

# Årsredovisning 2016



DROTTNINGMARKEN

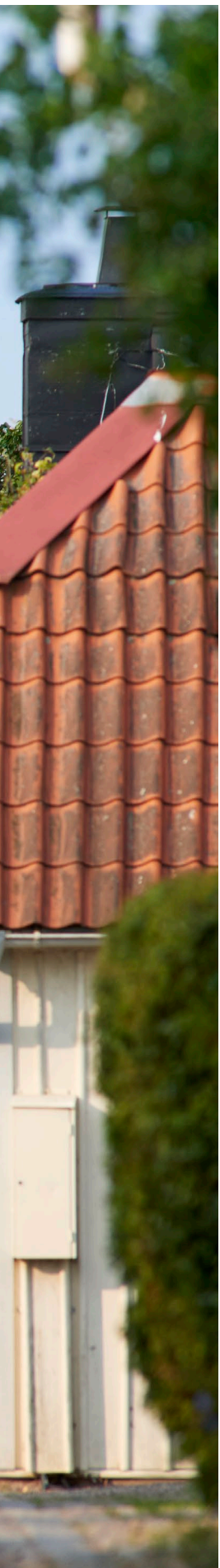


Vadstena  
Fastighets AB



# Årsredovisning 2016





## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

vd-ord	07
förvaltningsberättelse	10
resultaträkning	16
balansräkning	17
kassaflödesanalys	19
noter	20
revisionsberättelse	32
granskningsrapport	35
tabeller	36

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



## VD har ordet

I september 2016 färdigställde vi nyproduktionen av ett nytt LSS-boende åt kommunen innehållande bland annat sex bostadslägenheter. Det är första gången på över 15 år som Vadstena fastighetsaktiebolag nyproducerar lägenheter. De senaste åren har vi sett en rejält ökad efterfrågan på bostäder i Vadstena, en situation som jag bedömer kommer att kvarstå under lång tid framöver. Under åren 2017-2018 planerar vi för byggnation av ca 90 nya hyreslägenheter varav byggandet av 18 nya radhus pågår i detta nu. Vi går därmed in i en period där stort fokus ligger på tillväxt och investeringar. Dock är det fortfarande en stor utmaning att bygga nytt. Vi har i Sverige de högsta produktionskostnaderna inom EU (enligt statistik från Eurostat, EU:s statistiska centralbyrå) vilket driver upp hyresnivån för nyproduktionen. Samtidigt är tillgången till byggbar mark i attraktiva lägen begränsad. Vårt sätt att möta utmaningen är att minska detaljstyrningen i vår projektering och låta entreprenören offerera sina beprövade lösningar i stället. Det har varit en lyckad metod vid upphandlingen av radhusen som får en mycket hög kvalitet till en väldigt konkurrenskraftig produktionskostnad.

Bolaget gör för året en vinst om 1 303 tkr före skatt vilket är något bättre än budget. Under de senaste tio åren har vi byggt upp ett skattemässigt underskott dels efter en omfattande renovering av radhusen på Hertig Johans gata år 2009, dels som en effekt av nya redovisningsregler från år 2013. I årets bokslut kostnadsför vi hela den skat-

tefordran som byggts upp under åren som en effekt av det skattemässiga underskottet. Resultatet efter skatt blir därför en förlust om 2 396 tkr. Framöver kommer vi att redovisa eventuella skattemässiga effekter i sin helhet direkt mot resultatet varje år, i stället för att som tidigare enbart redovisa förändringen.

Vadstena kommun har under hösten 2016, i samarbete med oss, beslutat om en ny bolagsstruktur som bland annat berör vår skötsel av de kommunala fastigheterna. Framöver kommer vi att bilda ett dotterbolag vars uppgift blir att sköta de fastigheter som kommunen överför till ett nytt ägarbolag.

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

Lars Larenus  
vd









## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Vadstena fastighetsaktiebolag, 556051-2468, avger följande berättelse över verksamheten under år 2016.

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

- Aktivt arbeta med nyproduktion av bostäder inom kommunen.
- Erbjuda goda, sunda och prisvärda bostäder.
- Stimulera byggande av alla former av bostäder.
- Erbjuda bostäder för olika faser i livet, såväl för unga som seniorer.
- Bevaka miljö- och kretsloppsanpassning.

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

### Styrelse

Av kommunfullmäktige i Vadstena kommun utsedda styrelseledamöter och ersättare:

### Ledamöter

Anders Hedeberg, ordf  
Mats Wahrén v ordf  
Arne Sjöberg 2:e v ordf  
Bengt O Pettersson  
Urban Tellström



### **Ersättare**

Dick Isaksson  
Maria Johansson Gray  
Eva Mattsson  
Lena Davidsson  
Gertrud Hermelin

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

### **Verkställande direktör**

Lars Larenius är verkställande direktör.

### **Revisorer**

Revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med auktoriserad revisor Anita Agefjäll som huvudansvarig är bolagets revisor.

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer är Martin Nyström och Per Ginning.

### **Organisationsanslutning**

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

### Nyproduktion

Bolaget har under året förvärvat fastigheten Elisabeth 2 från Vadstena kommun och på fastigheten färdigställt nyproduktion av LSS-boende innehållande bl.a. sex bostadslägenheter. Nyproduktionen är uppförd på uppdrag av Vadstena kommun som även förhyr hela fastigheten.

Bolaget har under året förvärvat fastigheterna Diadem 1 och Spiran 4 av Vadstena kommun för att därpå uppföra 18 hyresradhus. Vid sitt möte den 15 november beslutade styrelsen anta anbud avseende nyproduktionen.

### Förlängning av förvaltningsavtal

Eftersom revideringen av lag om offentlig upphandling blivit försenad har bolaget begärt att gällande förvaltningsavtal avseende kommunens fastigheter förlängs till att gälla för hela år 2017.

### Bolagsbildning

Vadstena kommunfullmäktige beslutade den 23 november 2016 om bildandet av ett antal nya bolag, bland annat ett nytt dotterbolag till Vadstena fastighetsaktiebolag. Dotterbolagets uppgift blir att sköta de fastigheter som kommunen under 2017 överför till ett nybildat ägarbolag. De nya bolagen bildas efter årsskiftet.

### Fastighetstransaktioner

Bolaget har utöver förvärven som nämns ovan under året förvärvat fastigheten Hallen 23 i Vadstena tätort. Fastigheten avses användas av kommunen som boende kopplat till dess ansvar för flyktingmottagning.

## HYROR OCH MARKNAD

### Hyresförhandlingar

Förhandlingar med Hyresgästföreningen region Öst angående hyrorna för 2016 hölls i november 2015.

Efter överläggningar träffades överenskommelse om att höja kallhyran med 0,75 procent samt att höja bränsletillägget med 2,56 kronor per kvadratmeter och år. Den genomsnittliga höjningen blev 0,9 procent inklusive värme. Garage- och parkeringsplatser fick höjd hyra med 20 kr respektive 10 kr per månad.

### Marknad

Vakansgraden för året har varit 0,54 (0,45) procent. Till vakanserna skall läggas hyresförluster i samband med omflyttningar vilket gör att de sammanlagda hyresförlusterna för 2016 uppgår till 1,2 (1,4) procent av hyresintäkterna för bostäder (kallhyror). Omflyttningstakten för helåret blev 14 (18) procent.

## EKONOMI

### Redovisningsregler

Bolaget införde K3-regelverket för redovisning 2013. Årsredovisningen inklusive jämförelsetalen är upprättade enligt K3-regelverket. Se noter och redovisningsprinciper för ytterligare information.

### Resultat

Bolaget gör för år 2016 en vinst om 1 303 tkr före skatt jämfört med en budgeterad vinst om 1 055 tkr. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag redovisas för år 2016 i sin helhet i resultaträkningen. Tidigare år är det enbart förändringen som redovisats gentemot resultatet. Skatt på årets resultat innefattar därför uppskjuten skatt avseende ackumulerade underskottsavdrag under perioden 2006 till 2016.

## 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 2016 innebär bland annat att genomsnittlig kreditbindningstid ska vara längre än ett år, högst 70 procent av lånestocken får ha ränteförfall kortare än ett år och att all upplåning sker i SEK. För närvarande tillämpas inga derivat. Bolaget hanterar 14 lån om sammanlagt 209 500 tkr varav 193 500 tkr är belånat med kommunal borgen. Den genomsnittliga räntan för bolagets fastighetslån blev 1,46 procent. Därutöver har bolaget betalat 1 267 tkr i förmånskompenserande avgift till Vadstena kommun för lån med kommunal borgen samt 290 tkr i borgensavgift avseende utökad borgen. Avgiften motsvarar ett räntepåslag om 54 punkter. Vid utgången av 2016 hade 27 procent av lånestocken en kortare räntebindningstid än ett år. En känslighetsanalys visar att en omedelbar höjning av marknadsräntan med en procent medför en ökad räntekostnad om 696 tkr på årsbasis.

## Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

I februari 2017 genomfördes en extern värdering av bolagets fastighetsbestånd. Värderingen som utfördes av Forum Fastighetsekonomi AB visar på ett marknadsvärde om 653 400 tkr att jämföras med fastigheternas bokförda värde om 217 919 tkr per den 31 december 2016.

## ENERGI OCH MILJÖ

### Egna fastigheter

Energiförbrukningen avseende uppvärmning blev 7 818 (7 834) MWh, vilket är en minskning om 0,2 procent jämfört med föregående år. Flerbostadshusen i Vadstena värms med fjärrvärme producerad av biobränsle, vilket innebär att uppvärmningens påverkan på växthuseffekten är ytterst marginell. Under 2016 förbrukades 79 368 (78 792) kubikmeter vatten, vilket är en ökning med 0,7 procent jämfört med 2015. Under 2016 förbrukade bolaget 1 515 (1 482) MWh el, vilket är en ökning med 2,2 procent jämfört med 2015.

### Förvaltade fastigheter

Energiförbrukningen avseende fjärrvärme blev 5 555 (5 081) MWh. Dessutom förbrukades en kubikmeter olja för uppvärmning vilket motsvarar cirka 20 MWh. Under 2016 förbrukades även 26 203 (25 537) kubikmeter vatten samt 3 656 (3 548) MWh el.

## OMBYGGNAD OCH UNDERHÅLL

Under 2016 har totalt 8 476 (8 415) tkr kostnadsförts avseende underhåll.

### Gemensamt underhåll

Under året har 3 410 (3 802) tkr kostnadsförts som gemensamt underhåll varav 366 (801) tkr avser förvaltade fastigheter.

### Lägenhetsunderhåll

Totalt har 5 065 (4 601) tkr kostnadsförts avseende lägenhetsunderhåll fördelat på 2 115 (2 182) tkr avseende måleri, 1 401 (1 102) tkr avseende golv

samt 1 549 (1 317) tkr avseende vitvaror, köksluckor med mera.

### **Investeringar**

Under 2016 har 27 750 (5 243) tkr investerats i fastighetsbeståndet. Nyproduktion av LSS-boende har skett för 18 742 tkr. På Filippas väg 2 har stambyte utförts för 1 651 tkr. I radhus har fönster bytts ut för 811 tkr. Nya inglasningar har byggts för 324 tkr. I Borghamn har lokal byggts om till HVB-verksamhet för 478 tkr. I innerstaden har lägenheter sammanslagits och byggts om för 1 418 tkr. Dessutom har fastigheterna Hallen 23, Diademet 1 och Spiran 4 förvärvats för en sammanlagd köpeskilling om 2 816 tkr.

### **FASTIGHETER**

Bolaget äger totalt 26 fastigheter innehållande 51 080 kvm bostäder samt 16 499 kvm lokaler. Verksamheten har under 2016 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 2016 till 336 437 tkr. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande belopp.

### **FRAMTIDA UTVECKLING**

Verksamheten under 2016 har bedrivits enligt plan. Marknadsläget präglas av stor efterfrågan på bostadslägenheter, en situation som bedöms bestå under lång tid framöver. De nya redovisningsreglerna som infördes 2013 innebär för bolaget att fler renoveringsåtgärder bokförs som investering i stället för underhåll, vilket påverkar resultatet positivt på kort och medellång sikt.

Bolaget har under 2016 påbörjat nyproduktion av bostäder och planerar under 2017-2018 att bygga ca. 90 nya lägenheter samtidigt som behovet av underhåll/upprustning av det befintliga beståndet är fortsatt stort. Balansräkningen kommer att växa i omfång och skulden öka under kommande år vilket gör bolaget mer känsligt för ökade finansiella kostnader. Vadstena fastighetsaktiebolag får ett nytt dotterbolag under 2017 varvid förvaltningsuppdraget gentemot kommunen upphör och ersätts med en affärsrelation mellan dotterbolaget och ett nybildat kommunalt bolag dit ägandet av kommunens förvaltningsfastigheter överförs.

### **DET KOMMUNALA UPPDRAGET**

Enligt gällande ägardirektiv ska avkastningen på eget kapital över tid vara högre än kostnaden för lånat kapital. Avkastningen 2016 på eget kapital uppgår till 5,6 procent att jämföra med kostnaden för lånat kapital som uppgår till 1,46 procent. Styrelsen och vd gör bedömningen att den verksamhet som bolaget bedrivit under 2016 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och att det utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT**

Bolaget har i februari 2017 påbörjat byggnationen av 18 hyresradhus på Drottningmarken och enligt beslut daterat 20 februari 2017 erhållit statligt stöd för investeringen. I mars 2017 registreras även det helägda dotterbolaget Vadstena förvaltningsaktiebolag.

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.		2016*	2015*	2014*	2013*	2012
Nettoomsättning	tkr	87 507	85 172	86 437	84 315	80 426
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 303	2 384	965	1 374	1 492
Balansomslutning	tkr	260 378	222 906	222 862	221 788	221 005
Antal anställda	st	48	46	48	47	49
Avkastning på eget kapital	%	5,6	9,2	4,0	5,9	6,7
Soliditet	%	9,0	11,6	10,8	10,5	10,1
Kassalikviditet	%	19,9	14,3	17,0	12,1	7,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

\* Från 2013 upprättas årsredovisningen i enlighet med K3. Vadstena Fastighetsaktiebolag har utnyttjat mindre företags möjlighet att upprätta ingångsbalansräkning per den 1 januari 2013, varför tidigare års jämförelsetal inte räknats om. Se ytterligare information i not 1.

## Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>7 600 000</b>	<b>14 320 291</b>	<b>4 029 315</b>	<b>25 949 605</b>
Årets resultat	-	-	-2 395 510	2 395 510
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>7 600 000</b>	<b>14 320 291</b>	<b>1 633 805</b>	<b>23 554 095</b>

Aktiekapitalet består av 76.000 st aktier.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel  
Årets resultat

4 029 315  
-2 395 510  
**1 633 805**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras  
så att i ny räkning överförs

1 633 805  
**1 633 805**

# Resultaträkning

Not

		2016	2015
Hysesintäkter	3	57 147 005	55 528 156
Övriga förvaltningsintäkter		30 360 436	29 644 143
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>87 507 441</b>	<b>85 172 299</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Underhåll		-8 475 627	-8 414 546
Driftskostnader	4,5,6,	-57 944 505	-54 681 739
Fastighetsskatt		-945 583	-871 204
Avskrivningar	7, 8,9	-9 067 350	-8 799 114
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-76 433 065</b>	<b>-72 766 603</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>11 074 376</b>	<b>12 405 696</b>
<b>Centrala administrationskostnader</b>			
Avskrivningar	8	-390 247	-453 847
Övriga kostnader	6	-4 844 337	-5 084 157
<b>Summa centrala administrationskostnader</b>		<b>-5 234 584</b>	<b>-5 538 004</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 839 792</b>	<b>6 867 692</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	72 287	86 020
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 609 411	-4 569 849
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-4 537 124</b>	<b>-4 483 829</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 302 668</b>	<b>2 383 863</b>
Skatt på årets resultat	12,13	-3 698 178	-547 046
<b>ÅRETS VINST</b>		<b>-2 395 510</b>	<b>1 836 817</b>

## Balansräkning

Not

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7,14	217 919 419	197 258 234
Markanläggningar	9	2 592 345	1 080 336
Inventarier och maskiner	8	10 894 877	10 810 395
Pågående ny- och ombyggnader	15	12 646 334	3 577 681
		<b>244 052 975</b>	<b>212 726 646</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	45 000	45 000
Uppskjuten skattefordran	13	-	521 424
		<b>45 000</b>	<b>566 424</b>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		<b>244 097 975</b>	<b>213 293 070</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses och kundfordringar		4 994 032	1 044 004
Aktuella skattefordringar		1 177 394	1 177 394
Fordran hos aktieägaren	17	9 342 004	5 769 351
Övriga kortfristiga fordringar		158 868	423 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	586 392	1 163 718
		<b>16 258 690</b>	<b>9 577 790</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>21 008</b>	<b>34 842</b>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		<b>16 279 698</b>	<b>9 612 632</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>260 377 673</b>	<b>222 905 702</b>

## Balansräkning forts.

Not

		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (76 000 aktier)		7 600 000	7 600 000
Reservfond		14 320 291	14 320 291
		<b>21 920 291</b>	<b>21 920 291</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 029 315	2 192 497
Årets resultat		-2 395 510	1 836 817
		<b>1 633 805</b>	<b>4 029 314</b>
SUMMA EGET KAPITAL		<b>23 554 096</b>	<b>25 949 605</b>
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjutna skatter	13	3 176 754	-
SUMMA AVSÄTTNINGAR		3 176 754	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	209 500 000	180 500 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		<b>209 500 000</b>	<b>180 500 000</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		15 497 263	7 347 240
Övriga kortfristiga skulder		291 706	879 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	8 357 854	8 229 063
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		<b>24 146 823</b>	<b>16 456 097</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>260 377 673</b>	<b>222 905 702</b>

# Kassaflödesanalys

Not

	2016	2015
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	5 839 792	6 867 692
Erhållen ränta	72 287	86 020
Erlagd ränta	-4 692 021	-4 555 549
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	9 457 597	9 252 961
<b>Medel från verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>10 677 655</b>	<b>11 651 124</b>
Ökning/minskning kundfordringar	-3 950 028	3 602 131
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	841 781	-52 411
Ökning/minskning leverantörsskulder	8 150 023	485 972
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-376 687	-2 293 776
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 665 089</b>	<b>1 741 916</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Anskaffning av materiella anläggningstillgångar	-40 783 925	-9 263 526
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-40 783 925</b>	<b>-9 263 526</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Nyupptagna lån	29 000 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>29 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 558 819</b>	<b>4 129 514</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 804 193</b>	<b>1 674 679</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 363 012</b>	<b>5 804 193</b>

21

# Noter

## Not 1 - Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2013 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3).

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

### Intäkter

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

### Lånekostnader

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

### Inkomstskatter

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

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skat-

teregler 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 för år 2016 i sin helhet i resultaträkningen (för jämförelseåret redovisas enbart förändringen). Se vidare under not 12, 13.

### Materiella anläggningstillgångar

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet

ökas med samma belopp. Vissa lånekostnader aktiveras, se avsnittet om lånekostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

## Finansiella anläggningstillgångar

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

## Fordringar och skulder

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Hyres- och kundfordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges i följande noter.

## Statliga bidrag

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

## Leasingavtal

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

## Kassaflödesanalys

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

## Nyckeltalsdefinitioner

### SOLIDITET

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

### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

### KASSALIKVIDITET

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (inklusive den del av lånen som omsätts under kommande år).

## Not 2 - Uppskattningar och bedömningar

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

## Not 3 Hyresintäkter

	2016	2015
Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt		
<b>Grundhyror:</b>		
Bostäder	38 803 525	38 479 355
Lokaler	10 789 705	10 005 445
Övrigt	1 531 037	1 448 436
<b>Hyresbortfall:</b>		
Bostäder	-471 869	-551 721
Lokaler	-400	-202 567
Övrigt	-199 247	-198 803
<b>Summa kallhyror</b>	<b>50 452 751</b>	<b>48 980 145</b>
Värme	6 694 254	6 548 011
<b>Summa hyresintäkter netto</b>	<b>57 147 005</b>	<b>55 528 156</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Värmekostnader	-10 678 555	-10 034 315
Övriga taxebundna kostnader	-7 027 180	-6 607 044
Reparationskostnader	-5 925 121	-6 482 160
Övriga driftskostnader *	-29 986 851	-27 164 651
Lokal administration *	-4 376 798	-4 393 569
<b>Summa</b>	<b>-57 994 505</b>	<b>-54 681 739</b>

\* Se redovisningsprinciper

## Not 5 Operationella leasingavtal

	2016	2015
Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal för lokaler fördelar sig enligt följande:		
Förfaller inom ett år	175 968	1 920 693
Förfaller senare än ett men inom fem år	32 640 856	26 959 414
Förfaller senare än fem år	7 987 746	
	<b>40 804 570</b>	<b>28 880 107</b>
Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende tillsvidareavtal med ensidig uppsägningsrätt:		
Bostadslägenheter tre månadshyror	11 274 426	11 175 584
Garage- och parkeringsplatser en månadshyra	111 935	117 399
<i>Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:</i>		
Leasingkostnader	66 453	126 498
<i>Leasingkostnader avser enbart fordon.</i>		

## Not 6 Personal

	2016	2015
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	22	21
Män	26	25
<b>Totalt</b>	<b>48</b>	<b>46</b>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen och VD	1 043 797	1 037 665
Löner och ersättningar till övriga anställda	15 569 020	15 265 996
	<b>16 612 817</b>	<b>16 303 661</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 311 804	4 771 388
Pensionskostnader för VD	268 189	241 321
Pensionskostnader för övriga anställda	784 582	585 760
<b>Totalt</b>	<b>22 977 392</b>	<b>21 902 130</b>

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

## Not 6 Personal forts.

	2016	2015
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Män	5	5
<b>Totalt</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
<b>Totalt</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	323 866 963	318 624 311
Inköp	27 749 700	5 242 652
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>351 616 663</b>	<b>323 866 963</b>
Ingående avskrivningar	-126 608 729	-119 488 260
Årets avskrivningar	-7 088 515	-7 120 469
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-133 697 244</b>	<b>-126 608 729</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>217 919 419</b>	<b>197 258 234</b>
Bokfört värde byggnader i Sverige	210 093 287	191 822 140
Bokfört värde mark i Sverige	7 826 132	5 436 094
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	262 112 000	234 641 000
Taxeringsvärden mark i Sverige	74 325 000	61 565 000

Fastigheterna har sedan 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.

Antaganden och bedömningar avseende avskrivningstiden görs därmed av företagsledningen. Komponentindelning av befintliga fastigheter har lett till en ökad avskrivningstakt på befintliga byggnader motsvarande ca. 1 045 tkr jämfört med skattemässigt avdragsgill kostnad för 2016.

I jämförelse med perioden fram till och med 2012-12-31 då redovisning skett enligt Bokföringsnämndens råd görs nu en annan bedömning avseende vad som är aktiverbart. Detta motsvarar en skillnad om ca. 3 900 tkr i mer aktiverade utgifter i förhållande till skattemässigt aktiverbara åtgärder i 2016 års bokslut.

## Not 8 Inventarier och maskiner

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	28 828 130	26 590 011
Årets förändringar		
- Inköp	2 237 300	2 238 119
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 065 430</b>	<b>28 828 130</b>
Ingående avskrivningar	-18 017 735	-16 061 196
Årets förändringar		
- Avskrivningar	-2 152 818	-1 956 539
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 170 553</b>	<b>-18 017 735</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>10 894 877</b>	<b>10 810 395</b>

## Not 9 Markanläggningar

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	3 034 433	2 904 499
Årets förändringar		
Inköp	1 728 273	129 934
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 762 706</b>	<b>3 034 433</b>
Ingående avskrivningar	-1 954 097	-1 778 144
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-216 264	-175 953
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 170 361</b>	<b>-1 954 097</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 592 345</b>	<b>1 080 336</b>

## Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter	72 287	86 020
<b>Summa</b>	<b>72 287</b>	<b>86 020</b>

## Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader fastighetslån	-3 048 162	-3 651 204
Övriga finansiella kostnader	-1 561 249	-918 645
<b>Summa</b>	<b>-4 609 411</b>	<b>-4 569 849</b>

## Not 12 Skatt på årets resultat

	2016	2015
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-3 069 909	209 416
Uppskjuten skatteskuld p.g.a. temporära skillnader bokföringsmässigt och skattemässigt värde på fastigheter (i enlighet med K3)	-628 269	-756 462
<b>Summa</b>	<b>-3 698 178</b>	<b>-547 046</b>

## Not 13 Uppskjuten skatt

	2016	2015
Skatt på årets resultat	-3 069 909	209 416
Temporära skillnader bokföringsmässigt och skattemässigt värde på fastigheter ( i enlighet med K3)	-628 269	-756 462
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-3 698 178</b>	<b>-547 046</b>
IB uppskjuten skattefordran	521 424	1 068 470
- Aktuell skatt för året	-3 069 909	209 416
- Uppskjuten skatteskuld pga temporära skillnader bokföringsmässigt och skattemässigt värde på fastigheter ( i enlighet med K3)	-628 269	-756 462
<b>UB uppskjuten skatteskuld / skattefordran</b>	<b>-3 176 754</b>	<b>521 424</b>

## Not 14 Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastigheter innehas för uthyrning. Fastigheterna klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 217 919 tkr (197 258 tkr). För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Verkligt värde utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde, dock minst var tredje år.

Fastigheterna värderas i februari 2017 till 653 400 tkr, av en oberoende värderingsman. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassa-

flöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på 5 år och ett direktavkastningskrav som varierar mellan 4,00 % - 8,00 %. Årligt kalkylresultat under fem år samt restvärdet vid kalkylperiodens slut har därefter nuvärdesberäknats. Såväl hyresutvecklingen som inflationen antogs vara 2 % per år och fastigheterna förutsattes fortsatt vara uthyrd i samma omfattning som idag.

## Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2016	2015
Ingående nedlagda utgifter	3 577 681	1 924 860
Under året nedlagda utgifter	10 254 070	1 810 838
Under året genomförda omfördelningar	-1 185 417	-158 017
<b>Utgående nedlagda utgifter</b>	<b>12 646 334</b>	<b>3 577 681</b>

Pågående nyanläggningar avser huvudsakligen utgifter för nyproduktion av bostäder i Asylenparken och på Drottningmarken samt pågående ombyggnader inom kv. Vårlöken 8 och Kalkhagen 2.

Av nedlagda utgifter 2016 avser 4 669 tkr nyproduktion medan 5 585 tkr avser pågående underhållsprojekt som kommer att komponentindelas vid färdigställande.

Av genomförda omfördelningar har 1 055 tkr komponentindelats samt 131 tkr vidarefakturerats.

## Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
5 st aktier i Complus AB	5 000	5 000
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
<b>Utgående redovisat värde, totalt</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>

## Not 17 Checkräkningskredit

	2016-12-31	2015-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	7 500 000	1 000 000

## Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen återbäring HBV	164 878	188 196
Övriga poster	421 514	975 522
	<b>586 392</b>	<b>1 163 718</b>

## Not 19 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Kreditförfall</i>		
Skulder med förfall inom ett år efter balansdagen som avses att förnyas	57 500 000	51 000 000
Skulder med förfall över ett år och mindre än fem år efter balansdagen	<b>152 000 000</b>	<b>129 500 000</b>
Skulder med förfall senare än fem år efter balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>209 500 000</b>	<b>180 500 000</b>

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 2016 hade 27 % av lånevolymen en kortare räntebindningstid än ett år. Den genomsnittliga räntan för bolagets fastighetslån blev 1,46 %. Därutöver har bolaget betalat 1 267 tkr i förmånskompenserande avgift till Vadstena kommun för befintliga lån med kommunal borgen samt 290 tkr i borgensavgift avseende utökad borgen. Avgiften motsvarar ett påslag om 54 räntepunkter.

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

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	1 510 983	1 593 593
Förskottsbetalda hyror	3 759 318	2 986 423
Upplupna löner	1 086 213	1 058 222
Upplupna sociala avgifter inkl löneskatt	1 016 446	932 912
Upplupen fastighetsskatt	894 493	878 881
Övriga poster	90 401	779 032
<b>Summa</b>	<b>8 357 854</b>	<b>8 229 063</b>

## Not 21 Likvida medel

	2016	2015
Kassamedel	21 008	34 842
Medel på koncernkonto	9 342 004	5 769 351
<b>Likvida medel i kassaflödesanalysen</b>	<b>9 363 012</b>	<b>5 804 193</b>

*Medel på koncernkonto klassificeras som fordran hos aktieägaren och inte som kassamedel eftersom Vadstena kommun är extern kontohavare gentemot banken.*

## Not 22 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga ansvarsförbindelser, Fastigo	324 293	307 383
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>324 293</b>	<b>307 383</b>

## Not 23 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	17 600 000	17 600 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 600 000</b>	<b>17 600 000</b>

## Not 24 Förslag till vinstdisposition

	2016	2015
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	4 029 315	
Årets resultat	-2 395 510	
	<b>1 633 805</b>	
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	1 633 805	
	<b>1 633 805</b>	



Vadstena 2017-03-06

Anders Hedeberg  
Ordförande

Bengt-O Pettersson

Arne Sjöberg

Mats Wahrén

Urban Tellström

Lars Larenius  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-10.  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anita Agefjäll  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i  
Vadstena Fastighets AB  
Org nr 556051-2468

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vadstena fastighetsaktiebolag för år 2016.

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 2016 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 på fel.

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

### Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi pro-

fessionellt 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vadstena fastighetsaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Revisorans ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 10 mars 2017*

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 2016. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Granskningen har utgått från bedömningen av väsentlighet och risk. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vi har granskat väsentliga beslut och förhållanden i bolaget genom att ta del av styrelseprotokoll och övriga handlingar.

Vi bedömer att bolagets verksamhet skötts 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 2017-03-09.

Martin Nyström

Per Ginning

*Lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige.*

# Vadstena Fastighetsbolag

556051-2468

Fastigheternas färdigställande, anskaffningsvärden, bokfört värde och taxeringsvärde 2016-12-31, kr

Fastigheter	Färdigställt	Anskaffn.värde färdigst byggn	Anskaffn.värde mark	Bokfört värde	Taxerings- värde
Asylen 10	1987	41 594 699	937 500	18 359 648	37 990 000
Blåklinten 1	1964	4 140 124	70 860	475 396	14 650 000
Bårstad 2:34	1985	2 667 376	50 000	700 440	0
Diadem 1	-	0	505 125	505 125	0
Elisabeth 2	2016	18 741 516	644 538	19 301 864	0
Hallen 23	1958	1 070 075	807 250	1 863 765	1 617 000
Hertigen 19	1968/69/70/71	31 092 627	696 696	18 687 741	55 907 000
Hertigiteln 1	1978	57 143 600	320 000	44 453 910	28 634 000
Hotellet 11	1966	7 909 974	973 776	6 467 401	6880 000
Kalkbrottet 2	1992	6 259 608	772 500	5 067 072	0
Kalkhagen 2	1970/86/93	38 335 006	305 000	26 283 697	17 852 000
Karpen 1	1972	10 077 561	122 832	5 155 163	24 200 000
Knekten 1	1986	3 702 068	70 018	2 106 370	4 156 000
Prästkragen 1	1964	13 203 763	58 590	10 611 281	12 879 000
Pumpen 1	1974	6 602 901	116 453	3 357 420	15 671 000
Riddaren 4	1959/60/61	15 625 542	47 782	8 105 521	24 991 000
Sjukvårdaren 14	1964	6 956 762	20 700	2 788 581	0
Slottsherren 1	1986/92/93	20 461 346	86 400	10 512 140	17 505 000
Slottsvakten 5	1986/90/92	34 740 391	496 300	19 046 425	24 453 000
Solrosen 9	1954	4 155 872	20 614	3 358 143	5 061 000
Solrosen 10	1957	3 865 769	433 289	1 599 989	10 137 000
Spiran 4	-	0	433 125	433 125	0
Violen 27	1949/2011	3 241 543	2 572	2 594 328	2 846 000
Vårlöken 8	1952	6 710 201	54 712	3 966 817	13 553 000
Västerlösa 1:58	1971/72	1 871 200	12 900	1 032 246	1 845 000
Västerlösa 2:27	1982	793 788	69 000	675 352	796 000
Västerlösa 2:29	1985	2 827 219	87 600	1 245 674	2 126 000

**TOTALT**

**343 790 531**

**7 826 132**

**217 919 419**

**336 437 000**

# Vadstena Fastighetsbolag

556051-2468

Lägenheternas antal, yta, årshyra samt årsvärmekostnad 2017-01-01

Fastighet	Lägenhetstyp					Samtliga bostäder			Lokaler	Garage	Värmeavgift		
	1 roks 1 rkv 1 rum	2 rk 2 rkv	3 rk	4 rk	5 rk	Antal	Yta m <sup>2</sup>	Medel- yta				Medel- årshyra	Antal
Asylen 10	5	30	6	2	2	45	3 941	87,6	795,51	10	2 925		165,95
Blåklinten 1	6	12	24	12		54	3 051	56,5	737,81				172,82
Bårstad 2:34										2	570		
Elisabeth 2										2			
Hallen 23				1		1	167	167,0	638,12				170,33
Hertigen 19	13	16	70	48	15	162	10 704	66,1	728,41			92	160,58
Hertigiteln 1	2	14	18	10	1	45	3 741	83,1	971,87				139,93
Hotellet 11										4	1 278		
Kalkbrottet 2										1	500		
Kalkhagen 2	3	34	3			40	2 375	59,4	848,13	1	8 800		-
Karpen 1	6	18	24	12		60	4 686	78,1	691,98			30	-
Knekten 1	2			4		6	570	95,0	712,54				175,84
Prästkragen 1		24	12			36	2 425	67,4	761,12			19	172,86
Pumpen 1	4	4	16	16		36	3 092	85,9	686,44			22	-
Riddaren 4	10	6	25	21	6	69	4 237	61,4	732,03	3	471	25	163,62
Sjukvårdaren 14										1	881		
Slotsherren 1	1	4	11	8	1	25	2 075	83,0	918,23				177,38
Slottsvakten 5	3	11	13	8	1	36	2 781	77,3	895,01	1	259	8	177,81
Solrosen 9	2	2	10	3		17	962	56,6	771,39			4	172,82
Solrosen 10	3	3	12	15		33	1 969	59,7	745,60			6	172,91
Violen 27				4		4	388	97,0	780,26			2	177,78
Vårlöken 8	6	3	22	7	4	42	2 555	60,8	737,68	1	57		172,97
Västerlösa 1:58		6	6	4		10	758	75,8	665,53				
Västerlösa 2:27	1					1	35	35,0	754,23	3	262		169,80
Västerlösa 2:29		4	4	4		8	618	77,3	712,75				
<b>TOTAL</b>	<b>42</b>	<b>63</b>	<b>311</b>	<b>217</b>	<b>89</b>	<b>6 729</b>	<b>51080</b>	<b>70,1</b>	<b>764,54</b>	<b>28</b>	<b>16 499</b>	<b>212</b>	<b>163,50</b>



