



Årsredovisning 2024



VADSTENA
fastighets ab

VD HAR ORDET

Under våren tillträdde jag som VD och känner mig tacksam för att komma till Vadstena.

Som Vadstenabornas allmännyttiga bostadsbolag ska vi medverka till kommunens bostadspolitik, ta ett bostadssocialt ansvar och aktivt arbeta med hållbarhet i verksamheten. Vi ska fortsätta vara en attraktiv hyresvärd med välskötta bostäder både för unga och äldre.

Under verksamhetsåret 2024 har kostnaderna för våra taxor, drift- och underhållskostnader fortsatt att öka. Inflationen och styrräntan har under året gått neråt och framtidsutsikterna känns positiva.

Det är fortsatt viktigt att arbeta mot våra hållbarhetsmål med energieffektivisering och återbruk där det är möjligt. Ett arbete vi behöver göra tillsammans med våra hyresgäster.

Under hösten har vi genomfört en hyresgästundersökning med en hög svarsfrekvens. Resultatet är av stor betydelse för vårt fortsatta arbete framöver för att vara en attraktiv hyresvärd och hålla en hög servicenivå.

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen blev utdragen och hamnade hos Hyresmarknadskommittén. Under maj månad träffade vi en överenskommelse om hyreshöjning som landade på 5,16% i snitthöjning för hela fastighetsbeståndet. Hyran började gälla vid årsskiftet och innebar retroaktiva hyresinbetalningar för hyresgästerna.

Efterfrågan på lägenheter i Vadstena är fortsatt hög. Vi har få vakanser och av de som står i vår bostadskö har 550 personer aktivt sökt lägenheter under året. Bolaget gör för året en vinst om 3,7 mkr efter finansiella poster.

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

Under 2024 har vi inte försålt eller inköpt någon fastighet. Antalet lägenheter uppgår till 805.

Under året har vi slutfört underhållsprojektet på Karpen 1 med utbyte spillvattenledningar, utbyte tak på två fastigheter, fasad- och fönstermålningar, dräneringsarbeten, modernisering av ventilation- och styrsystem och lägenhetsreoveringar.

Under årsskiftet har en förstudie påbörjats för ROT-reovering av 162 lägenheter på Hertigen 19.

Marknadsundersökning för nybyggnation av trygghetsboende på området Karlsfrid, öster om Tycklingevägen har genomförts hos kommuninvånarna. 128 personer är intresserade och anpassningar av lägenhetsstorlekar utefter marknadsundersökningen samt tidigare erfarenheter fortgår. Planen är att kunna påbörja byggnationen under året.

Kommunfullmäktige beslutade 2024-06-19 om att Vadstena fastighetsaktiebolag i huvudsak ska vara ett renodlat kommunalt bolag för bostäder och kommersiella lokaler. Vadstena förvaltnings Aktiebolags verksamhet ska läggas ner från 2024-12-31. Verksamheten ska fördelas till Vadstena fastighetsaktiebolag och Vadstena kommun utefter framtagna utredningar.

Detta har inneburit att vi har anpassat organisationen utefter kommunkoncernens utredning, ägardirektiv och beslutade mål. Yttre skötsel, vintervård, lokalvård och fastighetsjour utförs inte längre i egen regi. Vi har också bytt arbetsgivarorganisation till Sobona.

Tobias Bohman, vd



Tobias Bohman, ny vd





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.



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 VADSTENA FASTIGHETS AB SKER MED ARBETSGLÄDJE.

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

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.





EXEMPEL PÅ INSATSER I VÅR VERKSAMHET:

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



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 2024 målade vi fönster och fasad på Ljungagränd. Alla fönster målades färdigt på Asylen samt att taket på tornet målades. Dräneringsarbeten på Magnus Erikssons väg 2 utfördes.

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

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



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 8000 personer 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 medarbetarunder-

sökningar 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 trygghetskapande åtgärder. Vi har även ett nära samarbete med kommunens socialförvaltning och integrationsenhet om lägen-



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 prioriterar långsiktigt hållbara lösningar vid både nyproduktion och renovering, i stället för att välja alternativ som enbart ger kortsiktig vinst. Genom att använda material med lång livslängd skapar vi förutsättningar för stabilitet och lönsamhet över tid. Detta arbetssätt gör det möjligt för oss att både underhålla och energieffektivisera våra befintliga bostäder, samtidigt som det bidrar till en hållbar produktion av nya bostäder.



På Vadstena Fastighets AB främjar vi en cirkulär ekonomi genom att göra medvetna materialval vid både renovering och nyproduktion, samt genom att samarbeta med leverantörer för återvinning och återbruk, exempelvis av vitvaror.

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 2024.

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 kompetensliga 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

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

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Verkställande direktör

Tobias Bohman är verkställande direktör.

Revisorer

KPMG AB med auktoriserad revisor John Johansson som huvudansvarig är bolagets revisor. Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor 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

Vadstena fastighetsaktiebolag har fått en ny VD. Tobias Bohman har sedan 2024-04-02 efterträtt Leif Samuelsson, som avslutat sin anställning på företaget.

Försäljning

Under året har inga fastigheter sålts.

HYROR OCH MARKNAD

Hyresförhandlingar

Förhandlingar med Hyresgästföreningen region Sydost angående hyrorna för 2024 påbörjades i november 2023. Överenskommelse om hyreshöjningen från 2024-01-01 träffades i maj 2024 efter medling från Hyresmarknadskommittén. Kallhyreshöjningen för rena kallhyror 4,76% (gäller de lägenheter som har direktverkande el som uppvärmning). För nyproduktion med presumtionshyra (Drabanten 7 och Riksföreståndaren 1, 2 och 4) höjdes kallhyrorna med 2,93%. Värmetillägget höjdes med 9,5%. Snitthöjningen för hela fastighetsbeståndet blev 5,16%. För garage- och parkeringsplatser gjordes ingen hyreshöjning.

Marknad

Vakansgraden för året har varit 1,38 (0,60) procent. Till vakanserna skall läggas hyresförluster i samband med omflyttningar vilket gör att de sammanlagda hyresförlusterna för 2024 uppgår till 2,29 (1,62) procent av hyresintäkterna för bostäder (kallhyror). Omflyttningstakten för året blev 13 (16) procent.

EKONOMI

Resultat

Bolaget gör för år 2024 en vinst om 3,7 mkr före skatt och bokslutsdispositioner jämfört med en budgeterad vinst om 0,6 mkr. Skillnaden beror dels på att en större del underhåll har hanterats som K3 och därmed skrivs av över en längre tidsperiod och dels på lägre kostnader för reparation och ränta än budgeterat. 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 2024 sammanlagt 21 lån om 359,5 mkr samtliga lån löper med kommunal borgen. Den genomsnittliga räntan för bolagets fastighetslån blev 1,96 (1,2) procent. Därutöver har bolaget betalat 1,6 mkr i förmånskompenserande avgift till Vadstena kommun för lån med kommunal borgen (motsvarar ett räntepåslag om 45 punkter). Vid utgången av 2024 hade 38 procent av lånestocken en kortare räntebindningstid än ett år (inklusive lån med fast ränta som löper ut under 2025). 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 2024/2025 visar ett marknadsvärde om 949 mkr jämfört med fastigheternas bokförda värde om 407 mkr.

ENERGI OCH MILJÖ

Energiförbrukningen avseende uppvärmning blev 7715 MWh, vilket är en minskning med 3,5 procent jämfört med föregående år. Flerbostadshusen i Vadstena värms med fjärrvärme producerad av biobränsle, vilket innebär att uppvärmningens påverkan på växthuseffekten är ytterst marginell. Under 2024 förbrukades 88 955 kubikmeter vatten, vilket är en ökning med 5 procent jämfört med 2023. Under 2024 förbrukade bolaget 1609 MWh el, vilket är en minskning med 1,1 procent jämfört med 2023.

UNDERHÅLL

Under 2024 har totalt 9,7 (7,9) mkr kostnadsförts avseende underhåll varav 4,4 (4,2) avser lägenhetsunderhåll.

INVESTERINGAR

Under 2024 har 9,9 (3,0) mkr investerats i fastighetsbeståndet (Utbyte spill- och dagvattensystem Karpen 1. Utbyte ventilationssystem Asylen 10 och renovering av badrum).

FASTIGHETER

Bolaget äger totalt 30 fastigheter innehållande 57 114 kvm bostäder samt 15 568 kvm lokaler. Verksamheten har under 2024 omfattat förvaltning av bolagets fastighetsbestånd. Förvaltningen har bedrivits i egen regi. Det sammanlagda taxerings-

värdet uppgår i slutet av 2024 till 479 mkr. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande belopp.

FRAMTIDA UTVECKLING

Verksamheten under 2024 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 2024 på eget kapital uppgår till 6,9 procent. Styrelsen och vd gör bedömningen att den verksamhet som bolaget bedrivit under 2024 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och att det utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Kommunfullmäktige beslutade 2024-06-19 om att Vadstena fastighetsaktiebolag i huvudsak ska vara ett renodlat kommunalt bolag för bostäder och kommersiella lokaler. Vadstena förvaltnings AB ska läggas ner från 2024-12-31 och verksamheten ska fördelas till Vadstena fastighetsaktiebolag och Vadstena kommun.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En omorganisation i bolaget har genomförts, verksamheten i dotterbolaget Vadstena förvaltnings Aktiebolag har fördelats mellan Vadstena fastighetsaktiebolag och Vadstena Kommun per den 1 januari 2025. Bolaget har också bytt arbetsgivarorganisation till Sobona.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE (Tkr)

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	87 485	84 506	81 073	79 739	68 543
Resultat efter finansiella poster	3 683	5 681	4 209	8 316	3 370
Antal anställda	18	18	16	17	18
Balansomslutning	442 944	449 162	449 294	447 632	405 136
Avkastning på eget kapital (%)	6,9	11,3	9,4	18,6	9,4
Soliditet (%)	12,0	11,2	10,1	10,0	8,8
Kassalikviditet (%)	12,9	13,9	6,8	17,3	7,0

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 600 000	14 320 291	23 001 199	5 565 130	50 486 620
Balanseras i ny räkning	-	-	5 565 130	-5 565 130	0
Årets resultat				2 673 940	2 673 940
Belopp vid årets utgång	7 600 000	14 320 291	28 566 329	2 673 940	53 160 560

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	28 566 329
Årets vinst	2 673 940
	31 240 269

Disponeras så att i ny räkning överföres

31 240 269
31 240 269

RESULTATRÄKNING

Not

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	4,6	79 340 356	75 637 438
Övriga förvaltningsintäkter		8 144 349	8 868 490
Summa rörelsens intäkter		87 484 705	84 505 928
FASTIGHETSKOSTNADER			
Underhåll		-9 724 460	-7 915 720
Driftskostnader	5,6,7	-44 241 712	-43 548 709
Fastighetskatt		-1 567 780	-1 329 360
Avskrivningar		-14 509 077	-14 596 780
Summa rörelsens kostnader		-70 043 029	-67 390 569
Bruttoresultat		17 441 676	17 115 359
CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER			
Avskrivningar		-79 053	-70 536
Övriga kostnader	7,8	-5 383 239	-5 338 810
Summa centrala administrationskostnader		-5 462 292	-5 409 346
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande poster	9	543 355	235 212
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-8 839 917	-6 260 129
Summa resultat från finansiella poster		-8 296 562	-6 024 917
Resultat efter finansiella poster		3 682 821	5 681 096
Koncernbidrag	11	-250 000	250 000
Resultat före skatt		3 432 821	5 931 096
Skatt på temporär skillnad (bokföringsmässig-/skattemässig)	12	-758 881	-365 966
ÅRETS RESULTAT		2 673 940	5 565 130

BALANSRÄKNING

Not

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3,14	406 903 301	413 195 816
Markanläggningar	15	9 076 811	6 874 974
Inventarier och maskiner	16	4 166 071	4 140 177
Pågående ny- och ombyggnader	17	1 747 215	4 382 702
		421 893 398	428 593 669
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		424 660 654	431 360 925
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses och kundfordringar		416 125	292 573
Fordringar hos dotterbolag	19	1 377 386	1 110 621
Aktuella skattefordringar		1 405 767	1 405 767
Övriga fordringar	21	14 162 228	14 194 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	911 981	773 669
		18 273 487	17 777 033
Kassa och bank	23	9 696	24 305
Summa omsättningstillgångar		18 283 183	17 801 338
SUMMA TILLGÅNGAR		442 943 837	449 162 263

BALANSRÄKNING FORTS.

Not

		2024-12-31	2023-12-31
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	28 566 329	23 001 199
Årets resultat		2 673 940	5 565 130
		31 240 269	28 566 329
		53 160 560	50 486 620
Summa eget kapital			
Avsättningar			
Uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde	13	10 784 730	10 025 849
		10 784 730	10 025 849
Summa avsättningar			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25,27	359 500 000	369 500 000
		359 500 000	369 500 000
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 834 238	5 975 574
Övriga skulder	28	1 046 557	1 179 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	11 617 752	11 994 352
		19 498 547	19 149 794
Summa kortfristiga skulder			
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		442 943 837	449 162 263

KASSAFLÖDESANALYS

Not

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	11 979 384	11 706 013
Erhållen ränta	543 355	235 212
Betald ränta	-8 704 929	-5 790 417
Avskrivningar	14 588 130	14 667 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	18 405 939	20 818 123
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-746 453	-9 184 595
Ökning/minskning kortfristiga skulder	213 765	-6 532 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 873 251	5 101 172
Investeringsverksamheten		
Anskaffning av materiella anläggningstillgångar	-7 887 859	-5 098 229
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 887 859	-5 098 229
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-10 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 000 000	0
Årets kassaflöde	-14 608	2 943
Likvida medel	23	
Likvida medel vid årets början	24 305	21 362
Likvida medel vid årets slut	9 697	24 306

Noter

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Intäkter

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

Lånekostnader

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. I de fall anläggningstillgångarna består av olika komponenter där varje del har en förväntad nyttjandeperiod som skiljer sig väsentligt från övriga delar av tillgången, sker avskrivning av sådana komponenter var för sig utifrån varje komponents bedömda nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras 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	25-70 år
Hissar, el, våtrum, ventilation och värmesystem	25-50 år
Teknisk utrustning, vitvaror och tvättutr.	15-20 år
Övrigt	50 år
Markanläggningar	10-50 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 inte 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 fastighetsaktiebolag 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 406 903 tkr (413 196 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 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 2024/2025 har en internvärdering utförts, med kalkylperiod 5 år, som visar på ett marknadsvärde om 949 mkr. Direktavkastningskrav i värderingen vid årsskiftet 2024-2025 varierar mellan 4,11 % - 8,00%.

NOT 4 HYRESINTÄKTER

	2024	2023
Grundhyror:		
Bostäder	56 926 945	54 123 801
Lokaler	13 362 327	12 920 448
Övrigt	1 883 086	1 736 022
Hyresbortfall bostäder	-1 289 878	-877 396
Hyresbortfall lokaler	0	-28 126
Hyresbortfall övrigt	-376 680	-422 534
	70 505 800	67 452 215
Värme		
	8 834 557	8 185 223
	8 834 557	8 185 223
Summa Hyresintäkter netto	79 340 356	75 637 438
	79 340 356	75 637 438

NOT 5 DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Värmekostnader	-8 766 692	-8 224 305
Övriga taxeburna kostnader	-7 565 503	-7 471 958
Reparationskostnader	-4 041 171	-4 209 655
Lokal administration	-5 181 285	-4 386 161
Övriga driftskostnader	-18 687 061	-19 256 630
	-44 241 712	-43 548 709

NOT 6 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2024	2023
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	16 830	852 881
Förfaller senare än ett år men inom fem år	35 694 749	35 553 300
Förfaller senare än fem år	2 824 385	899 056
	38 535 964	37 305 237
Bostadslägenheter tre månadshyror	16 293 681	15 500 811
Garage- och parkeringsplatser en månadshyra	138 049	132 601
	16 431 730	15 633 412
Leasingkostnader för fordon	-42 982	-65 400
	-42 982	-65 400

NOT 7 PERSONAL

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	8	8
Män	10	10
	18	18
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 736 000	-1 125 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	-8 127 000	-8 388 000
	-9 863 000	-9 513 000
Sociala avgifter och pensionskostnader		
Pensionskostnader verkställande direktör	-89 807	-455 231
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 365 802	-1 146 064
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-3 065 000	-2 968 000
	-4 520 609	-4 569 295
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-14 383 609	-14 082 295

NOT 7 PERSONAL FORTS.

	2024	2023
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal kvinnor i styrelsen	1	1
Antal män i styrelsen	4	4
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	2	2
Antal män bland övriga ledande befattningshavare	2	2

NOT 8 ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2024	2023
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	150 000	149 000
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	15 000	0
	165 000	149 000

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Ränteintäkter	543 355	235 212
	543 355	235 212

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	-7 191 199	-4 441 387
Övriga räntekostnader	-1 648 718	-1 818 742
	-8 839 917	-6 260 129

NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	0	250 000
Lämnade koncernbidrag	-250 000	0
	-250 000	250 000

NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2024	2023
Uppskjuten skatt	758 881	365 966
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	758 881	365 966

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 432 821		5 931 096
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-707 161	20,60	-1 221 806
Ej avdragsgilla kostnader		-18 043		-22 463
Ej avdragsgillt räntenetto		-300 085		-21 445
Ej skattepliktiga intäkter		7 772		3 628
Skatteeffekt av aktiverade avdragsgilla kostnader		726 791		197 091
Skatteeffekt av skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning		32 091		168 875
Skatteeffekt av ej aktiverade underskott		258 635		896 120
Redovisad skattekostnad	0,00	0	0,00	0

NOT 13 UPPSKJUTEN SKATT

	2024-12-31	2023-12-31
Skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning	-1 427 409	-1 459 500
Skillnad mellan bokförings- och skattemässigt aktiverat underhåll	12 212 139	11 485 349
Belopp vid årets utgång	10 784 730	10 025 849

NOT 14 BYGGNADER OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	613 300 997	609 404 814
Inköp	21 602	807 861
Omfört från pågående nyanläggningar	6 853 328	3 088 322
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	620 175 927	613 300 997
Ingående avskrivningar	-200 105 181	-186 870 347
Årets avskrivningar	-13 167 445	-13 234 834
Utgående ackumulerade avskrivningar	-213 272 626	-200 105 181
Utgående redovisat värde	406 903 301	413 195 816
Bokfört värde byggnader	395 362 900	401 655 415
Bokfört värde mark	11 540 401	11 540 401
	406 903 301	413 195 816

NOT 15 MARKANLÄGGNINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 640 606	12 640 606
Inköp	0	0
Omfört från pågående nyanläggningar	2 935 144	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 575 750	12 640 606
Ingående avskrivningar	-5 765 632	-5 065 930
Årets avskrivningar	-733 307	-699 702
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 498 939	-5 765 632
Utgående redovisat värde	9 076 811	6 874 974

NOT 16 INVENTARIER OCH MASKINER

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 318 781	29 828 502
Inköp	672 272	490 279
Försäljningar/utrangeringar	-38 500	0
Omfört från pågående nyanläggningar	41 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 993 553	30 318 781
Ingående avskrivningar	-26 178 604	-25 445 824
Försäljningar/utrangeringar	38 500	0
Årets avskrivningar	-687 378	-732 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 827 482	-26 178 604
Utgående redovisat värde	4 166 071	4 140 177

NOT 17 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda utgifter	4 382 702	3 670 935
Under året nedlagda utgifter	7 193 985	4 370 398
Under året genomförda omfördelningar	-9 829 472	-3 088 322
Omklassificeringar	0	-570 309
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 747 215	4 382 702
Utgående redovisat värde	1 747 215	4 382 702

Utgående saldo vid årsskiftet i Pågående ny- och ombyggnader avser huvudsakligen utgifter för ventilationsutbyte samt projekteringskostnader för stambyte.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig fordran	2 322 256	2 322 256
Kortfristig fordran	1 646 815	1 110 621
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 969 071	3 432 877
Utgående redovisat värde	3 969 071	3 432 877

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran på Vadstena Kommun avseende koncernkonto	13 420 477	12 978 838
Övriga fordringar på Vadstena Kommun	288 321	0
Övrigt	453 429	1 215 565
	14 162 227	14 194 403

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen återbäring HBV	117 705	119 576
Övriga poster	794 276	654 093
	911 981	773 669

NOT 23 LIKVIDA MEDEL

	2024-12-31	2023-12-31
Kassamedel	9 696	24 305
	9 696	24 305

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	23 001 199	5 565 130	50 486 620
Balanseras i ny räkning			5 565 130	-5 565 130	0
Årets resultat				2 673 940	2 673 940
Belopp vid årets utgång	7 600 000	14 320 291	28 566 329	2 673 940	53 160 560

Aktiekapitalet består av 76 000 st aktier. Kvotvärde 100 kronor.

NOT 25 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Kreditförfall		
Skulder med förfall inom ett år efter balansdagen som avses att förnyas	122 500 000	108 500 000
Skulder med förfall över ett år och mindre än fem år efter balansdagen	237 000 000	261 000 000
Skulder med förfall senare än fem år efter balansdagen	0	0
	359 500 000	369 500 000

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	-922 151	-787 163
Förskottsbetalda hyror	-5 145 110	-6 112 141
Upplupna löner	-662 260	-1 030 152
Upplupna sociala avgifter inkl löneskatt	-784 363	-940 556
Upplupen fastighetsskatt	-1 362 811	-1 100 189
Övriga poster	-2 741 057	-2 024 151
	-11 617 752	-11 994 352

NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
FÖR SKULDER TILL KREDITINSTITUT:		
Fastighetsinteckningar	0	7 200 000
	0	7 200 000

NOT 28 ÖVRIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfr skuld till Vadstena Kommun	-62 633	-391 379
Övriga skulder	-983 924	-788 489
	-1 046 557	-1 179 868

NOT 29 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser, Fastigo	-188 134	-163 186
	-188 134	-163 186

NOT 30 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst

28 566 329

årets vinst

2 673 940

31 240 269

disponeras så att i ny räkning överföres

31 240 269

31 240 269

NOT 31 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

En omorganisation i bolaget har genomförts, verksamheten i dotterbolaget Vadstena förvaltnings Aktiebolag har fördelats mellan Vadstena fastighetsaktiebolag och Vadstena Kommun per den 1 januari 2025. Bolaget har också bytt arbetsgivarorganisation till Sobona.

Arne Sjöberg
Ordförande

Anders Hedborg

Bengt O Petersson

Lena Davidsson

Thomas Söderberg

Tobias Bohman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

John Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vadstena fastighetsaktiebolag för år 2024. 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 2024 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 revisors sed 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 granskningsåtgär-

der 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 2024 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen. Som en del av en revision enligt god 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 den 31 mars 2025

KPMG AB

John Johansson
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorn i
Vadstena fastighetsaktiebolag,
Vadstena kommun

Till årsstämman i Vadstena fastighetsaktiebolag,
organisationsnummer 556051-2468
Till kommunfullmäktige i Vadstena kommun

2025-04-02

Jag, av fullmäktige i Vadstena kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Vadstena fastighetsaktiebolags verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

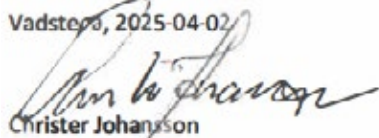
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisions-
sed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån
bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har
genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att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

Jag har löpande granskat protokoll och handlingar som erhållits från bolaget samt tagit
del av auktoriserad revisors rapport.

Jag bedömer att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt
och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Vadstena, 2025-04-02


Christer Johansson
Lekmannarevisor


Jan-Inge Printz
Lekmannarevisor



Fastigheternas färdigställande, anskaffningsvärden, bokfört värde 2024-12-31 samt taxeringsvärde 2023

Fastigheter	Färdigställt	Anskaffn.värde färdigt byggnad	Anskaffn. värde mark	Bokfört värde byggnad	Totalt bokfört värde mark +byggnad	2023 Taxeringsvärde
Asylen 10	1987	47 314 680	937 500	17 942 709	18 880 209	51 154 000
Blåklinten 1	1964	40 482 891	70 860	33 414 336	33 485 196	22 613 000
Bårstad 2:34	1985	6 421 616	50 000	3 749 667	3 799 667	2 209 000
Diademet 2	2018	18 001 842	505 125	15 352 594	15 857 719	276 000
Drabanten 1	2021	61 113 005	1 260 000	57 043 461	58 303 461	27 866 000
Elisabeth 2, konvaljen	2016	18 893 628	644 538	16 080 474	16 725 012	0
Hertigen 19	1968/69/70/71	32 345 694	696 696	13 457 337	14 154 033	69 978 000
Hertigitelh 1	1978	58 092 279	320 000	34 838 396	35 158 396	39 668 000
Hotellet 11	1966	9 196 035	973 776	5 221 605	6 195 381	7 020 000
Kalkbrottet 2	1992	10 346 935	772 500	6 899 394	7 671 894	0
Kalkhagen 2	1970/86/93	46 060 581	305 000	26 090 542	26 395 542	20 948 000
Karpen 1	1972	17 204 107	122 832	10 385 440	10 508 272	26 000 000
Knekten 1	1986	3 752 202	70 018	1 674 694	1 744 712	5 310 000
Prästkragen 1	1964	13 970 011	58 590	8 860 813	8 919 403	17 362 000
Pumpen 1	1974	9 637 144	116 453	4 837 209	4 953 662	17 265 000
Radiatorn 13	1983	2 900 994	312 354	2 775 809	3 088 163	2 820 000
Riddaren 4	1959/60/61	16 298 133	47 782	5 991 060	6 038 842	29 891 000
Riksföreståndaren 1	2021	15 120 630	824 708	14 082 322	14 907 030	10 386 000
Riksföreståndaren 2	2021	30 966 243	1 487 881	28 899 376	30 387 257	14 112 000
Riksföreståndaren 4	2021	24 234 447	657 276	22 399 867	23 057 143	11 590 000
Slottsherren 1	1986/92/93	21 423 665	86 400	8 203 514	8 289 914	23 171 000
Slottsvakten 5	1986/90/92	38 323 339	496 300	16 499 608	16 995 908	31 192 000
Solrosen 9	1954	5 381 793	20 614	3 520 969	3 541 583	6 400 000
Solrosen 10	1957	13 861 805	43 289	9 425 059	9 468 348	13 660 000
Spiran 4	2018	19 625 458	433 125	16 784 623	17 217 748	388 000
Violen 27	1949/2011	3 767 623	2 572	2 216 731	2 219 303	3 624 000
Vårlöken 8	1952	10 344 502	54 712	5 607 352	5 662 064	17 064 000
Västerlösa 1:58	1971/72	1 948 385	12 900	636 390	649 290	3 720 000
Västerlösa 2:27	1982	1 841 963	69 000	1 742 230	1 811 230	1 085 000
Västerlösa 2:29	1985	2 888 966	87 600	729 322	816 922	2 691 000
TOTALT		601 760 596	11 540 401	395 362 900	406 903 301	479 463 000

Vadstena Fastighets AB 556051-2468
Lägenheternas antal, yta, årshyra samt årsvärmekostnad 2024-01-01

SAMTLIGA BOSTÄDER LOKALER GARAGE VÄRMEAVGIFT

	1 rok 1 rkv 1 rum	1 rk	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	87	945	10	2896	209		
Blåklinten 1	6	12	24	12		54	3 051	57	1036	1		216		
Båstad 2:34						0				1	570	80		
Diadem 1				3	6	9	810	90	1 438	1	73	50		
Drabanten 7	5	16	9			30	1 781	59	1 780	1				
Elisabeth 2						0				2	528	203		
Hertigen 19	13	16	70	48	15	162	10 704	66	880			92		
Hertigtiteln 1		2	14	18	10	45	3 741	83	1 139			180		
Hotellet 11						0				4	1278			
Kalkbrottet 2						0				1	541			
Kalkhagen 2		3	34	3		40	2 375	59	992	2	8 820			
Karpen 1		6	18	24	12	60	4 686	78	841			30		
Knekten 1		2			4	6	570	95	864					
Prästkragen 1			24	12		36	2 425	67	911			19		
Pumpen 1			4	16	16	36	3 092	86	866			22		
Riddaren 4	10	6	24	21	6	68	4 187	62	883	3	496	27		
Riksföreståndaren 1				2	4	6	584	97	1 301			43		
Riksföreståndaren 2				2	10	12	1 196	100	1 328			44		
Riksföreståndaren 4				6	4	10	936	94	1 259			43		
Slotsherren 1	1		4	11	8	25	2 075	83	1 071			178		
Slottsvakten 5		2	11	12	9	35	2 781	79	1 056	1	259	8		
Solrosen 9	2	2	10	3		17	962	57	919			4		
Solrosen 10	3	3	12	15		33	1 969	60	956			8		
Spiran 4				7	2	9	750	83	1 482			80		
Violen 27					4	4	388	97	924			2		
Vårilöken 8	6	3	22	7	4	42	2 555	61	894					
Västerlösa 1:58			6	4		10	758	76	802					
Västerlösa 2:27	1		1		1	3	191	64	985	2	107			
Västerlösa 2:29				8		8	618	77	848					
TOTALT	42	66	322	252	117	6	805	57 114	71	994	27	15 568	212	