

556347-7297

ÅRSREDOVISNING

2022



Witalabostäder

M. J. K. M. R. B. C. W. J.

WITALABOSTÄDER AB

ÅRSREDOVISNING 2022

Innehållsförteckning

VD har ordet	Sid	2
Förvaltningsberättelse	"	3
Resultaträkning	"	11
Balansräkning	"	12
Kassaflödesanalys	"	14
Noter och kommentarer	"	15
Revisionsberättelse	"	21
Granskningsrapport	"	23
Fastighetsförteckning	"	24

Redovisningsvaluta: Svenska kronor

Belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges

Undertecknad verkställande direktör i Witalabostäder AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 18 april 2023. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Vetlanda den 27 april 2023



Patrik Styrbjörn

VD

VD har ordet

Under 2021 hade vi lärt oss leva med Covid-19 vilket under såväl 2020 som 2021 kom att präglade såväl vår omvärld som Witalabostädernas verksamhet. Hoppet om en stabilare och ljusare situation släcktes brutalt den 24/2 2022 när Ryssland inledde en fullskalig invasion av Ukraina med ett krig i vårt närområde som följd. En tydlig påverkan av kriget var den förändrade tillgången till en rad viktiga varor så som energi, drivmedel och livsmedel. Bristen på energi och andra insatsvaror gav ökande priser och en stigande inflation. Den stigande inflationen mötes av höjda räntor när riksbanken världen över försökte dämpa inflationstakten. Nämnade faktorer ställde i sin tur Witalabostäder inför nya utmaningar. Dessa har vi försökt möta med stort ansvarstagande och kloka beslut för att på ett hållbart och framåtriktat sätt hantera en instabilare och osäkrare situation. Med dessa förutsättningar och medvetna beslut om fortsatt satsning på underhåll redovisar Witalabostäder ett negativt resultat. Detta resultat uppfyller inte ägarens krav på avkastning för första gången på flera år. Det negativa resultatet hanteras genom en stabil ekonomi och tack vare tidigare års goda resultat. Samtidigt kommer dessa förutsättningar och det negativa resultatet för 2022 medföra att tydliga prioriteringar och åtgärder kommer krävas under kommande år för att återigen uppnå ett positivt resultat.

Givet och ibland trots förutsättningarna ovan har många fantastiska insatser utförts av bolagets viktigaste resurs, våra medarbetare. Jag vill därför passa på att rikta ett särskilt tack till dem för den insats de gör för att skapa attraktiva och trygga bostäder, lokaler samt omkringliggande miljöer. Tillsammans med våra hyresgäster fortsätter vi resan med att ständigt förbättra och utveckla våra bostadsområden. En viktig del av arbetet är att vi följer bolagets investerings- och underhållsplan som visar att bolaget står i början av en längre period av större renoveringsarbeten. Under 2022 inleddes första etappen av renoveringen av bolagets fastigheter i Myresjö. Helhetsrenoveringar som är nästa i tur är planerade till adresserna Kullgatan 39-53 och Norra Bollgatan 9-11. För Norra Bollgatan 9-11 finns också planer för nyproduktion av lägenheter genom att tillföra ytterligare våningsplan till befintlig byggnad i samband med kommande renovering.

Under 2022 nyproducerade bolaget sju lägenheter genom en ombyggnation av tidigare lokalytor till lägenheter i markplan på Kettilsgatan 5 i Vetlanda. Dessa lägenheter är kategoribostäder för seniorer (65+) och samtliga lägenheter blev uthyrda omgående vilket var mycket glädjande och visar på behovet av kategoribostäder för äldre. Under året fortsatte arbetet med nyproduktion av bostäder i bostadsområdet Skytteparken. Projektet är strategiskt viktigt då bolagets affärsplan för perioden 2021-2024 bland annat innehåller målsättningen om minst 1050 bostäder 2024.

Till sist vill jag säga tack till våra hyresgäster och vi på Witalabostäder ser fram emot 2023 när vi tillsammans möter nya utmaningar samt utvecklar våra bostäder och lokaler. För det är tillsammans som vi, hyresgäster och medarbetare hos Witalabostäder, arbetar för att med service, kunskap, mod, glädje, omtanke och respekt bli Vetlanda kommuns mest attraktiva hyresvärd! På så sätt bidrar vi till en attraktiv, hållbart växande och nytänkande kommun med riktning framåt och en positiv utveckling.

Vetlanda
Patrik Styrbjörn
Verkställande direktör



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Witalabostäder AB, (556347-7297), med säte i Vetlanda, avger härmed följande redovisning över verksamheten för räkenskapsåret 2022.

Vision och Affärsidé

Med visionen att uppfattas som Vetlanda kommuns mest attraktiva hyresvärd ska Witalabostäder erbjuda ett bekvämt och attraktivt boende genom att:

- Varje hyresgäst känner trygghet och trivsel i sitt boende
- Nyproduktion och ombyggnader skapar praktiska och tilltalande boendemiljöer
- Verksamheten bedrivs affärsmässigt så att stabil och ekonomisk utveckling främjas
- Verksamheten strävar efter att minska sitt energi- och resursanvändande

Styrelse

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vetlanda Stadshus AB (556634-0302), som ägs av Vetlanda kommun. Styrelsen består av sju ledamöter utsedda av kommunfullmäktige. För dessa ledamöter finns tre suppleanter.

Ledamöter

Rolf Axelsson, ordförande
Lars Råsberg, vice ordförande
Jimmy Nilsson
Daniel Lundström
Jan Johansson
Per Johansson
Göran Martinsson

Suppleanter

Håkan Thydén
Fredrik Johansson
Tommy Glans

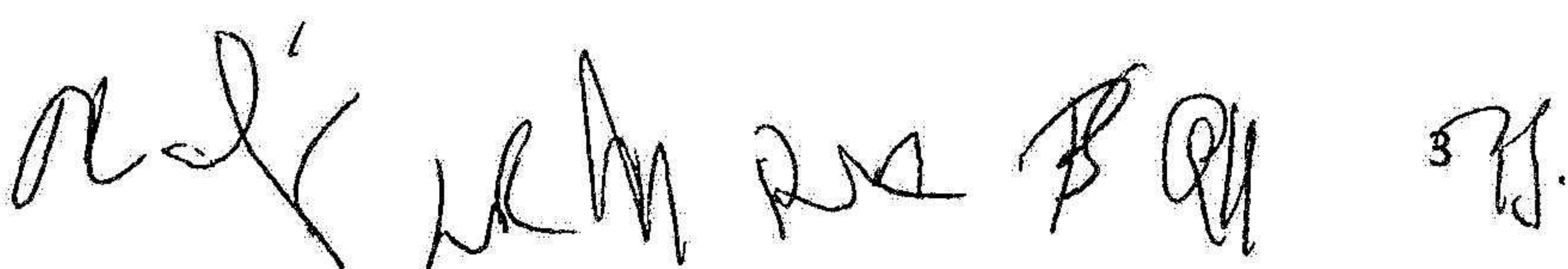
Verkställande direktör

Patrik Styrbjörn

Revisorer

Ordinarie

Pernilla Rehnberg, auktoriserad revisor
Kjell Gunnarsson, lekmannarevisor
Annelie Thylén, lekmannarevisor

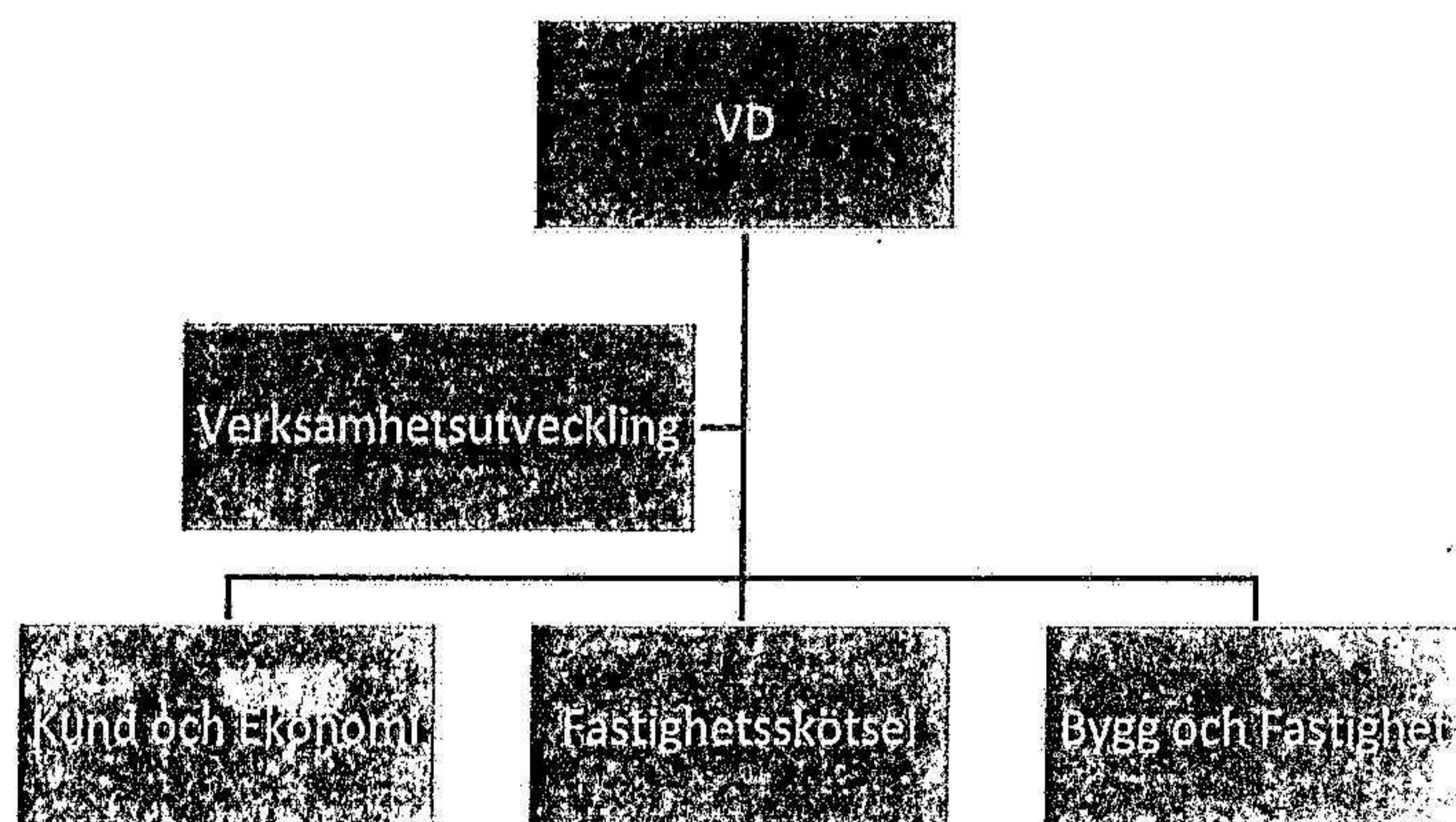


Allmänt om Witalabostäder AB

Bolagets uthyrningsbara fastighetsbestånd omfattar vid årets utgång.

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Antal bostads- lägenheter	971	964	963	963	934	934
Yta bostads- lägenheter (m ²)	65 469	65 035	64 931	64 931	63 497	63 349
Antal lokaler	29	28	27	28	29	30
Yta lokaler (LOA m ²)	9836	9 726	10 336	10 336	10 354	10 414
Uthyrningsbara garage	169	169	169	169	169	169

Organisation och Personal



Det är genom medarbetarna som de goda och varaktiga relationerna med hyresgäster skapas. Den lojalitet och det engagemang som finns hos medarbetarna är en ovärderlig tillgång för bolaget och våra hyresgäster. Medeltalet anställda uppgick till 24 personer 2022 (25). Total sjukfrånvaro inklusive lång- och korttidsfrånvaro var 4,40 % under 2022 (5,30 %). Det några högre frånvarotalet får under omständigheterna anses vara normalt. Samarbete har skett med Gotahälsan och arbetsmiljö- samt friskvårdsarbete sker kontinuerligt. Pensionsförpliktelserna gentemot tjänstemän och kollektivanställda är garanterade genom försäkringslösning. Under 2022 genomfördes en omorganisation för att uppnå ett ökat kundfokus samt en för verksamheten och dess medarbetare tydligare arbetsfördelning.

Organisationsanslutningar

Witalabostäder är medlem i intresseorganisationen Sveriges Allmännytta (SvAN) och arbetsgivarorganisationen Fastigo (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation). Dessutom är företaget delägare i Husbyggnadsvaror HBV Förening (HBV) som är allmännyttornas inköpscentral.

[Handwritten signatures]

2023050204672

Hyresgästerna

Bolagets mål är nöjda hyresgäster och under året har ett antal aktiviteter genomförts för ökad samverkan, trygghet och trivsel bland hyresgästerna. Dessa aktiviteter har i stor utsträckning skett tillsammans med Hyresgästföreningen (HGF) eller andra samarbetspartners som till exempel ideella idrottsföreningar. Under året genomfördes trygghetsvandringar i våra bostadsområden Kantarellen, Stens väg och Betesvägen. Trygghetsvandringen genomfördes av representanter från bolaget tillsammans med hyresgäster och representanter från HGF. Efter vandringarna har åtgärder genomförts i vissa delar och en del åtgärder är pågående samt att vissa åtgärder kommer genomföras i framtiden. Trygghetsvandringar ska vara en naturlig del av bolagets arbete. Under 2021 tecknades ett avtal med HGF avseende boinflytande vilket kommer utgöra ramverket för hur parterna ska stärka samarbetet och engagemanget såväl i löpande förvaltning som vid genomförande av projekt.

I september 2022 genomfördes en Nöjd-Kund-Index (NKI) undersökning och utfallet gav ett NKI om 73,8. Bolagets har ett mål att detta index ska vara minst 70 år 2024 och vid mätningen 2020 var indexet 66,0. Detta är en klar förbättring utifrån ett aktivt arbete. Under 2021 etablerade Witalabostäder sin första bilpool i bostadsområdet Kantarellen. Bilpoolen består av två elbilar och medlemskapet i bilpoolen är en del av fördelarna med att bo hos Witalabostäder. Denna tjänst är ett exempel på att framtidens bostad kommer ha ett bredare innehåll i form av olika tjänster som är till nytta för hyresgästerna och skapar ett attraktivare boende.

Fastighetsförvaltningen

Verksamheten bedrivs med egen personal samt med hjälp av upphandlade tjänster. Verksamheten har tidigare varit områdesbaserad men under 2022 har organisationen och därmed arbetsformerna reviderats och utvecklats i syfte att förbättra och utveckla skötsel, drift och underhåll av bolagets fastigheter för att uppnå en ökad attraktivitet bland nuvarande och blivande hyresgäster.

Gällande fastighetsbeståndet finns bostadslägenheternas antal, storlek och geografiska fördelning redovisas i tabell. Under 2022 har Witalabostäder tecknat markanvisningsavtal gällande del av fastigheten Broby 22:35 vid Valåkravägen i Landsbro. Bolaget har även köpt 500 kvadratmeter mark av Vetlanda kommun i anslutning till fastigheterna på Höjdgatan i Myresjö. Under 2022 har inga försäljningar av fastigheter genomförts. Anskaffningsvärde och värdeminskning för bolagets fastigheter redovisas i not 6.

Försäkringar

Bolaget har en företagsförsäkring via Länsförsäkringar. Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar och fordon och maskiner är försäkrade hos Protector.

Nyproduktion, större underhållsprojekt och investeringar

Ett stort underhållsprojekt i form av renovering av bolagets fastigheter på Höjdgatan i Myresjö (33 lägenheter) har påbörjats och kommer pågå till och med 2024. I projektet i Myresjö renoveras samtliga byggnader och utemiljöer på Höjdgatan. Bolaget har därmed under året jobbat vidare enligt investerings- och underhållsplanen som finns för samtliga fastigheter. Planen har varit underlag för bolagets affärsplan för 2021-2024 och ska uppdateras en gång vart annat år med nästa tillfälle under 2023. Omvandling från särskilt boende till seniorboende (65+) med nyproduktion av markplanslägenheter samt renovering av delar av den yttre miljö i vårt bostadsområde Vasaparken på Kettilsgatan 3-5 har genomförts. Bolaget har fått bygglov för att bygga om en etagelägenhet på ca 200 kvadratmeter till två etagelägenheter på cirka 95 kvadratmeter på Storgatan 7 i Vetlanda.

Under året har bolaget sökt och beviljats bidrag för ny- eller ombyggnad av bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. Bidraget är ett investeringsstöd från Boverket med ansökan hos Länsstyrelsen. Bidrag har beviljats med 1 338 tkr och nästa steg är att bolaget begär utbetalning av det beviljade bidraget genom redovisning av resultatet av projektet. Bolaget har även begärt utbetalning av återstående del av stödet avseende renovering av lägenheterna på Kantarellen dock har Länsstyrelsen inte fattat beslut om utbetalning vilket förväntas under 2023.

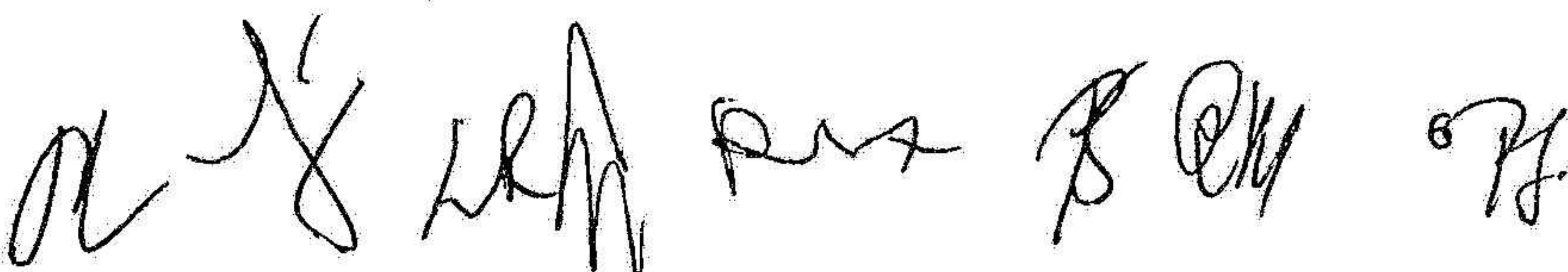
Underhåll/Standardförbättringar

Underhållsarbeten har utförts till en kostnad av 17 615 tkr (16 044 tkr). Detta innefattar bland annat lägenhetsunderhåll bestående av köks- och badrumsrenoveringar, nya ytskikt och vitvaror. Detta har genomförts kontinuerligt under 2022 och i större omfattning i våra fastigheter med adresser på Betesvägen, Stens väg och Södra Esplanaden/Järnvägsgatan. Även följande specifika underhållsarbeten och standardförbättringar har utförts:

- Nytt kök och utökade lokaler till förskolan på Kettilsgatan 3
- Ny och utökad yttre belysning på Kullgatan 39-53
- Byte av entrépartier på samtliga huskroppar på Kullgatan 39-53
- Byte av ytterdörrar till lägenheterna, renovering av balkonger samt uppgradering till elektroniskt låssystem på Lasarettsgatan 33 och 37
- Taktvätt och ytbehandling/målning av taket på Skytteparksvägen 2
- Energisparande åtgärder med byte av armaturer, ljuskällor, nya maskiner i tvättstugor
- Energisparande åtgärder med genomgång av styrning av ventilation, belysning och värme
- Renoverat delar av den yttre miljön och installerat robotgräsklippare på fastigheten i Stenbergga

Förutom underhållet har reparationer för 4 992 tkr utförts (4 459 tkr).

2023050204674



Miljöpåverkan

Målet med bolagets miljöarbete är att bidra till en hållbar utveckling genom att i största möjliga mån minimera miljöpåverkan. Anmälningsskyldig verksamhet bedrivs enligt miljöbalken och avser bland annat obligatorisk ventilationskontroll (OVK), förordningen om bekämpningsmedel, PCB, köldmediekungörelsen och farligt avfall. Den anmälningsskyldiga mängden är mycket begränsad inom bolaget. Nya rutiner och arbetsätt har införts i och med nya lagkrav vid hantering av farligt avfall. Bolaget har som mål att minska energiförbrukningen i sina fastigheter samt att ha en fossilfri personbilsflotta senast vid utgången av 2024. Arbetet med utbyte av fordon har tagit längre tid än förväntat på grund av långa leveranstider inom fordonssektorn. Dock har bolagets första elbil levererats under slutet av 2022 och ytterligare fyra elbilar är beställda och leverans förväntas första halvåret 2023.

Vatten

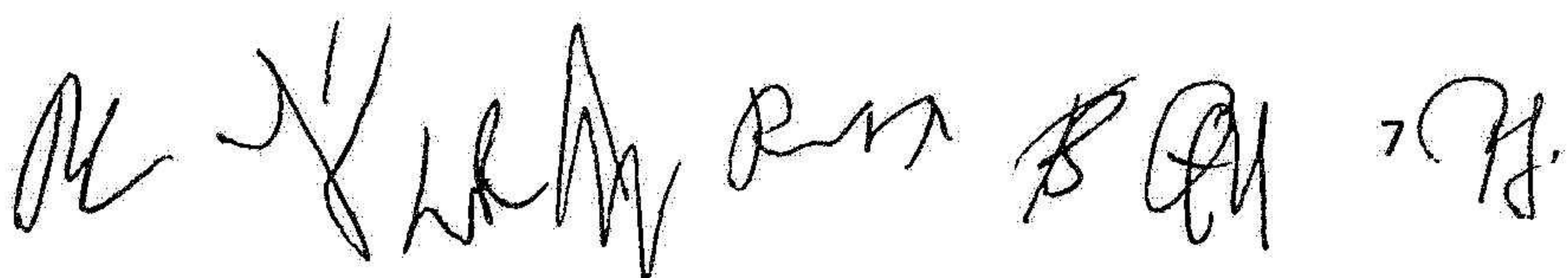
Bolaget strävar efter en effektiv och hållbar vattenförbrukning genom kontinuerliga avläsningar och uppföljning av förbrukningen. När eventuella brister upptäcks hanteras dessa så snart som möjligt genom systematisk felsökning och efterföljande åtgärder. Detta är viktigt då vatten är vårt viktigaste livsmedel och en resurs som vi behöver använda på ett klokt och hållbart sätt. Med en mycket låg vakansgrad under hela året så är vattenförbrukningen på en nivå som är jämförbar med årsvärden för perioden 2019-2021 och lägre än årsvärdena för perioden 2016-2018. Bolagets arbetsätt med kontinuerlig uppföljning och åtgärder är viktiga delar för att bibehålla en god hushållning med vatten.

Energi

Genom att ständigt arbeta med att förbättra våra fastigheters olika energisystem har bolaget som ambition att minimera energiuttaget med bibehållen kvalitet för hyresgästerna. Bolaget har kopplat till detta ett mål att förbättra energiklassen för minst tre fastigheter senast 2024. Uppvärmning av bolagets fastigheter sker med fjärrvärme, bergvärme och elvärme men bolaget arbetar också med värmeåtervinning för att skapa effektiva uppvärmningssystem. Energiuppföljningar genomförs en gång per månad där genomgång avseende förbrukning av el och värme ger goda möjligheter att agera på avvikelser samt hitta förbättringar. Bolaget har under 2022 lagt än mer resurser på detta område då det blivit akut brist på energi samt att priserna på energi har ökat kraftigt. Dessa satsningar har varit viktiga såväl som kortsiktig åtgärd i det akuta läget men också som en långsiktig satsning på minskad energiförbrukning för att stå emot höga priser inom energiområdet. Bolagets energikostnader (el och fjärrvärme) ökade 2022 med 1 340 tkr (+11,5 %) jämfört med 2021.

Ventilation

För attraktiva bostäder och lokaler är det viktigt med en bra fungerande och energieffektiv ventilation med rätt luftkvalitet. Ventilationskontroller med rengöring och luftflödesmätning genomförs regelbundet enligt gällande regler och bolaget följer kravet på OVK.



Hyresmarknaden och hyror

Vid ingången av verksamhetsåret var 942 lägenheter (97,8 %) uthyrda av totalt 963. Vid årets slut var 925 lägenheter (95,3 %) uthyrda av totalt 971. Av de 46 outhyrda lägenheterna var 39 under renovering och 7 vakanta. Det totala hyresbortfallet under året uppgår till 3 567 tkr (4 192 tkr). Det något ökade hyresbortfallet beror till absolut största delen på att antalet lägenheter som renoverats varit fler än föregående år. För sammanställning se not 2. I not 2 har hyresbortfallet reducerats med 2 940 tkr vilket avser renoveringsstödet för åren 2018 till 2021. Renoveringsstödet är beviljat för renovering av fastigheten Kantarellen 1. Efterfrågan på hyresrätter har dock varit fortsatt hög i Vetlanda och bedömningen är att marknaden i Vetlanda i nuläget har underskott på lägenheter.

Så här långt under hyresförhandlingar gällande 2023 års hyror har ingen överenskommelse om hyreshöjning träffats. Parterna Witalabostäder och HGF har kommit överens om att hänskjuta ärendet till hyresmarknadskommittén då parterna konstaterat att det efter genomförda förhandlingar inte är möjligt att nå en överenskommelse. Witalabostäders bud inför beslut i hyresmarknadskommittén var 6,65 % med höjning fr om 1 januari 2023.

Framtiden

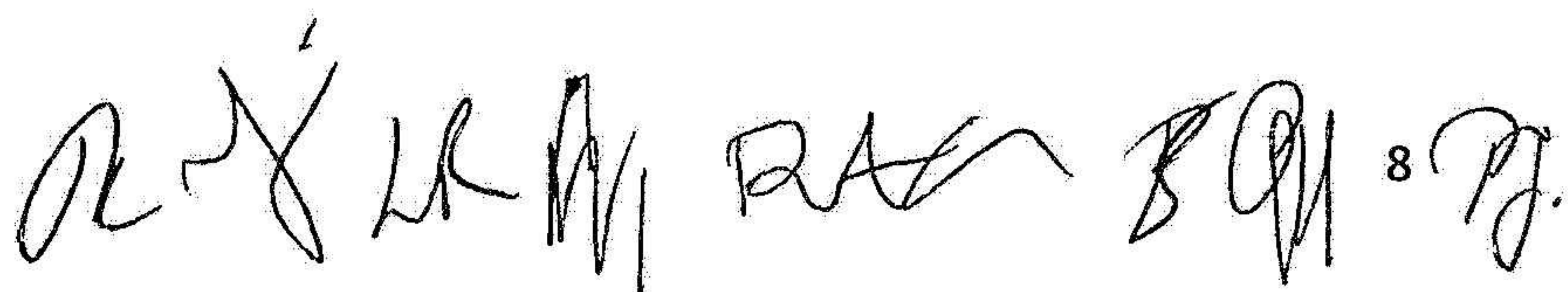
Från 1 januari 2011 gäller lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Denna lag gäller för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och ställer krav på att bolagen bedrivs utifrån perspektiven affärsmässighet och samhällsnytta. Detta innebär bland annat att bolagen ska ha marknadsmässiga avkastningskrav. Lagen påverkar kommunens roll som ägare, relationen mellan kommun och bolag samt kommunens möjlighet att använda bostadsföretaget som ett verktyg för bostadsförsörjning.

Under 2022 har det funnits statliga stöd/bidrag för kreditgarantier, kategoribostäder för äldre, bostäder i områden med bostadsbrist samt nyproduktion avseende hyresrätter för äldre på ordinarie bostadsmarknad. Antalet bidrag som är möjliga för Witalabostäder att söka har därmed minskat under 2022 jämfört med 2021. Tillgången på statliga stöd och bidrag påverkar förmågan att producera nya bostäder men även hastigheten på underhåll och renoveringar och vid varje projekt utvärderas möjligheterna till olika former av bidrag.

Utifrån gällande lagstiftning och statusen på bolagets fastighetsbestånd har verksamheten bedrivits utifrån den långsiktiga investerings- och underhållsplan som togs fram under 2020. Syftet med planen är att långsiktigt säkerställa att bolagets fastighetsbestånd utvecklas positivt samt att ta fram ett underlag för kommande finansieringsbehov. Nästa större renoveringsprojekt är planerade till fastigheterna Lärkträdet 2, Poppeln 2 och Falken 16 i Vetlanda. Under 2023 är ambitionen att gå igenom och revidera den framtagna planen.

Angående nyproduktion förs en dialog med andra byggherrar och fastighetsägare för en gemensam analys av bostadsmarknaden. Avseende fastigheter för nyproduktion så har bolaget idag fastigheter med adresser på Kullgatan och Skytteparksvägen som är planlagda för bostäder och där skulle cirka 120 nya lägenheter uppföras. En första etapp för nyproduktion av 60 lägenheter i ett punkthus är beslutad av bolaget och beslutet godkändes av ägaren under andra halvan av 2022. Utöver detta har markanvisningsavtal tecknats för

2023050204676



nya bostäder på fastigheten Broby 22:35 i Landsbro samt att utredning/planering pågår för påbyggnad av våningsplan med bostäder parallellt med renovering av fastigheten Falken 16. Utöver nya bostäder har bolaget som ambition att under kommande år satsa på fler solceller för energiproduktion. Solcellerna kommer eventuellt kombineras med energilagring.

Att fortsätta bygga goda relation med hyresgästerna genom allt från information till medinflytande är fortsatt viktigt för engagemang, trygghet och trivsel. Utöver detta avser bolaget att arbeta vidare med att ytterligare stärka samverkan med HGF. En aktivitet som påbörjades under 2022 är att utbilda bolagets nya hyresgäster i vad det innebär att bo i en hyresrätt med såväl rättigheter som skyldigheter, trivsel med grannar samt hur bostaden/lokalen/fastigheten fungerar rent praktiskt. Denna utbildningsaktivitet är fortsatt en viktig del av bolagets framtida arbete tillsammans med hyresgästerna.

Såväl i förvaltningsarbetet som vid projekt är det bolagets ambition att fortsätta utveckla innehållet i bostaden med olika tjänster som i exemplet med en bilpool som omnämns ovan. Dessa tjänster kan tillhandahållas av såväl Witalabostäder som av olika samarbetspartners. Det är fortsatt viktigt att bolagets verksamhet bedrivs socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart så att vi bidrar till en hållbar utveckling så att de globala målen i Agenda 2030 nås.

Sammanfattning

Flerårsjämförelse

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	85 675	84 405	80 404	76 560	73 437	71 890
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 257	3 364	2 593	5 860	2 408	2 377
	504 463	485 229	445 298	398 019	348 603	337 646
Medelantal anställda	24	25	24	23	22	22
Basuppgifter						
Uthyrningsbar yta exkl. garage	75 305	74 761	75 267	75 267	73 851	73 763
Antal lägenheter vid utgången av året	971	964	963	963	934	934
Låneskuld tkr	408 051	375 426	311 751	316 976	270 976	262 066
Låneskuld kr/kvm	5 419	5 022	4 142	4 211	3 669	3 551
Materiella anläggningstillgångar tkr	499 213	481 184	431 496	380 791	330 878	314 569
Nyckeltal för kapital *)						
Soliditet %	11,4	11,9	14,7	13,7	14,4	14,4
Skuldsättningsgrad	7,6	7,3	5,7	6,3	5,9	6,0
Bokfört fastighetsvärde tkr	464 762	468 185	393 700	368 521	296 414	268 557
Bokfört fastighetsvärde kr/kvm	6172	6 262	5 231	4 896	4 014	3 641
Nyckeltal för lönsamhet *)						
Avkastning på eget kapital %	-2,2	5,9	4,0	10,8	4,8	4,9
Avkastning på totalt kapital %	0,8	1,6	1,5	2,4	1,4	1,4

*) Definitioner av nyckeltal – se not 12

Förändring av eget kapital

2021-12-31

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	3 000	22 101	29 002	54 103
Årets resultat			1 944	1 944
Utgående balans 2021-12-31	3 000	22 101	30 946	56 047

2022-12-31

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	3 000	22 101	30 946	56 047
Årets resultat				180
Utgående balans 2022-12-31	3 000	22 101	30 946	56 227

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	Kronor	30 945 976
Årets resultat	Kronor	<u>179 772</u>
		31 125 748
Summa disponibla medel	Kronor	31 125 748

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning balanseras	Kronor	<u>31 125 748</u>
	Kronor	31 125 748

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notanteckningar.

[Handwritten signatures and initials]

2023050204678

Resultaträkning

för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2022

(Noterna hänvisar till efterföljande kommentarer)

Belopp i tkr	Noter	2022	2021
Nettoomsättning	1		
Hysesintäkter	2	82 705	81 786
Övriga förvaltningsintäkter		2 971	2 619
NETTOOMSÄTTNING		85 676	84 405
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-46 461	-45 351
Underhållskostnader	4	-17 615	-16 044
Fastighetsskatt		-1 536	-1 354
Avskrivningar och nedskrivningar	6, 7	-16 002	-14 244
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER		-81 614	-76 993
RÖRELSERESULTAT	5	4 062	7 412
Ränteintäkter och liknande poster		192	209
Räntekostnader och liknande poster		-5 511	-4 257
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 257	3 364
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar, inventarier		0	-142
Erhållet koncernbidrag		1 200	0
RESULTAT FÖRE SKATT		-57	3 222
Skatt på årets resultat		237	-1 278
ÅRETS RESULTAT		180	1 944



Balansräkning

per 2022-12-31

(Noterna hänvisar till efterföljande kommentarer)

2023050204680

Belopp i tkr	Noter	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	464 762	468 185
Maskiner och inventarier	7	4 359	3 341
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	30 092	9 658
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		41	41
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		499 254	481 225
Omsättningstillgångar			
Varulager		651	778
Hyses- och kundfordringar		289	15
Skattefordran		50	72
Övriga kortfristiga fordringar		127	17
Fordran koncernföretag		2 487	809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 708	2 313
Kassa och bank		2	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 314	4 004
SUMMA TILLGÅNGAR		504 568	485 229

[Handwritten signatures and date]
12/31

Balansräkning

per 2022-12-31

(Noterna hänvisar till efterföljande kommentarer)

2023050204681

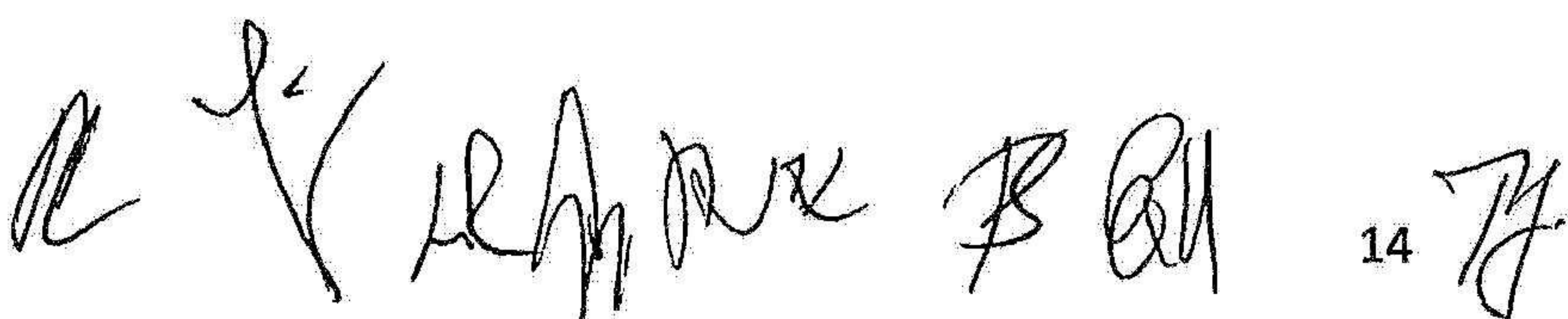
Belopp i tkr	Noter	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		3 000	3 000
Reservfond		22 101	22 101
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		30 946	29 002
Årets resultat		180	1 944
SUMMA EGET KAPITAL		56 227	56 047
Obeskattade reserver			
Avskrivningar utöver plan		1 830	1 830
SUMMA OBESKATTADE RESERVER		1 830	1 830
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		6 517	6 697
SUMMA AVSÄTTNINGAR		6 517	6 697
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	307 151	307 626
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		307 151	307 626
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	100 900	67 800
Leverantörsskulder		9 245	11 290
Skulder till koncernföretag		7 817	4 992
Övriga skulder		956	786
Koncernkonto		113	15 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 812	12 421
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		132 843	113 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		504 568	485 229

 13

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2022	2021
Den löpande redovisningen		
Rörelseresultat	4 061	7 412
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17 192	15 985
	<u>21 253</u>	<u>23 397</u>
Erhållen ränta	193	209
Erlagd ränta	-5 511	-4 257
Betald inkomstskatt	-22	-57
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	15 913	19 292
Förändring av röreslekapital		
Förändring av varulager	127	-63
Förändring rörelsefordringar	-1 413	9 879
Förändring rörelseskulder	2 341	8 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 968	37 130
Investeringsverksamhet		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-35 164	-65 672
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-35 164	-65 672
Finansieringsverksamheten		
Förändring av koncernkonto	-15 627	-25 234
Amortering av lån	-7 375	-6 325
Upptaget lån	40 000	70 000
Lämnad utdelning	0	-9 900
Erhållna koncernbidrag	1 200	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	18 198	28 541
Årets kassaflöde	2	-1
Likvida medel vid årets början	0	1
Likvida medel vid årets slut	<u>2</u>	<u>0</u>

2023050204682

 14

NOTER OCH KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Not 1

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, netto efter moms och rabatter. Försäljning av fastigheter redovisas i den period som köpekontraktet har tecknats. Övriga intäkter redovisas vid faktureringen.

Inkomstskatter

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

Värdering av samtliga skatteskulder-/fordringar sker till nominellt belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

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 och skattemässiga underskott.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Från 2010 redovisas uppskjuten skattefordran även på skattemässiga underskott som uppkommit i samband med fastighetsförsäljningar (underskott i den sk "fällan").

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika livslängder.

2023050204685
R. J. W. R. R. B. O. U. 15 78

Avskrivningar

Avskrivning av fastigheterna sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Avskrivningarna uppgår under 2022 till i genomsnitt 2,14 % för hela fastighetsbeståndet.

Maskiner och inventarier skrivs av enligt plan:

Vitvaror (byggnadsinventarier)	10 år
Fordon	7 år
Övr inventarier	5 år

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Bedömningar

Bolaget har i bokslutet inte gjort några uppskattningar eller bedömningar som innebär betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år.

Not 2 Hyresintäkter

	Hyra (tkr) 2022	Hyra (tkr) 2021	Hyresbort- fall (tkr) 2022	Hyresbort- fall (tkr) 2021	% 2022	% 2021	Netto (tkr) 2022	Netto (tkr) 2021
Bostäder	70 742	68 975	3 376	4 023	4,8	5,8	67 366	64 952
Renoveringsstöd Kantarellen			-735	*) -2 940			735	2 940
Lokaler o. övr enheter	13 775	13 173	0	2	0,0	0,0	13 775	13 171
Garage, P-Platser	1 020	890	191	167	18,7	18,8	829	723
	85 537	83 038	2 832	1 252	3,3	1,5	82 705	81 786

*) Renoveringsstöd avser åren 2018 till 2021



Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
	(tkr)	(tkr)
Reparationer	-4 992	-4 459
Fastighetskötsel	-9 811	-9 144
Värme och varmvatten	-7 260	-7 725
Vattenförbrukning	-4 367	-4 134
Elförbrukning	-5 684	-3 879
Sophantering	-1 793	-1 729
Interna driftskostnader	-1 381	-1 394
Utrangeringar	-149	-1 528
Viten	0	0
Kundförluster, avskrivna	-287	-163
Juridiska åtgärder	-93	-82
Försäkringar	-374	-394
Administration	-8 189	-8 295
Hysesgästmedel	-428	-355
Internet/Kabel-TV	-937	-1 490
Bevakning	-459	-438
Provisionskostnader	-92	
Elbilspool	-157	-134
Hyror och arrenden	-8	-8
Summa driftskostnader	-46 461	-45 351

Not 4 Underhållskostnader

Utgifter för lägenheter och lokaler	-13 473	-12 949
Utgifter för gemensamma åtgärder	-4 142	-3 095
Summa underhållskostnader	-17 615	-16 044

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda		
Sverige	24	25
varav män	17	17
Löner och arvoden		
Styrelse och VD	1 064	1 029
Övriga anställda	9 760	9 605
Summa	10 824	10 634
Sociala kostnader	3 385	3 321

Av företagets sociala kostnader avser 315 tkr (f å 303 tkr) gruppen styrelse, och VD.

Av företagets pensionskostnader avser 149 tkr (f å 146 tkr) VD.

Enl VD:s anställningsavtal utgår vid uppsägning från företagets sida en årslön.

 17

2022
(tkr) 2021
(tkr)

Not 6 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	676 887	591 017
Erhållet investeringsstöd	0	-7 027
Årets anskaffningar	2 323	12 808
Försäljningar/utrangeringar	-341	-3 801
Omklassificering	9 598	83 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	688 467	676 887
Ingående avskrivningar	-174 371	-163 680
Försäljningar/utrangeringar	192	2 060
Årets avskrivningar	-14 501	-12 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-188 680	-174 371
Ingående uppskrivningar	11 733	12 427
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-694	-694
Utgående ackumulerade uppskrivningar	11 039	11 733
Ingående nedskrivningar	-46 064	-46 064
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-46 064	-46 064
Utgående bokfört värde	464 762	468 185
Bokfört värde byggnader	450 010	453 433
Bokfört värde mark	14 752	14 752

Not 7 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	13 398	11 931
Nyanskaffningar	2 423	1 467
Försäljningar/utrangeringar	-955	0
	14 866	13 398

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	-10 057	-9 259
Årets planenliga avskrivningar	-807	-798
Försäljningar/utrangeringar	357	0
	-10 507	-10 057

Redovisat värde vid periodens slut **4 359** **3 341**

2023050204686

M. J. Larsson AM B EU 18 J.

	2022 (tkr)	2021 (tkr)
Not 8 Pågående nyanläggningar		
Pågående nyanläggningar	9 658	35 124
Investeringar	30 032	58 424
Färdigställda	-9 598	-83 890
Redovisat värde vid periodens slut	30 092	9 658

Not 9 Skulder till kreditinstitut (tkr)

Av de långfristiga skulderna förfaller 74 026 tkr (75 426 tkr) till betalning senare än fem år efter balansdagen. Inom ett år förfaller 100 900 tkr (varav = 7 200 tkr utgör amorteringar).

Lån från kreditinstitut omförhandlas/upphandlas som regel vid respektive förfalldatum med förlängda löptider.

Specifikation av låneskuldens fördelning i långfristiga skulder resp kortfristig del:

	2022 (tkr)	2021 (tkr)
Fastighetslån	408 051	375 426
varav kortfristig del	-100 900	-67 800
Långfristig del	307 151	307 626

Not 10 Koncernuppgifter

Bolaget ingår i en koncern i vilken Vetlanda Stadshus AB, org nr 556634-0302 är moderbolag. Koncernredovisning upprättas av Vetlanda Stadshus AB, org nr 556634-0302, med säte i Vetlanda.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	inga	inga
Eventalförpliktelser		
Fastigo	214	214

 19

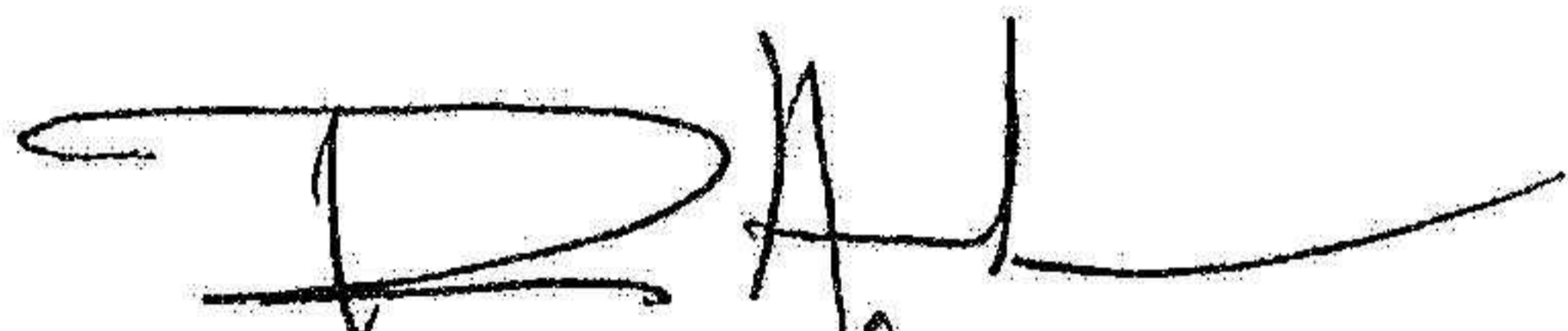
Not 12 Definitioner nyckeltal

Soliditet	Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital
Skuldsättningsgrad	Justerade skulder i förhållande till justerat eget kapital
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansnetto i förhållande till justerat eget kapital
Avkastning på totalt kapital	Resultat efter finansiella intäkter i förhållande till totalt kapital

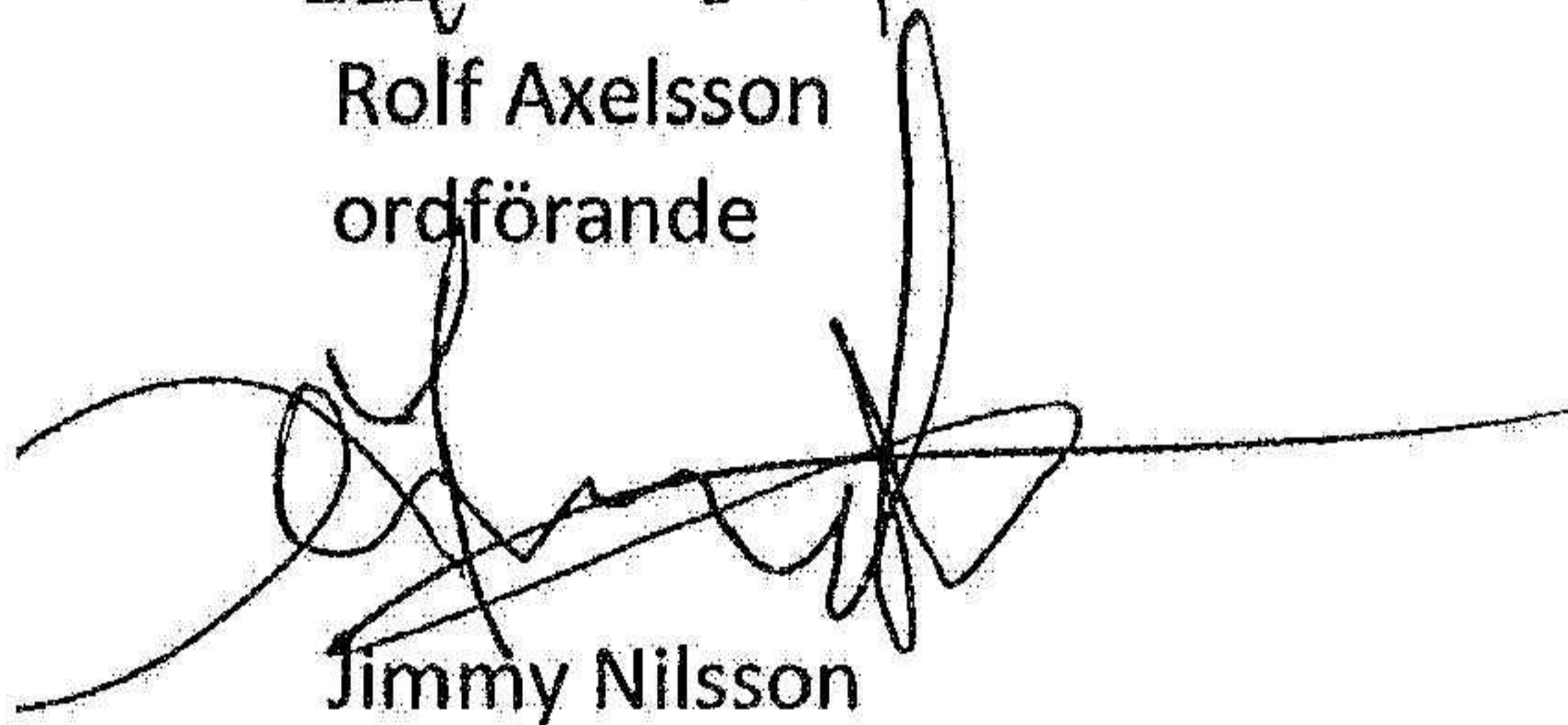
Not 13 Väsentliga händelser efter balansdagen

Styrelsen och ledningen finner inte att några enskilda väsentliga händelser skett efter balansdagen som har en avsevärd effekt för bolaget.

Vetlanda den 23 mars 2023



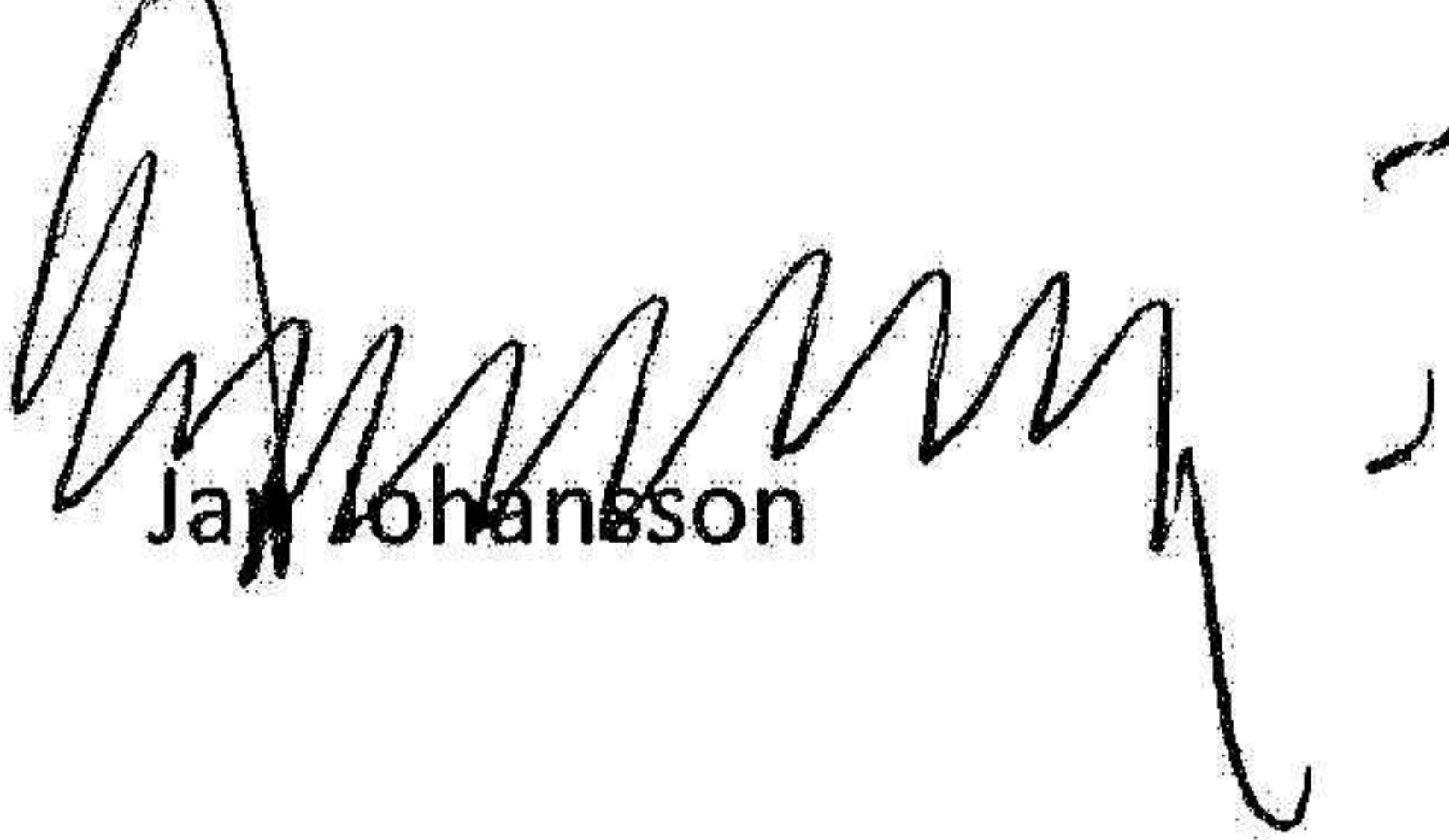
Rolf Axelsson
ordförande



Jimmy Nilsson



Daniel Lundström



Jan Johansson



Lars Råsberg
vice ordförande



Göran Martinsson

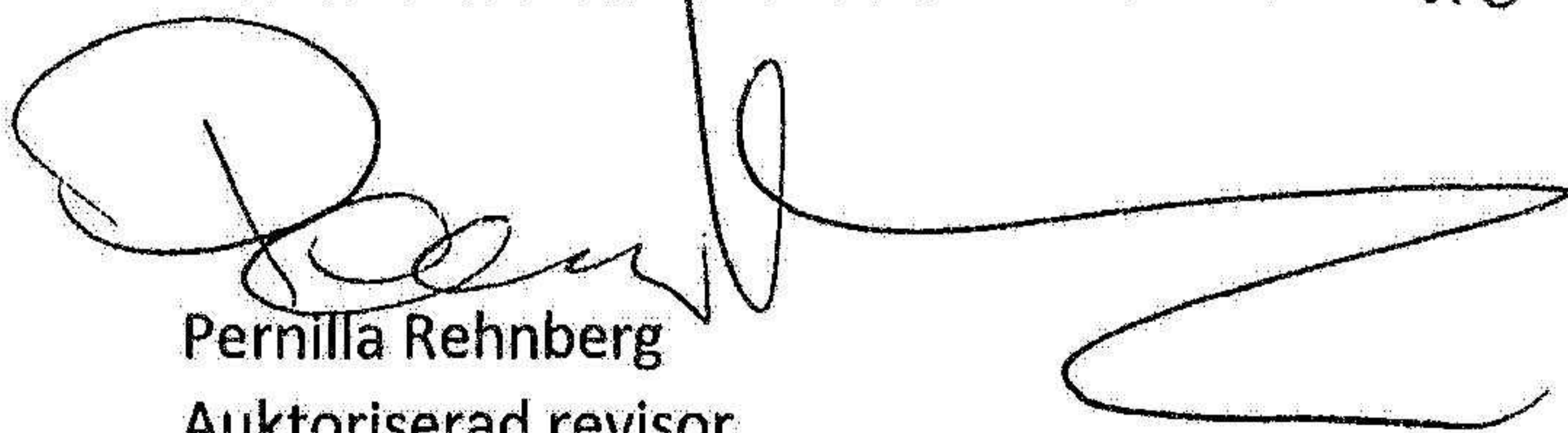


Per Johansson



Patrik Styrbjörn
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2023



Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Witalabostäder Aktiefbolag
organisationsnummer 556347-7297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Witalabostäder Aktiefbolag för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Witalabostäder Aktiefbolags finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Witalabostäder Aktiefbolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 mars 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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

jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Witalabostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

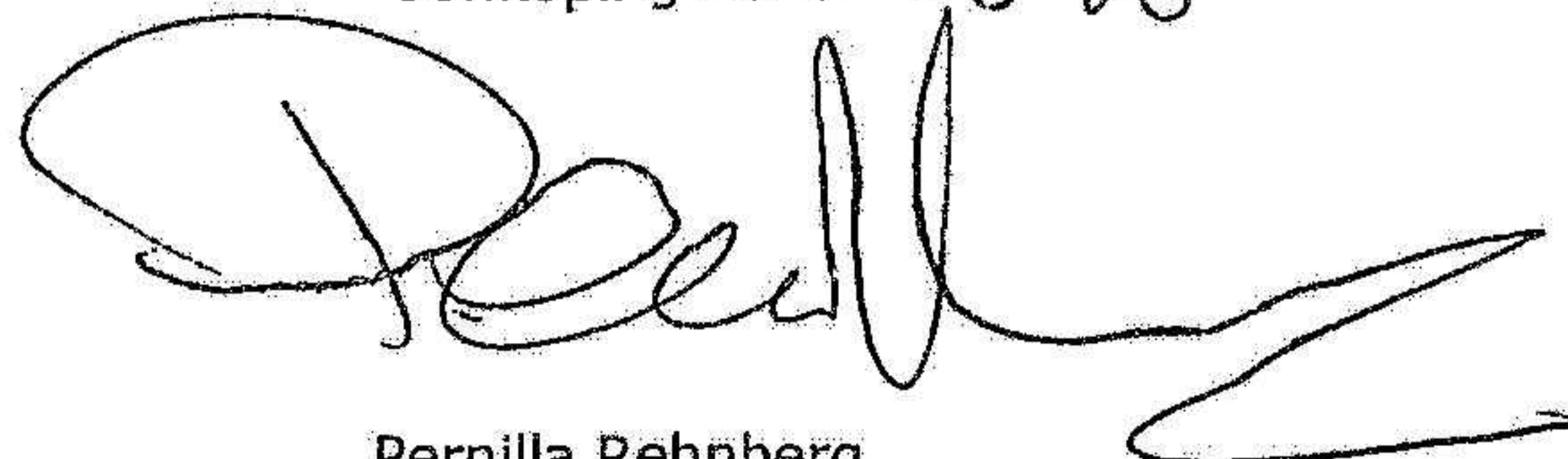
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping 2023-03-28



Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisorerna
i Witalabostäder AB, Vetlanda kommun**

Till **bolagsstämman** i Witalabostäder AB,
organisationsnummer 556347-7297

Till **kommunfullmäktige** i Vetlanda kommun

Granskningsrapport för år 2022

Undertecknade, av fullmäktige i Vetlanda kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Witalabostäder AB:s verksamhet under räkenskapsåret 2022.

Styrelse och vd ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut. Styrelsens och vd:s ansvar gäller även föreskrifter, kommunala ändamål och befogenheter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamheten och den interna kontrollen samt pröva om verksamheten bedrivs enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt gällande föreskrifter. Av aktiebolagslagen (ABL 10 kap. 3§) framgår att bolagets interna kontroll ska vara tillräcklig.

Vi lekmannarevisorer har tillsammans med sakkunnigt biträde genomfört samtal med vd och styrelseordföranden om bolagets verksamhet, organisation, interna kontroll, resultat, nuvarande och kommande utmaningar och planer. Vi har även tagit del av underlag från auktoriserad revisor och gått igenom utvald dokumentation.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsred 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.

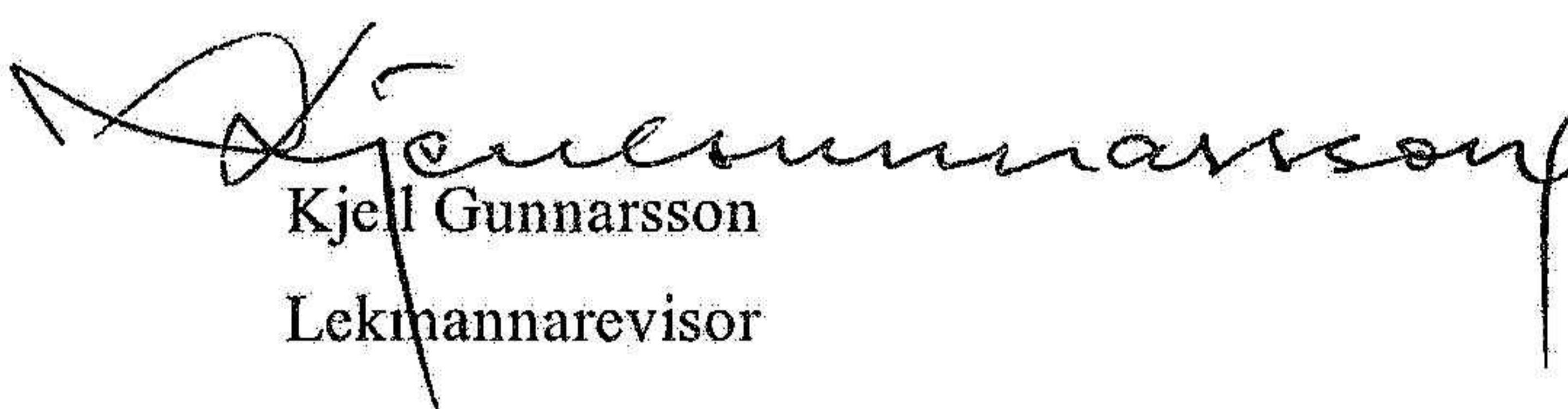
Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Vetlanda den 29 mars 2023



Anneli Thylén

Lekmannarevisor

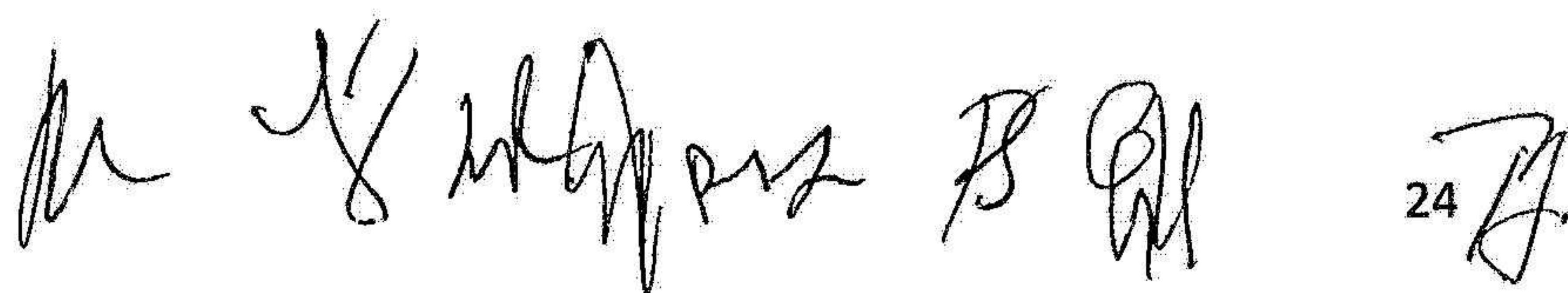


Kjell Gunnarsson

Lekmannarevisor

2023050204692

Witalabostäder AB Fastighet	Adress	Bostäder antal per lägenhetstyp							Totalt	Area kvm	Lokaler	
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Antal			Area kvm	
Vetlanda												
Hackspetten 5	Järnv g 19, S Espl 1	6	18	18	6			48	3 444	1	43	
Falken 10	N Bollg 13, Nygatan 53	18	2					20	726	1	131	
Kantarellen 1	Kantarellv 4-34	11	12	30	41	4		98	8 110	1	176	
Poppeln/Lärkträdet	Kullg 39-53	28	24	88	8			148	10 216			
Smørsoppen	Stens V 4-14	37	25	98				160	10 695			
Toppmurklan 3	Lasarettsg 33, 37	4	20					24	1 494	1	60	
Falken 16	N Bollg 9, 11	4	12	4				20	1 266			
Mogärde	Kyrkog 16	13	76	5				94	5 408	4	1 760	
Vilan 1	Vasag 49, Kettilsg 3-5	8	42	5				55	3 441	2	469	
Ärlan 10	Kullg 10		8	8				16	1 058			
Gärdet 1	Betesv 2 -103		15	38	24			77	6 894	1	367	
N Delfin 9	Delfin g 5, Bangårdsg 6		20	6	2	1		29	2 158	7	2 442	
Luntlåset 1												
Skyttevallen 1	Skytteparksv 2	10	4					14	700	1	401	
N Delfin 8	Storgatan 7		2	2			1	5	573	3	598	
Vildvinet 10	Kullg 40-44	0	0					0	0	0	0	
Summa Vetlanda		139	280	302	81	5	1	808	56 183	22	6 447	
Ytterområden												
Holsbyholm 7:78	Skolhemsg 2-10	2	9					11	636			
Mörsebo 9:4	Kristinebergsv 9A-9G		9					9	569	1	684	
Stenberga Stom 1:9	Stenberga 25 A-H	8	10					18	919	2	1 107	
Lättebo 1:285	Stationsgatan	7	18	9				34	1 739			
Myresjö 15:51	Höjdg 1, 3, 5	1	13	5				19	1 159			
Myresjö 15:53	Höjdg 7 - 33		9	4	1			14	910			
Myresjö 2:148	Nunnevägen 27		2					2	132			
Broby 8:65	Radhusgränd 1-8	4	4					8	389			
Broby 22:35	Vårdcentralen L-bro									1	780	
Kvill 1:50	Albertsv 3	4	4	4				12	649	1	109	
Kvill 1:293	V Storg 8-12	2	2	2				6	407			
Kvill 1:272	Albertsv 5	12						12	480	1	581	
Löneberg 3:49	Lönng 3-17	1	17					18	1 297	1	128	
Summa ytterområden		41	97	24	1	0	0	163	9 286	7	3 389	
Witalabostäder totalt		180	377	326	82	5	1	971	65 469	29	9 836	



 24

2023050204693

Witalabostäder AB Fastighet	Byggnader Ack av och			Mark Bokf värde	Bokf v totalt	Taxeringsvärde		
	Ansk. Värde	nedskr	Bokfört värde			Mark	Byggnader	Totalt
Vetlanda								
Hackspetten 5	14 627	5 986	8 641	100	8 741	6436	20541	26977
Falken 10,	26 380	3 212	23 168	40	23 208	1480	13430	14910
Kantarellen 1	138 964	14 789	124 175	777	124 952	15200	72000	87200
Poppeln/Lärkträdet	30 611	15 030	15 581	847	16 428	19037	61200	80237
Smörsoppen	48 450	17 716	30 734	558	31 292	19600	64200	83800
Toppmurklan 3	16 527	3 355	13 172	126	13 298	2850	11489	14339
Falken 16	4 901	3 243	1 658	63	1 721	2689	9400	12089
Mogärde	84 747	29 231	55 516	1 087	56 603	11454	61280	72734
Vilan 1	38 188	14 753	23 435	300	23 735	5600	26000	31600
Ärlan 10	22 168	3 461	18 707	607	19 314	2278	16800	19078
Gärdet 1	79 662	53 222	26 440	1 302	27 742	11825	50256	62081
N Delfin 9	61 639	33 717	27 922	1 101	29 023	7501	31400	38901
Luntlåset 1	0	0	0	3 733	3 733	18000	0	18000
Skyttevallen	9 107	4 666	4 441	976	5 417	0	0	0
N Delfin 8	7 171	2 060	5 111	483	5 594	1819	5725	7544
Vildvinet 10	1 264	148	1 116	534	1 650	3050	0	3050
Summa Vetlanda	584 406	204 589	379 817	12 634	392 451	128819	443721	572540
Ytterområden								
Holsbyholm 7:78	6 104	2 349	3 755	113	3 868	475	2 783	3 258
Mörsebo 9:4	13 960	5 509	8 451	102	8 553	303	1 542	1 845
Stenbergas Stom 1:9	17 797	11 483	6 314	153	6 467	331	1 611	1 942
Lättebo 1:285	37 378	2 332	35 046	300	35 346	1 629	17 400	19 029
Myresjö 15:51	3 349	1 287	2 062	125	2 187	724	3 434	4 158
Myresjö 15:53	2 417	801	1 616	112	1 728	568	2 401	2 969
Myresjö 2:148	945	17	928	151	1 079	122	561	683
Broby 8:65	778	409	369	44	413	243	1 242	1 485
Broby 22:35	6 312	3 496	2 816	0	2 816	0	0	0
Kvill 1:50	2 836	1 142	1 694	20	1 714	324	1 946	2 270
Kvill 1:293	2 658	1 408	1 250	34	1 284	203	1 061	1 264
Kvill 1:272	9 999	5 871	4 128	723	4 851	0	0	0
Löneberg 3:49	3 459	1 696	1 763	242	2 005	650	2 935	3 585
Summa ytterområden	107 992	37 800	70 192	2 119	72 311	5 572	36 916	42 488
Witalabostäder totalt	692 398	242 389	450 009	14 753	464 762	134 391	480 637	615 028

