



VADSTENA
fastighets ab



KRABBEGATAN

Årsredovisning | 2025

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Vd ord	3
Hållbar utveckling	6
Förvaltningsberättelse	13
Revisionsberättelse	36
Granskningsrapport	39
Tabeller	41

VD HAR ORDET

År 2025 har varit ett år av omställning och framtidsinriktade beslut. Efter att förvaltningsuppdraget i vårt dotterbolag avvecklats har vi anpassat organisationen till nya förutsättningar. Året har präglats av att skapa stabilitet, tydlighet och långsiktighet i vår verksamhet en trygg grund för bolagets fortsatta utveckling.

En viktig del i detta arbete har varit att samla våra personalgrupper på huvudkontoret på Hovsvägen. Genom samlokaliseringen har vi stärkt samarbetet inom organisationen, skapat effektivare arbetssätt och byggt en tydligare gemensam identitet. Det har bidragit till en starkare VFAB-känsla och lagt grunden för en hållbar och attraktiv arbetsmiljö.

Under året har också viktiga beslut fattats för Vadstenas fortsatta utveckling. Styrelsen och kommunfullmäktige har beslutat om byggnation av 35 trygghetslägenheter på Karlsfrid. Projektet förväntas vara klart till sommaren 2027.

Satsningen är betydelsefull för de demografiska förändringar som präglar samhället samt behovet av fler bostäder anpassade för äldre. Satsningen förväntas skapa flyttkedjor som ger fler möjlighet att hitta ett boende som passar deras livssituation. På så sätt bidrar projektet både till ökad livskvalitet och till en fortsatt positiv befolkningsutveckling i Vadstena.

Efterfrågan på bostäder i Vadstena är fortsatt hög och vakansgraden har under året sjunkit till 0,2 procent, vilket är ett tecken på en stabil och attraktiv bostadsmarknad. Samtidigt har vi hanterat ökade taxor samt högre drift- och underhållskostnader genom våra medarbetares aktiva arbete med energi- och driftoptimering. Som en del av detta arbete har energiförbrukningen för uppvärmning minskat med 13,5 procent och elanvändningen med 6 procent. Dessa insatser är viktiga delar av vårt hållbarhetsarbete och bidrar både till minskad miljöpåverkan och till att balansera kostnadsökningarna.



Tobias Bohman, vd

Under året har vi tagit fram en strategisk underhållsplan för de kommande fem åren. Planen skapar struktur och förutsägbarhet i vårt arbete med att vårda och utveckla fastighetsbeståndet. Ett av de större projekten är det planerade ROT-projektet Hertigen 19. I den pågående förstudien har vi lagt stor vikt vid boinflytande genom hyresgästenkät och informationsträffar i dialog med Hyresgästföreningen. Under 2026 avser vi att fastställa genomförandeplanen och därefter fatta beslut om projektets fortsättning.

Vi står nu väl rustade inför 2026. Med en tydligare organisation, en långsiktig underhållsplan och beslut om nya bostäder på Karlsfrid fortsätter vi att utveckla Vadstena med ansvar, affärsmässighet och hållbarhet som ledstjärnor.

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till våra hyresgäster, medarbetare, styrelsen, kommunen och våra samarbetspartners för ett gott samarbete under året. Tillsammans fortsätter vi att skapa attraktiva och trygga bostäder för alla Vadstenabor både idag och i framtiden.

Tobias Bohman, vd





VAOSTENA FASTIGHETSBOLAGS AFFÄRSIDÉ ÄR ATT VARA LEDANDE I EN HÅLLBAR UTVECKLING AV VAOSTENA.

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.



VÅRT MÅL ÄR AKTIVT BIDRA TILL MINSKAD MILJÖ- OCH KLIMATPÅVERKAN

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.

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 fossilfri och främst producerad från kärnkraft.

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.

Våra servicebilar drivs till största del av fossilfri el samt även med HVO, vilket innebär att vår fordonspark bidrar till minskade utsläpp.

Under 2026 kommer vi att komplettera med nya djupbehållare sk. "Moloks" vid i stort sett samtliga områden för att uppfylla kraven som ställs utifrån avfallslagen med nya krav för separering av mat- och restavfall.



A woman with blonde hair tied back, wearing a green sweater, is standing next to a recycling bin. She is holding a brown paper bag. The background shows a residential area with buildings and trees.

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



Underhåll

Vi har under året lagt ungefär 10,3 miljoner kronor på underhåll varav ca 5,5 miljoner kronor avser lägenhetsunderhåll.

Allmänt underhåll som har genomförts under året är bland annat;

- utbyte tvättmaskiner
- ventilationsaggregat
- dräneringsarbeten
- fasadmålning
- utbyte av hissar

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 kommunen 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 är möjligt från och med det år man fyller 18 år. Poäng tilldelas dagligen när man står i bostadskön som sedan används för att rangordna intressenterna till respektive annonserade bostäder.

Vadstena fortsätter att vara en attraktiv kommun att bo i. I våra bostadsköer finns det drygt 18000 personer registrerade av dessa har ca 800 personer aktivt sökt bostad under 2025.

Vi har tre separata bostadsköer; Bostad, 65+ och Trygghetsboende.

Våra mest attraktiva boenden är i våra radhusområden eller centralt i våran kulturtäta innerstad. Som senior har vi attraktiva bostäder i Trygghetslägenheter eller 65+ radhusområde. Vi planerar för nyproduktion av bostäder för att försätta attrahera nya- och befintliga Vadstenabor 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

Vadstena Fastighets AB 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 Vadstena Fastighets AB 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 till behövande.



B0 I SLOTTSMILJÖ

Vadstena Fastighets AB är ett allmännyttigt bostadsbolag, som kombinerar samhällsnyttan med affärsmässiga principer. Samhällsnyttan är att förvalta och skapa trygga, trivsamma bostadsområden och producera nya samt underhålla 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 långsiktiga hållbara lösningar vid både nyproduktion och underhåll, 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.



FLERFAMILJSBOENDE



RADHUS

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.

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. 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 (2016-2025) 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 2025.

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

Dick Bytander
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

Ernst & Young AB med auktoriserad revisor Harald Justegård som huvudansvarig är bolagets revisor.

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer är Bo Johansson och Christer Johansson med Jan-Inge Printz som suppleant.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttan AB och Fastighetsägarna GFR AB samt medlem i HBV (Husbyggnadsvaror).



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Nyproduktion

Kommunfullmäktige beslutade 2025-05-27 att bolaget genomför byggnation av 35 lägenheter i form av trygghetsboende på området Karlsfrid.

Försäljning

Fastigheten Kv. Radiatorn 13, Industrivägen 1 har sålts till Vadstena kommun.

HYROR OCH MARKNAD

Hyresförhandlingar

Förhandlingar med Hyresgästföreningen region Sydost angående hyrorna för 2025 hölls i oktober-november 2024. Efter överläggningar träffades överenskommelse om att höja kallhyran med 4,70% (gäller de lägenheter som har direktverkande el som uppvärmning). Övriga lägenheter med kallhyra höjdes med 3,63%. För nyproduktion med presumtionshyra (Drabanten 7 och Riksföreståndaren 1, 2 och 4) höjdes kallhyrorna med 2,20%. Värmetillägget höjdes med 10%. Snitthöjningen för hela fastighetsbeståndet blev 4,48%.

Hyran för fordonsplatser har justerats och framgent kommer eventuella höjningar att följa konsumentprisindex (KPI).

Bruksvärdesförhandling av Pumpen 1 och Karpen 1 inleddes med Hyresgästföreningen. Under processen beslutade styrelsen att stoppa bruksvärderingen efter rekommendation från ägaren.

Marknad

Vakansgraden för året har varit 0,20 (1,38) procent. Till vakanserna skall läggas hyresförluster i samband med omflyttningar vilket gör att de sammanlagda hyresförlusterna för 2025 uppgår

till 1,28 (2,29) procent av hyresintäkterna för bostäder (kallhyror). Omflyttningstakten för helåret blev 11 (13) procent.

EKONOMI

Resultat

Bolaget gör för år 2025 en vinst om 5,5 mkr före skatt och bokslutsdispositioner jämfört med en budgeterad vinst om 1,2 mkr. Skillnaden beror dels på att bolagets intäkter blivit högre än budgeterat (försäkringsersättningar och vinst från inventarieförsäljning) och på att driftoptimering gett goda kostnadsbesparingar. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på 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 2025 sammanlagt 22 lån om 348,6 mkr samtliga lån löper med kommunal borgen. Den genomsnittliga räntan för bolagets fastighetslån blev 2,24 (1,96) procent. Därutöver har bolaget betalat 1,5 mkr i förmånskompenserande avgift till Vadstena kommun för lån med kommunal borgen (motsvarar ett räntepåslag om 41 punkter). Vid utgången av 2025 hade 29 procent av lånestocken en kortare räntebindningstid än ett år (inklusive lån med fast ränta som löper ut under 2026). En känslighetsanalys visar att en omedelbar höjning av marknadsräntan med en procent medför en ökad räntekostnad om ca 0,5 mkr på årsbasis. I årsredovisning 2025 redovisas 101 mkr som kortfristig skuld då lånen förfaller under år 2026, avsikten är dock att refinansiera dessa lån.

Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

Under december 2025 genomfördes en extern värdering av tolv fastigheter från bolagets fastighetsbestånd. Värderingen som utfördes av Forum Fastighetsekonomi AB visade på ett marknadsvärde om 450 mkr. Resterande fastighetsbestånd om sjuutton fastigheter värderades internt till 502 mkr. Ett totalt marknadsvärde om 952 mkr att jämföras med fastigheternas bokförda värde om 398 mkr per den 31 december 2025.

ENERGI OCH MILJÖ

Energiförbrukningen avseende uppvärmning blev 6770 MWh, vilket är en minskning med 12 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 2025 förbrukades 83721 kubikmeter vatten, vilket är en minskning med 6 procent jämfört med 2024. Under 2025 förbrukade bolaget 1472 MWh el, vilket är en minskning med 9 procent jämfört med 2024.

UNDERHÅLL

Under 2025 har totalt 10,3 (9,7) mkr kostnadsförts avseende underhåll varav 5,5 (4,4) avser lägenhetsunderhåll.

INVESTERINGAR

Under 2025 har 11,8 (9,9) mkr investerats i fastighetsbeståndet 7,9 mkr avser dränering Kalkhagsvägen 2, renovering lokaler Asylen 10 och Riddaren 4, samt modernisering hissar Asylen 10, Slottsherrn 1 och Slottsvakten 5.

FASTIGHETER

Bolaget äger totalt 29 fastigheter innehållande 57 114 kvm bostäder samt 15 568 kvm lokaler.

Verksamheten har under 2025 omfattat förvaltning av bolagets fastighetsbestånd. Förvaltningen har bedrivits i egen regi förutom yttre skötsel, lokalvård och fastighetsjour som utförs av leverantörer. Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår i slutet av 2025 till 568 mkr. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande belopp.

FRAMTIDA UTVECKLING

Verksamheten under 2025 har bedrivits enligt plan. Bolaget har samlokaliserat verksamheten till en gemensam lokal samt genomfört en översyn av roller och ansvarsområden. Åtgärderna har sammantaget resulterat i en mer effektiv organisatorisk struktur och en stärkt personalgrupp. Efterfrågan på lägenheter är fortsatt hög. Under 2025 har bolaget även upphandlat en entreprenör för uppförandet av 35 trygghetslägenheter inom området Karlsfrid.

DET KOMMUNALA UPPDRAGET

Enligt gällande ägardirektiv för fastighetsbolaget bör avkastningen på eget kapital vara minst 9 procent. För 2025 ska avkastningen på eget kapital vara minst 2 procent. Avkastningen 2025 på eget kapital uppgår till 9,6 procent. Styrelsen och vd gör bedömningen att den verksamhet som bolaget bedrivit under 2025 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och att det utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsens ordförande, Arne Sjöberg, har avsagt sig uppdraget med verkan från och med den 1 januari 2026. Kommunfullmäktige utsåg den 27 januari 2026 Bengt O Petersson till ny ordförande.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	87 449	87 485	84 506	81 073	79 739
Resultat efter finansiella poster	5 485	3 683	5 681	4 209	8 316
Antal anställda	12	18	18	16	17
Balansomslutning	441 273	442 944	449 162	449 294	447 632
Avkastning på eget kap.(%)	9,6	6,9	11,3	9,4	18,6
Soliditet (%)	13,0	12,0	11,2	10,1	10,0
Kassalikviditet (%)	11,2	12,9	13,9	6,8	17,3

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 600 000	14 320 291	28 566 329	2 673 940	53 160 560
Balanseras i ny räkning			2 673 940	-2 673 940	0
Årets resultat				4 100 868	4 100 868
Belopp vid årets utgång	7 600 000	14 320 291	31 240 269	4 100 868	57 261 428

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	31 240 269	
årets vinst	4 100 868	-
	35 341 137	
disponeras så att i ny räkning överföres	35 341 137	

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter	4,6	83 720 375	79 340 356
Övriga förvaltningsintäkter		3 118 195	8 144 349
Summa rörelsens intäkter		86 838 570	87 484 705
FASTIGHETSKOSTNADER			
Underhåll		-10 251 490	-9 724 460
Driftskostnader	5,6,7	-39 250 861	-44 241 712
Fastighetsskatt		-1 383 663	-1 567 780
Avskrivningar		-14 654 042	-14 509 077
Summa rörelsens kostnader		-65 540 056	-70 043 029
Bruttoresultat		21 298 514	17 441 676
CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER			
Avskrivningar		-84 671	-79 053
Övriga kostnader	7,8	-6 613 667	-5 383 239
Summa centrala administrationskostnader		-6 698 338	-5 462 292
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande poster	9	390 302	543 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-9 505 416	-8 839 917
Summa resultat från finansiella poster		-9 115 114	-8 296 562
Resultat efter finansiella poster		5 485 062	3 682 821
Koncernbidrag		0	-250 000
Resultat före skatt	11	5 485 062	3 432 821
Skatt på temporär skillnad (bokföringsmässig-/skattemässig)	12	-1 384 194	-758 881
ÅRETS RESULTAT		4 100 868	2 673 940

BALANSRÄKNING

Not

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3,14	397 759 364	406 903 301
Markanläggningar	15	11 990 628	9 076 811
Inventarier och maskiner	16	3 792 132	4 166 071
Pågående ny- och ombyggnader	17	13 357 482	1 747 215
		426 899 606	421 893 398
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	18	400 000	400 000
Fordringar hos dotterbolag	19	0	2 322 256
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40 000	45 000
		440 000	2 767 256
Summa anläggningstillgångar		427 339 606	424 660 654
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyres och kundfordringar		1 041 458	416 125
Fordringar hos dotterbolag	19	8 563	1 377 386
Aktuella skattefordringar		1 701 194	1 405 767
Övriga fordringar	21	10 943 943	14 162 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	229 200	911 981
		13 924 358	18 273 487
Kassa och bank	23	9 408	9 696
Summa omsättningstillgångar		13 933 766	18 283 183
SUMMA TILLGÅNGAR		441 273 372	442 943 837

BALANSRÄKNING FORTS.

Not

		2025-12-31	2024-12-31
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			
Balanserad vinst eller förlust	30	31 240 269	28 566 329
Årets resultat		4 100 868	2 673 940
		35 341 137	31 240 269
Summa eget kapital		57 261 428	53 160 560
Avsättningar			
Uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde	13	12 168 924	10 784 730
Summa avsättningar		12 168 924	10 784 730
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25,27	247 600 000	237 000 000
Summa långfristiga skulder		247 600 000	237 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut - med omsättning inom 1 år		101 000 000	122 500 000
Leverantörsskulder		9 550 375	6 834 238
Övriga skulder	28	1 066 486	1 046 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	12 626 159	11 617 752
Summa kortfristiga skulder		124 243 020	141 998 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		441 273 372	442 943 837

KASSAFLÖDESANALYS

Not

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	14 600 176	11 979 384
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar och nedskrivningar	14 738 713	14 588 130
Realisationsresultat	-301 812	0
Övriga ej likviditetspåverkande poster	12 305	0
Erhållen ränta	390 302	543 355
Betald ränta	-9 396 060	-8 704 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	20 043 624	18 405 939
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	4 349 128	-746 453
Ökning/minskning kortfristiga skulder	3 635 117	213 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28 027 870	17 873 251
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar & pågående projekt	-24 047 563	-7 887 859
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	4 592 149	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	2 327 256	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 128 158	-7 887 859
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-10 900 000	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 900 000	-10 000 000
Årets kassaflöde	-288	-14 608
Likvida medel		
Likvida medel vid årets början	9 696	24 305
Likvida medel vid årets slut	9 408	9 697

23

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, 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	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 398 mkr (407 mkr). 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.

Bolaget äger totalt 29 fastigheter innehållande 57 114 kvm bostäder samt 15 568 kvm lokaler. Under december 2025 genomfördes en extern värdering av tolv fastigheter från bolagets fastighetsbestånd. Värderingen som utfördes av Forum Fastighetsekonomi AB visade på ett marknadsvärde om 450 mkr. Resterande fastighetsbestånd om 17 fastigheter värderades internt till 502 mkr. Ett totalt marknadsvärde om 952 mkr att jämföras med fastigheternas bokförda värde om 398 mkr per den 31 december 2025. 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 ett direktavkastningskrav som varierar mellan 4 % - 8 %.

NOT 4 HYRESINTÄKTER

	2025	2024
Grundhyror:		
Bostäder	59 905 726	56 926 945
Lokaler	12 989 621	13 362 327
Övrigt	2 250 434	1 883 086
Hysesbortfall bostäder	-769 012	-1 289 878
Hysesbortfall lokaler	-58 533	0
Hysesbortfall övrigt	-406 228	-376 680
	73 912 008	70 505 800
Värme	9 808 370	8 834 557
	9 808 370	8 834 557
Summa Hyresintäkter netto	83 720 375	79 340 356
	83 720 375	79 340 356

NOT 5 DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Värmekostnader	-9 264 674	-8 766 692
Övriga taxeburna kostnader	-8 199 807	-7 565 503
Reparationskostnader	-4 700 054	-4 041 171
Lokal administration	-5 377 895	-5 181 285
Övriga driftskostnader	-11 708 431	-18 687 061
	-39 250 861	-44 241 712

NOT 6 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2025	2024
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	5 852 593	16 830
Förfaller senare än ett år men inom fem år	21 632 681	35 694 749
Förfaller senare än fem år	19 964 351	2 824 385
	47 449 625	38 535 964
Bostadslägenheter tre månadshyror	17 629 026	16 293 681
Garage- och parkeringsplatser en månadshyra	168 521	138 049
	17 797 547	16 431 730
Leasingkostnader för fordon	-61 291	-42 982
	-61 291	-42 982

NOT 7 PERSONAL

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	8
Män	7	10
	12	18
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 166 000	-1 736 000
Övriga anställda	-5 533 000	-8 127 000
	-6 699 000	-9 863 000
Sociala avgifter		
Pensionskostnader verkställande direktör	-248 120	-89 807
Pensionskostnader för övriga anställda	-729 268	-1 365 802
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 284 455	-3 065 000
	-3 261 843	-4 520 609
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-9 960 843	-14 383 609

NOT 7 PERSONAL FORTS.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2025	2024
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

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.

	2025	2024
Revisionsuppdrag	210 000	150 000
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	15 000
	210 000	165 000

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Ränteintäkter	390 302	543 355
	390 302	543 355

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	-8 007 059	-7 191 199
Övriga räntekostnader	-1 498 357	-1 648 718
	-9 505 416	-8 839 917

NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2025	2024
Lämnade koncernbidrag	0	-250 000
	0	-250 000

NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2025	2024
Uppskjuten skatt	1 384 194	758 881
Totalt redovisad skatt	1 384 194	758 881

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 485 062		3 432 821
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 129 923	20,60	-707 161
Ej avdragsgilla kostnader		-11 678		-18 043
Ej avdragsgillt räntenetto		-405 928		-300 085
Ej avdragsgillt räntenetto, tillägg				-12 435
Ej skattepliktiga intäkter		887		7 772
Försäljning av fastighet		-506 728		
Skatteeffekt av aktiverade avdragsgilla kostnader		1 358 995		726 791
Skatteeffekt av skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning		25 199		32 091
Skatteeffekt av ej aktiverade underskott		669 176		271 070
Redovisad skattekostnad	0,00	0	0,00	0

Ej avdragsgillt räntenetto, tillägg samt Skatteeffekt av ej aktiverade underskott är justerat i efterhand avseende år 2024.

NOT 13 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	2025-12-31	2024-12-31
Skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning	-1 074 158	-1 427 409
Skillnad mellan bokförings- och skattemässigt aktiverat underhåll	13 243 082	12 212 139
Belopp vid årets utgång	12 168 924	10 784 730

NOT 14 BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	620 175 927	613 300 997
Inköp	164 988	21 602
Omfört från pågående nyanläggningar	7 562 898	6 853 328
Försäljning/utrangering	-5 286 658	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	622 617 155	620 175 927
Ingående avskrivningar	-213 272 626	-200 105 181
Försäljningar/utrangeringar	1 737 364	
Årets avskrivningar	-13 322 529	-13 167 445
Utgående ackumulerade avskrivningar	-224 857 791	-213 272 626
Utgående redovisat värde	397 759 364	406 903 301
Bokfört värde byggnader	386 531 317	395 362 900
Bokfört värde mark	11 228 047	11 540 401
	397 759 364	406 903 301

NOT 15 MARKANLÄGGNINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 575 750	12 640 606
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar	-642 558	0
Omfört från pågående nyanläggningar	4 058 035	2 935 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 991 227	15 575 750
Ingående avskrivningar	-6 498 939	-5 765 632
Försäljningar/utrangeringar	283 695	
Årets avskrivningar	-785 355	-733 307
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 000 599	-6 498 939
Utgående redovisat värde	11 990 628	9 076 811

NOT 16 INVENTARIER OCH MASKINER

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 993 553	30 318 781
Inköp	84 000	672 272
Försäljningar/utrangeringar	-7 681 847	-38 500
Omfört från pågående nyanläggningar	555 071	41 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 950 777	30 993 553
Ingående avskrivningar	-26 827 482	-26 178 604
Försäljningar/utrangeringar	7 299 667	38 500
Årets avskrivningar	-630 830	-687 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 158 645	-26 827 482
Utgående redovisat värde	3 792 132	4 166 071

NOT 17 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående nedlagda utgifter	1 747 215	4 382 702
Under året nedlagda utgifter	23 798 576	7 193 985
Under året genomförda omfördelningar	-12 188 309	-9 829 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 357 482	1 747 215
Utgående redovisat värde	13 357 482	1 747 215

Utgående saldo vid årsskiftet i pågående ny- och ombyggnader avser huvudsakligen utgifter för nyproduktion Karlsfrid, fönsterbyte Magnus Erikssons väg 2-4 och renovering på biblioteket i Asylen.

NOT 18 SPECIFIKATION ANDELAR I DOTTERBOLAG

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

NOT 19 FORDRINGAR HOS DOTTERBOLAG

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristig fordran	0	2 322 256
Kortfristig fordran	11 563	1 646 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 563	3 969 071
Utgående redovisat värde	11 563	3 969 071

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
5 st aktier i Complus AB, sålda under år 2025	0	5 000
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
Finansiella anläggningstillgångar	40 000	45 000

NOT 21 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Bolaget äger rätt att inom koncernkontot nyttja en kredit om 12 500 000 kr.		
Fordran på Vadstena Kommun avseende koncernkonto	10 269 882	13 420 477
Övriga fordringar på Vadstena Kommun	7 920	288 321
Övrigt	666 140	453 429
	10 943 942	14 162 227

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen återbäring HBV	153 661	117 705
Övriga poster	75 539	794 276
	229 200	911 981

NOT 23 LIKVIDA MEDEL

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	9 408	9 696
	9 408	9 696
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	28 566 329	2 673 940	53 160 560
Balanseras i ny räkning			2 673 940	-2 673 940	0
Årets resultat				4 100 868	4 100 868
Belopp vid årets utgång	7 600 000	14 320 291	31 240 269	4 100 868	57 261 428

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

NOT 25 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Kreditförfall		
Skulder med förfall över ett år och mindre än fem år efter balansdagen	187 600 000	237 000 000
Skulder med förfall senare än fem år efter balansdagen	60 000 000	0
	247 600 000	237 000 000

Skulder med förfall inom ett år efter balansdagen som avses att förnyas, rapporteras under Kortfristiga skulder från år 2025. Jämförelsesiffran för år 2024 är justerad i efterhand i denna handling.

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	-1 031 506	-922 151
Förskottsbetalda hyror	-6 959 515	-5 145 110
Upplupna löner	-660 589	-662 260
Upplupna sociala avgifter inkl löneskatt	-608 458	-784 363
Upplupen fastighetsskatt	-1 362 810	-1 362 811
Övriga poster	-2 003 280	-2 741 057
	-12 626 158	-11 617 752

NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
FÖR SKULDER TILL KREDITINSTITUT:		
Fastighetsinteckningar	0	0
	0	0

NOT 28 ÖVRIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr skuld till Vadstena Kommun	-919 568	-62 633
Övriga skulder	-146 918	-983 924
	-1 066 486	-1 046 557

NOT 29 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser, Fastigo	0	-188 134
	0	-188 134

NOT 30 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst

31 240 269

årets vinst

4 100 868

35 341 137

disponeras så att i ny räkning överföres

35 341 137

35 341 137

NOT 31 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Styrelsens ordförande, Arne Sjöberg, har avsagt sig uppdraget med verkan från och med den 1 januari 2026. Kommunfullmäktige utsåg den 27 januari 2026 Bengt O Petersson till ny ordförande.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-24

Bengt O Petersson
Ordförande

Anders Hedeberg

Lars Öhman

Lena Davidsson

Thomas Söderberg

Tobias Bohman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Harald Justegård
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vadstena fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 13-35. 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultat-räkningen 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 att 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 revisorssed 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 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 av Vadstena fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisorssed 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 revisorssed 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.

Kalmar den dag som framgår av vår revisionsberättelse Ernst & Young AB

Harald Justegård
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorn i
Vadstena fastighetsaktiebolag,
Vadstena kommun

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

Granskningsrapport för år 2025

Vi, av fullmäktige i Vadstena kommun utsedda lekmannarevisorer, 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.

Vi har löpande granskat protokoll och handlingar som erhållits från bolaget. Under året har vi träffat bolagets styrelseordförande och verkställande direktör.

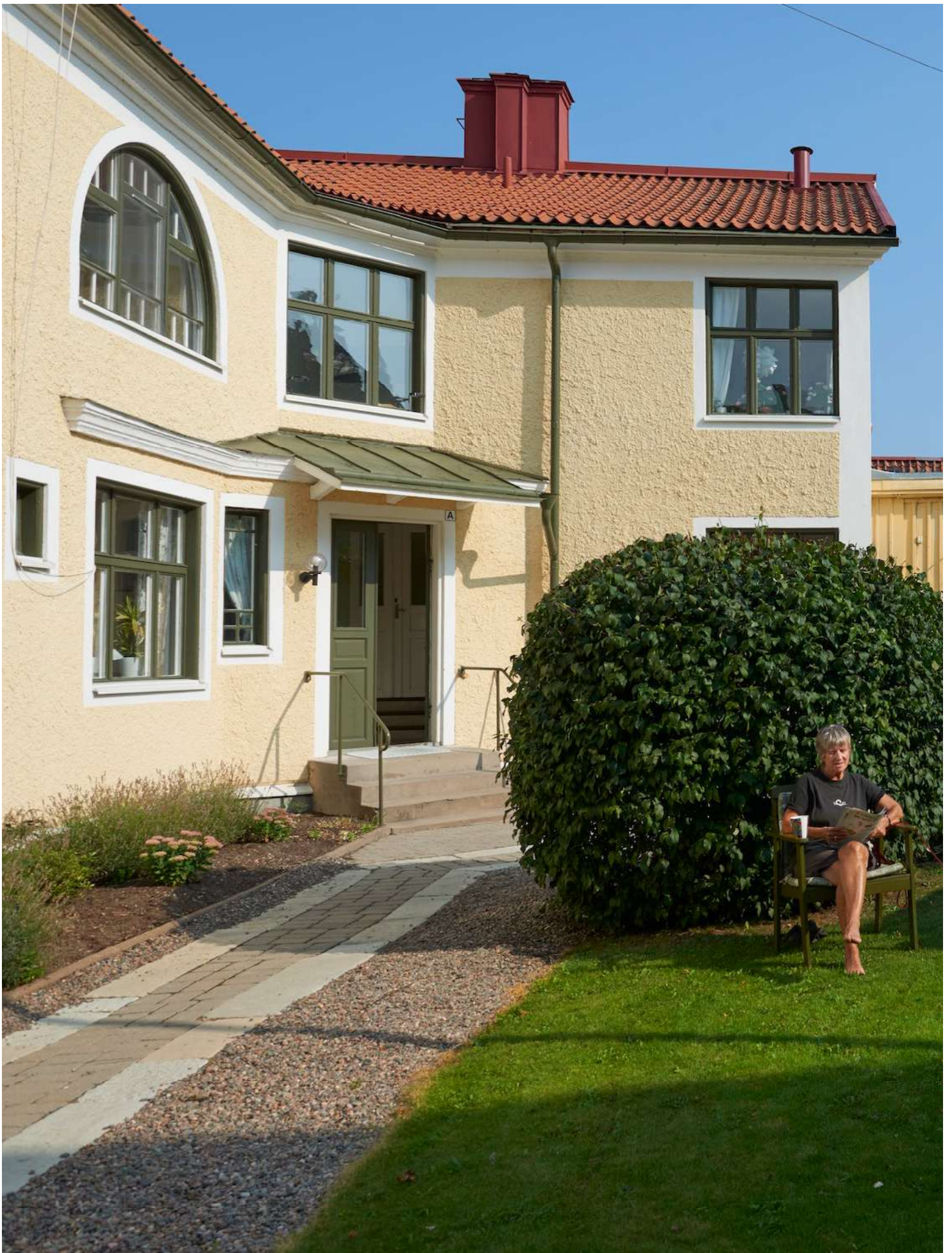
Vi **bedömer** att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi **bedömer** att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Vadstena, 2026-03-12

Christer Johansson
Lekmannarevisor

Bo Johansson
Lekmannarevisor



Vadstena Fastighets AB

556051-2468

Fastigheternas färdigställande, anskaffningsvärden, bokfört värde och taxeringsvärde 2025-12-31, kr

Fastigheter	Färdigställt	Anskaffn.värde färdigst byggnad	Anskaffn. värde mark	Bokfört värde byggnad	Totalt bokfört värde mark +byggnad	2025 Taxeringsvärde
Asylen 10	1987	49 796 059	937 500	17 909 733	18 847 233	62 299 000
Blåklinten 1	1964	40 482 891	70 860	32 360 187	32 431 047	28 375 000
Bårstad 2:34	1985	6 421 616	50 000	3 598 013	3 648 013	1 832 000
Diademet 1	2018	18 001 842	505 125	14 930 830	15 435 955	11 442 000
Drabanten 7	2021	61 113 005	1 260 000	55 885 671	57 145 671	29 538 000
Elisabeth 2	2016	18 893 628	644 538	15 736 064	16 380 602	0
Hertigen 19	1968/69/70/71	33 072 747	696 696	12 708 718	13 405 414	75 254 000
Hertigiteln 1	1978	60 223 952	320 000	35 313 481	35 633 481	36 182 000
Hotellet 11	1966	9 340 367	973 776	5 170 958	6 144 734	7 077 000
Kalkbrottet 2	1992	10 346 935	772 500	6 690 773	7 463 273	0
Kalkhagen 2	1970/86/93	46 858 145	305 000	25 521 334	25 826 334	30 039 000
Karpen 1	1972	18 200 316	122 832	10 017 226	10 140 058	30 963 000
Knekten 1	1986	3 937 619	70 018	1 589 513	1 659 531	6 463 000
Prästkragen 1	1964	13 970 011	58 590	8 535 501	8 594 091	17 438 000
Pumpen 1	1974	10 447 137	116 453	4 572 689	4 689 142	20 565 000
Riddaren 4	1959/60/61	18 376 942	47 782	7 721 826	7 769 608	31 508 000
Riksföreståndaren 1	2021	15 120 630	824 708	13 755 352	14 580 060	13 800 000
Riksföreståndaren 2	2021	30 966 243	1 487 881	28 229 719	29 717 600	18 612 000
Riksföreståndaren 4	2021	24 234 447	657 276	21 875 863	22 533 139	15 350 000
Slottsherren 1	1986/92/93	21 908 942	86 400	8 331 923	8 418 323	28 109 000
Slottsvakten 5	1986/90/92	38 771 425	496 300	16 093 549	16 589 849	40 531 000
Solrosen 9	1954	5 381 793	20 614	3 384 217	3 404 831	6 643 000
Solrosen 10	1957	13 861 805	43 289	9 079 604	9 122 893	13 953 000
Spiran 4	2018	19 625 458	433 125	16 333 505	16 766 630	10 840 000
Violen 27	1949/2011	3 767 623	2 572	2 090 705	2 093 277	4 503 000
Vårlöken 8	1952	10 499 945	54 712	5 514 533	5 569 245	17 719 000
Västerlösa 1:58	1971/72	1 948 385	12 900	599 648	612 548	4 635 000
Västerlösa 2:27	1982	2 328 596	69 000	1 673 007	1 742 007	1 213 000
Västerlösa 2:29	1985	3 490 605	87 600	1 307 176	1 394 776	2 795 000
TOTALT		611 389 108	11 228 047	386 531 317	397 759 364	567 678 000

Vadstena Fastighets AB 556051-2468
Lägenheternas antal, yta, årshyra samt årsvärmekostnad 2025-01-01

SAMTLIGA BOSTÄDER LOKALER GARAGE VÄRMEAVGIFT

	1 rok 1 rkv	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
1 rum														
Asylen 10		4	28	9	2	2	45	3 931	87	979	10	2 896		230
Blåklinten 1	6	12	24	12			54	3 051	57	1 074				238
Bårstad 2:34					6		9	810	90	1 491	1	570		88
Diademet 1		5	16	9			30	1 781	59	1 819	1	73		55
Drabanten 7							0				2	528		
Elisabeth 2	13	16	70	48	15		162	10 704	66	913			92	223
Hertigen 19		2	14	18	10	1	45	3 741	83	1 186				198
Hertigiteln 1							0				4	1 278		
Hotellet 11							0				1	541		
Kalkbrottet 2		3	34	3			40	2 375	59	1 038	2	8 820		
Kalkhagen 2		6	18	24	12		60	4 686	78	881			30	
Karpen 1		2			4		6	570	95	895				242
Knekten 1			24	12			36	2 425	67	945			19	238
Prästkragen 1			4	16	16		36	3 092	86	912			22	
Pumpen 1			24	21	6	1	68	4 187	62	915	3	496	27	227
Riddaren 4	10	6					6							
Riksföreståndaren 1				2	4		6	584	97	1 330				48
Riksföreståndaren 2				2	10		12	1 196	100	1 357				48
Riksföreståndaren 4				6	4		10	936	94	1 287				48
Slotsherrn 1	1	2	4	11	8	1	25	2 075	83	1 112				244
Slottsvakt 5			11	12	9	1	35	2 781	79	1 097	1	259	8	243
Solrosen 9	2	2	10	3			17	962	57	952			4	238
Solrosen 10	3	3	12	15			33	1 969	60	991			8	236
Spiran 4				7	2		9	750	83	1 536				88
Violen 27					4		4	388	97	958			2	244
Vårlöken 8	6	3	22	7	4		42	2 555	61	928				238
Västerlösa 1:58			6	4			10	758	76	840				
Västerlösa 2:27	1		1		1		3	191	64	1 021	2	107		236
Västerlösa 2:29				8			8	618	77	888				
TOTALT	42	66	322	252	117	6	805	57 114	71	1 032	27	15 568	212	

