

Årsredovisning 2020



VD HAR ORDET

Leif Samuelsson, vd



2020 har varit ett annorlunda år för Vadstena Fastighets AB (VFAB) med dotterbolag, som för alla oss andra, i och med Coronapandemin och de anpassningar som detta har inneburit.

Under året har det varit mycket fokus på vår nyproduktion som omfattar 28 parhuslägenheter på Drottningmarken med inflyttning 1 juni och 1 december 2021 samt 30 lägenheter i ett trygghetsboende på Kalkhagsvägen med inflyttning 1 juni 2021.

Båda våra nyproduktioner har fungerat bra trots rådande omständigheter. Vid utgången av 2020 hade vi hyrt ut 29 lägenheter på trygghetsboendet och 22 lägenheter i parhusen. Efterfrågan på lägenheter i Vadstena är fortsatt hög. Vi har få vakanser och vår bostadskö växer kontinuerligt. Dock börjar vi märka av en viss

minskad efterfrågan för objekt i sämre marknads-läge. Vi får hoppas att detta inte är bestående.

Bolaget gör för året en vinst om 3,6 mkr före skatt. Detta trots hyresrabatter till lokalhyresgäster, med anledning av pandemin, och utbetalning av avgångsvederlag till avgående VD. Vinsten är viktig för att konsolidera bolaget och en nödvändighet för att vi ska klara av våra investeringsplaner. Vi arbetar i hög utsträckning med egen personal och då är det speciellt glädjande att konstatera den positiva utveckling vi har med sjunkande driftskostnader. Vi har en väl sammansatt personalgrupp med kompetens inom våra olika områden, drift, reparation, utemiljö och lokalvård.



Vi har under året lånat upp 95 mkr för att finansiera vår nyproduktion samt ett större ombyggnadsprojekt.

Under 2020 sålde vi fastigheten Hallen 23 på Slottsgatan 19. 2020 har för oss inneburit en högre takt i arbetet med att bli fossilfria i enlighet med Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Vid utgången av året anser vi oss ha klarat detta delmål i klimatinitiativet. Våra fordon körs nu på el eller det fossilfria HVO. Sedan tidigare är vår el och fjärrvärme fossilfri.

Som ytterligare ett led i vårt hållbarhetsarbete har vi under året beställt tre hus för källsortering av hushållsnära sopor som kommer byggas under våren 2021. Vi arbetar också

med kommunens hållbarhetsarbete genom medverkan i deras hållbarhetsgrupp.

Avslutningsvis vill jag tacka våra hyresgäster, alla medarbetare, styrelsen, kommunen, vår f.d. vd och övriga intressenter för gott samarbete under 2020.

Leif Samuelsson
vd



foto:Lars Lundberg

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för Vadstena fastighetsaktiebolag, 556051-2468, avger följande berättelse över verksamheten under år 2020.

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
Per Ginning, v ordf
Lena Davidsson, 2:e v ordf
Bengt O Petersson
Jan Sundström

Ersättare

Annika Bodelius
Dick Isaksson
Josefin Rosén
Urban Tellström
Mats Wahrén

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden.

Verkställande direktör

Leif Samuelsson är verkställande direktör.

Revisorer

KPMG AB med auktoriserad revisor John Johansson som huvudansvarig är bolagets revisor. Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer är Birgitta Granath och Charlotta Falkhede Elf med Jan-Inge Printz som suppleant.

Organisationsanslutning

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Nyproduktion och underhåll

Nyproduktionen av 30 lägenheter i trygghetsboende och 28 lägenheter i parhus har fortsatt under hela 2020. Vi har under året gjort stambyte, bytt alla fönster samt renoverat balkongerna i alla 27 lägenheter i Borgmästaregatan 35 A-C.

Försäljning

Fastigheten Hallen 23, Slottsgatan 19, har sålts.

HYROR OCH MARKNAD

Hysesförhandlingar

Förhandlingar med Hyresgästföreningen region Sydost angående hyrorna för 2020 hölls i november 2019. Efter överläggningar träffades överenskommelse om att höja kallhyran med 18,00 kronor per kvadratmeter samt att höja bränsletillägget med 3,30 kronor per kvadratmeter och år. För snittlägenheten blev höjningen 2,19 procent inklusive värme. För garage- och parkeringsplatser gjordes ingen hyreshöjning.

Marknad

Vakansgraden för året har varit 0,57 (0,29) procent. Till vakanserna skall läggas hyresförluster i samband med omflyttningar vilket gör att de sammanlagda hyresförlusterna för 2020 uppgår till 1,57 (0,96) procent av hyresintäkterna för bostäder (kallhyror). Omflyttningstakten för helåret blev 15 (14) procent.

EKONOMI

Resultat

Bolaget gör för år 2020 en vinst om 3,6 mkr före skatt jämfört med en budgeterad vinst om 3,8 mkr. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som

uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Finansiering och hantering av finansiella risker

Finansiella risker hanteras via bolagets finanspolicy, som revideras årligen. Målet med finansverksamheten är att optimera finansnettot, givet den risknivå styrelsen beslutat ta. Risknivån sätts utifrån VFAB:s ekonomiska förutsättningar, aktuella ägardirektiv och därutöver tas hänsyn till rådande makroekonomiska förutsättningar. VFAB definierar följande riskbegrepp inom finansverksamheten: finansieringsrisk, ränterisk, likviditetsrisk, valutarisk, kreditrisk samt operativ risk. Målen för 2020 innebär bland annat att genomsnittlig kreditbindningstid ska vara längre än ett år, högst 50 procent av lånestocken får ha ränteförfall kortare än ett år och att all upplåning sker i SEK. För närvarande tillämpas inga derivat. Bolaget hanterar per den 31 december 2020 sammanlagt 19 lån om 339,5 mkr varav 333,5 mkr är belånat med kommunal borgen. Den genomsnittliga räntan för bolagets fastighetslån blev 0,47 (0,45) procent. Därutöver har bolaget betalat 1,6 mkr i förmånskompenserande avgift till Vadstena kommun för lån med kommunal borgen (motsvarar ett räntepåslag om 72 punkter). Vid utgången av 2020 hade 36 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 1,2 mkr 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 803,4 mkr att jämföras med fastigheternas bokförda värde om 281,3 mkr per den 31 december 2020. Bolaget genomför en extern värdering av fastighetsbeståndet var tredje år, om inte skäl talar för annat.

ENERGI OCH MILJÖ

Energiförbrukningen avseende uppvärmning blev 7 517 (7 860) MWh, vilket är en minskning med 4,4 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 2020 förbrukades 85 922 (85 778) kubikmeter vatten, vilket är en ökning med 0,2 procent jämfört med 2019. Under 2020 förbrukade bolaget 1 620 (1 631) MWh el, vilket är en minskning med 0,7 procent jämfört med 2019.

UNDERHÅLL

Under 2020 har totalt 9,2 (9,1) mkr kostnadsförts avseende underhåll varav 5,0 (5,0) avser lägenhetsunderhåll.

INVESTERINGAR

Under 2020 har 25,8 (6,9) mkr investerats i fastighetsbeståndet varav 15,9 mkr avser stambyte på Borgmästaregatan 35.

FASTIGHETER

Bolaget äger totalt 28 fastigheter innehållande 52 627 kvm bostäder samt 16 499 kvm lokaler. Verksamheten har under 2020 omfattat förvaltning av bolagets fastighetsbestånd samt nyproduktion av trygghetsbostäder och parhuslägenheter. 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 2020 till 388,1 mkr. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande belopp.

FRAMTIDA UTVECKLING

Verksamheten under 2020 har bedrivits enligt plan. Bolaget har gjort en viss omstrukturering i personalorganisationen. Efterfrågan, generellt sätt, på lägenheter är fortsatt hög. Dock börjar det märkas en viss minskad efterfrågan för objekt i sämre marknadsläge. Som ett led i bolagets hållbarhetsarbete beställdes i slutet av 2020 tre källsorteringshus, vilka ska placeras i tre bostadsområden.

DET KOMMUNALA UPPDRAGET

Enligt gällande ägardirektiv ska avkastningen på eget kapital över tid vara högre än kostnaden för lånat kapital. Avkastningen 2020 på eget kapital uppgår till 9,4 procent att jämföra med kostnaden för lånat kapital som uppgår till 0,9 procent (inklusive förmånskompenserande avgift). Styrelsen och vd gör bedömningen att den verksamhet som bolaget bedrivit under 2020 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och att det utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

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.

Fastigheten Sjukvårdaren 14, Arnövägen 1, har sålts.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE (Tkr)

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	68 543	69 099	73 276	92 525	87 507
Resultat efter finansiella poster	3 370	5 110	4 273	2 574	1 303
Antal anställda	18	18	22	48	48
Balansomslutning	405 136	305 747	294 632	288 711	260 378
Avkastning på eget kapital (%)	9,4	15,1	14,3	10,4	5,6
Soliditet (%)	8,8	11,1	10,1	8,6	9,0
Kassalikviditet (%)	7,0	3,7	7,7	6,3	19,9

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 600 000	14 320 291	7 905 738	3 939 036	33 765 065
Omföring årets resultat:	-	-	3 939 036	-3 939 036	0
Årets resultat				2 049 715	2 049 715
Belopp vid årets utgång	7 600 000	14 320 291	11 844 774	2 049 715	35 814 780

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):				
Balanserad vinst	11 844 773			
Årets vinst	2 049 715	-		
	13 894 488			
Disponeras så att i ny räkning överföres	13 894 488			

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Hysesintäkter	4,6	63 291 943	63 013 285
Övriga förvaltningsintäkter		5 251 281	6 085 265
Summa rörelsens intäkter		68 543 224	69 098 550
FASTIGHETSKOSTNADER			
Underhåll		-9 212 150	-9 130 023
Driftskostnader	5,6,7	-35 746 001	-34 760 693
Fastighetskatt		-1 136 623	-1 026 893
Avskrivningar		-11 401 648	-11 629 570
Summa rörelsens kostnader		-57 496 422	-56 547 180
Bruttoresultat		11 046 803	12 551 370
CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER			
Avskrivningar		-11 486	-20 008
Övriga kostnader	7,8	-4 740 279	-4 757 854
Summa centrala administrationskostnader		-4 751 765	-4 777 862
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	79 032	89 533
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 004 666	-2 753 483
Summa resultat från finansiella poster		-2 925 634	-2 663 950
Resultat efter finansiella poster		3 369 403	5 109 558
Koncernbidrag	11	250 000	-500 000
Resultat före skatt		3 619 403	4 609 558
Skatt på årets resultat	12	-1 569 688	-670 522
Årets resultat		2 049 715	3 939 036

BALANSRÄKNING

Not

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3,14	281 326 134	266 720 076
Markanläggningar	15	6 213 345	6 558 583
Inventarier och maskiner	16	5 732 437	7 059 847
Pågående ny- och ombyggnader	17	101 135 531	18 692 446
		394 407 447	299 030 952
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
		397 174 703	301 798 208
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses och kundfordringar		510 641	545 313
Fordringar hos dotterbolag	19	1 655 200	1 177 582
Aktuella skattefordringar		1 227 941	1 227 941
Övriga fordringar	21	4 403 639	123 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	155 421	808 044
		7 952 842	3 882 177
Kassa och bank		8 241	66 127
Summa omsättningstillgångar		7 961 083	3 948 304
SUMMA TILLGÅNGAR		405 135 786	305 746 512

BALANSRÄKNING FORTS.

Not

		2020-12-31	2019-12-31
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	11 844 773	7 905 738
Årets resultat		2 049 715	3 939 036
		13 894 488	11 844 774
Summa eget kapital		35 814 779	33 765 065
Avsättningar			
Uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde	13	6 991 398	5 421 710
Summa avsättningar		6 991 398	5 421 710
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25,28	339 500 000	244 500 000
Summa långfristiga skulder		339 500 000	244 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 974 557	10 798 528
Skulder hos dotterbolag		195 264	163 293
Övriga skulder	26	1 459 972	5 403 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	6 199 816	5 693 927
Summa kortfristiga skulder		22 829 609	22 059 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		405 135 786	305 746 512

KASSAFLÖDESANALYS

Not

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 295 037	7 773 508
Erhållen ränta	79 032	89 533
Betald ränta	-2 966 056	-2 770 754
Betald skatt	0	38 084
Avskrivningar	11 413 134	11 649 578
Övriga ej likviditetspåverkande rader	-104 943	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	14 716 205	16 779 949
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-3 820 665	2 175 376
Ökning/minskning kortfristiga skulder	731 262	1 521 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 626 801	20 477 112
Investeringsverksamheten		
Anskaffning av materiella anläggningstillgångar	-106 684 687	-25 423 014
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-106 684 687	-25 423 014
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna lån	95 000 000	5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	95 000 000	5 000 000
Årets kassaflöde	-57 886	54 098
Likvida medel	23	
Likvida medel vid årets början	66 127	12 029
Likvida medel vid årets slut	8 241	66 127

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 AB.

Intäkter

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

Lånekostnader

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

I de fall anläggningstillgångarna består av olika komponenter där varje del har en förväntad nyttjandeperiod som skiljer sig väsentligt från övriga delar av tillgången, sker avskrivning av sådana komponenter var för sig utifrån varje komponents bedömda nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs 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 anläggnings-

tillgångar, 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.

Nyckeltalsdefinitioner

SOLIDITET

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

KASSALIKVIDITET

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

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vadstena Fastighets AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kan, definitionsmässigt, skilja sig mot det framtida verkliga resultatet.

NOT 3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Bolagets fastigheter innehas för uthyrning. Fastigheterna klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 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 värderas 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

	2020	2019
Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt		
Grundhyror:		
Bostäder	44 163 706	43 047 345
Lokaler	11 131 262	11 748 691
Övrigt	1 583 996	1 577 354
Hyresbortfall bostäder	-695 172	-417 383
Hyresbortfall lokaler	-14 328	-11 790
Hyresbortfall övrigt	-253 934	-224 544
	55 915 530	55 719 673
Värme	7 376 413	7 293 612
	7 376 413	7 293 612
Summa hyresintäkter netto	63 291 943	63 013 285
	63 291 943	63 013 285

NOT 5 DRIFTSKOSTNADER

	2020	2019
Värmekostnader	-6 776 861	-7 046 088
Övriga taxeburna kostnader	-5 734 812	-5 634 588
Reparationskostnader	-3 682 303	-3 371 975
Lokal administration	-4 556 785	-3 697 562
Övriga driftskostnader	-14 995 240	-15 010 480
	-35 746 001	-34 760 693

NOT 6 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2020	2019
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	4 797 162	293 102
Förfaller senare än ett år men inom fem år	13 940 445	26 698 337
Förfaller senare än fem år	5 046 346	5 893 567
	23 783 953	32 885 006
Bostadslägenheter tre månadshyror	12 704 317	12 533 423
Garage- och parkeringsplatser en månadshyra	113 742	114 817
	12 818 059	12 648 240
Leasingkostnader för fordon	-259 754	-75 768
	-259 754	-75 768

NOT 7 PERSONAL

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	8	7
Män	10	11
	18	18
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-2 828 000	-1 171 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	-6 884 000	-7 396 000
	-9 712 000	-8 567 000
Sociala avgifter och pensionskostnader		
Pensionskostnader verkställande direktör	-232 700	-294 468
Pensionskostnader för övriga anställda	-328 624	-510 418
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 816 000	-2 702 000
	-3 377 324	-3 506 886
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-13 089 324	-12 073 886

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.

	2020	2019
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal kvinnor i styrelsen	1	2
Antal män i styrelsen	4	3
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0	0
Antal män bland övriga ledande befattningshavare	1	1

NOT 8 ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2020	2019
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.		
Revisionsuppdrag	120 000	162 300
Skatterådgivning	6 480	0
Övriga tjänster	39 620	81 500
	166 100	243 800

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2020	2019
Ränteintäkter	79 032	89 533
	79 032	89 533

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån	-1 377 019	-1 133 737
Övriga räntekostnader	-1 627 647	-1 619 746
	-3 004 666	-2 753 483

NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2020	2019
Mottagna koncernbidrag	750 000	0
Lämnade koncernbidrag	-500 000	-500 000
	250 000	-500 000

NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2020	2019
Uppskjuten skatt	1 569 688	670 523
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	1 569 688	670 523

Avstämning av effektiv skatt

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 619 403		4 609 558
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-774 552	21,40	-986 445
Ej avdragsgilla kostnader		-42 184		-22 365
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skatteeffekt av aktiverade avdragsgilla kostnader		1 805 392		915 262
Skatteeffekt av skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning		-235 705		-244 740
Skatteeffekt av ej aktiverade underskott		-752 951		338 288
Redovisad skattekostnad		0		0

NOT 13 UPPSKJUTEN SKATT

	2020-12-31	2019-12-31
Skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning	-1 792 114	-1 556 410
Skillnad mellan bokförings- och skattemässigt aktiverat underhåll	8 783 511	6 978 119
Belopp vid årets utgång	6 991 397	5 421 709

NOT 14 BYGGNADER OCH MARK

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	425 677 557	418 815 112
Inköp	4 547 498	5 326 746
Omfört från pågående nyanläggningar	21 268 333	1 535 699
Erhållna bidrag	0	0
Försäljning/utrangering	-1 922 054	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	449 571 334	425 677 557
Ingående avskrivningar	-158 957 481	-149 598 056
Försäljningar/utrangeringar	127 721	
Årets avskrivningar	-9 415 440	-9 359 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 245 200	-158 957 481
Utgående redovisat värde	281 326 134	266 720 076
Bokfört värde byggnader	269 765 033	257 321 590
Bokfört värde mark	11 561 101	9 398 486
	281 326 134	266 720 076

NOT 15 MARKANLÄGGNINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 873 326	8 441 101
Inköp	218 049	1 432 225
Försäljningar/utrangeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 091 375	9 873 326
Ingående avskrivningar	-3 314 743	-2 770 485
Årets avskrivningar	-563 287	-544 258
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 878 030	-3 314 743
Utgående redovisat värde	6 213 345	6 558 583

NOT 16 INVENTARIER OCH MASKINER

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 407 485	28 523 835
Inköp	129 776	883 650
Försäljningar/utrangeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 537 261	29 407 485
Ingående avskrivningar	-22 347 638	-20 601 743
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-1 457 186	-1 745 895
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 804 824	-22 347 638
Utgående redovisat värde	5 732 437	7 059 847

NOT 17 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda utgifter	18 692 446	2 447 752
Under året nedlagda utgifter	104 217 440	17 780 393
Under året genomförda omfördelningar	-21 774 355	-1 535 699
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 135 531	18 692 446
Utgående redovisat värde	101 135 531	18 692 446

Pågående nyanläggningar avser huvudsakligen utgifter för nybyggnad av trygghetsboende på Drabanten 7 och nybyggnad av parhus på Riksföreståndaren. Av nedlagda utgifter 2020 avser 86,7 miljoner kr nyproduktion medan drygt 17,5 miljoner kr avser underhållsprojekt som komponentindelas vid färdigställande.

NOT 18 SPECIFIKATION ANDELAR I DOTTERBOLAG

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

NOT 19 FORDRINGAR HOS DOTTERBOLAG

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig fordran	2 322 256	2 322 256
Kortfristig fordran	1 655 200	1 177 582
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 977 456	3 499 838
Utgående redovisat värde	3 977 456	3 499 838

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2020-12-31	2019-12-31
5 st aktier i Complus AB	5 000	5 000
4 st andelar i HBV	40 000	40 000

NOT 21 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar över årsskiftet		
Utfört arbete gentemot Vadstena Kommun	296 608	19 500
Övrigt	142 209	103 797
	438 817	123 297

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen återbäring HBV	155 421	166 841
Övriga poster	0	641 203
	155 421	808 044

NOT 23 LIKVIDA MEDEL

	2020-12-31	2019-12-31
Kassamedel	8 241	66 127
Tillgodohavanden på koncernkonto	3 964 822	-4 420 682
	3 973 063	-4 354 555

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	7 905 738	3 939 036	33 765 065
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			3 939 036	-3 939 036	0
Årets resultat				2 049 715	2 049 715
Belopp vid årets utgång	7 600 000	14 320 291	11 844 774	2 049 715	35 814 780

NOT 25 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2020-12-31	2019-12-31
Kreditförfall		
Skulder med förfall inom ett år efter balansdagen som avses att förnyas	91 000 000	83 500 000
Skulder med förfall över ett år och mindre än fem år efter balansdagen	208 500 000	161 000 000
Skulder med förfall senare än fem år efter balansdagen	40 000 000	0
	339 500 000	244 500 000

NOT 26 ÖVRIGA FORDRINGAR

I posten övriga kortfristiga fordringar ingår 2020 en fordran på Vadstena Kommun uppgående till 3 964 822 kr som avser bolagets fordran på koncernkontot. Föregående år var motsvarande post en skuld uppgående till 4 420 682 kr. Bolaget äger rätt att inom koncernkontot nyttja en kredit om 12 500 000 kr (12 500 000 kr).

Fordran på Vadstena Kommun avseende koncernkonto	3 964 822	-4 420 682
	3 964 822	-4 420 682

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	-182 247	-143 637
Förskottsbetalda hyror	-2 954 217	-3 178 064
Upplupna löner	-699 621	-565 852
Upplupna sociala avgifter inkl löneskatt	-849 390	-562 964
Upplupen fastighetsskatt	-1 037 543	-1 043 411
Övriga poster	-476 798	-200 000
	-6 199 816	-5 693 928

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
FÖR SKULDER TILL KREDITINSTITUT:		
Fastighetsinteckningar	7 200 000	17 600 000
	7 200 000	17 600 000
FÖR ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER:		
Kommunal borgen	333 500 000	228 500 000
	333 500 000	228 500 000

NOT 29 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelser, Fastigo	-170 919	-200 773
	-170 919	-200 773

NOT 30 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst

11 844 773

årets vinst

2 049 715

13 894 488

disponeras så att i ny räkning överföres

13 894 488

NOT 31 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

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.

Fastigheten Sjukvårdaren 14, Arnövägen 1, har sålts.

Magnus Gustafsson
Ordförande

Per Ginning

Lena Davidsson

Bengt O Petersson

Jan Sundström

Leif Samuelsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2021
KPMG AB

John Johansson
Auktoriserad revisor

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

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2020

Vi, av fullmäktige i Vadstena kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Vadstena Fastighets AB:s 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, utifrån den dokumentation, handlingar, protokoll och information vi tagit del av i årets revision, 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 enligt vår bedömning bedrivits inom de ramar kommunala befogenheterna utgör. Utifrån vår översiktliga granskning av den interna kontrollen bedömer vi att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Vadstena, 2021-03-29

Birgitta Granath

Charlotta Falkhede Elf

Fastigheternas färdigställande, anskaffningsvärden, bokfört värde och taxeringsvärde 2020-12-31, kr

Fastigheter	Färdigställt	Anskaffn.värde färdigst byggnad	Anskaffn. värde mark	Bokfört värde byggnad	Totalt bokfört värde mark +byggnad	Taxeringsvärde
Asylen 10	1987	44 156 261	937 500	16 195 328	17 132 828	45 703 000
Blåklinten 1	1964	20 859 092	70 860	16 975 965	17 046 825	18 994 000
Bårstad 2:34	1985	2 667 376	50 000	530 804	580 804	844 000
Diadem 2	2018	17 876 342	505 125	16 906 549	17 411 674	99 000
Drabanten 1		1 260 000			1 260 000	7 505 000
Elisabeth 2, konvallen	2016	18 839 506	644 538	17 398 481	18 043 019	0
Hertigen 19	1968/69/70/71	32 345 685	696 696	15 758 877	16 455 573	65 915 000
Hertigtieln 1	1978	57 834 275	320 000	39 618 238	39 938 238	34 000 000
Hotellet 11	1966	8 809 993	973 776	5 600 466	6 574 242	6 710 000
Kalkbrottet 2	1992	9 556 282	772 500	6 927 782	7 700 282	0
Kalkhagen 2	1970/86/93	44 887 546	305 000	28 632 979	28 937 979	18 748 000
Karpen 1	1972	12 332 970	122 832	6 050 485	6 173 317	24 400 000
Knekten 1	1986	3 752 202	70 018	1 792 974	1 862 992	4 599 000
Prästkragen 1	1964	13 487 495	58 590	9 654 572	9 713 162	15 334 000
Pumpen 1	1974	9 587 132	116 453	5 141 913	5 258 366	16 051 000
Radiatorn 13	1983	110 453	312 354	105 763	418 117	2 820 000
Riddaren 4	1959/60/61	16 298 136	47 782	7 399 752	7 447 534	27 626 000
Riksföreståndaren 1			824 708		824 708	2 768 000
Riksföreståndaren 2			1 487 881		1 487 881	4 994 000
Riksföreståndaren 4			657 276		657 276	2 206 000
Sjukvårdaren 14	1964	6 983 268	20 700	2 216 654	2 237 354	0
Slottsherren 1	1986/92/93	20 706 970	86 400	8 959 914	9 046 314	19 367 000
Slottsvakten 5	1986/90/92	38 323 341	496 300	18 848 683	19 344 983	26 726 000
Solrosen 9	1954	5 381 793	20 614	4 067 349	4 087 963	6 100 000
Solrosen 10	1957	13 711 652	43 289	10 640 813	10 684 102	12 106 000
Spiran 4	2018	19 521 208	433 125	18 482 782	18 915 907	225 000
Violen 27	1949/2011	3 271 924	2 572	2 210 661	2 213 233	3 259 000
Värmlöken 8	1952	10 176 791	54 712	6 455 072	6 509 784	15 772 000
Västerlösa 1:58	1971/72	1 948 384	12 900	863 490	876 390	2 260 000
Västerlösa 2:27	1982	1 695 190	69 000	1 347 895	1 416 895	739 000
Västerlösa 2:29	1985	2 888 966	87 600	980 792	1 068 392	2 274 000
TOTALT		438 010 233	11 561 101	269 765 033	281 326 134	388 144 000

Vadstena Fastighets AB

556051-2468

Lägenheternas antal, yta, årshyra samt årsvärme kostnad 2020-01-01

SAMTLIGA BOSTÄDER

LOKALER

GARAGE

VÄRMEAVGIFT

	1 rok 1 rkv 1 rum	1 rk	2 rok 2 rkv	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta m ²	Medelyta	Medelårshyra	Antal	Yta m ²	Antal	Per m ²
Asylen 10		4	28	9	2	2	45	3941	88	848	10	2 925		181
Blåklinten 1	6	12	24	12			54	3051	57	860				188
Bårstad 2:34														
Diademets 1				3	6		9	810	90	1 315				63
Elisabeth 2														
Hertigen 19	13	16	70	48	15		162	10 704	66	787			92	176
Hertigtiteln 1		2	14	18	10	1	45	3 741	83	1 035				155
Hotellet 11											4	1278		
Kalkbrottet 2											1	541		
Kalkhagen 2		3	34	3			40	2 375	59	905	1	8 800		
Karpen 1		6	18	24	12		60	4 686	78	760			30	
Knekten 1		2			4		6	570	95	772				191
Prästkragen 1			24	12			36	2 425	67	818			19	188
Pumpen 1			4	16	16		36	3 092	86	769			22	
Riddaren 4	10	6	24	21	6	1	68	4 187	62	793	3	496	27	179
Sjukvårdaren 14											1	881		
Slottsherren 1	1		4	11	8	1	25	2 075	83	974				193
Slottsvakten 5		2	11	12	9	1	35	2 781	79	951	1	259	8	193
Solrosen 9	2	2	10	3			17	962	57	828			4	188
Solrosen 10	3	3	12	15			33	1 969	60	862			8	188
Spiran 4				7	2		9	750	83	1 347				63
Violen 27					4		4	388	97	833			2	193
Vårlöken 8	6	3	22	7	4		42	2 555	61	803				188
Västerlösa 1:58			6	4			10	758	76	728				
Västerlösa 2:27	1	1	1		1		3	191	64	891	3	262		187
Västerlösa 2:29				8			8	618	77	773				
TOTALT	42	61	306	233	99	6	747	52 627	70	855	28	16 540	212	171

REVISIONSBERÄTTELSE

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vadstena fastighetsaktiebolag för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 8 april 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upp-

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vadstena fastighetsaktiebolag för år 2020 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.

Revisornas ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föran-

leda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Linköping den 20 april 2021

KPMG AB

John Johansson
Auktoriserad revisor

