

Årsredovisning 2019



VADSTENA
fastighets ab

VD HAR ORDET

Efter tre år i rad med färdigställd nyproduktion blir 2019 ett mellanår då vi bygger, men inte har någon inflyttning i nyproduktion. Dock har vi under andra halvåret startat upp byggnation av sammanlagt 58 bostäder i två projekt och dels trygghetsbostäder på Kalkhagsvägen samt marklägenheter i parhus på Drottningmarken. Bolaget är mitt uppe i en investeringsperiod där balansräkningen nästan dubblas i omfång mellan 2015 och 2021.

Efterfrågan på lägenheter i Vadstena är fortsatt hög. Vi har inga vakanser och vår bostadskö växer kontinuerligt. Dock börjar vi märka av en viss minskad efterfrågan för objekt i sämre marknadsläge. Om det är en varaktig försämring återstår att se.

Bolaget gör för året en vinst om 4 610 tkr före skatt vilket är nästan 2 mkr bättre än budget. Vinsten är viktig för att konsolidera bolaget och en nödvändighet för att vi ska klara av våra investeringsplaner. Verksamheten har kunnat bedrivas enligt plan under året och vi har inte drabbats av några större oförutsedda utgifter. Vi arbetar i hög utsträckning med egen personal och då är det speciellt glädjande att konstatera den positiva utveckling vi har med sjunkande driftskostnader. Jag har mycket högt förtroende för kompetensen och produktiviteten inom vår egen personalgrupp.

Vi har nyligen genomfört en extern värdering av vårt fastighetsbestånd som visar på ett marknadsvärde om 803 mkr att jämföra med

våra lån om 244,5 mkr. Värderingen är för mig ett kvitto på styrkan med vår affärsmodell som innebär att fokusera på att skapa välskötta, väl underhållna och prisvärda bostäder som genererar en hög totalavkastning.

Under hösten 2019 har vi fortsatt förbereda oss för att bli fossilfria i vår egen verksamhet. Vi har möjlighet att nå det banbrytande målet redan nästa år och ser därför ingen anledning till att vänta. Nästa steg blir att ställa tuffare krav på våra entreprenörer, samt uppmuntra våra hyresgäster för att verka mer hållbart i sin vardag. Som ett led i detta har vi (äntligen) påbörjat utbyggnaden av hushållsnära källsortering i de bostadsområden som tidigare haft begränsade möjligheter. Styrelsen har nyligen antagit vår nya affärsidé som innebär att VFAB ska vara ledande i en hållbar utveckling av Vadstena.

Avslutningsvis vill jag tacka våra hyresgäster, alla medarbetare, styrelsen och övriga intressenter för gott samarbete under 2019.

Lars Larenius
vd



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för Vadstena fastighetsaktiebolag, 556051-2468, avger följande berättelse över verksamheten under år 2019.

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 affärsrättsliga principer:

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

Verksamheten omfattar förvaltning av det helägda fastighetsbeståndet.

Styrelse

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

Ledamöter

Magnus Gustafsson, ordf
Katarina Fristedt Öhman, v ordf
Lena Davidsson, 2:e v ordf
Per Ginning
Bengt O Petersson

Ersättare

Fredrik Almcrantz
K-G Dybing
Annika Bodelius
Dick Isaksson

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Verkställande direktör

Lars Larenius är verkställande direktör.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med auktoriserad revisor Fredrik Önnérth som huvudansvarig är bolagets revisor.
Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer är Birgitta Granath och Charlotta Falkhede Elf med Martin Nyström som suppleant.

Organisationsanslutning

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



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Nyproduktion

Den 19 september genomfördes första spadtag för nyproduktionen av 30 lägenheter i form av trygghetsbostäder inom kv. Drabanten 7.

I september beslutade styrelsen om genomförande av nyproduktion av 28 marklägenheter i 14 parhus inom området Drottningmarken i Vadstena.

HYROR OCH MARKNAD

Hysesförhandlingar

Förhandlingar med Hyresgästföreningen region Öst angående hyrorna för 2019 hölls i november 2018. Efter överläggningar träffades överenskomst om att höja kallhyran med 16,50 kronor per kvadratmeter samt att höja bränsletillägget med 3,80 kronor per kvadratmeter och år. För snittlägenheten blev höjningen 2,15 procent inklusive värme. För garage- och parkeringsplatser gjordes ingen hyreshöjning.

Marknad

Vakansgraden för året har varit 0,29 (0,25) procent. Till vakanserna skall läggas hyresförluster i samband med omflyttningar vilket gör att de sammanlagda hyresförlusterna för 2019 uppgår till 0,96 (1,2) procent av hyresintäkterna för bostäder (kallhyror). Omflyttningstakten för helåret blev 14 (16) procent.

EKONOMI

Resultat

Bolaget gör för år 2019 en vinst om 4 610 tkr före skatt jämfört med en budgeterad vinst om 2 808 tkr. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som

uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Finansiering och hantering av finansiella risker

Finansiella risker hanteras via bolagets finanspolicy, som revideras årligen. Målet med finansverksamheten är att optimera finansnettot, givet den risknivå styrelsen beslutat ta. Risknivån sätts utifrån VFAB:s ekonomiska förutsättningar, aktuella ägardirektiv och därutöver tas hänsyn till rådande makroekonomiska förutsättningar. VFAB definierar följande riskbegrepp inom finansverksamheten: finansieringsrisk, ränterisk, likviditetsrisk, valutarisik, kreditrisk samt operativ risk. Målen för 2019 innebär bland annat att genomsnittlig kreditbindningstid ska vara längre än ett år, högst 70 procent av lånestocken får ha ränteförfall kortare än ett år och att all upplåning sker i SEK. För närvarande tillämpas inga derivat. Bolaget hanterar per den 31 december 2019 sammanlagt 15 lån om 244 500 tkr varav 228 500 tkr är belånat med kommunal borgen. Den genomsnittliga räntan för bolagets fastighetslån blev 0,47 (0,45) procent. Därutöver har bolaget betalat 1 609 tkr i förmånskompenserande avgift till Vadstena kommun för lån med kommunal borgen (motsvarar ett räntepåslag om 72 punkter). Vid utgången av 2019 hade 46 procent av lånestocken en kortare räntebindningstid än ett år (inklusive lån med fast ränta som löper ut under 2020). En känslighetsanalys visar att en omedelbar höjning av marknadsräntan med en procent medför en ökad räntekostnad om 735 tkr på årsbasis.

Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

I december 2019 genomfördes en extern värdering av bolagets fastighetsbestånd. Värderingen som utfördes av Forum Fastighetsekonomi AB visar på ett marknadsvärde om 803 400 tkr att jämföras med fastigheternas bokförda värde om 266 720 tkr per den 31 december 2019. Bolaget genomför en extern värdering av fastighetsbeståndet var tredje år, om inte skäl talar för annat.

ENERGI OCH MILJÖ

Energiförbrukningen avseende uppvärmning blev 7 860 (7 981) MWh, vilket är en minskning med 1,5 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 2019 förbrukades 85 778 (78 450) kubikmeter vatten, vilket är en ökning med 9,3 procent jämfört med 2018. Ökningen förklaras främst med nyproduktion av radhus. Under 2019 förbrukade bolaget 1 631 (1 664) MWh el, vilket är en minskning med 2,0 procent jämfört med 2018.

UNDERHÅLL

Under 2019 har totalt 9 130 (6 737) tkr kostnadsförts avseende underhåll varav 4 988 (4 984) avser lägenhetsunderhåll.

INVESTERINGAR

Under 2019 har 6 862 (51 879) tkr investerats i fastighetsbeståndet varav 5 107 tkr avser stambyte på Filippas väg 4.

FASTIGHETER

Bolaget äger totalt 29 fastigheter innehållande 52 627 kvm bostäder samt 16 499 kvm lokaler. Verksamheten har under 2019 omfattat förvaltning av bolagets fastighetsbestånd samt nyproduktion av trygghetsbostäder. Förvaltningen har bedrivits i egen regi med undantag för fastigheterna i Borghamn där fastighetsskötseln köps in på entreprenad. Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår i slutet av 2019 till 372 370 tkr. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande belopp.

FRAMTIDA UTVECKLING

Verksamheten under 2019 har bedrivits enligt plan. Marknadsläget präglas av stor efterfrågan på bostadslägenheter, en situation som bedöms bestå under lång tid framöver. Bolaget har under 2019 påbörjat nyproduktion av 30 lägenheter samt fattat beslut om byggnation av ytterligare 28 lägenheter.

DET KOMMUNALA UPPDRAGET

Enligt gällande ägardirektiv ska avkastningen på eget kapital över tid vara högre än kostnaden för lånat kapital. Avkastningen 2019 på eget kapital uppgår till 15,1 procent att jämföra med kostnaden för lånat kapital som uppgår till 1,12 procent (inklusive förmånskompenserande avgift). Styrelsen och vd gör bedömningen att den verksamhet som bolaget bedrivit under 2019 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och att det utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den 22 januari 2020 togs första spadtaget avseende nybyggnation av 28 marklägenheter på Sofiagatan, Drottningmarken med fastighetsbeteckning Riksföreståndaren 1, 2 och 4.

Bolagets egna verksamhet bedöms inte påverkas i någon större utsträckning med anledning av spridningen av coronaviruset över världen. Efterfrågan på bostäder bedöms inte heller påverkas mer än ytterst marginellt. Bland bolagets lokalhyresgäster finns ett antal företag inom transportsektorn respektive besöksnäringen. Dessa lokalhyresgäster påverkas i mycket stor ekonomisk utsträckning på grund av virusets utbredning varför hyresförluster för lokaler kan uppstå för bolaget. Det mest negativa scenariot bedöms påverka resultatet för år 2020 med ca 2 MSK (se även not 6)

FLERÅRSJÄMFÖRELSE (Tkr)

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	69 099	73 276	92 525	87 507	85 172
Resultat efter finansiella poster	5 110	4 273	2 574	1 303	2 384
Antal anställda	18	22	48	48	46
Balansomslutning	305 747	294 632	288 711	260 378	222 906
Avkastning på eget kapital (%)	15,1	14,3	10,4	5,6	9,2
Soliditet (%)	11,1	10,1	8,6	9,0	11,6
Kassalikviditet (%)	3,7	7,7	6,3	19,9	14,3

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 600 000	14 320 291	2 881 040	5 024 698	29 826 029
Omföring årets resultat	-	-	5 024 698	-5 024 698	0
Årets resultat				3 939 036	3 939 036
Belopp vid årets utgång	7 600 000	14 320 291	7 905 738	3 939 036	33 765 065

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	7 905 738
Årets vinst	3 939 036
	11 844 774

disponeras så att
i ny räkning överföres

11 844 774

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen i form av koncernbidrag ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen i form av koncernbidrag kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 Kap. 3§, 2-3 stycket (försiktighetsregeln).

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Hysesintäkter	4,6	63 013 285	61 295 807
Övriga förvaltningsintäkter		6 085 265	11 980 515
Summa rörelsens intäkter		69 098 550	73 276 322
FASTIGHETSKOSTNADER			
Underhåll		-9 130 023	-6 736 921
Driftskostnader	5,6,7	-34 760 693	-43 667 136
Fastighetskatt		-1 026 893	-1 016 661
Avskrivningar		-11 629 570	-10 283 406
Summa rörelsens kostnader		-56 547 180	-61 704 124
Bruttoresultat		12 551 370	11 572 197
CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER			
Avskrivningar		-20 008	-122 474
Övriga kostnader	7,8	-4 757 854	-4 281 744
Summa centrala administrationskostnader		-4 777 862	-4 404 218
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	89 533	69 090
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 753 483	-2 964 416
Summa resultat från finansiella poster		-2 663 950	-2 895 326
Resultat efter finansiella poster		5 109 558	4 272 654
Erhållna Koncernbidrag	11	0	1 000 000
Lämnade koncernbidrag	11	-500 000	0
Resultat före skatt		4 609 558	5 272 654
Skatt på årets resultat	12	-670 522	-247 956
Årets resultat		3 939 036	5 024 698

BALANSRÄKNING

Not

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3,14	266 720 076	269 217 056
Markanläggningar	15	6 558 583	5 670 616
Inventarier och maskiner	16	7 059 847	7 922 092
Pågående ny- och ombyggnader	17	18 692 446	2 447 751
		299 030 952	285 257 515
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
		301 798 208	288 024 771
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses och kundfordringar		545 313	912 989
Fordringar hos dotterbolag	19	1 177 582	3 118 174
Aktuella skattefordringar		1 227 941	1 189 857
Övriga fordringar	21	123 297	613 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	808 044	761 551
		3 882 177	6 595 638
Kassa och bank		66 127	12 029
Summa omsättningstillgångar		3 948 304	6 607 667
SUMMA TILLGÅNGAR		305 746 512	294 632 438

BALANSRÄKNING FORTS.

Not

		2019-12-31	2018-12-31
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	7 905 738	2 881 040
Årets resultat		3 939 036	5 024 698
		11 844 774	7 905 738
Summa eget kapital		33 765 065	29 826 029
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	5 421 710	4 751 187
Summa avsättningar		5 421 710	4 751 187
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25,26	244 500 000	239 500 000
Summa långfristiga skulder		244 500 000	239 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 798 528	5 556 316
Skulder hos dotterbolag		163 293	145 895
Övriga skulder	27	5 403 989	9 567 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	5 693 927	5 285 771
Summa kortfristiga skulder		22 059 737	20 555 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		305 746 512	294 632 438

KASSAFLÖDESANALYS

Not

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 773 508	7 167 979
Erhållen ränta	89 533	69 090
Betald ränta	-2 770 754	-3 831 214
Betald skatt	38 084	12 463
Avskrivningar	11 649 578	10 405 880
Övriga ej likviditetspåverkande rader	0	9 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	16 779 949	13 833 695
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning/minskning kundfordringar	367 676	2 573 955
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	1 807 701	-2 179 136
Ökning/minskning leverantörsskulder	5 242 212	-4 157 061
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-646 964	24 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 550 573	10 096 443
Investeringsverksamheten		
Anskaffning av materiella anläggningstillgångar	-25 423 014	-15 778 773
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 423 014	-15 778 773
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna lån	5 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 000 000	0
Årets kassaflöde	3 127 559	-5 682 330
Likvida medel	23	
Likvida medel vid årets början	-7 482 114	-1 799 784
Likvida medel vid årets slut	-4 354 555	-7 482 114

Noter

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Från och med räkenskapsåret 2013 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 Allmännytt.

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 och Centrala administrationskostnader. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Fordringar och skulder

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Hyres- och kundfordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges i följande noter.

Statliga bidrag

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

Leasingavtal

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

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

SOLIDITET

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

KASSALIKVIDITET

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (inklusive den del av lånen som omsätts under kommande år). Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

NOT 3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Bolagets fastigheter innehas för uthyrning. Fastigheterna klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 266 720 tkr (269 217 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 2019 till 803 400 tkr, 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 % - 8,23 %. Årligt kalkylresultat under fem år samt restvärdet vid kalkylperiodens slut har därefter nuvärdesberäknats. Såväl hyresutvecklingen som inflationen antogs vara 2 % per år och fastigheterna förutsattes fortsatt vara uthyrda i samma omfattning som idag.

NOT 4 HYRESINTÄKTER

	2019	2018
Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt		
Grundhyror:		
Bostäder	43 047 345	41 749 308
Lokaler	11 748 691	11 665 589
Övrigt	1 577 354	1 586 430
Hyresbortfall bostäder	-417 383	-507 642
Hyresbortfall lokaler	-11 790	-8 212
Hyresbortfall övrigt	-224 544	-277 887
	55 719 673	54 207 586
Värme	7 293 612	7 088 219
	7 293 612	7 088 219
Summa hyresintäkter netto	63 013 285	61 295 807
	63 013 285	61 295 807

NOT 5 DRIFTSKOSTNADER

	2019	2018
Värmekostnader	-7 046 088	-7 036 215
Övriga taxeburna kostnader	-5 634 588	-4 821 187
Reparationskostnader	-3 371 975	-3 312 395
Lokal administration	-3 697 562	-4 044 960
Övriga driftskostnader	-15 010 480	-24 452 379
	-34 760 693	-43 667 136

NOT 6 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2019	2018
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		
Inom ett år	293 102	29 061
Senare än ett men inom fem år	26 698 337	17 715 410
Senare än fem år	5 893 567	6 611 334
	32 885 006	24 355 805
Bostadslägenheter tre månadshyror	12 533 423	12 343 918
Garage- och parkeringsplatser en månadshyra	114 817	116 582
	12 648 240	12 460 500
Leasingkostnader för fordon	-75 768	-82 901
	-75 768	-82 901

NOT 7 PERSONAL

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	11
Män	11	11
	18	22
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 171 000	-1 127 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	-7 396 000	-8 888 000
	-8 567 000	-10 015 000
Sociala avgifter och pensionskostnader		
Pensionskostnader verkställande direktör	-294 468	-254 088
Pensionskostnader för övriga anställda	-510 418	-615 524
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 702 000	-3 148 000
	-3 506 886	-4 017 612
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-12 073 886	-14 032 612

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

NOT 7 PERSONAL FORTS.

	2019	2018
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal kvinnor i styrelsen	2	1
Antal män i styrelsen	3	4
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0	0
Antal män bland övriga ledande befattningshavare	1	1

NOT 8 ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2019	2018
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.		
PwC		
Revisionsuppdrag	162 300	201 500
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	81 500	25 350
	243 800	226 850

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2019	2018
Ränteintäkter	89 533	69 090
	89 533	69 090

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2019	2018
Räntekostnader fastighetslån	-1 133 737	-1 070 576
Övriga räntekostnader	-1 619 746	-1 893 840
	-2 753 483	-2 964 416

NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2019	2018
Mottagna koncernbidrag	0	1 000 000
Lämnade koncernbidrag	-500 000	0
	-500 000	1 000 000

NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2019	2018
Uppskjuten skatt	670 523	247 956
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	670 523	247 956

Avstämning av effektiv skatt

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		4 609 558		5 322 174
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-986 445	22,00	-1 170 878
Ej avdragsgilla kostnader		-22 365		-29 057
Ej skattepliktiga intäkter		0		
Skatteeffekt av aktiverade avdragsgilla kostnader		915 262		836 639
Skatteeffekt av skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning		-244 740		-302 114
Skatteeffekt av ej aktiverade underskott		338 288		378 841
Skatteeffekt på grund av förändring av bolagsskattesats		0		286 569
Redovisad skattekostnad		0		0

NOT 13 UPPSKJUTEN SKATT

	2019-12-31	2018-12-31
Skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning	-1 556 410	-1 311 670
Skillnad mellan bokförings- och skattemässigt aktiverat underhåll	6 978 119	6 062 857
Belopp vid årets utgång	5 421 709	4 751 187

NOT 14 BYGGNADER OCH MARK

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	418 815 112	366 936 025
Inköp	5 326 746	10 649 127
Omfört från pågående nyanläggningar	1 535 699	42 416 200
Erhållna bidrag	0	-1 186 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	425 677 557	418 815 112
Ingående avskrivningar	-149 598 056	-141 342 501
Årets avskrivningar	-9 359 425	-8 255 555
Utgående ackumulerade avskrivningar	-158 957 481	-149 598 056
Utgående redovisat värde	266 720 076	269 217 056
Bokfört värde byggnader	257 321 590	259 818 570
Bokfört värde mark	9 398 486	9 398 486
	266 720 076	269 217 056

NOT 15 MARKANLÄGGNINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 441 101	5 255 207
Inköp	1 432 225	3 239 681
Försäljningar/utrangeringar	0	-53 787
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 873 326	8 441 101
Ingående avskrivningar	-2 770 485	-2 473 628
Försäljningar/utrangeringar	0	1 806
Årets avskrivningar	-544 258	-298 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 314 743	-2 770 485
Utgående redovisat värde	6 558 583	5 670 616

NOT 16 INVENTARIER OCH MASKINER

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 523 835	34 259 396
Inköp	883 650	759 794
Försäljningar/utrangeringar	0	-6 495 355
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 407 485	28 523 835
Ingående avskrivningar	-20 601 743	-22 665 665
Försäljningar/utrangeringar	0	3 915 584
Årets avskrivningar	-1 745 895	-1 851 662
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 347 638	-20 601 743
Utgående redovisat värde	7 059 847	7 922 092

NOT 17 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående nedlagda utgifter	2 447 752	42 547 541
Under året nedlagda utgifter	17 780 393	2 316 410
Under året genomförda omfördelningar	-1 535 699	-42 416 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 692 446	2 447 751
Utgående redovisat värde	18 692 446	2 447 751

Pågående nyanläggningar avser huvudsakligen utgifter för nybyggnad av trygghetsboende på Drabanten 7.

Av nedlagda utgifter 2019 avser 18 234 tkr nyproduktion medan 458 tkr avser pågående underhållsprojekt som kommer att komponentindelas vid färdigställande.

NOT 18 SPECIFIKATION ANDELAR I DOTTERBOLAG

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

NOT 19 FORDRINGAR HOS DOTTERBOLAG

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristig fordran	2 322 256	2 322 256
Kortfristig fordran	1 177 582	3 118 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 499 838	5 440 430
Utgående redovisat värde	3 499 838	5 440 430

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Utfört arbete gentemot Vadstena Kommun	19 500	432 447
Övrigt	103 797	180 620
	123 297	613 067

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen återbäring HBV	166 841	167 355
Övriga poster	641 203	594 196
	808 044	761 551

NOT 23 LIKVIDA MEDEL

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel i kassaflödesanalysen		
Kassamedel	66 127	12 029
Tillgodoavanden på koncernkonto	-4 420 682	-7 494 143
	-4 354 555	-7 482 114

Medel på koncernkonto klassificeras som skuld 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	2 881 040	5 024 698	29 826 029
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			5 024 698	-5 024 698	0
Årets resultat				3 939 036	3 939 036
Belopp vid årets utgång	7 600 000	14 320 291	7 905 738	3 939 036	33 765 065

NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	17 600 000	17 600 000
	17 600 000	17 600 000

NOT 26 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2019-12-31	2018-12-31
Kreditförfall		
Skulder med förfall inom ett år efter balansdagen som avses att förnyas	83 500 000	65 000 000
Skulder med förfall över ett år och mindre än fem år efter balansdagen	161 000 000	174 500 000
Skulder med förfall senare än fem år efter balansdagen	0	0
	244 500 000	239 500 000

För närvarande tillämpas inga derivat. Bolaget hanterar per den 31 december 2019 sammanlagt 15 lån om 244 500 tkr varav 228 500 tkr är belånat med kommunal borgen. Den genomsnittliga räntan för bolagets fastighetslån blev 0,47 (0,45) procent. Därutöver har bolaget betalat 1 609 tkr i förmånkompenserande avgift till Vadstena kommun för lån med kommunal borgen (motsvarar ett räntepåslag om 72 punkter). Vid utgången av 2019 hade 46 procent av lånestocken en kortare räntebindningstid än ett år (inklusive lån med fast ränta som löper ut under 2020). En känslighetsanalys visar att en omedelbar höjning av marknadsräntan med en procent medför en ökad räntekostnad om 735 tkr på årsbasis.

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

NOT 27 ÖVRIGA SKULDER

I posten övriga kortfristiga skulder ingår 2019 en skuld till Vadstena Kommun uppgående till 4 420 682 kr som avser bolagets skuld till koncernkontot. Bolaget äger rätt att inom koncernkontot nyttja en kredit om 12 500 000 kr.

Skuld till Vadstena Kommun avseende koncernkonto

2019-12-31

2018-12-31

-4 420 682

-7 494 143

-4 420 682

-7 494 143

NOT 28 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader

Förskottsbetalda hyror

Upplupna löner

Upplupna sociala avgifter inkl löneskatt

Upplupen fastighetsskatt

Övriga poster

2019-12-31

2018-12-31

-143 637

-160 908

-3 178 064

-2 810 278

-565 852

-517 314

-562 964

-664 878

-1 043 411

-1 033 080

-200 000

-99 312

-5 693 928

-5 285 770

NOT 29 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser, Fastigo

2019-12-31

2018-12-31

-200 773

-353 960

-200 773

-353 960

NOT 30 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

	2019-12-31
balanserad vinst	7 905 738
årets vinst	3 939 036
	11 844 774
disponeras så att i ny räkning överföres	11 844 774

NOT 31 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Den 22 januari 2020 togs första spadtaget avseende nybyggnation av 28 marklägenheter på Sofiagatan, Drottningmarken med fastighetsbeteckning Riksföreståndaren 1, 2 och 4.

Bolagets egna verksamhet bedöms inte påverkas i någon större utsträckning med anledning av spridningen av Corona-viruset över världen. Efterfrågan på bostäder bedöms inte heller påverkas mer än ytterst marginellt. Bland bolagets lokalhyresgäster finns ett antal företag inom transportsektorn respektive besöksnäringen. Dessa lokalhyresgäster påverkas i mycket stor ekonomisk utsträckning på grund av virusets utbredning varför hyresförluster för lokaler kan uppstå för bolaget. Det mest negativa scenariot bedöms påverka resultatet för år 2020 med ca 2 MSEK.

Magnus Gustafsson
Ordförande

Katarina Fristedt Öhman

Lena Davidsson

Per Ginning

Bengt O Petersson

Lars Larenius
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Fredrik Önnerth
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Vadstena fastighetsaktiebolag
Org. nr. 556051-2468
Till fullmäktige i Vadstena kommun

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2019

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 föreskrifter och kommunala befogenheter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna skall enligt revisionsreglementet särskilt yttra sig över huruvida bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån de syfte som angivits i bolagsordningen och ägardirektiv, liksom de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån 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 bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt utifrån de syfte som uttrycks i bolagsordningen och ägardirektiv. Bolagets verksamhet har bedrivits inom de ramar kommunala befogenheterna utgör. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Vadstena, 2020-04-02

Birgitta Granath

Lekmannarevisor

Charlotta Falkhede Elf

Lekmannarevisor

Vadstena Fastighets AB

556051-2468

Fastigheternas färdigställande, anskaffningsvärdet, bokfört värde och taxeringsvärde 2019-12-31, kr

Fastigheter	Färdigställt	Anskaffn.värde färdigt byggn	Anskaffn.värde mark	Bokfört värde byggnad	Totalt bokfört värde	Taxeringsvärde
Asylen 10	1987	42 261 997	937 500	15 004 045	15 941 545	45 703 000
Blåklinten 1	1964	4 499 096	70 860	648 024	718 884	18 994 000
Bårstad 2:34	1985	2 667 376	50 000	554 732	604 732	844 000
Diademet 2	2018	17 876 342	505 125	17 321 671	17 826 796	99 000
Drabanten 1	-	1 260 000	1 260 000	0	1 260 000	0
Elisabeth 2, konvaljen	2016	18 839 506	644 538	17 740 147	18 384 685	0
Hallen 23	1958	1 070 075	807 250	986 872	1 794 032	1 699 000
Hertigen 19	1968/69/70/71	32 345 685	696 696	16 605 559	17 302 255	65 915 000
Herrigtiteln 1	1978	57 834 275	320 000	40 935 022	41 255 022	34 000 000
Hotellet 11	1966	8 809 993	973 776	5 806 773	6 780 549	6 710 000
Kalkbrottet 2	1992	6 414 608	772 500	3 971 355	4 743 855	0
Kalkhagen 2	1970/86/93	44 887 546	305 000	29 650 739	29 955 739	18 748 000
Karpen 1	1972	11 067 607	122 832	5 129 315	5 252 147	24 400 000
Knekten 1	1986	3 752 202	70 018	1 868 852	1 938 870	4 599 000
Prästkragen 1	1964	13 487 495	58 590	9 963 398	10 021 988	15 334 000
Pumpen 1	1974	9 480 320	116 453	5 353 781	5 470 234	16 051 000
Radiatorn 13	1983	77 325	312 354	75 094	387 448	2 820 000
Riddaren 4	1959/60/61	16 298 136	47 782	7 753 365	7 801 147	27 626 000
Sjukvårdaren 14	1964	6 983 268	20 700	2 346 536	2 367 236	0
Slottsherren 1	1986/92/93	20 706 970	86 400	9 390 288	9 476 688	19 367 000
Slottsvakten 5	1986/90/92	38 323 341	496 300	19 706 936	20 203 236	26 726 000
Solrosen 9	1954	5 381 793	20 614	4 203 795	4 224 409	6 100 000
Solrosen 10	1957	13 711 652	43 289	10 979 864	11 023 153	12 106 000
Spiran 4	2018	19 521 208	433 125	18 928 303	19 361 428	225 000
Violen 27	1949/2011	3 271 924	2 572	2 315 049	2 317 621	3 259 000
Vårlöken 8	1952	10 176 791	54 712	6 710 264	6 764 976	15 772 000
Västerlösa 1:58	1971/72	1 948 384	12 900	925 655	938 555	2 260 000
Västerlösa 2:27	1982	1 695 190	69 000	1 402 608	1 471 608	739 000
Västerlösa 2:29	1985	2 888 966	87 600	1 043 638	1 131 238	2 274 000
TOTALT		416 279 071	9 398 486	257 321 590	266 720 076	372 370 000

Vadstena Fastighets AB

556051-2468

Lägenheternas antal, yta, årshyra samt årsvärmekostnad 2020-01-01

	SAMTLIGA BOSTÄDER					LOKALER		GARAGE	VÄRMEAVGIFT				
	1 rok 1 rk 1 rum	2 rok 2 rk	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta m ²	medelhyta	medelårshyra	antal	Yta m ²	antal	per m ²
Asylen 10	4	28	9	2	2	45	3941	88	841	10	2 925		176
Blåklinten 1	6	24	12			54	3051	57	785	2	570		183
Bårstad 2:34			3	6		9	810	90	1 307	2	528		58
Diademet 1					1	1	130	130	839				176
Elisabeth 2						162	10 704	66	773			92	171
Hallen 23	13	70	48	15	1	45	3 741	83	1026	4	1278		150
Hertigen 19	2	14	18	10	1					1	500		
Hertigtält 1n 1						40	2 375	59	896	1	8 800		
Hotellet 11						60	4 686	78	750			30	
Kalkbrottet 2						6	570	95	763			19	186
Kalkhagen 2	3	34	3			36	2 425	67	808			22	183
Karpen 1	6	18	24	12		36	3 092	86	756	3	496	27	174
Knekten 1	2		12	4		68	4 187	62	783	1	881		
Prästkragen 1		24	16										
Pumpen 1	10	6	24	6	1	25	2 075	83	964	1	259		188
Riddaren 4			21	6		35	2 781	79	941	1		8	188
Sjukvårdaren 14						17	962	57	819			4	183
Slotsherren 1	1	4	11	8	1	33	1 969	60	854			8	183
Slottsvakten 5	2	11	12	9	1	9	750	83	1 339			2	58
Solrosen 9	3	10	3			4	388	97	824				188
Solrosen 10	3	12	15			42	2 555	61	794				183
Spiran 4			7	2		10	758	76	720				-
Violen 27				4		3	191	64	882	3	262		182
Värliöken 8	6	3	22	7		8	618	77	764				
Västerlösa 1:58		6	4	4									
Västerlösa 2:27	1	1	1	1									
Västerlösa 2:29			8										
TOTALT	42	61	306	99	7	748	52 757	71	839	28	16 499	210	171

REVISIONSBERÄTTELSE

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vadstena fastighetsaktiebolag för år 2019. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 3-22 i detta dokument.

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 2019 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 för Vadstena fastighetsaktiebolag.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vadstena fastighetsaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 2. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen om-

fattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping 2020-04-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Önnérth

Auktoriserad revisor

