

Årsredovisning 2023



VD HAR ORDET



Leif Samuelsson, vd

Under år 2023 har vi märkt av stigande kostnader för vårt underhåll varför vi inte genomfört allt vad vi föresatt oss för 2023. Vi har dock bytt ut spillvattenledningar på fastigheten Karpen 1, Ripgatan. Vi har även bytt ut ventilationen på biblioteket i Asylen. Den utvändiga målningen på Kalkhagen, Gustav Wasas väg är nu slutförd. Vi har anlagt en större ängsmark vid fastigheten Hertigen 19.

Fortsatt utbyggnad har vidtagit för bolagets överordnade system för styr- och reglerinstallationer. Vi stärker greppet med att övervaka våra byggnader och deras installationer på distans, ett stort antal mätare för energi, el och vatten är inkopplade i vårt system och går att fjärravläsa.

Vi jobbar vidare med en tänkt nyproduktion på området Karlsfrid, öster om Tycklingevägen. Det finns ett antal olika förslag på hustyper som vi tittar på. Vi har haft ett flertal träffar med kommunens Samhällsbyggnadsförvaltning i frågan om vad vi ska bygga.

Under 2023 har vi inte försålt eller inköpt någon fastighet. Antalet lägenheter är 805. Efterfrågan på lägenheter i Vadstena är fortsatt hög. Vi har få vakanser och vår intressentlista för bostadssökande är stabilt stor. Bolaget gör för året en vinst om 5,9 mkr före skatt.

Vinsten är viktig för att konsolidera bolaget och en nödvändighet för att vi ska klara av våra investeringsplaner.

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen är i skrivande stund inte klara. Vi vet därför inte om förhandlingen kommer att avslutas i Hyresmarknadskommittén.

Vi har en väl sammansatt personalgrupp med kompetens inom våra olika områden, drift, reparation, utemiljö och lokalvård. Vid 2023 års utgång var vi i VFAB-koncernen (inklusive dotterbolaget Vadstena Förvaltnings AB) 42 anställda, varav 9 tjänstemän och 33 kollektivanställda.

Under året har kommunen startat ett antal utredningar om sin och vår gemensamma organisation. Syftet är att utreda hur organisationen ska utformas för att uppnå en effektiv administration, fastighetsförvaltning och annan teknisk service, samt att säkra den framtida kompetensförsörjningen. Vi är representerade i ett flertal grupper. Detta kommer påverka de uppdrag vi utfört för kommunens räkning.

Det sista jag gjorde under 2023 var att säga upp mig från VFAB för att gå i pension vid halvårsskiftet 2024.

Avslutningsvis och med tanke på min pensionering vill jag tacka våra hyresgäster, alla medarbetare, styrelsen, kommunen, och övriga intressenter för ett gott samarbete under de nio år jag har varit anställd på VFAB.

Leif Samuelsson, vd

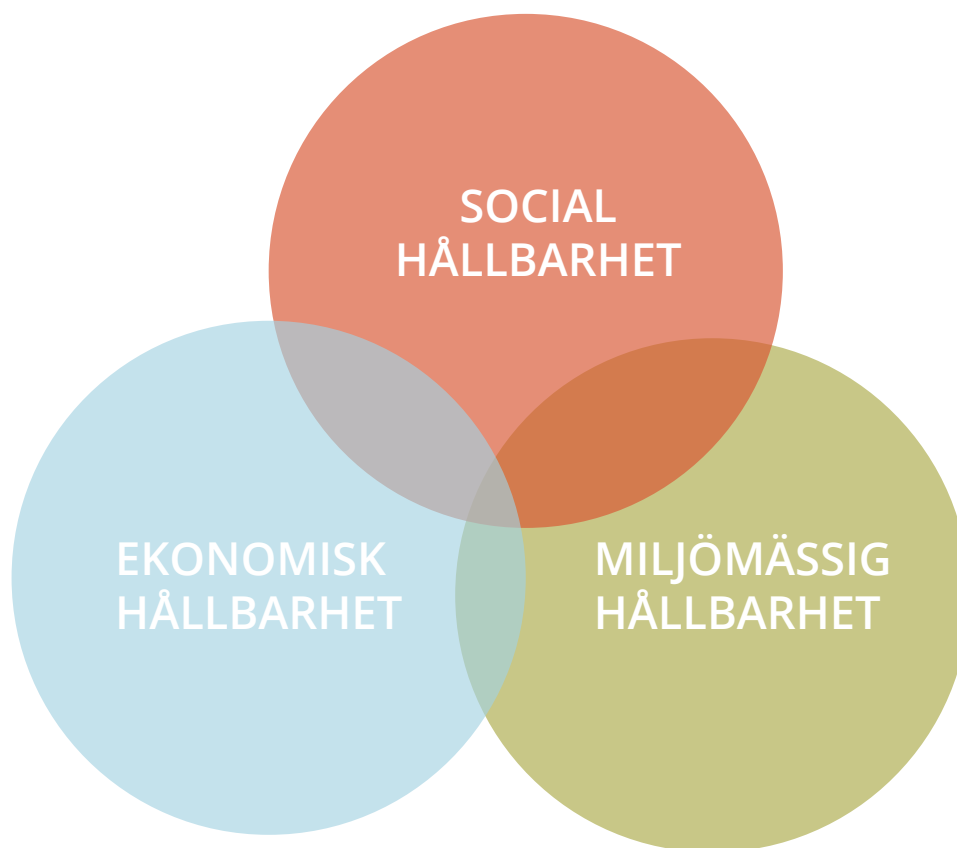




Tvättstuga

16

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.

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

SÅHÄR TÄNKER VI

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

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

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

EXEMPEL PÅ INSATSER I VÅR VERKSAMHET:

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

A vibrant, sunlit street scene in a town, likely during a festival or market. The street is lined with yellow-painted buildings featuring traditional architectural details like gables and ornate window frames. On the left, a sign for a hair salon reads "FRISÖR" and another for an antique shop says "Agneta's Antik". A Swedish flag is visible in the crowd. People of various ages are walking, including a young boy in a light blue shirt and shorts, a woman in a black dress with white polka dots, a girl in a light blue top and white skirt, and a girl in a pink top and skirt wearing a pink helmet. The street is paved with cobblestones, and there are trees and street lamps in the background.

- VI HAR ETT
UTTALAT
SAMHÄLLSANSVAR

SOCIAL HÅLLBARHET

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

Underhåll

Vi har under året lagt ungefär 13 miljoner kronor på underhåll varav ca 8 miljoner kronor är sådant underhåll som aktiveras som anläggningstillgångar. Under 2023 målade vi en del utvändigt på Gustav Wasas väg, bytte ventilationsanläggning i biblioteket i Asylen samt grävde ner nya avloppsledningar i vårt fastighetsbestånd Karpen.

Hyresgäster

Våra lägenheter är människors hem, där de ska känna sig trygga. Vart tredje år sker en kundundersökning där våra hyresgäster får svara på frågor som rör deras boende men även hur vi som hyresvärd uppfattas. Nästa kundundersökning kommer att ske under hösten 2024.

Vi har samarbetsavtal med Hyresgästföreningen och vi har även en god kontakt med kommunens aktörer i sociala frågor

Bostadskön

Registrering i vår bostadskö kan man göra från och med det år man fyller 18 år. Här samlar man poäng och får en köpoäng per dag räknat från registreringsdagen. Det kostar ingenting att stå i vår bostadskö. Vadstena är en attraktiv kommun att bo i. I vår bostadskö finns det drygt 5300 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 kategoribostäder. Vi planerar 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 kommun

VFAB stöttar det lokala föreningslivet genom att sponsra olika föreningar som riktar sig till barn och ungdomar. Vi bidrar även i andra arrangemang inom både kultur, idrott och ideella föreningar.

I bolagets ägardirektiv står bland annat att VFAB 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.



S
larm
bevakning

REDA

EKONOMISK HÅLLBARHET



Skapa balans

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

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

Vi tänker och bygger långsiktigt

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 energieffektivisera våra befintliga bostäder. Arbetssättet 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 cirkulär ekonomi.

Avkastning

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 (2014-2023) har fastighetsbolaget haft en totalavkastning på i snitt drygt +4% per år. Bolagets soliditet har också under samma period, för att ytterligare betona den ekonomiska stabiliteten, legat stadigt omkring 10% ± någon procent.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för Vadstena fastighetsaktiebolag, 556051-2468, avger följande berättelse över verksamheten under år 2023.

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 och även med olika upplåtelseformer
- erbjuda bostäder för olika faser i livet, såväl för unga som seniorer,
- bevaka miljö- och kretsloppsanpassning.

Bolaget ska dessutom anta samt verkställa sådana kompetensenliga uppdrag som kommunfullmäktige tilldelar bolaget.

Styrelse

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

Ledamöter

Arne Sjöberg, ordf
Anders Hedeberg, v ordf
Bengt O Petersson, 2:e v ordf
Lena Davidsson
Thomas Söderberg

Ersättare

Fabian Thun
Magnus Andersson
Mats Wahrén
Tony S:t Cyr
Urban Tellström

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 Jan Engholm och Christer Johansson med Jan-Inge Printz som suppleant.

Organisationsanslutning

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



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Försäljning

Under året har inga fastigheter sålts.

HYROR OCH MARKNAD

Hyresförhandlingar

Förhandlingar med Hyresgästföreningen region Sydost angående hyrorna för 2023 hölls i november 2022. Efter överläggningar träffades överenskommelse om att höja kallhyran för rena kallhyror med 22,84 kr per kvadratmeter och år (gäller de lägenheter som har direktverkande el som uppvärmning). För nyproduktion med presumtionshyra (Drabanten 7 och Riksföreståndaren 1, 2 och 4) höjdes hyrorna med 19,53 kr per kvadratmeter och år. För övriga lägenheter höjdes hyran med 35,17 kr per kvadratmeter och år. För snittlägenheten blev höjningen 3,3 procent inklusive värme. För garage- och parkeringsplatser gjordes ingen hyreshöjning.

Marknad

Vakansgraden för året har varit 0,60 (0,41) procent. Till vakanserna skall läggas hyresförluster i samband med omflyttningar vilket gör att de sammanlagda hyresförlusterna för 2023 uppgår till 1,62 (1,09) procent av hyresintäkterna för bostäder (kallhyror). Omflyttningstakten för året blev 16 (15) procent.

EKONOMI

Resultat

Bolaget gör för år 2023 en vinst om 5,7 mkr före skatt och bokslutsdispositioner jämfört med en budgeterad vinst om 1,4 mkr. Den stora skillnaden beror dels på att planerade underhållsåtgärder har skjutits upp och dels på att en större del

underhåll har hanterats som K3-underhåll och därmed skrivs av över en längre tidsperiod. 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 säkerställa bolagets betalningsförmåga på kort och lång sikt, inom finanspolicyns ramar och riktlinjer minimera företagets räntekostnader samt att säkerställa att finansverksamheten bedrivs med en god intern kontroll. Bolaget hanterar per den 31 december 2023 sammanlagt 22 lån om 369,5 mkr varav 363,5 mkr är belånat med kommunal borgen. Den genomsnittliga räntan för bolagets fastighetslån blev 1,2 (0,79) procent. Därutöver har bolaget betalat 1,7 mkr i förmånskompenserande avgift till Vadstena kommun för lån med kommunal borgen (motsvarar ett räntepåslag om 48 punkter). Vid utgången av 2023 hade 33 procent av lånestocken en kortare räntebindningstid än ett år (inklusive lån med fast ränta som löper ut under 2024). En känslighetsanalys visar att en omedelbar höjning av marknadsräntan med en procent medför en ökad räntekostnad om ca 1 mkr på årsbasis.

Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

För december 2022 genomfördes en extern värdering av bolagets fastighetsbestånd. Värderingen som utfördes av Forum Fastighetsekonomi AB visade på ett marknadsvärde om 930 mkr att jämföras med fastigheternas bokförda värde om 423 mkr per den 31 december 2022. Bolaget genomför en extern värdering av fastighetsbeståndet var tredje år, om inte skäl talar för annat. En internvärdering av beståndet vid årsskiftet 2023/2024 visar ett marknadsvärde om 921 mkr jämfört med fastigheternas bokförda värde om 413 mkr.

ENERGI OCH MILJÖ

Energiförbrukningen avseende uppvärmning blev 7979 MWh, vilket är en ökning med 5,8 procent jämfört med föregående år. Den ökade fjärrvärmeanvändningen beror dels på problem med läckande fjärrvärmekulvert och dels på att det har varit något kallare år 2023 jämfört med år 2022. Flerbostadshusen i Vadstena värms med fjärrvärme producerad av biobränsle, vilket innebär att uppvärmningens påverkan på växthuseffekten är ytterst marginell. Under 2023 förbrukades 84 948 kubikmeter vatten, vilket är en minskning med 9,3 procent jämfört med 2022. Under 2023 förbrukade bolaget 1627 MWh el, vilket är en minskning med 0,3 procent jämfört med 2022

UNDERHÅLL

Under 2023 har totalt 7,9 (13,3) mkr kostnadsförts avseende underhåll varav 4,2 (6,3) avser lägenhetsunderhåll.

INVESTERINGAR

Under 2023 har 3,0 (28,2) mkr investerats i fastighetsbeståndet (reservaggregatförråd och badrum Wasagården).

FASTIGHETER

Bolaget äger totalt 30 fastigheter innehållande 57 114 kvm bostäder samt 15 597 kvm lokaler. Verksamheten har under 2023 omfattat förvaltning av bolagets fastighetsbestånd. Förvaltningen har bedrivits i egen regi. Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår i slutet av 2023 till 479 mkr. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande belopp.

FRAMTIDA UTVECKLING

Verksamheten under 2023 har bedrivits enligt plan. Efterfrågan på lägenheter är fortsatt hög.

DET KOMMUNALA UPPDRAGET

Enligt gällande ägardirektiv ska avkastningen på eget kapital över tid vara minst 9%. Avkastningen 2023 på eget kapital uppgår till 11,3 procent. Styrelsen och vd gör bedömningen att den verksamhet som bolaget bedrivit under 2023 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)

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	84 506	81 073	79 739	68 543	69 099
Resultat efter finansiella poster	5 681	4 209	8 316	3 370	5 110
Antal anställda	18	16	17	18	18
Balansomslutning	449 162	449 294	447 632	405 136	305 747
Avkastning på eget kapital (%)	11,3	9,4	18,6	9,4	15,1
Soliditet (%)	11,2	10,0	10,0	8,8	11,1
Kassalikviditet (%)	13,9	6,8	17,3	7,0	3,7

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 600 000	14 320 291	22 748 151	253 048	44 921 490
Balanseras i ny räkning	-	-	253 048	-253 048	0
Årets resultat				5 565 130	5 565 130
Belopp vid årets utgång	7 600 000	14 320 291	23 001 199	5 565 130	50 486 620

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	23 001 199	
Årets vinst	5 565 130	-
	28 566 329	
Disponeras så att i ny räkning överföres	28 566 329	
	28 566 329	

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	4,6	75 637 438	72 668 430
Övriga förvaltningsintäkter		8 868 490	8 404 474
Summa rörelsens intäkter		84 505 928	81 072 904
FASTIGHETSKOSTNADER			
Underhåll		-7 915 720	-13 337 129
Driftskostnader	5,6,7	-43 548 709	-40 379 170
Fastighetsskatt		-1 329 360	-1 315 756
Avskrivningar		-14 596 780	-14 003 369
Summa rörelsens kostnader		-67 390 569	-69 035 424
Bruttoresultat		17 115 359	12 037 480
CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER			
Avskrivningar		-70 536	0
Övriga kostnader	7,8	-5 338 810	-4 265 514
Summa centrala administrationskostnader		-5 409 346	-4 265 514
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande poster	9	235 212	79 531
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-6 260 129	-3 642 511
Summa resultat från finansiella poster		-6 024 917	-3 562 980
Resultat efter finansiella poster		5 681 096	4 208 987
Koncernbidrag	11	250 000	-1 600 000
Resultat före skatt		5 931 096	2 608 987
Skatt på tempo är skillnad (bokföringsmässig/ skattemässig) skatt på årets resultat	12	-365 966	-2 355 939
Årets resultat		5 565 130	253 048

BALANSRÄKNING

Not

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3,14	413 195 816	422 534 467
Markanläggningar	15	6 874 974	7 574 676
Inventarier och maskiner	16	4 140 177	4 382 678
Pågående ny- och ombyggnader	17	4 382 702	3 670 935
		428 593 669	438 162 756
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	18	400 000	400 000
Fordringar hos dotterbolag	19	2 322 256	2 322 256
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	45 000	45 000
		2 767 256	2 767 256
Summa anläggningstillgångar		431 360 925	440 930 012
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses och kundfordringar		292 573	1 183 974
Fordringar hos dotterbolag	19	1 110 621	3 042 805
Aktuella skattefordringar		1 405 767	2 724 015
Övriga fordringar	21,23	14 194 403	695 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	773 669	695 812
		17 777 033	8 342 438
Kassa och bank	23	24 305	21 362
Summa omsättningstillgångar		17 801 338	8 363 800
SUMMA TILLGÅNGAR		449 162 263	449 293 812

BALANSRÄKNING FORTS.

Not

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (76.000 aktier)	24	7 600 000	7 600 000
Reservfond		14 320 291	14 320 291
		21 920 291	21 920 291
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	30	23 001 199	22 748 151
Årets resultat		5 565 130	253 048
		28 566 329	23 001 199
Summa eget kapital		50 486 620	44 921 490
Avsättningar			
Uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde	13	10 025 849	9 659 883
Summa avsättningar		10 025 849	9 659 883
Långfristiga skulder	25,27		
Skulder till kreditinstitut		369 500 000	369 500 000
Summa långfristiga skulder		369 500 000	369 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 975 574	7 119 306
Skulder hos dotterbolag		0	2 854 676
Övriga skulder	28	1 179 868	5 679 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	11 994 352	9 558 548
Summa kortfristiga skulder		19 149 794	25 212 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		449 162 263	449 293 812

KASSAFLÖDESANALYS

Not

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	11 706 013	7 771 966
Erhållen ränta	235 212	79 531
Betald ränta	-5 790 417	-3 480 820
Avskrivningar	14 667 316	14 003 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	20 818 123	18 374 047
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-9 184 595	1 516 249
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-6 532 356	-1 108 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 101 172	18 781 827
Investeringsverksamheten		
Anskaffning av materiella anläggningstillgångar	-5 098 229	-18 780 380
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 098 229	-18 780 380
Årets kassaflöde	2 943	1 447
Likvida medel	23	
Likvida medel vid årets början	21 362	19 915
Likvida medel vid årets slut	24 306	21 362

Noter

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

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, uträntas 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.

NOT 3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Bolagets fastigheter innehas för uthyrning. Fastigheterna klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 413 196 tkr (422 534 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 avvikelse avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde, dock minst var tredje år.

Fastigheterna värderades 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. Vid årsskiftet 2023/2024 har en internvärdering utförts, med kalkylperiod 5 år, som visar på ett marknadsvärde om 921 mkr. Direktavkastningskrav i värderingen vid årsskiftet 2023-2024 varierar mellan 3,87 % - 7,44%.

NOT 4 HYRESINTÄKTER

	2023	2022
Grundhyror:		
Bostäder	54 123 801	52 154 833
Lokaler	12 920 448	11 756 113
Övrigt	1 736 022	1 733 731
Hyresbortfall bostäder	-877 396	-570 883
Hyresbortfall lokaler	-28 126	-18 752
Hyresbortfall övrigt	-422 534	-393 482
	67 452 215	64 661 560
Värme		
	8 185 223	8 006 869
	8 185 223	8 006 869
Summa Hyresintäkter netto	75 637 438	72 668 430
	75 637 438	72 668 430

NOT 5 DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Värmekostnader	-8 224 305	-7 712 427
Övriga taxeburna kostnader	-7 471 958	-7 295 646
Reparationskostnader	-4 209 655	-4 816 317
Lokal administration	-4 386 161	-3 377 115
Övriga driftskostnader	-19 256 630	-17 177 665
	-43 548 709	-40 379 170

NOT 6 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2023	2022
Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal för lokaler. Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende tillsvidareavtal på bostäder, garage och parkeringsplatser med ensidig uppsägningsrätt:		
Lokaler		
Förfaller inom ett år	852 881	335 842
Förfaller senare än ett år men inom fem år	35 553 300	24 899 839
Förfaller senare än fem år	899 056	26 140 263
	37 305 237	51 375 944
Bostadslägenheter tre månadshyror	15 500 811	15 160 497
Garage- och parkeringsplatser en månadshyra	132 601	108 432
	15 633 412	15 268 929
Leasingkostnader för fordon	-65 400	-58 470
	-65 400	-58 470

NOT 7 PERSONAL

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	8	7
Män	10	9
	18	16
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 125 000	-1 076 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	-8 388 000	-7 135 000
	-9 513 000	-8 211 000
Sociala avgifter och pensionskostnader		
Pensionskostnader verkställande direktör	-455 231	-74 741
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 146 064	-386 588
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 968 000	-2 458 000
	-4 569 295	-2 919 329
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-14 082 295	-11 130 329

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 enl KAP-KL.

NOT 7 PERSONAL FORTS.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2023	2022
Antal kvinnor i styrelsen	1	1
Antal män i styrelsen	4	4
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	2	0
Antal män bland övriga ledande befattningshavare	2	1

NOT 8 ERSÄTTNING TILL REVISORER

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.

	2023	2022
Revisionsuppdrag	149 000	125 000
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
	149 000	125 000

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter	235 212	79 531
	235 212	79 531

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	-4 441 387	-2 009 125
Övriga räntekostnader	-1 818 742	-1 633 386
	-6 260 129	-3 642 511

NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	250 000	0
Lämnade koncernbidrag	0	-1 600 000
	250 000	-1 600 000

NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2023	2022
Uppskjuten skatt	365 966	2 355 939
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	365 966	2 355 939

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 931 096		2 608 987
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 221 806	20,60	-537 451
Ej avdragsgilla kostnader		-22 463		-18 260
Ej skattepliktiga intäkter		3 628		
Skatteeffekt av aktiverade avdragsgilla kostnader		197 091		2 127 046
Skatteeffekt av skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning		168 875		228 893
Skatteeffekt av ej aktiverade underskott		874 675		-1 800 228
Redovisad skattekostnad	0,00	0	0,00	0

NOT 13 UPPSKJUTEN SKATT

	2023-12-31	2022-12-31
Skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning	-1 459 500	-1 628 375
Skillnad mellan bokförings- och skattemässigt aktiverat underhåll	11 485 349	11 288 258
Belopp vid årets utgång	10 025 849	9 659 883

NOT 14 BYGGNADER OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	609 404 814	583 610 460
Inköp	807 861	162 831
Omfört från pågående nyanläggningar	3 088 322	25 631 523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	613 300 997	609 404 814
Ingående avskrivningar	-186 870 347	-174 186 728
Årets avskrivningar	-13 234 834	-12 683 619
Utgående ackumulerade avskrivningar	-200 105 181	-186 870 347
Utgående redovisat värde	413 195 816	422 534 467
Bokfört värde byggnader	401 655 415	410 994 066
Bokfört värde mark	11 540 401	11 540 401
	413 195 816	422 534 467

NOT 15 MARKANLÄGGNINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 640 606	10 248 478
Inköp	0	1 612 457
Omfört från pågående nyanläggningar	0	779 671
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 640 606	12 640 606
Ingående avskrivningar	-5 065 930	-4 451 235
Årets avskrivningar	-699 702	-614 695
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 765 632	-5 065 930
Utgående redovisat värde	6 874 974	7 574 676

NOT 16 INVENTARIER OCH MASKINER

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 828 502	29 462 511
Inköp	490 279	305 741
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omfört från pågående nyanläggningar	0	60 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 318 781	29 828 502
Ingående avskrivningar	-25 445 824	-24 740 769
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-732 780	-705 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 178 604	-25 445 824
Utgående redovisat värde	4 140 177	4 382 678

NOT 17 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda utgifter	3 670 935	13 443 029
Under året nedlagda utgifter	4 370 398	25 106 410
Under året genomförda omfördelningar	-3 088 322	-34 878 504
Omklassificeringar	-570 309	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 382 702	3 670 935
Utgående redovisat värde	4 382 702	3 670 935

Pågående nyanläggningar avser huvudsakligen utgifter för underhåll på fastigheterna Asylen och Karpen.

NOT 18 SPECIFIKATION ANDELAR I DOTTERBOLAG

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

NOT 19 FORDRINGAR HOS DOTTERBOLAG

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig fordran	2 322 256	2 322 256
Kortfristig fordran	1 110 621	3 042 805
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 432 877	5 365 061
Utgående redovisat värde	3 432 877	5 365 061

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
5 st aktier i Complus AB	5 000	5 000
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
Finansiella anläggningstillgångar	45 000	45 000

NOT 21 ÖVRIGA FORDRINGAR

Vid årsskiftet fanns en fordran på Vadstena Kommun om 12 978 838 kr. Vid årsskiftet föregående år 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.

Fordran på Vadstena Kommun avseende koncernkonto

12 978 838

0

Övriga fordringar på Vadstena Kommun

0

28 168

Övrigt

1 215 565

667 664

14 194 403

695 832

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupen återbäring HBV

119 576

126 004

Övriga poster

654 093

569 808

773 669

695 812

NOT 23 LIKVIDA MEDEL

Kassamedel

24 305

21 362

NOT 24 EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 600 000	14 320 291	22 748 151	253 048	44 921 490
Balanseras i ny räkning			253 048	-253 048	0
Årets resultat				5 565 130	5 565 130
Belopp vid årets utgång	7 600 000	14 320 291	23 001 199	5 565 130	50 486 620

NOT 25 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Kreditförfall		
Skulder med förfall inom ett år efter balansdagen som avses att förnyas	108 500 000	97 500 000
Skulder med förfall över ett år och mindre än fem år efter balansdagen	261 000 000	272 000 000
Skulder med förfall senare än fem år efter balansdagen	0	0
	369 500 000	369 500 000

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	-787 163	-317 452
Förskottsbetalda hyror	-6 112 141	-4 384 015
Upplupna löner	-1 030 152	-996 688
Upplupna sociala avgifter inkl löneskatt	-940 556	-710 308
Upplupen fastighetsskatt	-1 100 189	-2 374 714
Övriga poster	-2 024 151	-775 371
	-11 994 352	-9 558 548

NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
FÖR SKULDER TILL KREDITINSTITUT:		
Fastighetsinteckningar	7 200 000	7 200 000
	7 200 000	7 200 000

NOT 28 ÖVRIGA SKULDER

Vid årsskiftet fanns en fordran på Vadstena Kommun om 12 978 838 kr. Vid årsskiftet föregående år 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernkonto	0	-3 999 959
Kortfr skuld till Vadstena Kommun	-391 379	-543 133
Övriga skulder	-788 489	-1 136 817
	-1 179 868	-5 679 909

NOT 29 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser, Fastigo	-163 186	-155 846
	-163 186	-155 846

NOT 30 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	23 001 199
årets vinst	5 565 130

28 566 329

disponeras så att i ny räkning överföres	28 566 329
--	------------

28 566 329

NOT 31 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

Arne Sjöberg
Ordförande

Anders Hedberg

Bengt O Petersson

Lena Davidsson

Thomas Söderberg

Leif Samuelsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2024
KPMG AB

John Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vadstena fastighetsaktiebolag för år 2023. 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 2023 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2023 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upp-

täcka 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 revisionssed 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 2024

KPMG AB

John Johansson
Auktoriserad revisor

Till fullmäktige i Vadstena kommun

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

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2023

Inledning

Vi, av fullmäktige i Vadstena kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i Vadstena Fastighets AB för år 2023. 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 bedrivits 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.

Iakttagelser 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. 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.

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 träffade styrelsen i december varvid vi diskuterade innebörden av skrivningen i ägardirektivet om det finansiella målet på 9% avkastning över

tid.

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 12 mars 2024

Jan Engholm
Christer Johansson

Av kommunfullmäktige i Vadstena kommun utsedda lekmannarevisorer i Vadstena Fastighets AB

Fastigheternas färdigställande, anskaffningsvärdet, bokfört värde och taxeringsvärde 2023-12-31, kr

Fastigheter	Färdigställt	Anskaffn.värde färdigst byggnad	Anskaffn. värde mark	Bokfört värde byggnad	Totalt bokfört värde mark +byggnad	2022 Taxeringsvärde
Asylen 10	1987	47 314 680	937 500	16 853 004	17 790 504	51 154 000
Blåklinten 1	1964	40 482 891	70 860	34 468 474	34 539 334	22 613 000
Bårstad 2:34	1985	6 421 616	50 000	3 903 117	3 953 117	2 209 000
Diadem 2	2018	18 001 842	505 125	15 774 360	16 279 485	276 000
Drabanten 1	2021	61 113 005	1 260 000	58 201 249	59 461 249	27 866 000
Elisabeth 2, konvaljen	2016	18 893 628	644 538	16 424 869	17 069 407	0
Hertigen 19	1968/69/70/71	32 345 694	696 696	13 482 242	14 178 938	69 978 000
Hertigiteln 1	1978	58 092 279	320 000	35 914 804	36 234 804	39 668 000
Hotellet 11	1966	9 196 035	973 776	5 408 163	6 381 939	7 020 000
Kalkbrottet 2	1992	10 346 935	772 500	7 108 012	7 880 512	0
Kalkhagen 2	1970/86/93	46 060 581	305 000	26 685 410	26 990 410	20 948 000
Karpen 1	1972	17 204 107	122 832	9 740 079	9 862 911	26 000 000
Knekten 1	1986	3 752 202	70 018	1 565 248	1 635 266	5 310 000
Prästkragen 1	1964	13 970 011	58 590	9 186 121	9 244 711	17 362 000
Pumpen 1	1974	9 637 144	116 453	4 284 566	4 401 019	17 265 000
Radiatorn 13	1983	2 900 994	312 354	2 834 999	3 147 353	2 820 000
Riddaren 4	1959/60/61	16 298 133	47 782	6 340 566	6 388 348	29 891 000
Riksföreståndaren 1	2021	15 120 630	824 708	14 410 016	15 234 724	10 386 000
Riksföreståndaren 2	2021	30 966 243	1 487 881	29 570 782	31 058 663	14 112 000
Riksföreståndaren 4	2021	24 234 447	657 276	22 925 587	23 582 863	11 590 000
Slottsherren 1	1986/92/93	21 423 665	86 400	8 423 717	8 510 117	23 171 000
Slottsvakten 5	1986/90/92	38 323 339	496 300	16 482 761	16 979 061	31 192 000
Solrosen 9	1954	5 381 793	20 614	3 657 715	3 678 329	6 400 000
Solrosen 10	1957	13 861 805	43 289	9 770 506	9 813 795	13 660 000
Spiran 4	2018	19 625 458	433 125	17 235 736	17 668 861	388 000
Violen 27	1949/2011	3 767 623	2 572	2 342 763	2 345 335	3 624 000
Värlöken 8	1952	10 344 502	54 712	5 862 101	5 916 813	17 064 000
Västerlösa 1:58	1971/72	1 948 385	12 900	683 192	696 092	3 720 000
Västerlösa 2:27	1982	1 841 963	69 000	1 323 154	1 392 154	1 085 000
Västerlösa 2:29	1985	2 888 966	87 600	792 102	879 702	2 691 000
TOTALT		601 760 596	11 540 401	401 655 415	413 195 816	479 463 000

Vadstena Fastighets AB 556051-2468
Lägenheternas antal, yta, årshyra samt årsvärmekostnad 2023-01-01

	SAMTLIGA BOSTÄDER					LOKALER		GARAGE		VÄRMEAVGIFT			
	1 rok 1 rkv 1 rum	2 rok 2 rkv	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta m ²	Medelyta	Medelårshyra	Antal	Yta m ²	Antal	Per m ²
Asylen 10	4	28	9	2	2	45	3 931	88	901	10	2 925		191
Blåklinten 1	6	12	24			54	3 051	57	989				198
Bårstad 2:34						0				1	570		
Diadem 1			3	6		9	810	90	1 373				73
Drabanten 7	5	16	9			30	1 781	59	1 729	1	73		46
Elisabeth 2						0				2	528		
Herrigen 19	13	16	70	15		162	10 704	66	835			92	184
Hertigteln 1		2	14	10	1	45	3 741	83	1 061				165
Hotellet 11						0				4	1 278		
Kalkbrottet 2						0				1	541		
Kalkhagen 2	3	34	3			40	2 375	59	986	2	8 820	30	
Karpen 1	6	18	24	12		60	4 686	78	830				201
Knekten 1	2			4		6	570	95	825			19	198
Prästkragen 1		24	12			36	2 425	67	869			22	
Pumpen 1		4	16	16		36	3 092	86	832			27	188
Riddaren 4	10	6	24	6	1	68	4 187	62	842	3	496		40
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
Slottsherren 1	1	4	11	8	1	25	2 075	83	1 022				162
Slottsvakten 5	2	11	12	9	1	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
27				4		4	388	97	882			2	203
Vårriöken 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	1		3	191	64	940	2	107		196
Västerlösa 2:29			8			8	618	77	818				
TOTALT	47	61	322	117	6	805	57 114	71	954	27	15 597	212	

