

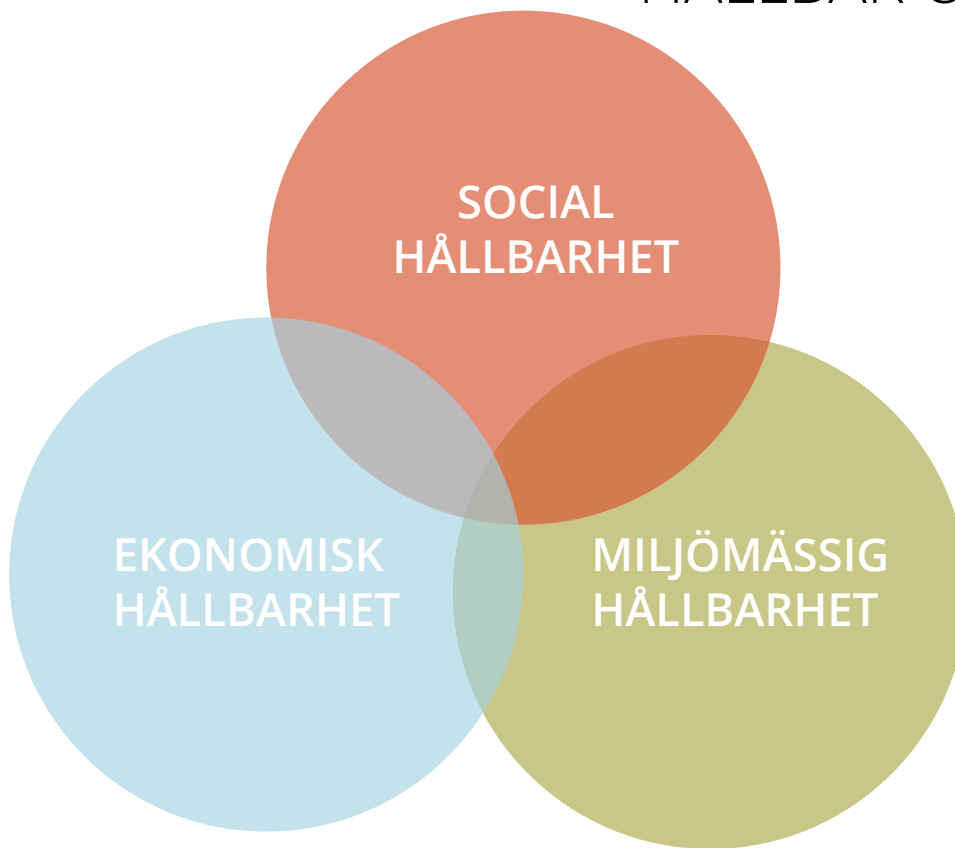
# Årsredovisning 2022



VADSTENA  
fastighets ab



# HÅLLBAR UTVECKLING



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 2022 avslutade vi ROT-jobben med stambyte på Borgmästaregatan 33. Nu är samtliga hus på området Jacobs Gårde-Nådendalsvägen- Filippas väg stamrenoverade. Nästa större ROT-jobb är planerat till fastigheten Riddaren 4, Hovsvägen 4.

Vi har börjat titta på möjligheterna att uppföra nya bostäder på det av kommunen planerade området öster om Tycklingevägen.

Vi har under året genomfört ett större antal upphandlingar i samarbete med Inköpssamverkan i Motala. Under 2022 har vi inte försålt eller inköpt någon fastighet.

Under augusti förrättade vi invigning av den uppdaterade Asylen-parken. Ordförande Magnus Gustafsson höll invigningstal.

Efterfrågan på lägenheter i Vadstena är fortsatt hög. Vi har få vakanser och vår bostadskö är stabilt stor. Bolaget gör för året en vinst om 2,6 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 3,3% för år 2023.

Som ett led i bolagets hållbarhetsarbete har vi uppdaterat styr- och övervakningssystemen i ett flertal fastigheter 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 2022 års utgång var vi i VFAB-koncernen (inklusive dotterbolaget Vadstena Förvaltnings AB) 38 anställda, varav 8 tjänstemän och 30 kollektivanställda.

Under året har samtliga i utemiljögruppen genomgått en större trädgårdsutbildning för att klara de högt ställda kraven.

Till årsskiftet slutade Annette Ohlsson efter 34 år i bolaget för att gå vidare som heltidspolitiker inom Region Östergötland. Bolaget tackar Annette för hennes värdefulla arbete under dessa år.

Avslutningsvis vill jag tacka våra hyresgäster, alla medarbetare, styrelsen, kommunen, och övriga intressenter för gott samarbete under 2022.

*Leif Samuelsson, vd*



# MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET



*Smarta energi- och förbrukningsmätare för avläsning på distans*



*Solceller monterade på kontorstaket*



*Laddstation*

## 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 kundkäter 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 miljö nätverk regionalt/nationellt

# SOCIAL HÅLLBARHET



SOCIAL HÅLLBARHET HAR FÖR OSS  
FLERA INNEBÖRDER. DET HANDLAR  
OM VÅRA BEFINTLIGA OCH  
KOMMANDE HYRESGÄSTER, MEN  
OCKSÅ OM VÅRA MEDARBETARE OCH  
VADSTENAS KOMMUNINVÅNARE.

## SOCIAL HÅLLBARHET - VI HAR ETT UTTALAT SAMHÄLLSANSVAR

### **Underhåll**

När vi inte bygger nya bostäder ägnar vi oss åt att underhålla de befintliga fastigheterna. Vi budgeterar årligen för ca 25 miljoner i underhåll varav ca 10 miljoner är kostnadsfört och övrigt är sådant underhåll som aktiveras som anläggningstillgångar. Under 2022 färdigställde vi en större ROT-renovering inom fastigheten Blåklinten, Borgmästaregatan 33. I och med detta är samtliga fastigheter inom det kvarteret och närliggande kvarter genomgångna och har nya stammar.

### **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. Ovanstående kompasser 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 Gustav Wasas väg. Vi har flest sökande till innerstan, våra radhusområden samt till våra kategori-bostäder.

Vi planerar också för nyproduktion av bostäder i den mån det finns byggbar mark och det ekonomiska läget är gynnsamt.

### **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**

Genom att sponsra olika föreningar som riktar sig till barn och ungdomar stöttar VFAB det lokala föreningslivet. 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 bostadssocialt 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.

Vi har även ett nära samarbete med kommunens socialförvaltning och integrationsenhet om lägenheter efter deras behov.



LIVET PÅGÅR HELA TIDEN.  
VÅRA SMÅ OCH STORA  
HYRESGÄSTER SKA TRIVAS OCH  
KÄNNAGEMENSKAP OCH TRYGG-  
HET I SIN VARDAG, I SINA HEM.  
NÄR VÅRA HYRESGÄSTER KÄNNER  
DET, DÅ HAR VI LYCKATS.

# EKONOMISK HÅLLBARHET



## **Prisvärt, tryggt och hållbart**

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.

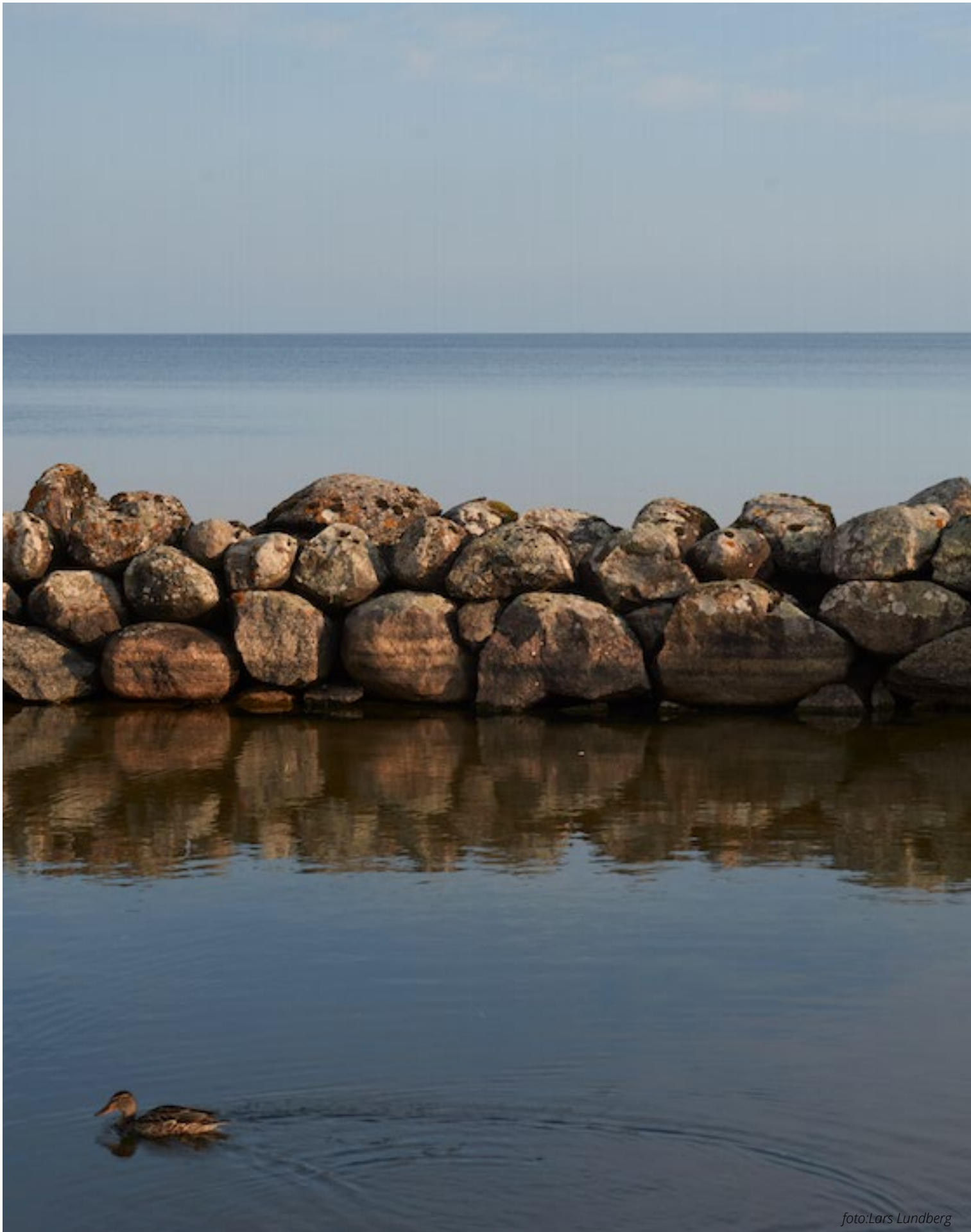
## **Hållbarhet i det längre perspektivet**

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 energieffek-

tivisera våra befintliga bostäder. Arbets sättet möjliggör även hållbar produktion av nya bostäder. På Vadstena Fastighets AB bidrar både materialval vid renovering och nyproduktion samt samarbete med leverantörer för återvinning och återbruk av t ex vitvaror till en cirkulär ekonomi.

## **Totalavkastning**

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 (2013-2022) har fastighetsbolaget haft en totalavkastning på i snitt knappt +5% per år. Bolagets soliditet har också under samma period, för att ytterligare betona den ekonomiska stabiliteten, legat stadigt omkring 10% ± någon procent.



*foto:Lars Lundberg*

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för Vadstena fastighetsaktiebolag, 556051-2468, avger följande berättelse över verksamheten under år 2022.

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 affärsmässiga principer:

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

Verksamheten omfattar förvaltning av det helägda fastighetsbeståndet.

## **Styrelse**

Av kommunfullmäktige i Vadstena kommun utsedda styrelseledamöter och ersättare 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 Wahrén

Styrelsen har under året hållit sju 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 Eva Mattsson 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 HÄNDELSE UNDER ÅRET

### **Nyproduktion och underhåll**

Ett stambyte i Borgmästaregatan 33 A-C har avslutats under året.

### **Försäljning**

Under året har inga fastigheter sålts.

## HYROR OCH MARKNAD

### **Hyresförhandlingar**

Förhandlingar med Hyresgästföreningen region Sydost angående hyrorna för 2022 hölls i november 2021. Efter överläggningar träffades överenskommelse om att höja kallhyran med 14,43 kronor per kvadratmeter samt att höja bränsletillägget med 5,28 kronor per kvadratmeter och år. För snittlägenheten blev höjningen 1,92 procent inklusive värme. För garage- och parkeringsplatser gjordes ingen hyreshöjning.

### **Marknad**

Vakansgraden för året har varit 0,41 (0,55) procent. Till vakanserna skall läggas hyresförluster i samband med omflyttningar vilket gör att de sammanlagda hyresförlusterna för 2022 uppgår till 1,09 (1,61) procent av hyresintäkterna för bostäder (kallhyror). Omflyttningstakten för helåret blev 15 (14) procent.

## EKONOMI

### **Resultat**

Bolaget gör för år 2022 en vinst om 2,6 mkr före skatt jämfört med en budgeterad vinst om

0,1 mkr. 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 2022 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 2022 sammanlagt 23 lån om 369,5 mkr varav 363,5 mkr är belånat med kommunal borgen. Den genomsnittliga räntan för bolagets fastighetslån blev 0,79 (0,41) procent. Därutöver har bolaget betalat 1,6 mkr i förmånskompenserande avgift till Vadstena kommun för lån med kommunal borgen (motsvarar ett räntepåslag om 44 punkter). Vid utgången av 2022 hade 30 procent av lånestocken en kortare räntebindningstid än ett år (inklusive lån med fast ränta som löper ut under 2023). En känslighetsanalys visar att en omedelbar höjning av marknadsräntan med en procent medför en ökad räntekostnad om 0,6 mkr på årsbasis.

### **Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet**

För december 2022 genomfördes en extern värdering av bolagets fastighetsbestånd. Värderingen som utfördes av Forum Fastighetsekonomi AB visar på ett marknadsvärde om 930,2 mkr att jämföras med fastigheternas bokförda värde om 422,5 mkr per den 31 december 2022. Bolaget genomför en extern värdering av fastighetsbeståndet var tredje år, om inte skäl talar för annat.

## ENERGI OCH MILJÖ

Energiförbrukningen avseende uppvärmning blev 7542 MWh (8090), vilket är en minskning med 6,8 procent jämfört med föregående år. Den minskade fjärrvärmeanvändningen beror dels på energieffektiviserande åtgärder och dels på att det har varit något varmare år 2022 jämfört med år 2021. Flerbostadshusen i Vadstena värms med fjärrvärme producerad av biobränsle, vilket innebär att uppvärmningens påverkan på växthuseffekten är ytterst marginell. Under 2022 förbrukades 93 679 (94 321) kubikmeter vatten, vilket är en minskning med 0,7 procent jämfört med 2021. Under 2022 förbrukade bolaget 1632 (1633) MWh el, vilket är en minskning med 0,1 procent jämfört med 2021.

Bolaget har fått en merkostnad p g a att tidigare rabatt på fjärrvärmeavtalet utgick i samband med att kommunen sade upp avtal med fjärrvärmeleverantören. Den rättstvist som följde på det är ännu ej klar.

## UNDERHÅLL

Under 2022 har totalt 13,3 (10,9) mkr kostnadsförts avseende underhåll varav 6,3 (4,9) avser lägenhetsunderhåll.

## INVESTERINGAR

Under 2022 har 28,2 (141,0) mkr investerats i fastighetsbeståndet varav 18,0 mkr avser ett stambyte på Borgmästaregatan 35 och 4,6 mkr avser takbyte på Ripgatan.

## FASTIGHETER

Bolaget äger totalt 30 fastigheter innehållande 57 114 kvm bostäder samt 15 597 kvm lokaler. Verksamheten har under 2022 omfattat förvaltning av bolagets 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 2022 till 472,4 mkr. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande belopp

## FRAMTIDA UTVECKLING

Verksamheten under 2022 har bedrivits enligt plan. Efterfrågan på lägenheter är fortsatt hög.

## DET KOMMUNALA UPPDRAGET

Enligt gällande ägardirektiv ska avkastningen på eget kapital över tid vara högre än kostnaden för lånat kapital. Avkastningen 2022 på eget kapital uppgår till 9,4 procent att jämföra med kostnaden för lånat kapital som uppgår till 1,23 procent (inklusive förmånskompenserande avgift). Styrelsen och vd gör bedömningen att den verksamhet som bolaget bedrivit under 2022 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)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	81 073	79 739	68 543	69 099	73 276
Resultat efter finansiella poster	4 209	8 316	3 370	5 110	4 273
Antal anställda	16	17	18	18	22
Balansomslutning	449 294	447 632	405 136	305 747	294 632
Avkastning på eget kapital (%)	9,4	18,6	9,4	15,1	14,3
Soliditet (%)	10,0	10,0	8,8	11,1	10,1
Kassalikviditet (%)	6,8	17,3	7,0	3,7	7,7

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 600 000	14 320 291	13 894 489	8 853 662	<b>44 668 442</b>
Omföring årets resultat:	-	-	8 853 662	-8 853 662	<b>0</b>
Årets resultat				253 048	<b>253 048</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 600 000</b>	<b>14 320 291</b>	<b>22 748 151</b>	<b>253 048</b>	<b>44 921 490</b>

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	22 748 151	
Årets vinst	253 048	-
	<b>23 001 199</b>	
Disponeras så att i ny räkning överföres	23 001 199	
	<b>23 001 199</b>	

# RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	4,6	72 668 430	67 193 714
Övriga förvaltningsintäkter		8 404 474	12 545 783
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>81 072 904</b>	<b>79 739 496</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>			
Underhåll		-13 337 129	-10 938 928
Driftskostnader	5,6,7	-40 379 170	-39 177 172
Fastighetsskatt		-1 315 756	-1 236 021
Avskrivningar		-14 003 369	-12 382 541
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-69 035 424</b>	<b>-63 734 663</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>12 037 480</b>	<b>16 004 833</b>
<b>CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER</b>			
Övriga kostnader	7,8	-4 265 514	-4 160 461
<b>Summa centrala administrationskostnader</b>		<b>-4 265 514</b>	<b>-4 160 461</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	9	79 531	61 265
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 642 511	-3 589 428
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-3 562 980</b>	<b>-3 528 163</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 208 987</b>	<b>8 316 209</b>
Koncernbidrag	11	-1 600 000	850 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 608 987</b>	<b>9 166 209</b>
Skatt på tempo är skillnad (bokföringsmässig-/skattemässig) skatt på årets resultat	12	-2 355 939	-312 547
<b>Årets resultat</b>		<b>253 048</b>	<b>8 853 662</b>

## BALANSRÄKNING

Not

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3,14	422 534 467	409 423 732
Markanläggningar	15	7 574 676	5 797 243
Inventarier och maskiner	16	4 382 678	4 721 742
Pågående ny- och ombyggnader	17	3 670 935	13 443 028
		<b>438 162 756</b>	<b>433 385 745</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
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
		<b>2 767 256</b>	<b>2 767 256</b>
		<b>440 930 012</b>	<b>436 153 001</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses och kundfordringar		1 183 974	1 432 741
Fordringar hos dotterbolag	19	3 042 805	3 846 643
Aktuella skattefordringar		2 724 015	2 592 978
Övriga fordringar	21,23	695 832	2 895 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	695 812	690 497
		<b>8 342 438</b>	<b>11 458 687</b>
<b>Kassa och bank</b>	23	21 362	19 915
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 363 800</b>	<b>11 478 602</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>449 293 812</b>	<b>447 631 603</b>

## BALANSRÄKNING FORTS.

Not

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (76.000 aktier)	24	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	30	22 748 151	13 894 489
Årets resultat		253 048	8 853 662
		<b>23 001 199</b>	<b>22 748 151</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>44 921 490</b>	<b>44 668 442</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde	13	9 659 883	7 303 944
<b>Summa avsättningar</b>		<b>9 659 883</b>	<b>7 303 944</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	25,27	369 500 000	369 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>369 500 000</b>	<b>369 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		7 119 306	15 115 115
Skulder hos dotterbolag		2 854 676	377 399
Övriga skulder	28	5 679 909	1 363 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	9 558 548	9 303 085
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 212 439</b>	<b>26 159 217</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>449 293 812</b>	<b>447 631 603</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

Not

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	7 771 966	11 844 372
Erhållen ränta	79 531	61 265
Betald ränta	-3 480 820	-3 615 914
Avskrivningar	14 003 369	12 382 541
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>18 374 047</b>	<b>20 672 265</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	1 516 249	-2 655 845
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-1 108 468	3 356 094
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>18 781 827</b>	<b>21 372 514</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Anskaffning av materiella anläggningstillgångar	-18 780 380	-51 360 839
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-18 780 380</b>	<b>-51 360 839</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyupptagna lån	0	30 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 447</b>	<b>11 675</b>
<b>Likvida medel</b>		
Likvida medel vid årets början	19 915	8 241
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>21 362</b>	<b>19 916</b>

23

# Noter

## NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Från och med räkenskapsåret 2013 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 AB.

### 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, uträknas 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:*

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 422 534 tkr (409 424 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 2022 till 930 mkr, av en oberoende värderingsman. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på 5 år och ett direktavkastningskrav som varierar mellan 3,75 % - 7,35 %. Årligt kalkylresultat under 5 år samt restvärdet vid kalkylperiodens slut har därefter nuvärdesberäknats. Såväl hyresutvecklingen som inflationen antogs vara 4 % år 2023 och 2 % per år under resten av perioden och fastigheterna förutsattes fortsatt vara uthyrd i samma omfattning som idag.

## NOT 4 HYRESINTÄKTER

	2022	2021
Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt		
<b>Grundhyror:</b>		
Bostäder	52 154 833	47 806 360
Lokaler	11 756 113	11 160 744
Övrigt	1 733 731	1 636 208
Hyresbortfall bostäder	-570 883	-771 669
Hyresbortfall lokaler	-18 752	-11 710
Hyresbortfall övrigt	-393 482	-279 041
	<b>64 661 560</b>	<b>59 540 892</b>
<b>Värme</b>	8 006 869	7 652 821
	<b>8 006 869</b>	<b>7 652 821</b>
<b>Summa hyresintäkter netto</b>	72 668 430	67 193 714
	<b>72 668 430</b>	<b>67 193 714</b>

## NOT 5 DRIFTSKOSTNADER

	2022	2021
Värmekostnader	-7 712 427	-7 897 801
Övriga taxeburna kostnader	-7 295 646	-6 158 256
Reparationskostnader	-4 816 317	-5 317 327
Lokal administration	-3 377 115	-3 094 239
Övriga driftskostnader	-17 177 665	-16 709 549
	<b>-40 379 170</b>	<b>-39 177 172</b>

## NOT 6 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2022	2021
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:		
<b>Lokaler</b>		
Förfaller inom ett år	335 842	12 167
Förfaller senare än ett år men inom fem år	24 899 839	23 535 995
Förfaller senare än fem år	26 140 263	1 141 416
	<b>51 375 944</b>	<b>24 689 578</b>
Bostadslägenheter tre månadshyror	15 160 497	14 619 903
Garage- och parkeringsplatser en månadshyra	108 432	111 014
	<b>15 268 929</b>	<b>14 730 917</b>
Leasingkostnader för fordon	-58 470	-90 965
	<b>-58 470</b>	<b>-90 965</b>

## NOT 7 PERSONAL

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	7	7
Män	9	10
	<b>16</b>	<b>17</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	-1 076 000	-1 051 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	-7 135 000	-6 823 000
	<b>-8 211 000</b>	<b>-7 874 000</b>
<b>Sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Pensionskostnader verkställande direktör	-74 741	-52 176
Pensionskostnader för övriga anställda	-386 588	-309 254
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 458 000	-2 305 000
	<b>-2 919 329</b>	<b>-2 666 430</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-11 130 329</b>	<b>-10 540 430</b>

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 enl KAP-KL.

## NOT 7 PERSONAL FORTS.

	2022	2021
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>		
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

	2022	2021
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	125 000	120 000
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
	<b>125 000</b>	<b>120 000</b>

## NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022	2021
Ränteintäkter	79 531	61 265
	<b>79 531</b>	<b>61 265</b>

## NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	-2 009 125	-1 401 577
Övriga räntekostnader	-1 633 386	-2 187 850
	<b>-3 642 511</b>	<b>-3 589 427</b>

## NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	0	1 600 000
Lämnade koncernbidrag	-1 600 000	-750 000
	<b>-1 600 000</b>	<b>850 000</b>

## NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2022	2021
Uppskjuten skatt	2 355 939	312 547
Aktuell skatt	0	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>2 355 93</b>	<b>312 547</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 608 987		9 166 209
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-537 451	20,60	-1 888 239
Ej avdragsgilla kostnader		-18 260		-32 041
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skatteeffekt av aktiverade avdragsgilla kostnader		2 127 046		377 700
Skatteeffekt av skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning		228 893		-65 153
Skatteeffekt av ej aktiverade underskott		-1 800 228		1 607 733
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

## NOT 13 UPPSKJUTEN SKATT

	2022-12-31	2021-12-31
Skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning	-1 628 375	-1 857 267
Skillnad mellan bokförings- och skattemässigt aktiverat underhåll	11 288 258	9 161 211
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 659 883</b>	<b>7 303 944</b>

## NOT 14 BYGGNADER OCH MARK

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	583 610 460	449 571 334
Inköp	162 831	7 377 268
Omfört från pågående nyanläggningar	25 631 523	139 597 906
Erhållna bidrag		-5 932 080
Försäljning/utrangering		-7 003 968
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>609 404 814</b>	<b>583 610 460</b>
Ingående avskrivningar	-174 186 728	-168 245 200
Försäljningar/utrangeringar		4 777 438
Årets avskrivningar	-12 683 619	-10 718 966
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-186 870 347</b>	<b>-174 186 728</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>422 534 467</b>	<b>409 423 732</b>
Bokfört värde byggnader	410 994 066	397 883 331
Bokfört värde mark	11 540 401	11 540 401
	<b>422 534 467</b>	<b>409 423 732</b>

## NOT 15 MARKANLÄGGNINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 248 478	10 091 375
Inköp	1 612 457	157 103
Omfört från pågående nyanläggningar	779 671	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 640 606</b>	<b>10 248 478</b>
Ingående avskrivningar	-4 451 235	-3 878 030
Årets avskrivningar	-614 695	-573 205
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 065 930</b>	<b>-4 451 235</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 574 676</b>	<b>5 797 243</b>

## NOT 16 INVENTARIER OCH MASKINER

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 462 511	29 537 261
Inköp	305 741	179 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-253 750
Omfört från pågående nyanläggningar	60 250	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 828 502</b>	<b>29 462 511</b>
Ingående avskrivningar	-24 740 769	-23 804 824
Försäljningar/utrangeringar	0	154 425
Årets avskrivningar	-705 055	-1 090 370
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 445 824</b>	<b>-24 740 769</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 382 678</b>	<b>4 721 742</b>

## NOT 17 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda utgifter	13 443 029	101 135 531
Under året nedlagda utgifter	25 106 410	53 798 417
Under året genomförda omfördelningar	-34 878 504	-141 490 919
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 670 935</b>	<b>13 443 029</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 670 935</b>	<b>13 443 029</b>

Pågående nyanläggningar avser huvudsakligen utgifter för stambyte

Av nedlagda utgifter 2022 avser 5 miljoner kr nyproduktion medan drygt 20 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 <b>400 000</b>	559098-4091	Vadstena

## NOT 19 FORDRINGAR HOS DOTTERBOLAG

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig fordran	2 322 256	2 322 256
Kortfristig fordran	3 042 805	3 846 643
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 365 061</b>	<b>6 168 899</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 365 061</b>	<b>6 168 899</b>

## NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2022-12-31	2021-12-31
5 st aktier i Complus AB	5 000	5 000
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>

## NOT 21 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran på Vadstena Kommun avseende koncernkonto	0	2 593 667
Övriga fordringar på Vadstena Kommun	28 168	81 780
Övrigt	667 664	220 381
	<b>695 832</b>	<b>2 895 828</b>

## NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen återbäring HBV	126 004	126 445
Övriga poster	569 808	564 052
	<b>695 812</b>	<b>690 497</b>

## NOT 23 LIKVIDA MEDEL

	2022-12-31	2021-12-31
Kassamedel	21 362	19 915
	<b>21 362</b>	<b>19 915</b>

Medel på koncernkonto klassificeras som skuld/fordran 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	13 894 489	8 853 662	<b>44 668 442</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			8 853 662	-8 853 662	<b>0</b>
Årets resultat				253 048	<b>253 048</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 600 000</b>	<b>14 320 291</b>	<b>22 748 151</b>	<b>253 048</b>	<b>44 921 490</b>

## NOT 25 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Kreditförfall</b>		
Skulder med förfall inom ett år efter balansdagen som avses att förnyas	97 500 000	40 000 000
Skulder med förfall över ett år och mindre än fem år efter balansdagen	272 000 000	329 500 000
Skulder med förfall senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>369 500 000</b>	<b>369 500 000</b>

## NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	-317 452	-155 761
Förskottsbetalda hyror	-4 381 691	-4 888 423
Upplupna löner	-996 688	-887 388
Upplupna sociala avgifter inkl löneskatt	-710 308	-667 560
Upplupen fastighetsskatt	-2 374 714	-2 273 564
Övriga poster	-775 371	-430 389
	<b>-9 556 224</b>	<b>-9 303 085</b>

## NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
FÖR SKULDER TILL KREDITINSTITUT:		
Fastighetsinteckningar	7 200 000	7 200 000
	<b>7 200 000</b>	<b>7 200 000</b>
FÖR ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER:		
Kommunal borgen	363 500 000	363 500 000
	<b>363 500 000</b>	<b>363 500 000</b>

## NOT 28 ÖVRIGA SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årsskiftet fanns en skuld till Vadstena Kommun om -3 999 959 kr på checkräkningskontot/koncernkontot. Bolaget äger rätt att inom koncernkontot nyttja en kredit om 12 500 000 kr.		
KONCERNKONTO		
Checkräkningskonto	-3 999 959	2 593 667
	<b>-3 999 959</b>	<b>2 593 667</b>

## NOT 29 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser, Fastigo	-155 846	-194 823
	<b>-155 846</b>	<b>-194 823</b>

## NOT 30 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET

---

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

	2022-12-31
balanserad vinst	22 748 151
årets vinst	253 048
	<b>23 001 199</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	23 001 199
	<b>23 001 199</b>

## NOT 31 VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 den xx april 2023  
KPMG AB

John Johansson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vadstena fastighetsaktiebolag för år 2022.

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 2022 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 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 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 2022 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

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

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 2023

KPMG AB

John Johansson  
*Auktoriserad revisor*

Till fullmäktige i Vadstena kommun

Till årsstämman i **Vadstena fastighets AB**, Org. nr. 556051-2468

## GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2022

### **Inledning**

Vi, av fullmäktige i Vadstena kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i Vadstena Fastighets AB för år 2022.

Det är styrelsen och verkställande direktören som ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och regler som gäller för verksamheten.

Vårt ansvar i egenskap av lekmannarevisorer är att granska verksamheten och den interna kontrollen samt pröva om verksamheten bedrivs på ett ekonomiskt tillfredsställande sätt och i enlighet med det uppdrag som lämnats av fullmäktige respektive bolagsstämman

### **Metod och genomförande**

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

Vi har vid vår granskning av bolagets verksamhet tagit del av styrelsens protokoll, löpande ekonomiska rapportering, uppföljnings av den under året genomförda interna kontrollen,

väsentliga beslut, bolagshandlingar och årsredovisning. Vidare har vi under året erhållit information från bolagets styrelse, företagsledning samt från bolagets auktoriserade revisor.

### **lakttagelser och kommentarer**

För att säkerställa att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordning och ägardirektiv stämmer styrelsen för VF AB verksamhetens omfattning och inriktning med ägaren genom moderbolaget Vadstena Stadshus AB två gånger per år. Dock upplevs att ägardirektiven kan utvecklas och förtydligas för att underlätta för styrelsen i dessa uppdrag. Ansvarsfördelningen mellan styrelsen i bolaget och styrelse och VD i Vadstena Stadshus AB bör förtydligas.

För att ytterligare förtydliga uppdraget för styrelse och VD för VF AB bör de lyfta frågan kring förvaltningsbolaget. I dagsläget upplevs det från VF ABs sida som oklart vad de ska ansvara för och vad kommunstyrelsen ska ansvara för. Ett förtydligande bör ske.

De mål som kommunfullmäktige har fastställt för kommunen och de kommunala bolagen upplevs inte som tillräckligt tydliga för att vara fullt ut styrande för bolaget. I dialog med kommunstyrelsen utifrån deras samordnade uppdrag och uppsikt bör bolaget lyfta frågan kring mål och målstyrning.

Bolagets styrelse följer löpande upp verksamheten och erhåller en tillräcklig information från VD för att kunna ta det övergripande ansvaret för bolagets verksamhet och resultat.

Den interna kontrollen i bolaget är ett ansvar för VD. VD avrapporterar både ekonomi och verksamhet löpande till styrelsen. Styrelsens fokus är i första hand på mer strategiska frågor och inte på den dagliga styrningen. Under året har styrelsen fokuserat på byggnation och de svårigheter som den ekonomiska utvecklingen inneburit, Stamreoveringar då även dessa försvårats utifrån kostnadsläget i branschen samt kommunfullmäktiges övergripande strategiska mål "Växande Vadstena".

Bolaget har en tillräcklig struktur avseende formalia så som VD-instruktion, styrelsens arbetsordning och attestreglemente. Ansvar och befogenhetsfördelningen mellan styrelsen och VD är därmed tydliggjord.

Vi lekmannarevisorer konstaterar att en rad händelser i bolagets omvärld påverkat bolagets verksamhet och resultat för år 2022. Särskilt uppmärksammas ökande elkostnader och ökande värmekostnader på grund av kommunens uppsägning av fjärrvärmeavtal.

### **Bedömning och prövning**

Vi lekmannarevisorer bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har bedrivits på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig. Vi vill dock uppmärksamma bolagets styrelse på vikten av att till ägaren lyfta för bolaget väsentliga och strategiska frågor för dialog och klargörande.

Vadstena 27 mars 2023

**Eva Mattson**  
**Birgitta Granath**

*Av kommunfullmäktige i Vadstena kommun utsedda  
lekmannarevisorer i Vadstena Fastighets AB*

## Fastigheternas färdigställande, anskaffningsvärden, bokfört värde och taxeringsvärde 2022-12-31, kr

Fastigheter	Färdigställt	Anskaffn.värde färdigt byggnad	Anskaffn. värde mark	Bokfört värde byggnad	Totalt bokfört värde mark +byggnad	2022 Taxeringsvärde
Asylen 10	1987	47 314 680	937 500	17 705 611	18 643 111	51 154 000
Blåklinten 1	1964	22 262 032	70 860	35 522 599	35 593 459	22 613 000
Bårstad 2:34	1985	6 330 021	50 000	3 964 516	4 014 516	3 053 000
Diadem 2	2018	17 980 592	505 125	16 196 136	16 701 261	276 000
Drabanten 1	2021	60 385 498	1 260 000	59 359 029	60 619 029	27 866 000
Elisabeth 2, konvallen	2016	18 839 506	644 538	16 769 263	17 413 801	0
Herrigen 19	1968/69/70/71	32 345 685	696 696	14 236 589	14 933 285	69 978 000
HerrigtiteIn 1	1978	57 834 275	320 000	37 084 523	37 404 523	39 668 000
Hotellet 11	1966	9 196 035	973 776	5 594 721	6 568 497	13 730 000
Kalkbrottet 2	1992	9 669 835	772 500	6 748 501	7 521 001	0
Kalkhagen 2	1970/86/93	45 610 671	305 000	27 438 731	27 743 731	20 948 000
Karpen 1	1972	12 332 970	122 832	10 127 513	10 250 345	26 000 000
Knekten 1	1986	3 752 202	70 018	1 641 208	1 711 226	4 599 000
Prästkragen 1	1964	13 750 245	58 590	9 512 579	9 571 169	5 310 000
Pumpen 1	1974	9 637 132	116 453	4 582 961	4 699 414	17 265 000
Radiatorn 13	1983	110 453	312 354	98 997	411 351	2 820 000
Riddaren 4	1959/60/61	16 298 136	47 782	6 692 591	6 740 373	29 891 000
Riksföreståndaren 1	2021	15 093 243	824 708	14 737 000	15 561 708	7 230 000
Riksföreståndaren 2	2021	30 910 137	1 487 881	30 240 369	31 728 250	15 376 000
Riksföreståndaren 4	2021	24 190 543	657 276	23 449 594	24 106 870	11 660 000
Slottsherren 1	1986/92/93	20 706 970	86 400	8 851 173	8 937 573	23 171 000
Slottsvakten 5	1986/90/92	38 323 341	496 300	17 273 605	17 769 905	31 192 000
Solrosen 9	1954	5 381 793	20 614	10 115 947	10 136 561	6 400 000
Solrosen 10	1957	13 711 652	43 289	3 794 455	3 837 744	13 660 000
Spiran 4	2018	19 521 208	433 125	17 686 852	18 119 977	388 000
Violen 27	1949/2011	3 271 924	2 572	2 468 799	2 471 371	3 624 000
Värlöken 8	1952	10 176 791	54 712	6 117 081	6 171 793	17 064 000
Västerlösa 1:58	1971/72	1 948 384	12 900	742 764	755 664	3 720 000
Västerlösa 2:27	1982	1 695 190	69 000	1 385 254	1 454 254	1 085 000
Västerlösa 2:29	1985	2 888 966	87 600	855 104	942 704	2 691 000
<b>TOTALT</b>		<b>572 070 059</b>	<b>11 540 401</b>	<b>410 994 065</b>	<b>422 534 466</b>	<b>472 432 000</b>

# Vadstena Fastighets AB 556051+2468

## Lägenheternas antal, yta, årshyra samt årsvärmekostnad 2023-01-01

SAMTLIGA BOSTÄDER LOKALER GARAGE VÄRMEAVGIFT

	1 rok 1 rk 1 rum	2 rok 2 rk	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta m <sup>2</sup>	Medelyta	Medelårshyra	Antal	Yta m <sup>2</sup>	Antal	Per m <sup>2</sup>
Asylen 10	4	28	9	2	2	45	3 941	88	901	10	2 925		181
Blåklinten 1	6	12	24	12		54	3 051	57	989	1	570		198
Bårstad 2:34						0							
Diademet 1	5	16	3	6		9	810	90	1 373	1	73		73
Drabanten 7			9			30	1 781	59	1 729	1	73		46
Elisabeth 2						0				2	528		
Hertigen 19	13	16	70	48	15	162	10 704	66	835			92	197
Hertigtiteln 1		2	14	18	10	45	3 741	83	1 061	4	1278		165
Hotellet 11						0				1	541		
Kalkbrottet 2						0				2	8 820		
Kalkhagen 2		3	34	3		40	2 375	59	986			30	
Karpen 1		6	18	24	12	60	4 686	78	830				
Knekten 1		2			4	6	570	95	825				
Prästkragen 1			24	12		36	2 425	67	869			19	201
Pumpen 1			4	16		36	3 092	86	832			22	198
Riddaren 4	10	6	24	21	6	68	4 187	62	842	3	496	27	188
Riksföreståndaren 1				2	4	6	584	97	1 300				40
Riksföreståndaren 2				2	10	12	1 196	100	1 326				40
Riksföreståndaren 4				6	4	10	936	94	1 260				39
Slotsherren 1	1		4	11	8	25	2 075	83	1 022				162
Slottsvakten 5		2	11	12	9	35	2 781	79	1 003	1	259	8	202
Solrosen 9	2	2	10	3		17	962	57	877			4	198
Solrosen 10	3	3	12	15		33	1 969	60	913			8	198
Spiran 4				7	2	9	750	83	1 406				69
Violen 27					4	4	388	97	882			2	203
Värilöken 8	6	3	22	7	4	42	2 555	61	853				198
Västerlösa 1:58			6	4		10	758	76	779				
Västerlösa 2:27	1		1		1	3	191	64	940	2	107		196
Västerlösa 2:29				8		8	618	77	818				
<b>TOTALT</b>	<b>47</b>	<b>61</b>	<b>322</b>	<b>252</b>	<b>117</b>	<b>805</b>	<b>57 114</b>	<b>71</b>	<b>954</b>	<b>27</b>	<b>15 597</b>	<b>212</b>	