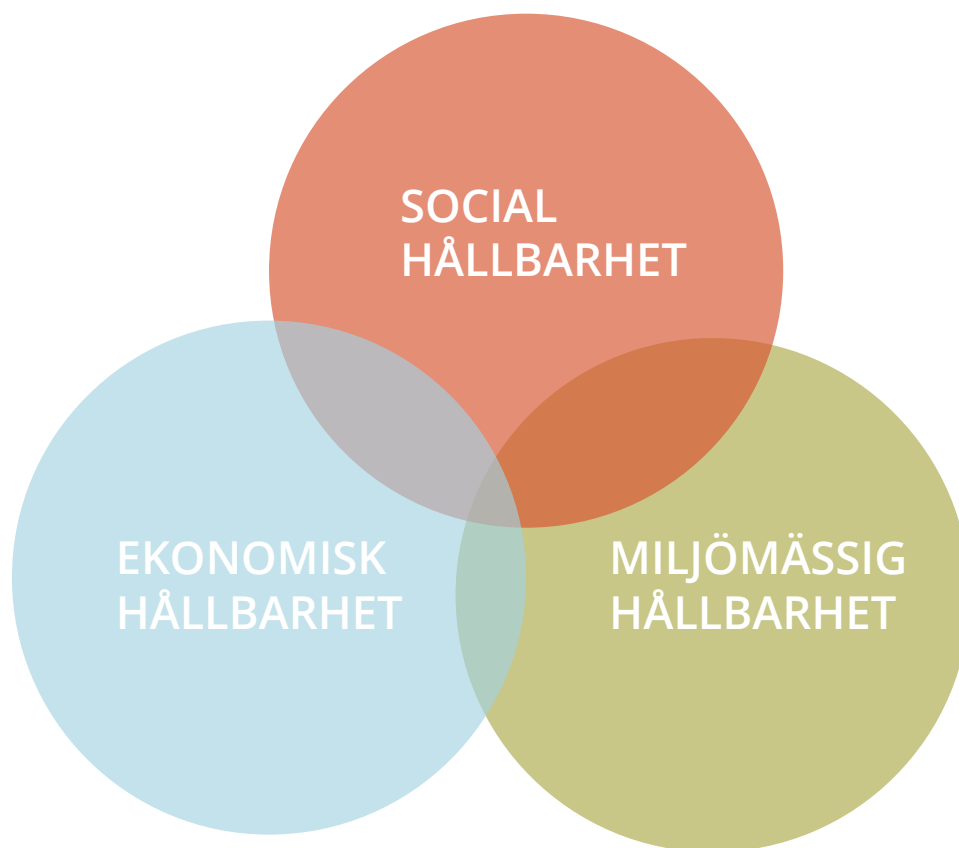


Årsredovisning 2021



Nådendalsvägen 16



VADSTENA FASTIGHETS AB:S AFFÄRSIDÉ ÄR ATT VARA LEDANDE I EN HÅLLBAR UTVECKLING AV VADSTENA.

Just nu är det främst klimatförändringar och behovet av att minska CO2-utsläpp som förknippas med hållbar utveckling. I lokalsamhället är vi en stor förbrukare av energi samtidigt som vi förvaltar en betydande del av kommunens tillgångsmassa i form av våra fastigheter. Många kommuninvånare bor hos oss eller vistas i miljöer där vi ansvarar för skötseln. Vi har därför en naturlig och viktig roll som motor i en hållbar utveckling av Vadstena eftersom hela vår verksamhet vilar på de tre dimensionerna av hållbar utveckling.

Hållbarhet (sustainability) lanserades som begrepp på allvar i samband med den FN-rapport som publicerades 1987 med Gro Harlem Brundtland som huvudförfattare (Report of the World

Commission on environment and Development: Our Common Future). Rapporten tydliggjorde även att hållbarhet inte bara handlar om miljöperspektivet utan att även sociala och ekonomiska dimensioner av hållbarhet måste tas med i beräkningen. Alltför ensidigt fokus på en dimension medför att någon annan dimension måste kompromissa, exempelvis ökad produktivitet på bekostnad av försämrad miljö. Det är först när en organisation tar hänsyn till de tre dimensionerna parallellt som hållbar utveckling uppstår.

VD HAR ORDET



Leif Samuelsson, vd

Under år 2021 avslutade vi två nyproduktioner på Kalkhagsvägen och på Sofiagatan. Inflyttningen till våra 30 lägenheter i trygghetsboendet på Kalkhagsvägen skedde med start den 1 juni. På trygghetsboendet hyr även kommunen en gemensamhetslokal som bemannas med personal från Wasagården. Där ordnas mycket uppskattade aktiviteter för våra hyresgäster, tyvärr lite stukat

av pandemin i slutet av året. Inflyttningen till de 28 parhuslägenheterna på Sofiagatan skedde i två etapper, den 1 juni respektive den 1 december. Samtliga 58 lägenheter i de båda nyproduktionerna är uthyrda.

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

Fastigheten Sjukvårdaren 14 på Arnövägen 1 såldes under året. Affären gick bra vilket också avspeglar sig i årets resultat.

Bolaget gör för året en vinst om 9,2 mkr före skatt. Vinsten är viktig för att konsolidera bolaget och en nödvändighet för att vi ska klara av våra investeringsplaner.

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen landade på en höjd hyra med i genomsnitt 1,92% för år 2022. Vi har under året lånat upp 30 mkr för att finansiera vår nyproduktion samt ett större ombyggnadsprojekt.

Som ett led i bolagets hållbarhetsarbete har flera källsorteringshus byggts under året. Vi arbetar också med kommunens hållbarhetsarbete genom medverkan i deras hållbarhetsgrupp.

Vi har en väl sammansatt personalgrupp med kompetens inom våra olika områden, drift, reparation, utemiljö och lokalvård. Vid 2021 års utgång var vi i VFAB-koncernen (inklusive dotterbolaget Vadstena Förvaltnings AB) 38 anställda, varav 8 tjänstemän och 30 kollektivanställda. Samt en konsult på ekonomisidan.

Avslutningsvis vill jag tacka våra hyresgäster, alla medarbetare, styrelsen, kommunen, och övriga intressenter för gott samarbete under 2021.

Leif Samuelsson
vd



MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET



Smarta energi- och förbrukningsmätare för avläsning på distans



Solceller monterade på kontorstaket



Tankstation med HVO-bränsle

VI TÄNKER LÅNGSIKTIGT I ALLA DELAR AV VÅR VERKSAMHET

Som hyresgäst hos Vadstena Fastighets AB kan du känna dig trygg i att vi driver och förvaltar våra fastigheter på ett hållbart sätt.

Vi har under flera år bedrivit ett aktivt miljöarbete med stort fokus på energianvändning och miljöpåverkan och därmed fokuserat på åtgärder som resulterat i minskade klimatutsläpp.

Vi arbetar återkommande med energieffektiviseringsprojekt och ställt om vår energimix till förnyelsebara energikällor. I dag är all el vi använder producerad från vind-, sol- och vattenkraft samt att den fjärrvärme vi förbrukar är producerad på primärt förnybara energikällor.

Vid nyproduktion är vår ambition att nå upp till den svenska miljöcertifieringen Miljöbyggnad Silver. En miljöcertifiering säkerställer att önskade effekter kring exempelvis energi, material, återvinning och

god inomhusmiljö hanteras på ett professionellt sätt vilket dessutom kan intygas av en utomstående organisation.

För våra servicebilar och övriga fordon i vår maskinpark används enbart förnyelsebar diesel sk HVO vilket bidrar till minskade klimatutsläpp.

I våra kundenkäter har det framkommit önskemål om källsorteringsrum. Det har vi tagit på stort allvar och har byggt nya, men även byggt om soprum, för detta ändamål. Vi har också, i samband med detta, grävt ner molok för hushållssopor.

SÅHÄR TÄNKER VI

VI TÄNKER LÅNGSIKTIGT I ALLA DELAR AV VÅR VERKSAMHET. UNDER HELA SIN LIVSCYKEL PÅVERKAR FASTIGHETER VÅR MILJÖ.

ATT DRIVA MILJÖFRÅGOR FÖR VÅRA HYRESGÄSTER INOM VÅRSTENA FASTIGHETS AB SKER MED ARBETSGLÄDJE.

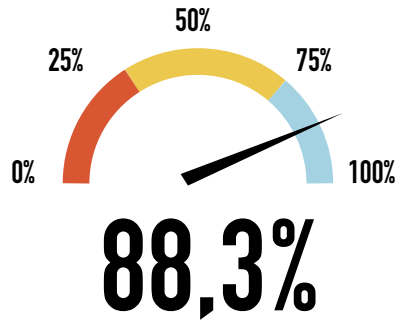
VÅRT MÅL ÄR AKTIVT BIDRA TILL MINSKAD MILJÖ- OCH KLIMATPÅVERKAN.

EXEMPEL PÅ INSATSER I VÅR VERKSAMHET:

- Solceller i utvalda fastigheter.
- Översyn av möjlighet för laddstolpar till elbilar i utvalda fastigheter.
- Tillskapande av miljörum för källsortering vid våra olika bostadsområden.
- Satsning på biologisk mångfald på valda grönytor.
- Energisparprojekt - tilläggsisolering, fönsterbyten etc.
- Kontinuerlig energi och klimatoptimering av våra fastigheter.
- Hållbarhetsrapporterar årligen till Sveriges Allmännyttan inom ramen för Klimatinitiativet.
- Aktiva inom flera miljönätverk regionalt/nationellt.

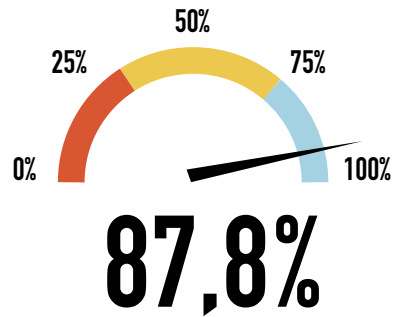
SOCIAL HÅLLBARHET

TA KUNDEN PÅ ALLVAR



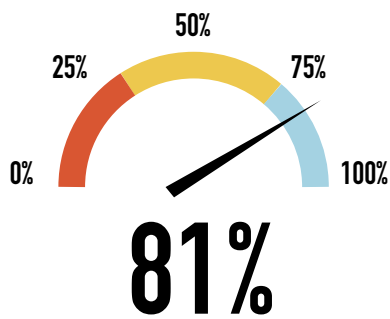
Vilket är 2,8% högre än
branschmedelvärdet (85,5)

HJÄLP NÄR DET BEHÖVS



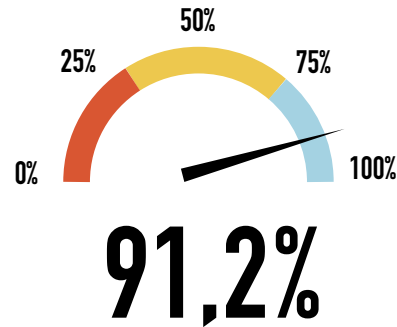
Vilket är 1,8% högre än
branschmedelvärdet (86)

LÄGENHETEN

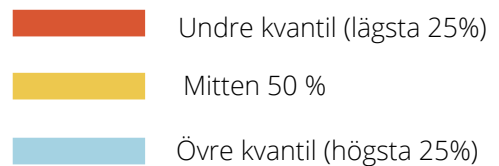


Vilket är 4,2% högre än
branschmedelvärdet (76,8)

ATTRAKTIVITET



Vilket är 5,2% högre än
branschmedelvärdet (86)



VI HAR ETT UTTALAT SAMHÄLLSANSVAR



Nyproduktion

Vi ska erbjuda bostäder för livets olika faser. Av den anledningen har vi under 2021 färdigställt ett trygghetsboende med 30 lägenheter. Vi har också färdigställt 28 lägenheter i parhus. Alla 58 lägenheter är uthyrda och inflyttade. I och med nyproduktionen har flyttkedjor skapats, vilket inneburit en intern omflyttning men också att Vadstena fått nya kommuninvånare

Hyresgäster

Våra lägenheter är människors hem, där de ska känna sig trygga. Vart tredje år sker en kundundersökning där våra hyresgäster får svara på olika frågor som rör deras boende men även hur vi som hyresvärd uppfattas. Kompasserna visar vad våra hyresgäster tyckte om just dessa frågor vid senaste undersökningen 2021.

Vi har samarbetsavtal med Hyresgästföreningen och vi har nära och god kontakt med kommunens aktörer i sociala frågor.

Bostadskön

Vadstena är en attraktiv kommun att bo i. I vår bostadskö är drygt 2800 individer registrerade, inklusive de personer som önskar flytta till vårt trygghetsboende och de anpassade radhusen vid

Social hållbarhet har för oss flera innebörder. Det handlar om våra befintliga och kommande hyresgäster, men också om våra medarbetare och Vadstenas kommuninvånare.

Gustav Wasas väg. Vi har flest sökande till innerstan, våra radhusområden samt till våra kategoribostäder.

Medarbetare

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare. För att få veta vad vår personal tycker gör vi medarbetarundersökningar vartannat år, vi genomför hälsoundersökningar kontinuerligt, vi uppmuntrar till friskvård och vi lägger resurser på kompetensutveckling.

Vadstena kommun

För att stötta det lokala föreningslivet sponsrar vi de föreningar som bedriver verksamhet för barn och ungdomar. Vi bidrar även i andra arrangemang inom både kultur, idrott och ideella föreningar.

I bolagets ägardirektiv står bland annat att vi i samverkan med kommunen ska främja ett bostads-socialt ansvar. Vilket betyder att vi ska arbeta förebyggande för att minska antalet avhysningar, att vi ska långsiktigt planera behovet av kategoribostäder samt att vi ska främja brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder.



EKONOMISK HÅLLBARHET



Vadstena Fastighets AB är ett allmännyttigt bostadsbolag, som ska kombinera samhällsnyttan med affärsmässiga principer. Samhällsnyttan är att förvalta och skapa trygga, trivsamma bostadsområden och producera nya samt renovera befintliga hus för att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle. Affärsmässiga principer innebär att bolaget ska vara lönsamt och konkurrera med privata bostadsbolag på lika villkor.

Fastighetsbolaget ska erbjuda prisvärda och hållbara bostäder inom Vadstena kommun. Genom att erbjuda ett varierat utbud tillgodoser vi bostadsbehoven inom samhällets breda spektrum.

Vi väljer långsiktigt hållbara lösningar vid nyproduktion och renovering i stället för kortsiktigt lönsamma lösningar, det innebär att materialen kommer att användas under en längre tid. Detta sätt att arbeta innebär en lönsamhet och stabilitet på längre sikt, som gör det möjligt att underhålla och energi-effektivisera våra befintliga bostäder. Arbets sättet möjliggör även hållbar produktion av nya bostäder.

På Vadstena Fastighets AB bidrar både materialval vid renovering och nyproduktion och samarbete med leverantörer för återvinning och återbruk av t ex vitvaror till cirkulär ekonomi.

Ett sätt att mäta den ekonomiska hållbarheten är att räkna fram bolagets totalavkastning. Totalavkastningen definieras här som summan av driftnettot och marknadsvärdesökning dividerat med ingående marknadsvärde plus periodens investeringar. Marknadsvärdet är i sin tur direkt beroende av driftnettot (direkta intäkter - direkta kostnader). Detta innebär att effektiviseringar inom driften av fastigheten påverkar fastighetens bedömda värde positivt. Under en 10-årsperiod (2012-2021) har fastighetsbolaget haft en totalavkastning på i snitt drygt +5% per år. Bolagets soliditet har också under samma period, för att ytterligare betona den ekonomiska stabiliteten, legat stadigt omkring 10% ± någon procent.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för Vadstena fastighetsaktiebolag, 556051-2468, avger följande berättelse över verksamheten under år 2021.

Vadstena fastighetsaktiebolag ägs sedan december 2019 av Vadstena Stadshus AB 559098-4190, som i sin tur ägs till 100% av Vadstena kommun. Bolaget är en del av kommunens verksamhet och står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen. Vadstena fastighetsaktiebolags övergripande mål är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I detta ingår bland annat att utifrån affärsmissiga principer:

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

Verksamheten omfattar förvaltning av det helägda fastighetsbeståndet.

Styrelse

Av kommunfullmäktige i Vadstena kommun utsedda styrelseledamöter och ersättare per den 31 december:

Ledamöter

Magnus Gustafsson, ordf
Per Ginning, v ordf
Lena Davidsson, 2:e v ordf
Bengt O Petersson
Jan Sundström

Ersättare

Annika Bodelius
Dick Isaksson
Josefin Rosén
Urban Tellström
Mats Wahrém

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Verkställande direktör

Leif Samuelsson är verkställande direktör.

Revisorer

KPMG AB med auktoriserad revisor John Johansson som huvudansvarig är bolagets revisor. Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer är Birgitta Granath och Charlotta Falkhede Elf med Jan-Inge Printz som suppleant

Organisationsanslutning

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Nyproduktion och underhåll

Nyproduktionen av 30 lägenheter i trygghetsboende och 28 lägenheter i parhus har färdigställts under 2021. Ett stambyte i Borgmästaregatan 33 A-C har påbörjats under året.

Försäljning

Fastigheten Sjukvårdaren 14, Arnövägen 1, har sålts.

HYROR OCH MARKNAD

Hyresförhandlingar

Förhandlingar med Hyresgästföreningen region Sydost angående hyrorna för 2021 hölls i november 2020. Efter överläggningar träffades överenskommelse om att höja kallhyran med 8,40 kronor per kvadratmeter samt att höja bränsletillägget med 5,12 kronor per kvadratmeter och år. För snittlägenheten blev höjningen 1,34 procent inklusive värme. För garage- och parkeringsplatser gjordes ingen hyreshöjning.

Marknad

Vakansgraden för året har varit 0,55 (0,57) procent. Till vakanserna skall läggas hyresförluster i samband med omflyttningar vilket gör att de sammanlagda hyresförlusterna för 2021 uppgår till 1,61 (1,57) procent av hyresintäkterna för bostäder (kallhyror). Omflyttningstakten för helåret blev 14 (15) procent.

EKONOMI

Resultat

Bolaget gör för år 2021 en vinst om 9,2 mkr före skatt jämfört med en budgeterad vinst om 3,3 mkr. Avvikelsen beror huvudsakligen på vinst från försäljning av Sjukvårdaren 14. 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 2021 innebär bland annat att genomsnittlig kreditbindningstid ska vara längre än ett år, högst 50 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 2021 sammanlagt 22 lån om 369,5 mkr varav 363,5 mkr är belånat med kommunal borgen. Den genomsnittliga räntan för bolagets fastighetslån blev 0,41 (0,47) procent. Därutöver har bolaget betalat 2,1 mkr i förmånskompenserande avgift till Vadstena kommun för lån med kommunal borgen (motsvarar ett räntepåslag om 64 punkter). Vid utgången av 2021 hade 23 procent av lånestocken en kortare räntebindningstid än ett år (inklusive lån med fast ränta som löper ut under 2022). En känslighetsanalys visar att en omedelbar höjning av marknadsräntan med en procent medför en ökad räntekostnad om 0,7 mkr på årsbasis.

Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

I december 2019 genomfördes en extern värdering av bolagets fastighetsbestånd. Värderingen som utfördes av Forum Fastighetsekonomi AB visar på ett marknadsvärde om 803,4 mkr att jämföras med fastigheternas bokförda värde om 409,4 mkr per den 31 december 2021. Bolaget genomför en extern värdering av fastighetsbe-

ståndet var tredje år, om inte skäl talar för annat. En intern fastighetsvärdering genomfördes vilken visar på ett uppskattat marknadsvärde om 929 mkr per december 2021.

ENERGI OCH MILJÖ

Energiförbrukningen avseende uppvärmning blev 8 090 (7 517) MWh, vilket är en ökning med 7,6 procent jämfört med föregående år. Flerbostadshusen i Vadstena värms med fjärrvärme producerad av biobränsle, vilket innebär att uppvärmningens påverkan på växthuseffekten är ytterst marginell. Under 2021 förbrukades 94 321 (85 922) kubikmeter vatten, vilket är en ökning med 9,8 procent jämfört med 2020. Under 2021 förbrukade bolaget 1 633 (1 620) MWh el, vilket är en ökning med 0,8 procent jämfört med 2020. Två nyproduktioner (totalt 58 lägenheter) har tillkommit under året, vilket är bidragande orsak till dessa öknings i förbrukning.

UNDERHÅLL

Under 2021 har totalt 10,9 (9,2) mkr kostnadsförts avseende underhåll varav 4,9 (5,0) avser lägenhetsunderhåll.

INVESTERINGAR

Under 2021 har 141,0 (25,8) mkr investerats i fastighetsbeståndet varav 60 mkr avser Trygghetsbostaden på Kalkhagsvägen och 70 mkr avser parhusen på Sofiagatan.

FASTIGHETER

Bolaget äger totalt 29 fastigheter innehållande 57 114 kvm bostäder samt 15 577 kvm lokaler. Verksamheten har under 2021 omfattat förvaltning av bolagets fastighetsbestånd samt nyproduktion av trygghetsbostäder och parhuslägen-

heter. 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 2021 till 401,6 mkr. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande belopp.

FRAMTIDA UTVECKLING

Verksamheten under 2021 har bedrivits enligt plan. Efterfrågan på lägenheter är fortsatt hög. Som ett led i bolagets hållbarhetsarbete har flera källsorteringshus byggts under året.

DET KOMMUNALA UPPDRAGET

Enligt gällande ägardirektiv ska avkastningen på eget kapital över tid vara högre än kostnaden för lånat kapital. Avkastningen 2021 på eget kapital uppgår till 18,6 procent att jämföra med kostnaden för lånat kapital som uppgår till 1,0 procent (inklusive förmånskompenserande avgift). Styrelsen och vd gör bedömningen att den verksamhet som bolaget bedrivit under 2021 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och att det utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE (Tkr)

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	79 739	68 543	69 099	73 276	92 525
Resultat efter finansiella poster	8 316	3 370	5 110	4 273	2 574
Antal anställda	17	18	18	22	48
Balansomslutning	447 632	405 136	305 747	294 632	288 711
Avkastning på eget kapital (%)	18,6	9,4	15,1	14,3	10,4
Soliditet (%)	10,0	8,8	11,1	10,1	8,6
Kassalikviditet (%)	17,3	7,0	3,7	7,7	6,3

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 600 000	14 320 291	11 844 774	2 049 715	35 814 780
Omföring årets resultat:	-	-	2 049 715	-2 049 715	0
Årets resultat				8 853 662	8 853 662
Belopp vid årets utgång	7 600 000	14 320 291	13 894 489	8 853 662	44 668 442

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	13 894 489	
Årets vinst	8 853 662	-
	22 748 151	
Disponeras så att i ny räkning överföres	22 748 151	
	22 748 151	

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter	4,6	67 193 714	63 291 943
Övriga förvaltningsintäkter		12 545 783	5 251 281
Summa rörelsens intäkter		79 739 496	68 543 224
FASTIGHETSKOSTNADER			
Underhåll		-10 938 928	-9 212 150
Driftskostnader	5,6,7	-39 177 172	-35 746 001
Fastighetsskatt		-1 236 021	-1 136 623
Avskrivningar		-12 382 541	-11 401 648
Summa rörelsens kostnader		-63 734 663	-57 496 422
Bruttoresultat		16 004 833	11 046 803
CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER			
Avskrivningar		0	-11 486
Övriga kostnader	7,8	-4 160 461	-4 740 279
Summa centrala administrationskostnader		-4 160 461	-4 751 765
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	61 265	79 032
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 589 428	-3 004 666
Summa resultat från finansiella poster		-3 528 163	-2 925 634
Resultat efter finansiella poster		8 316 209	3 369 403
Koncernbidrag	11	850 000	250 000
Resultat före skatt		9 166 209	3 619 403
Skatt på årets resultat	12	-312 547	-1 569 688
Årets resultat		8 853 662	2 049 715

BALANSRÄKNING

Not

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3,14	409 423 732	281 326 134
Markanläggningar	15	5 797 243	6 213 345
Inventarier och maskiner	16	4 721 742	5 732 437
Pågående ny- och ombyggnader	17	13 443 028	101 135 531
		433 385 745	394 407 447
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	18	400 000	400 000
Fordringar hos dotterbolag	19	2 322 256	2 322 256
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	45 000	45 000
		2 767 256	2 767 256
Summa anläggningstillgångar		436 153 001	397 174 703
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses och kundfordringar		1 432 741	510 641
Fordringar hos dotterbolag	19	3 846 643	1 655 200
Aktuella skattefordringar		2 592 978	1 227 941
Övriga fordringar	21,23	2 895 828	4 403 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	690 497	155 421
		11 458 687	7 952 842
Kassa och bank		19 915	8 241
Summa omsättningstillgångar		11 478 602	7 961 083
SUMMA TILLGÅNGAR		447 631 603	405 135 786

BALANSRÄKNING FORTS.

Not

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (76.000 aktier)	24	7 600 000	7 600 000
Reservfond		14 320 291	14 320 291
		21 920 291	21 920 291
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	29	13 894 489	11 844 773
Årets resultat		8 853 662	2 049 715
		22 748 151	13 894 488
Summa eget kapital		44 668 442	35 814 779
Avsättningar			
Uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde	13	7 303 944	6 991 398
Summa avsättningar		7 303 944	6 991 398
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25,27	369 500 000	339 500 000
Summa långfristiga skulder		369 500 000	339 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 115 115	14 974 557
Skulder hos dotterbolag		377 399	195 264
Övriga skulder		1 363 618	1 459 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	9 303 085	6 199 816
Summa kortfristiga skulder		26 159 217	22 829 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		447 631 603	405 135 786

KASSAFLÖDESANALYS

Not

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	11 844 372	6 295 037
Erhållen ränta	61 265	79 032
Betald ränta	-3 615 914	-2 966 056
Avskrivningar	12 382 541	11 413 134
Övriga ej likviditetspåverkande rader	0	-104 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	20 672 265	14 716 205
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-2 655 845	-3 820 665
Ökning/minskning kortfristiga skulder	3 356 094	731 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 372 514	11 626 801
Investeringsverksamheten		
Anskaffning av materiella anläggningstillgångar	-51 360 839	-106 684 687
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 360 839	-106 684 687
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna lån	30 000 000	95 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	30 000 000	95 000 000
Årets kassaflöde	11 675	-57 886
Likvida medel		
Likvida medel vid årets början	23 8 241	66 127
Likvida medel vid årets slut	19 916	8 241

Noter

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Intäkter

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

Lånekostnader

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

I de fall anläggningstillgångarna består av olika komponenter där varje del har en förväntad nyttjandeperiod som skiljer sig väsentligt från övriga delar av tillgången, sker avskrivning av sådana komponenter var för sig utifrån varje komponents bedömda nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs 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 anskaff-

ningsvärdet 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:

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Fordringar och skulder

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

Statliga bidrag

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

Leasingavtal

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

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

SOLIDITET

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

KASSALIKVIDITET

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

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 14 Byggnader och mark.

NOT 3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Bolagets fastigheter innehas för uthyrning. Fastigheterna klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 409 424 tkr (266 720 tkr). För upplysningsändamål görs årligen en prövning för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Verkligt värde utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde, dock minst var tredje år.

Fastigheterna värderas i december 2019 till 803 400 tkr, av en oberoende värderingsman. Värde-

ringen 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 3,75 % - 8,23 %. Årligt kalkylresultat under fem år samt restvärdet vid kalkylperiodens slut har därefter nuvärdesberäknats. Såväl hyresutvecklingen som inflationen antogs vara 2 % per år och fastigheterna förutsattes fortsatt vara uthyrd i samma omfattning som idag.

NOT 4 HYRESINTÄKTER

	2021	2020
Grundhyror		
Bostäder	47 806 360	44 163 706
Lokaler	11 160 744	11 131 262
Övrigt	1 636 208	1 583 996
Hyresbortfall bostäder	-771 669	-695 172
Hyresbortfall lokaler	-11 710	-14 328
Hyresbortfall övrigt	-279 041	-253 934
	59 540 892	55 915 530
Värme	7 652 821	7 376 413
	7 652 821	7 376 413
Summa hyresintäkter netto	67 193 714	63 291 943
	67 193 714	63 291 943

NOT 5 DRIFTSKOSTNADER

	2021	2020
Värmekostnader	-7 897 801	-6 776 861
Övriga taxeburna kostnader	-6 158 256	-5 734 812
Reparationskostnader	-5 317 327	-3 682 303
Lokal administration	-3 094 239	-4 556 785
Övriga driftskostnader	-16 709 549	-14 995 240
	-39 177 172	-35 746 001

NOT 6 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2021	2020
Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal för lokaler. Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende tillsvidareavtal på bostäder, garage och parkeringsplatser med ensidig uppsägningsrätt:		
Lokaler		
Förfaller inom ett år	12 167	4 797 162
Förfaller senare än ett år men inom fem år	23 535 995	13 940 445
Förfaller senare än fem år	1 141 416	5 046 346
	24 689 578	23 783 953
Bostadslägenheter tre månadshyror	14 619 903	12 704 317
Garage- och parkeringsplatser en månadshyra	111 014	113 742
	14 730 917	12 818 059
Leasingkostnader för fordon	-90 965	-259 754
	-90 965	-259 754

NOT 7 PERSONAL

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	8
Män	10	10
	17	18
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 051 000	-2 828 000
Övriga anställda	-6 823 000	-6 884 000
	-7 874 000	-9 712 000
Sociala avgifter och pensionskostnader		
Pensionskostnader verkställande direktör	-52 176	-232 700
Pensionskostnader för övriga anställda	-309 254	-328 624
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 305 000	-2 816 000
	-2 666 430	-3 377 324
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-10 540 430	-13 089 324

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

NOT 7 PERSONAL FORTS.

	2021	2020
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal kvinnor i styrelsen	1	1
Antal män i styrelsen	4	4
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0	0
Antal män bland övriga ledande befattningshavare	1	1

NOT 8 ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2021	2020
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.		
Revisionsuppdrag	120 000	120 000
Skatterådgivning	0	6 480
Övriga tjänster	0	39 620
	120 000	166 100

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2021	2020
Ränteintäkter	61 265	79 032
	61 265	79 032

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2021	2019
Räntekostnader fastighetslån	-1 401 577	-1 377 019
Övriga räntekostnader	-2 187 850	-1 627 647
	-3 589 427	-3 004 666

NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2021	2020
Mottagna koncernbidrag	1 600 000	750 000
Lämnade koncernbidrag	-750 000	-500 000
	850 000	250 000

NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2021	2020
Uppskjuten skatt	312 547	1 569 688
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	312 547	1 569 688

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		9 166 209		3 619 403
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 888 239	21,40	-774 552
Ej avdragsgilla kostnader		-32 041		-42 184
Ej skattepliktiga intäkter				0
Skatteeffekt av aktiverade avdragsgilla kostnader		377 700		1 805 392
Skatteeffekt av skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning		-65 153		-235 705
Skatteeffekt av ej aktiverade underskott		1 607 733		-752 951
Redovisad skattekostnad	0,00	0	0,00	0

NOT 13 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	2021-12-31	2020-12-31
Skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning	-1 857 267	-1 792 114
Skillnad mellan bokförings- och skattemässigt aktiverat underhåll	9 161 211	8 783 511
Belopp vid årets utgång	7 303 944	6 991 397

NOT 14 BYGGNADER OCH MARK

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	449 571 334	425 677 557
Inköp	7 377 268	4 547 498
Omfört från pågående nyanläggningar	139 597 906	21 268 333
Erhållna bidrag	-5 932 080	0
Försäljning/utrangering	-7 003 968	-1 922 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	583 610 460	449 571 334
Ingående avskrivningar	-168 245 200	-158 957 481
Försäljningar/utrangeringar	4 777 438	127 721
Årets avskrivningar	-10 718 966	-9 415 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 186 728	-168 245 200
Utgående redovisat värde	409 423 732	281 326 134
Bokfört värde byggnader	397 883 331	269 765 033
Bokfört värde mark	11 540 401	11 561 101
	409 423 732	281 326 134

NOT 15 MARKANLÄGGNINGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 091 375	9 873 326
Inköp	157 103	218 049
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 248 478	10 091 375
Ingående avskrivningar	-3 878 030	-3 314 743
Årets avskrivningar	-573 205	-563 287
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 451 235	-3 878 030
Utgående redovisat värde	5 797 243	6 558 583

NOT 16 INVENTARIER OCH MASKINER

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 537 261	29 407 485
Inköp	179 000	129 776
Försäljningar/utrangeringar	-253 750	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 462 511	29 537 261
Ingående avskrivningar	-23 804 824	-22 347 638
Försäljningar/utrangeringar	154 425	
Årets avskrivningar	-1 090 370	-1 457 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 740 769	-23 804 824
Utgående redovisat värde	4 721 742	5 732 437

NOT 17 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda utgifter	101 135 531	18 692 446
Under året nedlagda utgifter	53 798 417	104 217 440
Under året genomförda omfördelningar	-141 490 919	-21 774 355
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 443 029	101 135 531
Utgående redovisat värde	13 443 029	101 135 531

Pågående nyanläggningar avser huvudsakligen utgifter för nybyggnad av trygghetsboende på Drabanten 7 och nybyggnad av parhus på Riksförståndaren.

Av nedlagda utgifter 2021 avser 39 miljoner kr nyproduktion medan drygt 14 miljoner kr avser underhållsprojekt som komponentindelas vid färdigställande.

NOT 18 SPECIFIKATION ANDELAR I DOTTERBOLAG

	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	Orgnr	Säte
Vadstena Förvaltnings AB	100%	100%	100	400 000 400 000	559098-4091	Vadstena

NOT 19 FORDRINGAR HOS DOTTERBOLAG

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig fordran	2 322 256	2 322 256
Kortfristig fordran	3 846 643	1 655 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 168 899	3 977 456
Utgående redovisat värde	6 168 899	3 977 456

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2021-12-31	2020-12-31
5 st aktier i Complus AB	5 000	5 000
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
Finansiella anläggningstillgångar	45 000	45 000

NOT 21 ÖVRIGA FORDRINGAR

I posten övriga kortfristiga fordringar ingår 2021 en fordran på Vadstena Kommun uppgående till 2 593 667 kr som avser bolagets fordran på koncernkontot. Bolaget äger rätt att inom koncernkontot nyttja en kredit om 12 500 000 kr.

Fordran på Vadstena Kommun avseende koncernkonto
 Övriga fordringar på Vadstena Kommun
 Övrigt

2021-12-31

2020-12-31

2 593 667

3 964 822

81 780

296 608

220 381

142 209

2 895 828

4 403 639

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupen återbäring HBV
 Övriga poster

2021-12-31

2020-12-31

126 445

155 421

564 052

0

690 497

155 421

NOT 23 LIKVIDA MEDEL

Kassamedel
 Tillgodohavanden på koncernkonto

2021-12-31

2020-12-31

19 915

8 241

2 593 667

3 964 822

2 613 582

3 973 063

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

NOT 24 EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 600 000	14 320 291	11 844 774	2 049 715	35 814 780
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			2 049 715	-2 049 715	0
Årets resultat				8 853 662	8 853 662
Belopp vid årets utgång	7 600 000	14 320 291	13 894 489	8 853 662	44 668 442

NOT 25 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2021-12-31	2020-12-31
Kreditförfall		
Skulder med förfall inom ett år efter balansdagen som avses att förnyas	40 000 000	91 000 000
Skulder med förfall över ett år och mindre än fem år efter balansdagen	329 500 000	208 500 000
Skulder med förfall senare än fem år efter balansdagen	0	40 000 000
	369 500 000	339 500 000

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	-155 761	-182 247
Förskottsbetalda hyror	-4 888 423	-2 954 217
Upplupna löner	-887 388	-699 621
Upplupna sociala avgifter inkl löneskatt	-667 560	-849 390
Upplupen fastighetsskatt	-2 273 564	-1 037 543
Övriga poster	-430 389	-476 798
	-9 303 085	-6 199 816

NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
FÖR SKULDER TILL KREDITINSTITUT:		
Fastighetsinteckningar	7 200 000	7 200 000
	7 200 000	7 200 000

NOT 28 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser, Fastigo	-194 823	-170 919
	-194 823	-170 919

NOT 29 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	13 894 489
årets vinst	8 853 662

22 748 151

disponeras så att i ny räkning överföres	22 748 151
--	------------

22 748 151

NOT 30 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

Magnus Gustafsson
Ordförande

Per Ginning

Lena Davidsson

Bengt O Petersson

Jan Sundström

Leif Samuelsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

John Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vadstena fastighetsaktiebolag för år 2021.

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 2021 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.

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 misstag.

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

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

■ identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revi-

sionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

■ skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

■ utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

■ drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

■ utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vadstena fastighetsaktiebolag för år 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vadstena fastighetsaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Linköping den 27 april 2022

KPMG AB

John Johansson
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Vadstena fastighets AB
Org. nr. 556051-2468
Till fullmäktige i Vadstena kommun

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2021

Vi, av fullmäktige i Vadstena kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Vadstena Fastighets AB:s verksamhet. Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter och kommunala befogenheter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna skall enligt revisionsreglementet särskilt yttra sig över huruvida bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån de syfte som angivits i bolagsordningen och ägardirektiv, liksom de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt utifrån de syfte som uttrycks i bolagsordningen och ägardirektiv. Bolagets verksamhet har bedrivits inom de ramar kommunala befogenheterna utgör. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Vadstena 2022-04-27

Birgitta Granath
Lekmannarevisor

Charlotta Falkhede Elf
Lekmannarevisor



Fastigheternas färdigställande, anskaffningsvärdet, bokfört värde och taxeringsvärde 2021-12-31, kr

Fastigheter

Asylen 10	1987	47 314 680	937 500	18 558 106	19 495 606	45 703 000
Blåklinten 1	1964	22 262 032	70 860	17 862 091	17 932 951	18 994 000
Bårstad 2:34	1985	6 330 021	50 000	4 116 267	4 166 267	844 000
Diadem 2	2018	17 980 592	505 125	16 595 241	17 100 366	276 000
Drabanten 1	2021	60 385 498	1 260 000	59 813 283	61 073 283	18 755 000
Elisabeth 2, konvallen	2016	18 839 506	644 538	17 056 811	17 701 349	0
Herrigen 19	1968/69/70/71	32 345 685	696 696	14 995 187	15 691 883	65 915 000
Herrigtiteln 1	1978	57 834 275	320 000	38 301 448	38 621 448	34 000 000
Hotellet 11	1966	9 196 035	973 776	5 781 282	6 755 058	6 710 000
Kalkbrottet 2	1992	9 669 835	772 500	6 825 756	7 598 256	0
Kalkhagen 2	1970/86/93	45 610 671	305 000	28 334 010	28 639 010	18 748 000
Karpen 1	1972	12 332 970	122 832	5 674 029	5 796 861	24 400 000
Knekten 1	1986	3 752 202	70 018	1 717 092	1 787 110	4 599 000
Prästkragen 1	1964	13 750 245	58 590	9 607 703	9 666 293	15 334 000
Pumpen 1	1974	9 637 132	116 453	4 882 171	4 998 624	16 051 000
Radiatorn 13	1983	110 453	312 354	102 379	414 733	2 820 000
Riddaren 4	1959/60/61	16 298 136	47 782	7 046 140	7 093 922	27 626 000
Riksföreståndaren 1	2021	15 093 243	824 708	15 036 291	15 860 999	2 768 000
Riksföreståndaren 2	2021	30 910 137	1 487 881	30 853 185	32 341 066	4 994 000
Riksföreståndaren 4	2021	24 190 543	657 276	23 929 215	24 586 491	2 206 000
Slottsherren 1	1986/92/93	20 706 970	86 400	8 551 818	8 638 218	19 367 000
Slottsvakten 5	1986/90/92	38 323 341	496 300	18 061 141	18 557 441	27 179 000
Solrosen 9	1954	5 381 793	20 614	3 930 902	3 951 516	6 100 000
Solrosen 10	1957	13 711 652	43 289	10 303 300	10 346 589	12 106 000
Spiran 4	2018	19 625 458	433 125	18 137 596	18 570 721	388 000
Violen 27	1949/2011	3 767 623	2 572	2 594 775	2 597 347	3 259 000
Värmlöken 8	1952	10 176 791	54 712	6 201 847	6 256 559	15 772 000
Västerlösa 1:58	1971/72	1 948 384	12 900	803 130	816 030	3 720 000
Västerlösa 2:27	1982	1 695 190	69 000	1 293 187	1 362 187	739 000
Västerlösa 2:29	1985	2 888 966	87 600	917 948	1 005 548	2 274 000

TOTALT**572 070 059****11 540 401****397 883 331****409 423 732****401 647 000**



VADSTENA
fastighets ab

Grafisk form: Ulrika Säljeby Design Ab
Foto: Lars Lundberg, Ulrika Säljeby
Illustrationer: Ulrika Säljeby