procent, vilket är sex procent lägre jämfört med 2012.

EKONOMI

Nya redovisningsregler

Styrelsen har beslutat att införa K3-regelverket för redovisning 2013, vilket är ett år innan regelverket

blir obligatoriskt för bolaget. Genom detta behöver jämförelsetalen i årsredovisningen ej räknas om efter det nya regelverket. Se noter och redovisningsprinciper för ytterligare information.

Resultat

Bolaget gör för år 2013 en vinst om 1 374 tkr före skatt jämfört med en budgeterad vinst om 993 tkr. Den positiva avvikelser är direkt effekt av att komponentavskrivningar har skett av anläggningstillgångar i enlighet med redovisningsregelverket K3. Bolagets intäkter och kostnader i övrigt följer i stort budget för året (budgeten är gjord efter tidigare redovisningsregler).

Finansiering

Bolaget hanterar 14 lån om sammanlagt 180 500 tkr varav 164 500 tkr är belånat med kommunal borgen. Styrelsen fastställer årligen mål för finansiering, räntefördelning, valuta- och kreditrisk samt operativ risk. Den genomsnittliga räntan för bolagets fastighetslån blev 2,52 %. Därutöver har bolaget betalat 1 316 tkr i förmånskompenserande avgift till Vadstena kommun för lån med kommunal borgen. Avgiften motsvarar ett räntepåslag om 80 punkter.

Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

I januari 2014 genomfördes en extern värdering av bolagets fastighetsbestånd. Värderingen som utfördes av Forum Fastighetsekonomi AB visade på ett marknadsvärde om 591 720 tkr att jämföra med ett bokfört värde i årets bokslut om 196 179 tkr. Marknadsvärdet på fastigheterna har ökat med 85 420 tkr sedan 2011.

ENERGI OCH MILJÖ

Egna fastigheter

Den totala energiförbrukningen för 2013 blev 7 738 (7 742) MWh, vilket är i stort sett oförändrat jämfört med föregående år. Flerbostadshuset i Vadstena

värms med fjärrvärme producerad av biobränsle, vilket innebär att uppvärmningens påverkan på växthuseffekten är ytterst marginell. Under 2013 förbrukades 80 068 (79 328) kubikmeter vatten, vilket är en ökning med 0,9 % jämfört med 2012. Under 2013 förbrukade bolaget 1 505 (1 511) MWh el, vilket är en minskning med 0,4 % jämfört med 2012.

Förvaltade fastigheter

Energiförbrukningen avseende fjärrvärme blev 5 698 (5 829) MWh. Dessutom förbrukades 17 kubikmeter olja för uppvärmning vilket motsvarar cirka 170 MWh. Under 2013 förbrukades även 27 769 (32 743) kubikmeter vatten samt 3 628 (4 157) MWh el.

OMBYGGNAD OCH UNDERHÅLL

Under 2013 har totalt 10 514 tkr kostnadsförts avseende underhåll. Jämfört med 2012 är det en ökning med 925 tkr.

Gemensamt underhåll

Under året har 6 645 (4 987) tkr kostnadsförts som gemensamt underhåll. På Wasagården har nödbelysning bytts ut för 427 tkr. På Släggvägen 5-7 i Borghamn har fasadmålning utförts för 309 tkr. Ny utrustning för driftövervakning har införskaffats för 284 tkr. I det förvaltade beståndet har fönstermålning utförts på kommunhuset för 392 tkr. Nödbelysning generellt har bytts ut för 350 tkr. I förskolan Gullvivan har in- och utvändigt underhåll utförts för 1 056 tkr.

Lägenhetsunderhåll

Under året har målning utförts i 158 (266) vardagsrum, sovrum eller kök. I 91 (96) rum har bolaget bytt golvbeläggning. Bolaget har också bytt ut 50 (50) kyl- och frysenheter samt 50 (36) spisar. Byten av köksluckor har skett i 26 (33) kök. Under åren 2011 och 2012 har lägenhetsbesiktningar utförts inom hela beståndet. Dessa besiktningar

ligger till grund för bolagets prioritering av lägenhetsunderhållet. Merparten lägenhetsunderhåll utförs i samband med omflyttningar.

Investeringar

Under 2013 utfördes stambyte på Magnus Erikssons väg 2 A-B. Av den samlade utgiften om 2 606 tkr har 2 364 tkr utgjort investering fördelat på komponenterna våtrum, stammar och el. På Ripgatan har 487 tkr utgjort investering avseende nya fönster. Därutöver har inglasningar av uterum på Hertig Johans Gata utgjort investeringar för 190 tkr samt jordning av en lägenhet på Jacobs Gärde för 51 tkr.

I samband med genomgång av anläggningsregister inför införandet av komponentavskrivning uppmärksammades poster som på olika sätt bytts ut eller ersatts utan att de tagits bort ur anläggningsregistret. Det bokförda restvärdet av de poster som nu utranterats uppgick till 1 945 tkr.

FASTIGHETER

Bolaget äger totalt 23 fastigheter innehållande 51 125 kvm bostäder samt 15 848 kvm lokaler. Verksamheten har under 2013 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 2013 till 296 667 tkr. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande belopp.

FRAMTIDA UTVECKLING

Verksamheten under 2013 har bedrivits enligt plan. Marknadsläget har successivt förbättrats under hela året och fokus framöver ligger på att fortsätta minska

omflyttningstakten. De nya redovisningsreglerna innebär för bolaget att fler renoveringsåtgärder bokförs som investering i stället för underhåll, vilket påverkar resultatet positivt på kort och medellång sikt. Driftkostnaderna ligger i stort sett still och bolaget fortsätter utföra stambyten enligt plan.

Den planerade nyproduktionen av bostäder har blivit försenad på grund av att arbetet med detaljplanen tagit längre tid än beräknat. Projektets investeringskalkyl visar fortfarande på ett betydande överskott och intresset för att få flytta in i de nya lägenheterna är mycket stort. I nuläget beräknas byggstart ske tidigast i augusti 2014.

DET KOMMUNALA UPPDRAGET

Enligt gällande ägardirektiv ska avkastningen på eget kapital över tid vara högre än kostnaden för lånat kapital. Avkastningen 2013 på eget kapital uppgår till 5,9 % att jämföra med kostnaden för lånat kapital som uppgår till 2,52 %. Styrelsen och vd gör bedömningen att den verksamhet som bolaget bedrivit under 2013 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och att det utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2013*	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	tkr	84 315	80 426	77 839	48 625	44 238
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 374	1 492	-772	344	-6 058
Balansomslutning	tkr	221 788	221 005	226 560	225 495	199 570
Antal anställda	st	47	49	47	14	14
Avkastning på eget kapital	%	5,9	6,7	neg	1,6	neg
Soliditet	%	10,5	10,1	9,5	9,8	11,0
Kassalikviditet	%	12,1	7,1	8,2	3,5	4,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

* Övergången till K3 redovisas i enlighet med Kapitel 35, Första gången detta allmänna råd tillämpas. Vadstena fastighetsaktiebolag har utnyttjat mindre företags möjlighet att upprätta ingångsbalansräkning per den 1 januari 2013, varför inga jämförelsetal har räknats om. Se ytterligare information i not 1 och not 2.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel
Årets vinst

409 539
1 054 417
1 463 956

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs

1 463 956
1 463 956



Resultaträkning

Not

		2013	2012
Hysesintäkter	2,3	53 828 188	52 798 399
Övriga förvaltningsintäkter		30 487 000	27 628 058
Summa rörelsens intäkter		84 315 188	80 426 457
Fastighetskostnader			
Underhåll		-10 514 459	-9 588 886
Driftskostnader	4,5,6,	-51 944 557	-51 109 500
Fastighetsskatt		-873 733	-957 284
Avskrivningar	7, 8,9	-7 746 891	-7 094 954
Övriga rörelsekostnader	10	-1 945 164	-
Summa rörelsens kostnader		-73 024 804	-68 750 624
Bruttoresultat		11 290 384	11 675 833
Centrala administrationskostnader			
Avskrivningar	8	-340 429	-330 881
Övriga kostnader	6	-3 854 159	-3 891 283
Summa centrala administrationskostnader		-4 194 588	-4 222 164
Rörelseresultat		7 095 796	7 453 669
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	157 612	100 876
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-5 879 633	-6 062 176
Summa resultat från finansiella poster		-5 722 021	-5 961 300
Resultat efter finansiella poster		1 373 775	1 492 369
Skatt på årets resultat	13,14	-319 358	-732 278
ÅRETS VINST		1 054 417	760 091

Balansräkning

Not

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	2		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7,15	196 179 275	201 397 004
Markanläggningar	9	1 470 383	1 617 913
Inventarier och maskiner	8	11 087 067	10 511 684
Pågående ny- och ombyggnader	16	1 549 558	146 114
		210 286 283	213 672 715
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	45 000	45 000
Uppskjuten skattefordran på underskott	14	1 304 547	1 623 905
		1 349 547	1 668 905
Summa anläggningstillgångar		211 635 830	215 341 620
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses och kundfordringar		4 369 129	3 821 833
Aktuella skattefordringar		1 033 496	1 062 329
Fordran hos aktieägaren	18	3 504 073	-
Övriga kortfristiga fordringar		210 000	1 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 010 905	715 813
		10 127 603	5 601 711
Kassa och bank		24 152	61 469
Summa omsättningstillgångar		10 151 755	5 663 180
Summa tillgångar		221 787 585	221 004 800

Balansräkning forts.

Not

		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7 600 000	7 600 000
Reservfond		14 320 291	14 320 291
		21 920 291	21 920 291
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		409 539	-350 552
Årets vinst		1 054 417	760 091
		1 463 956	409 539
Summa eget kapital		23 384 247	22 329 830
LÅNGFRISTIGA SKULDER	21		
Skulder övriga till kreditinstitut		180 500 000	180 500 000
Summa långfristiga skulder		180 500 000	180 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		6 409 108	7 473 539
Skulder till aktieägare	18	-	467 428
Övriga kortfristiga skulder		1 416 036	1 340 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	10 078 194	8 893 513
Summa kortfristiga skulder		17 903 338	18 174 970
Summa eget kapital och skulder		221 787 585	221 004 800
Ställda säkerheter	23	17 600 000	17 600 000
Ansvarsförbindelser	24	304 710	282 549

Kassaflödesanalys

	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	7 095 796	7 453 669
Erhållen ränta	157 612	100 876
Erlagd ränta	-5 313 585	-6 375 155
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar, (i år uttrangering byggnad)	10 032 484	7 425 835
Medel från verksamheten före förändring av rörelsekapital	11 972 307	8 605 225
Ökning/minskning av kundfordringar	-547 296	-403 685
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-474 523	273 642
Ökning/minskning leverantörsskulder	-1 064 431	1 197 021
Ökning/minskning kortfristiga skulder	694 179	-987 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 392 071	79 928
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Anskaffning av materiella anläggningstillgångar	-6 646 052	-2 418 773
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 646 052	-2 418 773
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring koncernkonto	-3 971 501	-6 211 974
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 971 501	-6 211 974
Årets kassaflöde	-37 317	54 406
Likvida medel vid årets början	61 469	7 063
Likvida medel vid årets slut	24 152	61 469

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). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Vadstena Fastighetsaktiebolag är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2012 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren. Effekterna av övergången visas i not 2 och not 7.

I resultaträkningen har fördelning av övriga kostnader 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 och skattemässiga underskott. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

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%
<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>	6-25 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. Medel på koncernkonto har klassificerats som förändring i finansieringsverksamheten.

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 - Effekter av övergång till K3

Detta är den första årsredovisning för Vadstena fastighetsaktiebolag som upprättas enligt BFNs Allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, (K3). Uppgifterna för jämförelseåret har upprättats enligt de principer som tillämpades föregående år. De redovisningsprinciper som har tillämpats återfinns i not 1.

Övergången till K3 redovisas i enlighet med Kapitel 35, Första gången detta allmänna råd tillämpas. Vid en övergång till K3 ska en förstagångstillämpare upprätta en ingångsbalansräkning i vilken K3s redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas retroaktivt. Vadstena Fastighetsaktiebolag har utnyttjat mindre företags möjlighet att upprätta ingångsbalansräkning per 1 januari 2013, varför inga jämförelsetal har räknats om.

Not 3 Hyresintäkter

	2013	2012
Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt		
Grundhyror:		
Bostäder	37 559 546	36 938 220
Lokaler	9 834 672	9 853 402
Övrigt	1 377 321	1 408 853
Hyresbortfall:		
Bostäder	-825 348	-779 091
Lokaler	-52 252	-52 252
Övrigt	-195 482	-234 910
Summa kallhyror	47 698 457	47 134 222
Värme	6 129 731	5 664 177
Summa hyresintäkter netto	53 828 188	52 798 399

Not 4 Driftskostnader

	2013	2012
Värmekostnader	-10 219 613	-10 002 817
Övriga taxebundna kostnader	-10 292 766	-9 695 928
Reparationskostnader	-4 420 466	-5 087 660
Övriga driftskostnader *	-23 686 179	-22 855 766
Lokal administration *	-3 325 533	-3 467 329
Summa	-51 944 557	-51 109 500

Not 5 Operationella leasingavtal

	2013	2012
Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:		
Leasingkostnader	334 824	274 637

* se redovisningsprinciper

Not 6 Personal

	2013	2012
Medelantalet anställda		
Kvinnor	21	21
Män	26	28
Totalt	47	49
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och VD	967 000	937 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	14 019 000	14 187 500
	14 986 000	15 124 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 602 078	4 695 884
Pensionskostnader för VD	193 560	184 600
Pensionskostnader för övriga anställda	774 080	689 466
Totalt	20 555 718	20 694 450
<i>VD:s anställningsavtal är en tillsvidareanställning. Uppsägningstid 6 mån för arbetstagaren, 18 mån för arbetsgivaren. VD uppbär fast månadslön, förmån av tjänstebil samt pension enligt ITP-plan.</i>		
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Män	5	5
Totalt	5	5
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
Totalt	6	6
Sjukfrånvaro		
Total sjukfrånvaro %	4,2	5,7
- varav långtidssjukfrånvaro % *	45,1	60,5
- sjukfrånvaro för män%	1,7	2,1
- sjukfrånvaro för kvinnor%	7,1	10,1
- anställda - 29 år%	2,3	2,3
- anställda 30 - 49 år%	4,0	8,4
- anställda 50 år -%	5,1	5,1

* Med långtidssjuk avses sjukfrånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

Not 7 Byggnader och mark

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	309 629 549	308 013 830
Inköp	3 092 235	1 615 719
Försäljningar och utrangeringar	-4 032 573	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	308 689 211	309 629 549
Ingående avskrivningar	-108 232 545	-102 275 049
Försäljningar och utrangeringar	2 087 409	-
Årets avskrivningar	-6 364 800	-5 957 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 509 936	-108 232 545
Utgående restvärde enligt plan	196 179 275	201 397 004
Bokfört värde byggnader i Sverige	190 743 181	195 960 910
Bokfört värde mark i Sverige	5 436 094	5 436 094
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	235 062 000	222 432 000
Taxeringsvärden mark i Sverige	61 605 000	61 020 000

Fastigheterna har för 2013 delats upp i komponenter. I de fall fastigheterna 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. I jämförelseåret har fastigheterna redovisats och avskrivits som en post med samma avskrivning 2% per år. Antaganden och bedömningar avseende avskrivningstiden görs därmed av företagsledningen. Komponentindelning av befintliga fastigheter har lett till en ökad avskrivningstakt på befintliga byggnader motsvarande ca 384 tkr jämfört med avskrivningstakten i jämförelseåret 2012.

I jämförelse med tidigare år då redovisning skett enligt Bokföringsnämndens råd görs nu en annan bedömning avseende vad som är aktiverbart. Detta motsvarar en skillnad med ca 1 598 tkr mer aktiverade kostnader i förhållande till jämförelseåret 2012.

Not 8 Inventarier och maskiner

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	23 108 434	22 363 994
Årets förändringar		
- Inköp	2 150 573	744 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 259 007	23 108 434
Ingående avskrivningar	-12 596 750	-11 275 936
Årets förändringar		
- Avskrivningar	-1 574 990	-1 320 814
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 171 740	-12 596 750
Utgående restvärde enligt plan	11 087 267	10 511 684

Not 9 Markanläggningar

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	2 904 499	2 904 499
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 904 499	2 904 499
Ingående avskrivningar	-1 286 586	-1 139 061
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-147 530	-147 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 434 116	-1 286 586
Utgående restvärde enligt plan	1 470 383	1 617 913

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2013	2012
Förlust utrangering byggnad	-1 945 164	-
Summa	-1 945 164	0

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	157 612	100 876
Summa	157 612	100 876

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader fastighetslån	-4 553 935	-5 134 860
Övriga räntekostnader	-1 325 698	-927 316
Summa	-5 879 633	-6 062 176

Not 13 Skatt på årets resultat

	2013	2012
Uppskjuten skatt på förändring underskottsavdrag	-51 784	-414 877
Uppskjuten skatt pga ändrad skattesats	-	-317 401
Uppskjuten skatteskuld pga temporära skillnader bokföringsmässigt och skattemässigt värde på fastigheter (i enlighet med K3)	-267 574	-
Summa	-319 358	-732 278

Not 14 Uppskjuten skatt

	2013	2012
Skatt på årets resultat	-51 784	-414 877
- Temporära skillnader bokföringsmässigt och skattemässigt värde på fastigheter (i enlighet med K3)	-267 574	-
Skatt på årets resultat	-319 358	-414 877
IB uppskjuten skattefordran	1 623 905	2 356 183
- Aktuell skatt för året	-51 784	-414 877
- Förändring uppskjuten skattefordran pga ändrad skattesats	-	-317 401
- Uppskjuten skatteskuld pga temporära skillnader bokföringsmässigt och skattemässigt värde på fastigheter (i enlighet med K3)	-267 574	-
UB uppskjuten skattefordran	1 304 547	1 623 905

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastigheter innehas för uthyrning. Fastigheterna klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 196 179 tkr (201 397 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 värderades inför detta årsbokslut till 591 720 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 en kalkylränta som varierar mellan 6,59 % - 9,90 %. 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 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2013	2012
Ingående nedlagda kostnader	146 114	87 500
Under året nedlagda kostnader	1 403 444	146 114
Under året genomförda omfördelningar	-	-87 500
Utgående nedlagda kostnader	1 549 558	146 114

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2013-12-31	2012-12-31
5 st aktier i Complus AB	5 000	5 000
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
Utgående redovisat värde, totalt	45 000	45 000

Not 18 Checkräkningskredit

	2013-12-31	2012-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 500 000	10 500 000

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupen återbäring HBV	205 487	301 521
Övriga poster	805 418	414 292
	1 010 905	715 813

Not 20 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	7 600 000	14 320 291	409 539	22 329 830
Årets resultat	-	-	1 054 417	1 054 417
Eget kapital 2013-12-31	7 600 000	14 320 291	1 463 956	23 384 247

Aktiekapitalet består av 76.000 st aktier.

Not 21 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
<i>kreditförfall</i>		
Skulder med förfall inom ett år efter balansdagen som avses att förnyas.	66 000 000	62 500 000
Skulder med förfall över ett år och mindre än fem år efter balansdagen.	114 500 000	118 500 000
Skulder med förfall senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	180 500 000	180 500 000

Vadstena Fastighetsaktiebolag tillämpar ej några derivatinstrument. Nuvarande låneskuld är fördelad på 14 lån. Vid omsättning av respektive lån fastställs villkor för kredit- och räntebindningstid inom ramen för av styrelsen fastställd finanspolicy. Vid utgången av år 2013 hade 23 % av lånevolymen en kortare räntebindningstid än ett år. Den genomsnittliga räntan för bolagets fastighetslån blev 2,52 %. Därutöver har bolaget betalat 1 316 tkr i förmånskompenserande avgift till Vadstena kommun för lån med kommunal borgen. Avgiften motsvarar ett påslag om 80 räntepunkter.

Som säkerhet för företagens 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 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	1 905 201	1 339 153
Förskottsbetalda hyror	2 542 814	2 418 416
Upplupna semesterlöner	822 073	957 764
Upplupna sociala avgifter inkl löneskatt	862 959	883 716
Upplupen fastighetsskatt	873 733	1 011 223
Upplupen intäkt januari	2 212 441	2 186 423
Övriga poster	858 973	96 818
Summa	10 078 194	8 893 513

Not 23 Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	17 600 000	17 600 000
Summa	17 600 000	17 600 000

Not 24 Ansvarsförbindelser

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga ansvarsförbindelser, Fastigo	304 710	282 549
Summa ansvarsförbindelser	304 710	282 549

Vadstena 2014-03-18

Lars Öhman
Ordförande

Tommy Palmqvist

Lars G Karlsson

Urban Tellström

Anders Agnemar

Lars Larenius
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-03-25.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anita Agefjäll
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i
Vadstena Fastighets AB
Org nr 556051-2468

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vadstena fastighetsaktiebolag för år 2013. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 13–32.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa

beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vadstena fastighetsaktiebolag för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Vadstena den 25 mars 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anita Agefjäll

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 2013. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vi har granskat väsentliga beslut och förhållanden i bolaget genom att ta del av styrelseprotokoll och övriga handlingar. Vi har planerat granskningen i samråd med bolagets auktoriserade revisor.

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 2014-03-25

Roland Sjödahl
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Martin Nyström
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Om du blir förälskad - hjälper vi dig



Vadstena Fastighetsbolag

556051-2468

Fastigheternas färdigställande, anskaffningsvärden, bokfört värde och taxeringsvärde 2013-12-31

Fastigheter	Färdigställt	Anskaffn.värde färdigst byggn	Anskaffn.värde mark	Bokfört värde	Taxerings- värde kkr
Asylen 10	1987	41 506 622	937 500	19 851 723	37 990 000
Blåklinten 1	1964	4 086 499	70 860	460 056	14 650 000
Bårstad 2:34	1985	2 667 376	50 000	771 546	0
Hertigen 19	1968/69/70/71	30 154 538	696 696	20 246 843	50 501 000
Hertigiteln 1	1978	56 728 850	320 000	47 835 172	26 134 000
Hotellet 11	1966	7 909 974	973 776	6 991 462	5 691 000
Kalkbrottet 2	1992	6 096 166	772 500	5 379 421	0
Kalkhagen 2	1970/86/93	37 955 691	305 000	28 204 816	16 658 000
Karpen 1	1972	8 185 499	122 832	4 183 410	22 086 000
Knekten 1	1986	2 657 138	70 018	1 317 079	3 800 000
Prästkragen 1	1964	7 837 848	58 590	5 960 756	11 424 000
Pumpen 1	1974	5 135 898	116 453	2 380 858	14 492 000
Riddaren 4	1959/60/61	15 011 644	47 782	8 365 730	21 520 000
Sjukvårdaren 14	1964	6 956 762	20 700	3 259 288	0
Slottsherren 1	1986/92/93	20 387 606	86 400	12 007 145	16 267 000
Slottsvakten 5	1986/90/92	31 396 850	496 300	17 881 244	22 503 000
Solrosen 9	1954	1 650 194	20 614	1 004 111	4 607 000
Solrosen 10	1957	3 668 271	43 289	1 596 452	9 168 000
Violen 27	1949/2011	3 241 543	2 572	2 898 370	2 526 000
Vårlöken 8	1952	5 795 999	54 712	3 477 674	12 259 000
Västerlösa 1:58	1971/72	1 297 586	12 900	607 447	1 901 000
Västerlösa 2:27	1982	202 969	69 000	117 046	663 000
Västerlösa 2:29	1985	2 721 594	87 600	1 381 626	1 827 000
TOTALT		303 253 117	5 436 094	196 179 275	296 667 000

Vadstena Fastighetsbolag

556051-2468

Lägenheternas antal, yta, årshyra samt årsvärmekostnad 2014-01-01

Fastighet	Lägenhetstyp					Samtliga bostäder			Lokaler	Garage	Värmeavgift		
	1 roks 1 rkv 1 rum	1 rk 2 rkv	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Antal	Yta m2				Medel- yta	Medel- årshyra
Asylen 10	5	30	6	2	2	45	3 944	87,6	775,25	10	2 925		159,73
Blåklinten 1	6	12	24	12		54	3 051	56,5	716,14				166,64
Bårstad 2:34										2	570		
Hertigen 19	13	16	70	48	15	162	10 704	66,1	703,47			89	153,49
Hertigiteln 1	2	14	18	10	1	45	3 741	83,1	937,10				133,76
Hotellet 11										4	1 278		
Kalkbrottet 2										1	500		
Kalkhagen 2	3	34	3			40	2 375	59,4	822,13	1	8 800		
Karpen 1	6	18	24	12		60	4 686	78,1	662,75			28	
Knekten 1	2		24	12	4	6	570	95,0	695,36			19	169,66
Prästkragen 1			4	16	16	36	2 425	67,4	713,87			22	166,68
Pumpen 1	10	6	25	21	6	36	3 092	85,9	658,48				
Riddaren 4			6	25	21	69	4 237	61,4	716,00	3	471	25	157,44
Sjukvårdaren 14										1	881		
Slottsherren 1	1	4	11	11	8	25	2 075	83,0	892,92				171,20
Slottsvakten 5	3	11	13	8	1	36	2 788	77,4	859,69	1	259	8	171,63
Solrosen 10	3	3	12	15		33	1 969	59,7	718,02			6	166,72
Solrosen 9	2	2	10	3		17	962	56,6	727,94			4	166,64
Violen 27					4	4	388	97,0	761,45			2	171,60
Vårlöken 8	6	3	22	7	4	42	2 555	60,8	715,49	1	57		166,79
Västerlösa 1:58			6	4		10	758	75,8	647,14				
Västerlösa 2:27	1				1	2	190	95,0	609,65	2	107		165,17
Västerlösa 2:29			4	4		8	618	77,3	695,22				
TOTALT	42	63	312	217	89	730	51 128	70,0	744,29	26	15 848	203	

