



# WITALABOSTÄDER AB

## ÅRSREDOVISNING 2023

### 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 årsstämman den 16 april 2024. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Vetlanda den 7 maj 2024



Patrik Styrbjörn

VD

## VD har ordet

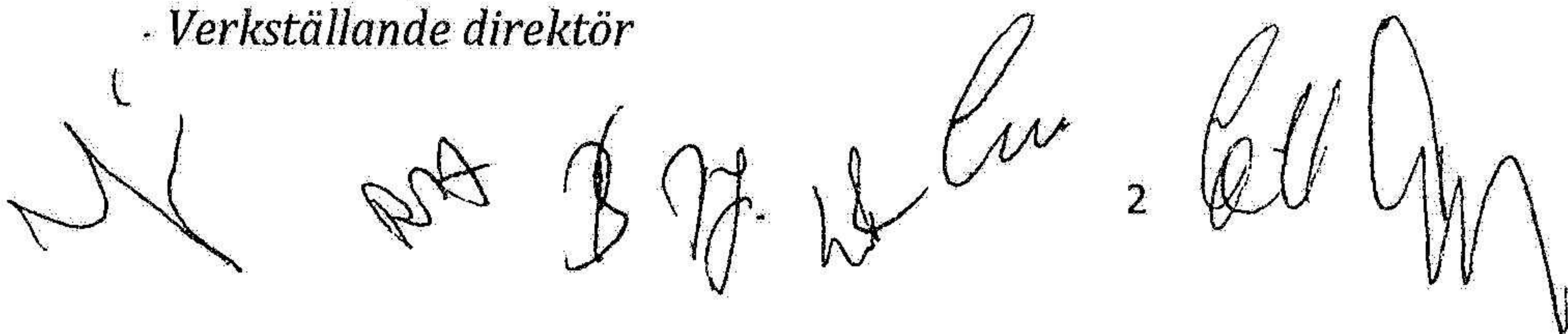
Under 2023 har Rysslands anfallskrig i Ukraina fortsatt och detta har påverkat såväl vår omvärld som Witalabostäders verksamhet. En tydlig påverkan av kriget var den förändrade tillgången till en rad viktiga varor så som energi, drivmedel och livsmedel. Bristen på energi och andra insatsvaror har likt 2022 fortsatt ge ökande priser och en stigande inflation. Den stigande inflationen har mötts av höjda räntor av Riksbanken. Nämnade faktorer tillsammans med en alltför svag utveckling av hyrorna för bostäder ställde Witalabostäder inför stora utmaningar. Dessa har vi försökt möta med stort ansvarstagande och kloka beslut för att på ett hållbart och framåtriktat sätt hantera en instabil och osäker situation. Med dessa förutsättningar och i synnerhet högre kostnader för räntor samt en medveten fortsatt satsning på underhåll redovisar Witalabostäder ett negativt resultat. Det negativa resultatet uppfyller inte ägarens krav på avkastning och hanteras genom en i grunden stabil ekonomi samtidigt ska påtalas att negativa resultat inte är hållbart över tid. Summeringen av 2023 innebär att tydliga prioriteringar och åtgärder kommer krävas under kommande år för att försöka uppnå positiva 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 arbetet med att ständigt förbättra och utveckla våra bostadsområden. En viktig komponent i arbetet är att vi följer Witalabostäders investerings- och underhållsplan. Planen visar att bolaget är i början av en längre period av större renoveringsarbeten. 2023 färdigställdes första etappen av renoveringen av bolagets fastigheter på Höjdgatan i Myresjö och under 2024 färdigställs resterande delar av projektet. Kommande större renoveringar 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.

Under 2023 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. Utöver projektet Skytteparken har bolaget ett markanvisningsavtal med Vetlanda kommun som möjliggör nyproduktion av hyresrätter i Landsbro. Här planerar vi för minst fyra markplanslägenheter av god kvalitet i ett intressant läge. Under hösten fick bolaget även ett särskilt ägardirektiv vilket innebär att ett nytt LSS-boende med sex lägenheter med placering vid Kantarellvägen i Vetlanda ska byggas.

Till sist vill jag säga tack till våra hyresgäster och vi på Witalabostäder ser fram emot 2024 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.

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 2023.

### **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**

Jimmy Nilsson, ordförande  
Jan Johansson, 1:a vice ordförande  
Rolf Axelsson, 2:a vice ordförande  
Carl-Henrik Andersson  
Per Johansson  
Lars Råsberg  
Göran Martinsson

### **Suppleanter**

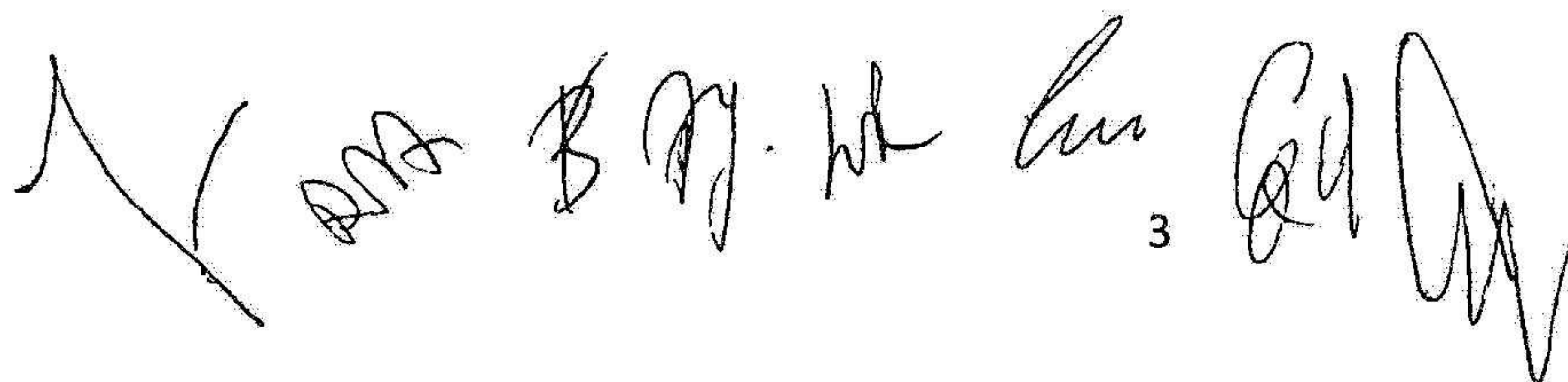
Daniel Lundström  
Henrik Freij  
Kjell Hörnstein

### **Verkställande direktör**

Patrik Styrbjörn

### **Revisorer**

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



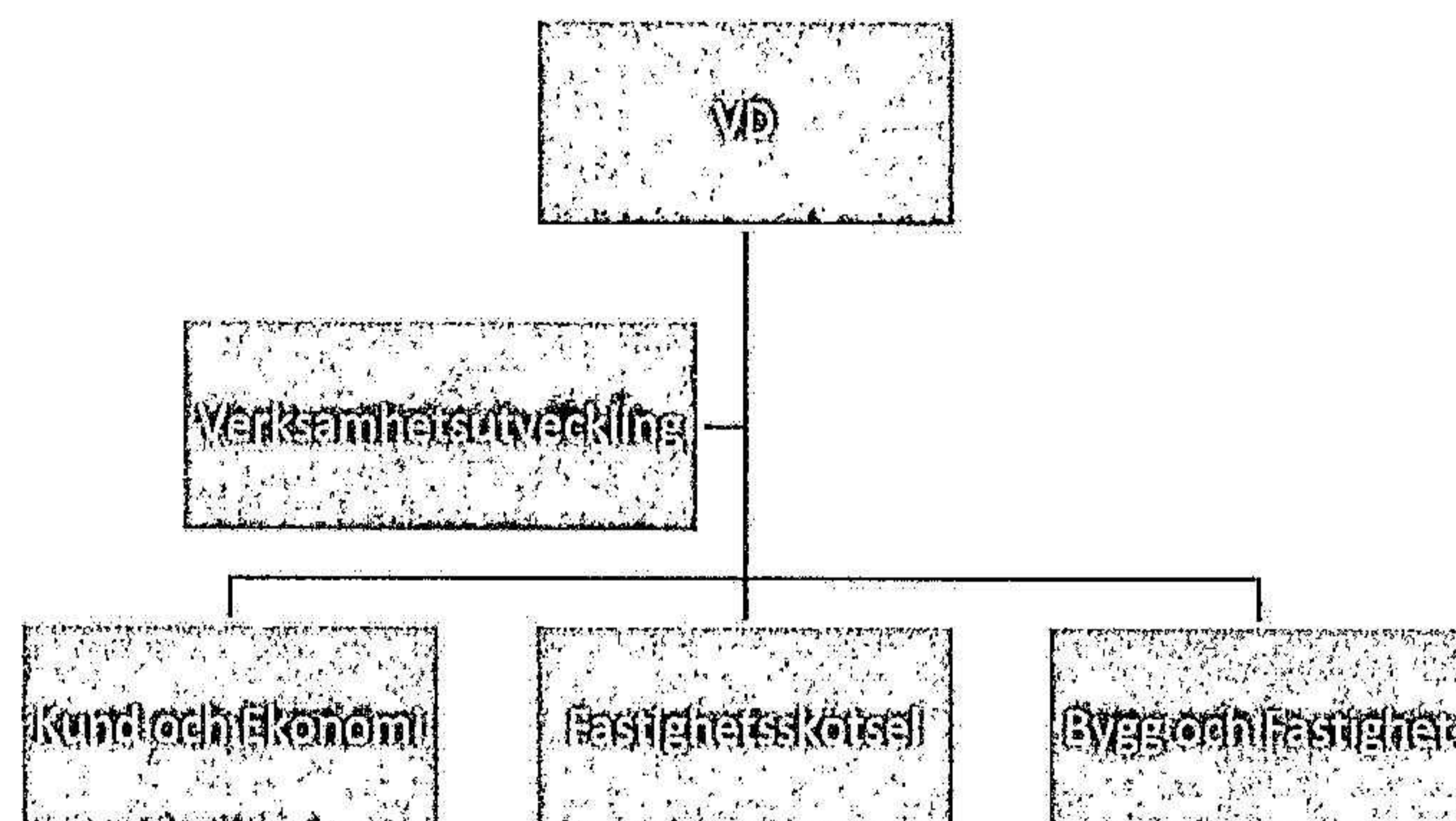
Handwritten signatures of the board members and auditor. The signatures are written in black ink and are somewhat stylized. There are five distinct signatures visible, corresponding to the names listed in the text above. A small number '3' is written below the second signature from the right.

## Allmänt om Witalabostäder AB

Bolagets uthyrningsbara fastighetsbestånd omfattar vid årets utgång.

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Antal bostads- lägenheter	971	971	964	963	963	934
Yta bostads- lägenheter (m <sup>2</sup> )	65 471	65 469	65 035	64 931	64 931	63 497
Antal lokaler	30	29	28	27	28	29
Yta lokaler (LOA m <sup>2</sup> )	9 924	9 836	9 726	10 336	10 336	10 354
Uthyrningsbara garage	169	169	169	169	169	169

## Organisation och Personal



Organisationsschema per 2023-12-31

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 25 personer 2023 (24). Total sjukfrånvaro bestående av både lång- och korttidsfrånvaro var 2,6 % under 2023 (4,40 %). Frånvarotalet får anses vara på en mer normal nivå jämfört med åren då Covid-19 hade större påverkan på sjukfrånvaron inom bolaget. 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 Allmännyttan (SvAN) och arbetsgivarorganisationen Fastigo (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation). Dessutom är företaget delägare i Husbyggnadsvaror HBV Förening (HBV) som är allmännyttornas inköpscentral.

## Hyresgästerna

Bolagets mål är nöjda hyresgäster och under året har ett antal aktiviteter genomförts för ökad samverkan, trygghet och trivsel bland hyresgästerna. Aktiviteterna har i stor utsträckning skett i samverkan med Hyresgästföreningen (HGF) men också i samarbete med ideella kultur- och idrottsföreningar. Under 2023 har åtgärder efter trygghetsvandringar genomförts i våra bostadsområden Kantarellen, Stens väg och Betesvägen. Nya trygghetsvandringar kommer genomföras under inledningen av 2024. Trygghetsvandringar ska vara en naturlig del av bolagets arbete. Witalabostäder har ett avtal med HGF avseende boinflytande vilket utgör ramverket för hur parterna ska samarbeta i löpande förvaltning och 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 vid nästa mätning som genomförs under 2024. Vid mätningen 2020 var indexet 66,0.

## Fastighetsförvaltningen

Verksamheten bedrivs med egen personal samt med hjälp av upphandlade tjänster. Verksamheten har tidigare varit områdesbaserad men under 2022 ändrades organisationen och därmed har även 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.

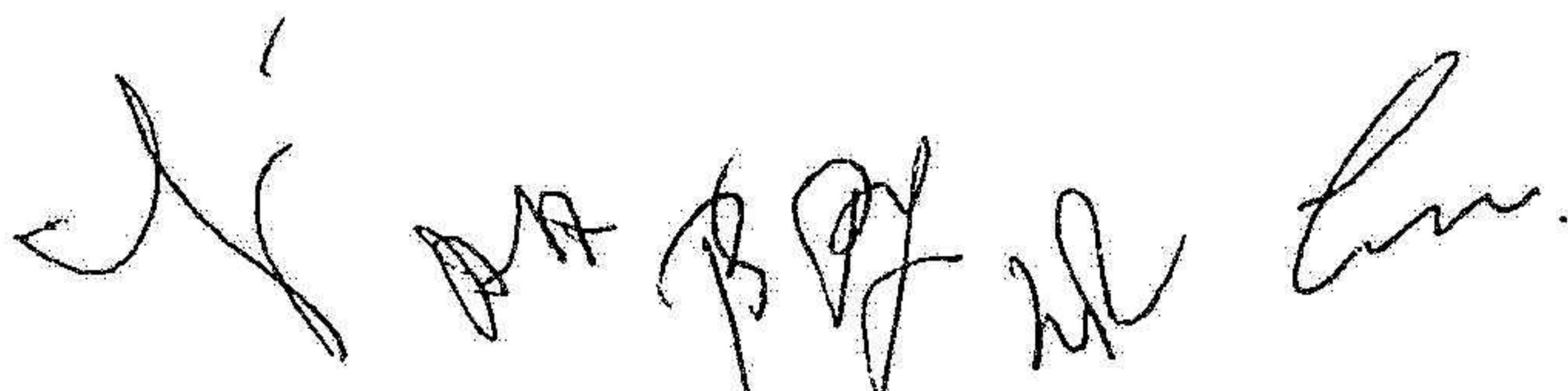
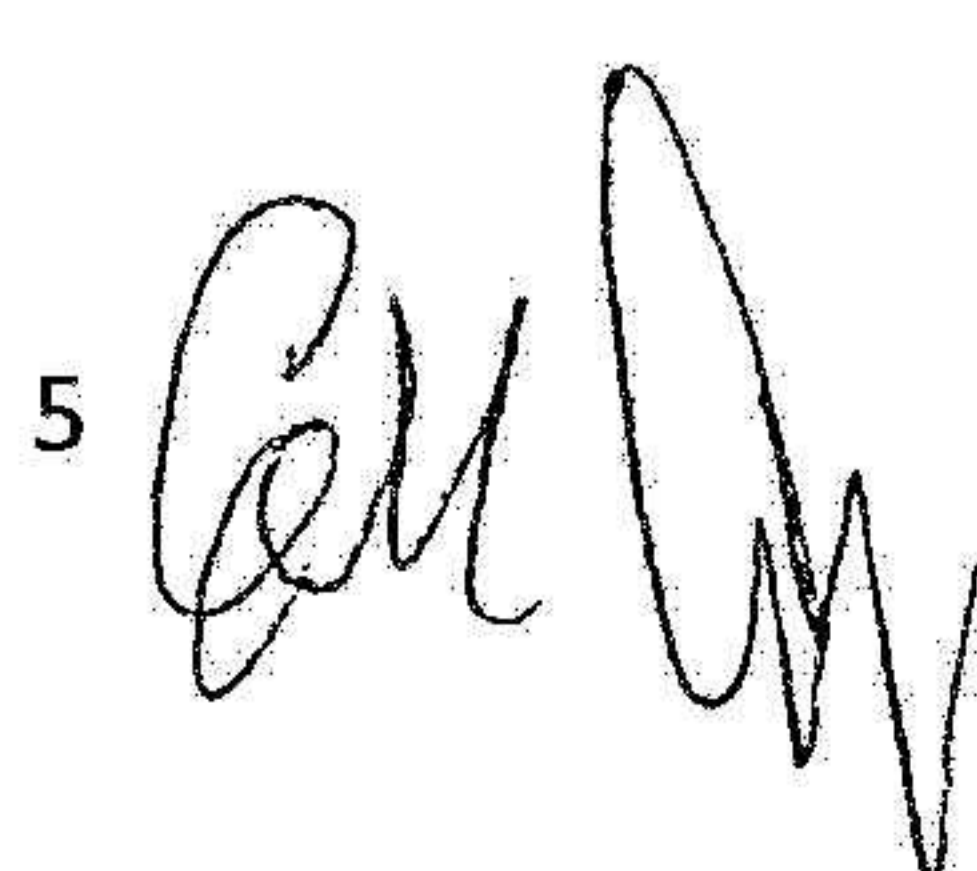
Gällande fastighetsbeståndet finns bostadslägenheternas antal, storlek och geografiska fördelning redovisas i tabell. Under 2022 tecknade Witalabostäder markanvisningsavtal gällande del av fastigheten Broby 22:35 vid Valåkravägen i Landsbro. Markanvisningsavtalet är under 2023 förlängt och gäller till och med 2024-12-31. Under 2023 har inga köp eller 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 pågått och kommer pågå till och med 2024. I projektet renoveras samtliga byggnader och utemiljöer. 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 en uppdatering av planen genomfördes under 2023. På Kullgatan 39-53 i Vetlanda har byte av samtliga 148 lägenheters fönster och fönsterdörrar genomförts. Under året har också förprojektering och kartläggning inför

 5 

kommande renoveringsarbeten på Kullgatan 39-53 pågått. Under 2023 har arbetet med nyproduktion av 60 lägenheter på Skytteparksvägen (Skytteparken) fortsatt och bygglov beviljades innan sommaren. Bygglovet överklagades till Länsstyrelsen, som upphävde bygglovet på grund av brister i bygglovet från Miljö- och Byggnadsnämnden. Bolaget lämnade in kompletterad bygglovsansökan under hösten och återigen beviljades bygglov. Även detta bygglov överklagades under november till Länsstyrelsen och prövning pågår. Upphandling för nybyggnation av fyra till sex markplanslägenheter på Valåkravägen i Landsbro inleddes under slutet av året. Utöver Skytteparksvägen och Valåkravägen erhöll bolaget under hösten genom särskilt ägardirektiv uppdraget att bygga och hyra ut ett nytt LSS-boende till Vård- och Omsorgsförvaltningen och projektet startades upp under sista kvartalet. Under 2023 upphandlades och byggdes också en större solcellsanläggning på Kyrkogatan 16 i Vetlanda.

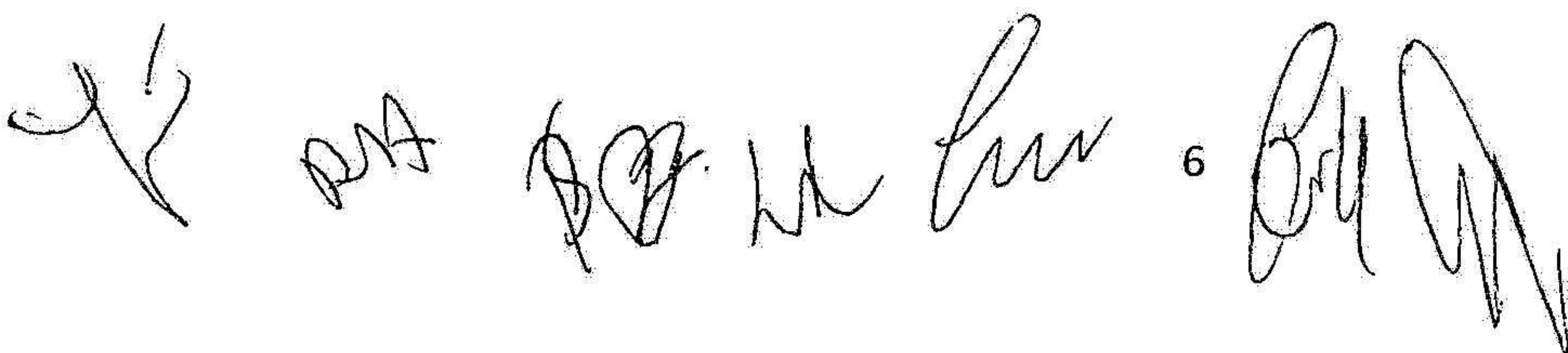
Under 2022 sökte och beviljades bolaget bidrag för ny- eller ombyggnad av bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. Bidraget är ett investeringsstöd från Boverket med ansökan hos Länsstyrelsen. Bidragets storlek är 1 338 tkr och bolaget ansökte om utbetalning i september 2023. Vid årsskiftet hade utbetalning inte genomförts. Bolaget begärde utbetalning av återstående del av stödet avseende renovering av lägenheterna på Kantarellvägen 4-34 under 2022 och utbetalning av stödet erhöles under slutet av 2023 till ett belopp om 1 166 tkr. Under 2024 ska Witalabostäder även redovisa underlag för bidrag avseende energieffektiviseringar i samband med renoveringarna på Kantarellvägen 4-34. Beviljat maximalt bidrag för energieffektiviseringar är 3 076 tkr och hur stor del som betalas ut beror på resultatet i det underlag som bolaget ska redovisa till Länsstyrelsen.

### Underhåll/Standardförbättringar

Underhållsarbeten har utförts till en kostnad av 17 826 tkr (17 615 tkr). Detta innefattar bland annat lägenhetsunderhåll bestående av köks- och badrumsrenoveringar, nya ytskikt och vitvaror. Detta har genomförts kontinuerligt under 2023 och i större omfattning i våra fastigheter med adresser på Betesvägen och Stens väg. Även följande specifika underhållsarbeten och standardförbättringar har utförts:

- Renoverat och förbättrat tvättstugan på Kantarellvägen
- Renoverat och förnyat hissen på Skytteparksvägen 2
- Nytt golv i huvudentrén och klassrum på Kyrkogatan 16 (Mogärde)
- Infört Individuell Mätning och Debitering (IMD) av varmt och kallt vatten på Kantarellvägen 4-34
- Energisparande åtgärd genom installation av filter för rening av vattenburet värmesystem på Stens väg
- Energisparande åtgärder med byte av armaturer, ljuskällor, nya maskiner i tvättstugor
- Energisparande åtgärder via bättre styrning av ventilation, belysning och värme
- Samtliga uteplatser på Järnvägsgatan 19 har renoverats
- Hissarna på fastigheterna Lasarettsgatan 37, Delfingatan/Bangårdsgatan och Stens väg 10 har uppdaterats med telefon för larmsamtal i stället för larmknapp.

Förutom underhållet har reparationer för 5 323 tkr (4 992 tkr) utförts.



## 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. Rutiner och arbetssätt för farligt avfall sker enligt gällande lagkrav. Bolaget har som mål att minska energiförbrukningen i sina fastigheter samt att ha en fossilfri personbilsflotta senast vid utgången av 2024. Under 2023 installerades en solcellsanläggning på Kyrkogatan 16. Anläggningens beräknade årsproduktion är ca 135 000 kWh. Arbetet med utbyte av fordon har tagit längre tid än förväntat på grund av långa leveranstider inom fordonssektorn. Bolagets första elbil levererades under 2022 och en andra elbil kom på plats under 2023. Ytterligare åtta elbilar beställdes 2022 och leverans förväntas första halvåret 2024.

## Vatten

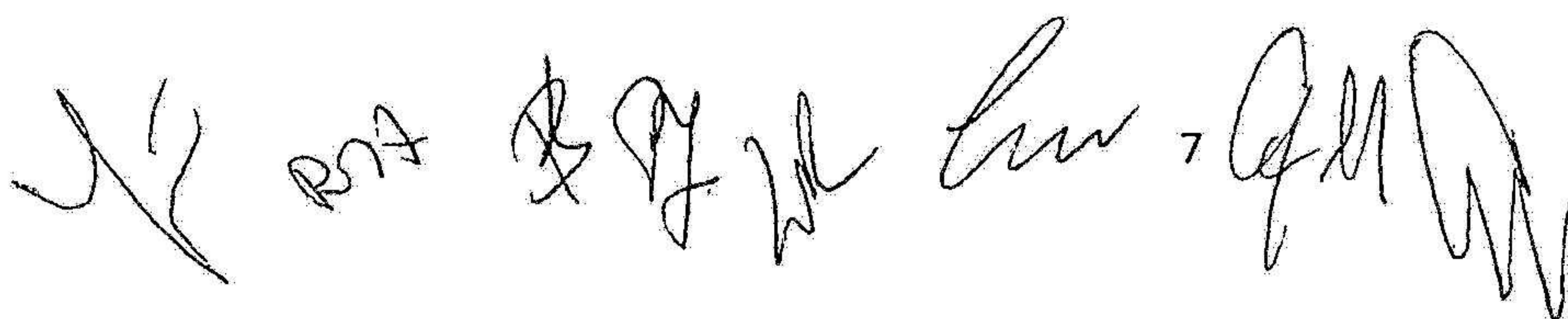
Bolaget strävar efter en effektiv och hållbar vattenförbrukning genom kontinuerliga avläsningar och uppföljning av förbrukningen. När eventuella brister upptäcks hanteras dessa så snart som möjligt genom systematisk felsökning och efterföljande åtgärder. Detta är viktigt då vatten är vårt viktigaste livsmedel och en resurs som vi behöver använda på ett klokt och hållbart sätt. Med en 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 arbetssätt 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 detta till målet 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 och 2023 lagt än mer resurser på detta område då det i perioder varit brist på energi samt att priserna på energi har varierat kraftigt. Dessa satsningar har varit viktiga såväl som kortsiktig åtgärd mot akuta situationer likt 2022 men också som en långsiktig satsning på minskad energiförbrukning för att bättre stå emot fluktuerande priser. Bolagets kostnader för energi minskade 2023 med 2 119 tkr (-16,4 %) jämfört med 2022.

## 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 året var 920 (94,8 %) lägenheter uthyrda av totalt 971. Vid årets slut var 918 (94,4 %) lägenheter uthyrda av totalt 971. Av de 54 outhyrda lägenheterna var 34 under renovering och 20 vakanta. Det totala hyresbortfallet exklusive projektrabatter under året uppgår till 5 435 tkr (3 567 tkr). Det ökade hyresbortfallet beror till 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 1 434 tkr vilket avser renoveringsstödet för åren 2018 till 2023. Renoveringsstödet är beviljat för renovering av fastigheten Kantarellen 1. Efterfrågan på hyresrätter har dock varit fortsatt god i Vetlanda.

Så här långt under hyresförhandlingar gällande 2024 års hyror har ingen överenskommelse 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 beslutet från Hyresmarknadskommittén var 133 kr per kvadratmeter med höjning fr om 2024-01-01.

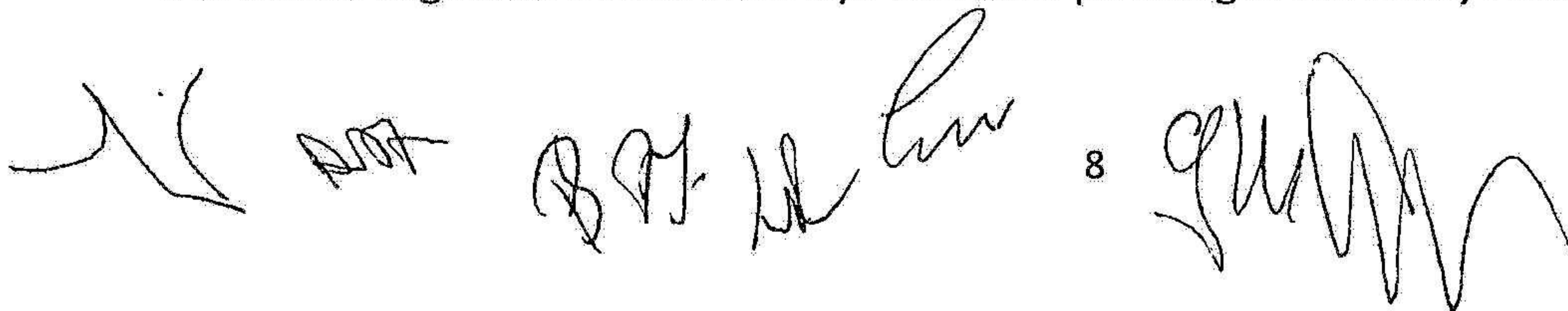
## Framtiden

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 2023 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 varit oförändrat jämfört med 2022. 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 och som reviderades under 2023. Syftet med planen är att långsiktigt säkerställa att bolagets fastighetsbestånd utvecklas positivt samt att ta fram ett underlag för kommande finansieringsbehov. Kommande större renoveringsprojekt är planerade till fastigheterna Lärkträdet 2/Poppeln 2 (Kullgatan 39-53) och Falken 16 (Norra Bollgatan 9-11) i Vetlanda.

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 och bygglov beviljades under 2023. Utöver detta har markanvisningsavtal tecknats för nya bostäder på fastigheten Broby 22:35 i Landsbro samt

 8

att utredning/planering pågår för påbyggnad av våningsplan med bostäder parallellt med renovering av fastigheten Falken 16. Dessutom saknas bostäder för LSS-boende i Vetlanda vilket Witalabostäder i enlighet med direktiv från ägaren avser att bygga under perioden 2024-2025. 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. 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*

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning tkr	<b>91 981</b>	85 675	84 405	80 404	76 560
Resultat efter finansiella poster tkr	<b>-3 164</b>	-1 257	3 364	2 593	5 860
Balansomslutning	<b>527 800</b>	504 463	485 229	445 298	398 019
Medelantal anställda	<b>25</b>	24	25	24	23
<b>Basuppgifter</b>					
Uthyrningsbar yta exkl. garage	<b>75 395</b>	75 305	74 761	75 267	75 267
Antal lägenheter vid utgången av året	<b>971</b>	971	964	963	963
Låneskuld tkr	<b>400 101</b>	408 051	375 426	311 751	316 976
Låneskuld kr/kvm	<b>5 307</b>	5 419	5 022	4 142	4 211
Materiella anläggningstillgångar tkr	<b>519 952</b>	499 213	481 184	431 496	380 791
<b>Nyckeltal för kapital *)</b>					
Soliditet %	<b>10,8</b>	11,4	11,9	14,7	13,7
Skuldsättningsgrad	<b>8,2</b>	7,6	7,3	5,7	6,3
Bokfört fastighetsvärde tkr	<b>497 605</b>	464 762	468 185	393 700	368 521
Bokfört fastighetsvärde kr/kvm	<b>6 600</b>	6172	6 262	5 231	4 896
<b>Nyckeltal för lönsamhet *)</b>					
Avkastning på eget kapital %	<b>-5,6</b>	-2,2	5,9	4,0	10,8
Avkastning på totalt kapital %	<b>1,8</b>	0,8	1,6	1,5	2,4

\*) Definitioner av nyckeltal – se not 12

### Förändring av eget kapital

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	180
Utgående balans 2022-12-31	3 000	22 101	31 126	56 227

2023-12-31

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	3 000	22 101	31 126	56 227
Årets resultat			- 861	- 861
Utgående balans 2023-12-31	3 000	22 101	30 265	56 366

### Förslag till resultatdisposition

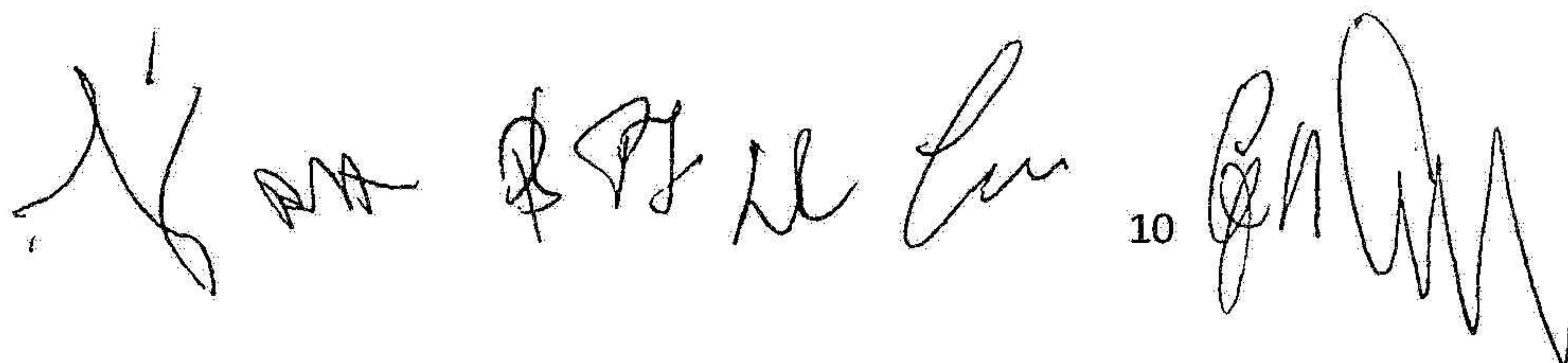
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	Kronor	31 125 748
Årets resultat	Kronor	<u>- 861 226</u>
		30 264 522
Summa disponibla medel	Kronor	30 264 522

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning balanseras	Kronor	<u>30 264 522</u>
	Kronor	30 264 522

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



## Resultaträkning

för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2023

(Noterna hänvisar till efterföljande kommentarer)

Belopp i tkr	Noter	2023	2022
<b>Nettoomsättning</b>	1		
Hysesintäkter	2	87 040	82 705
Övriga förvaltningsintäkter		4 941	2 971
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>		<b>91 981</b>	<b>85 676</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	3	-46 658	-46 461
Underhållskostnader	4	-17 826	-17 615
Fastighetsskatt		-1 576	-1 536
Avskrivningar och nedskrivningar	6, 7	-16 759	-16 002
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>		<b>-82 819</b>	<b>-81 614</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	5	<b>9 162</b>	<b>4 062</b>
Ränteintäkter och liknande poster		233	192
Räntekostnader och liknande poster		-12 559	-5 511
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 164</b>	<b>-1 257</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Överavskrivningar, inventarier		0	0
Erhållet koncernbidrag		3 480	1 200
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>316</b>	<b>-57</b>
Skatt på årets resultat		-1 177	237
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-861</b>	<b>180</b>



## Balansräkning

per 2023-12-31

(Noterna hänvisar till efterföljande kommentarer)

2024051007131

Belopp i tkr	Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	497 605	464 762
Maskiner och inventarier	7	4 523	4 359
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	17 824	30 092
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		41	41
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>519 993</b>	<b>499 254</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager		740	651
Hyses- och kundfordringar		268	289
Skattefordran		0	50
Övriga kortfristiga fordringar		87	127
Fordran koncernföretag		4 681	2 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 029	1 708
Kassa och bank		2	2
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 807</b>	<b>5 314</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>527 800</b>	<b>504 568</b>

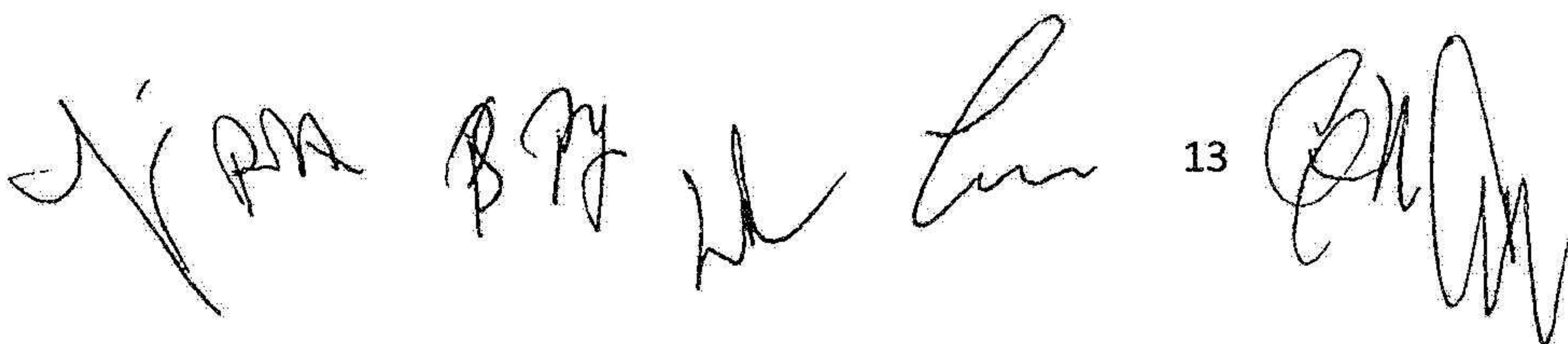
*[Handwritten signatures and initials]*  
12

## Balansräkning

per 2023-12-31

(Noterna hänvisar till efterföljande kommentarer)

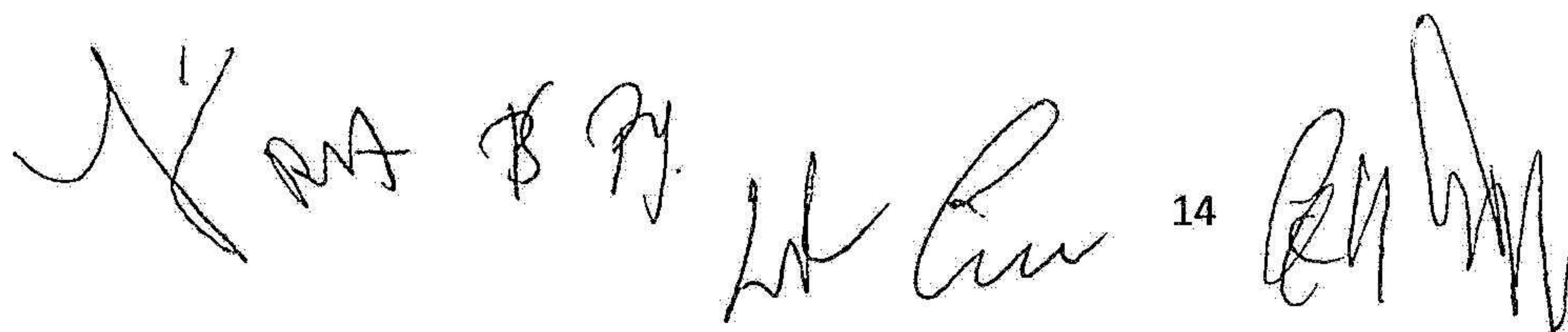
Belopp i tkr	Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		3 000	3 000
Reservfond		22 101	22 101
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		31 126	30 946
Årets resultat		-861	180
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>55 366</b>	<b>56 227</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Avskrivningar utöver plan		1 830	1 830
<b>SUMMA OBESKATTADE RESERVER</b>		<b>1 830</b>	<b>1 830</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		7 694	6 517
<b>SUMMA AVSÄTTNINGAR</b>		<b>7 694</b>	<b>6 517</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	296 601	307 151
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>296 601</b>	<b>307 151</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	103 500	100 900
Leverantörsskulder		9 701	9 245
Skulder till koncernföretag		7 966	7 817
Övriga skulder		910	956
Koncernkonto		30 471	113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 761	13 812
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>166 309</b>	<b>132 843</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>527 800</b>	<b>504 568</b>

 13

## Kassaflödesanalys

2024051007133

Belopp i tkr	2023	2022
<b>Den löpande redovisningen</b>		
Rörelseresultat	9 162	4 061
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16 759	17 192
	<u>25 921</u>	<u>21 253</u>
Erhållen ränta	233	193
Erlagd ränta	-12 559	-5 511
Betald inkomstskatt	0	-22
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<u>13 595</u>	<u>15 913</u>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av varulager	-89	127
Förändring rörelsefordringar	-2 404	-1 413
Förändring rörelseskulder	508	2 341
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>11 610</u>	<u>16 968</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-37 498	-35 164
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>-37 498</u>	<u>-35 164</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av koncernkonto	30 358	-15 627
Amortering av lån	-7 950	-7 375
Upptaget lån	0	40 000
Lämnad utdelning	0	0
Erhållna koncernbidrag	3 480	1 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>25 888</u>	<u>18 198</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	0	2
Likvida medel vid årets början	2	0
Likvida medel vid årets slut	<u>2</u>	<u>2</u>

 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.

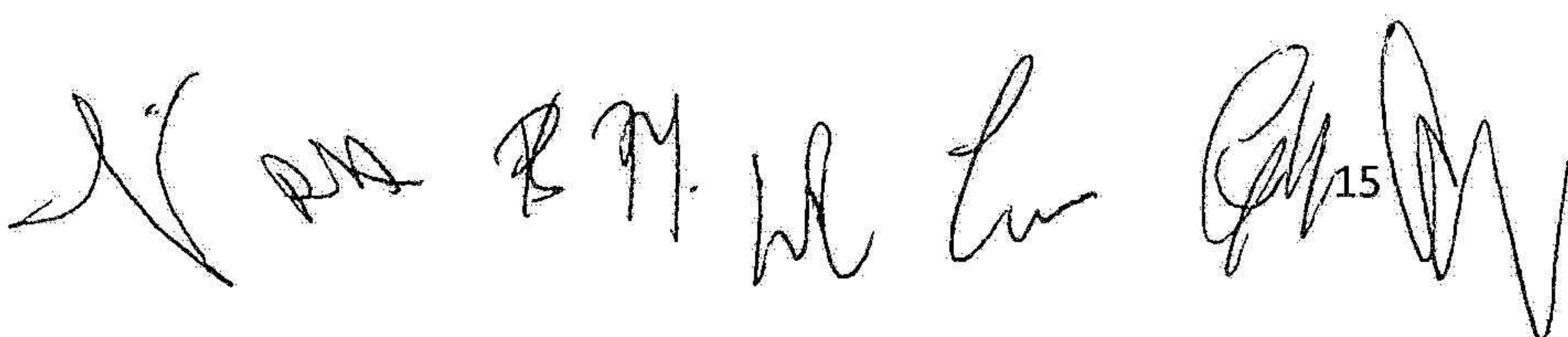
Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter och skattemässiga underskott.

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 "fållan").

#### 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.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a signature with the number 15.

### Avskrivningar

Avskrivning av fastigheterna sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Avskrivningarna uppgår under 2023 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) 2023	Hyra (tkr) 2022	Hyresbort- fall (tkr) 2023	Hyresbort- fall (tkr) 2022	% 2023	% 2022	Netto (tkr) 2023	Netto (tkr) 2022
Bostäder	75 256	70 742	5 171	3 376	6,9	4,8	70 085	67 366
Renoveringsstöd Kantarellen			-1 434	-735			1 434	735
Lokaler o. övr enheter	14 689	13 775	0	0	0,0	0,0	14 689	13 775
Garage, P-Platser	1 096	1 020	264	191	24,1	18,7	832	829
	91 041	85 537	4 001	2 832	4,4	3,3	87 040	82 705

*[Handwritten signatures and initials]*

**Not 3            Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>(tkr)</b>	<b>(tkr)</b>
Reparationer	-5 323	-4 992
Fastighetsskötsel	-10 719	-9 811
Värme och varmvatten	-6 742	-7 260
Vattenförbrukning	-4 586	-4 367
Elförbrukning	-4 083	-5 684
Sophantering	-2 315	-1 793
Interna driftskostnader	-1 516	-1 381
Utrangeringar	0	-149
Kundförluster, avskrivna	-236	-287
Juridiska åtgärder	-95	-93
Försäkringar	-491	-374
Administration	-8 634	-8 189
Hyresgästmedel	-444	-428
Internet/Kabel-TV	-922	-937
Bevakning	-502	-459
Provisionskostnader	-3	-92
Elbilspool	-39	-157
Hyror och arrenden	-8	-8
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-46 658</b>	<b>-46 461</b>

**Not 4            Underhållskostnader**

Utgifter för lägenheter och lokaler	-15 970	-13 473
Utgifter för gemensamma åtgärder	-1 856	-4 142
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-17 826</b>	<b>-17 615</b>

**Not 5            Anställda, personalkostnader  
och arvoden till styrelse**

Medelantalet anställda		
Sverige	25	24
varav män	16	17
<b>Löner och arvoden</b>		
Styrelse och VD	1 116	1 064
Övriga anställda	10 580	9 760
<b>Summa</b>	<b>11 696</b>	<b>10 824</b>
<b>Sociala kostnader</b>	<b>3 660</b>	<b>3 385</b>

Av företagets sociala kostnader avser 336 tkr (f å 315 tkr) gruppen styrelse, och VD.

Av företagets pensionskostnader avser 158 tkr (f å 149 tkr) VD.

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

	2023 (tkr)	2022 (tkr)
<b>Not 6 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	688 467	676 887
Årets anskaffningar	344	2 323
Försäljningar/utrangeringar	-15	-341
Omklassificering	48 460	9 598
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>737 256</b>	<b>688 467</b>
Ingående avskrivningar	-188 680	-174 371
Försäljningar/utrangeringar	15	192
Årets avskrivningar	-15 267	-14 501
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-203 932</b>	<b>-188 680</b>
Ingående uppskrivningar	11 039	11 733
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-694	-694
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>10 345</b>	<b>11 039</b>
Ingående nedskrivningar	-46 064	-46 064
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-46 064</b>	<b>-46 064</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>497 605</b>	<b>464 762</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>482 828</b>	<b>450 010</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>14 777</b>	<b>14 752</b>

**Not 7 Maskiner och inventarier**

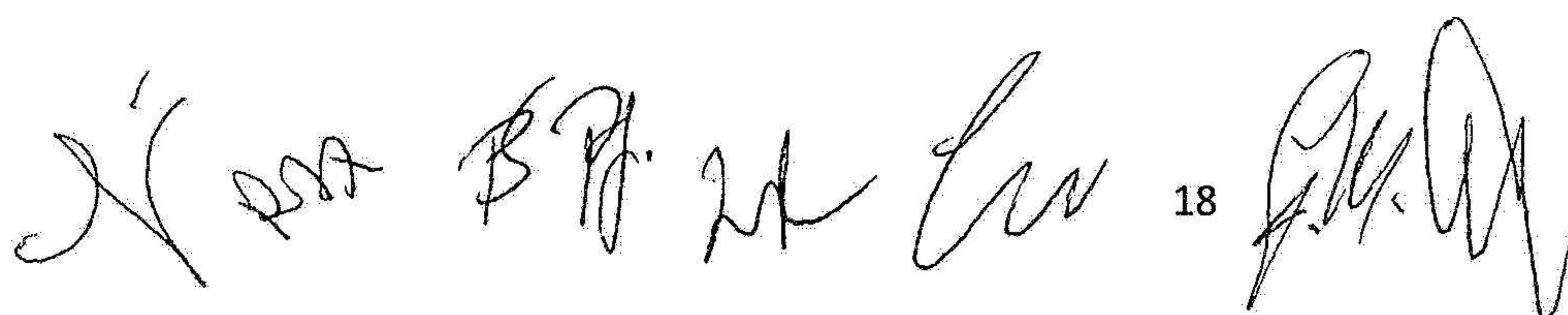

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	14 866	13 398
Nyanskaffningar	962	2 423
Försäljningar/utrangeringar	0	-955
	<b>15 828</b>	<b>14 866</b>

**Ackumulerade avskrivningar**

Vid årets början	-10 507	-10 057
Årets planenliga avskrivningar	-798	-807
Försäljningar/utrangeringar	0	357
	<b>-11 305</b>	<b>-10 507</b>

<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>4 523</b>	<b>4 359</b>
---	--------------	--------------

 18 

	2023 (tkr)	2022 (tkr)
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar</b>		
Pågående nyanläggningar	30 092	9 658
Investeringar	36 192	30 032
Färdigställda	-48 460	-9 598
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>17 824</b>	<b>30 092</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut (tkr)**

Av de långfristiga skulderna förfaller 38 226 tkr (74 026 tkr) till betalning senare än fem år efter balansdagen. Inom ett år förfaller 103 300 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:

	2023 (tkr)	2022 (tkr)
Fastighetslån	400 101	408 051
varav kortfristig del	-103 500	-100 900
Långfristig del	296 601	307 151

**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	231	214

 19

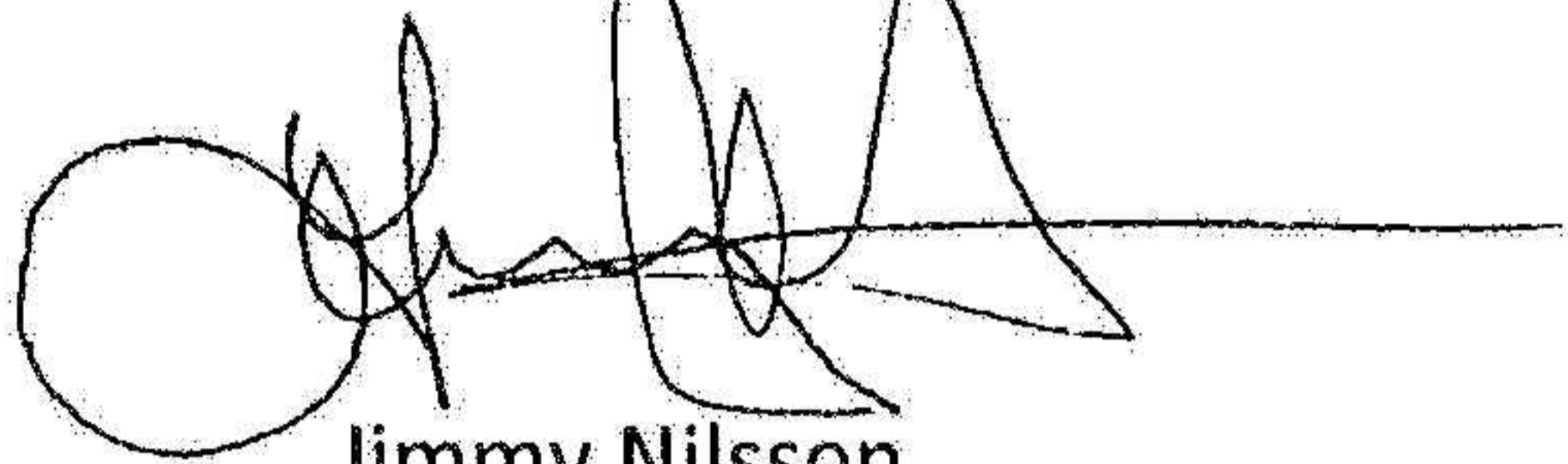
**Not 12 Definitioner nyckeltal**

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 14 mars 2024



Jimmy Nilsson  
ordförande



Jan Johansson  
1:a vice ordförande



Rolf Axelsson  
2:a vice ordförande



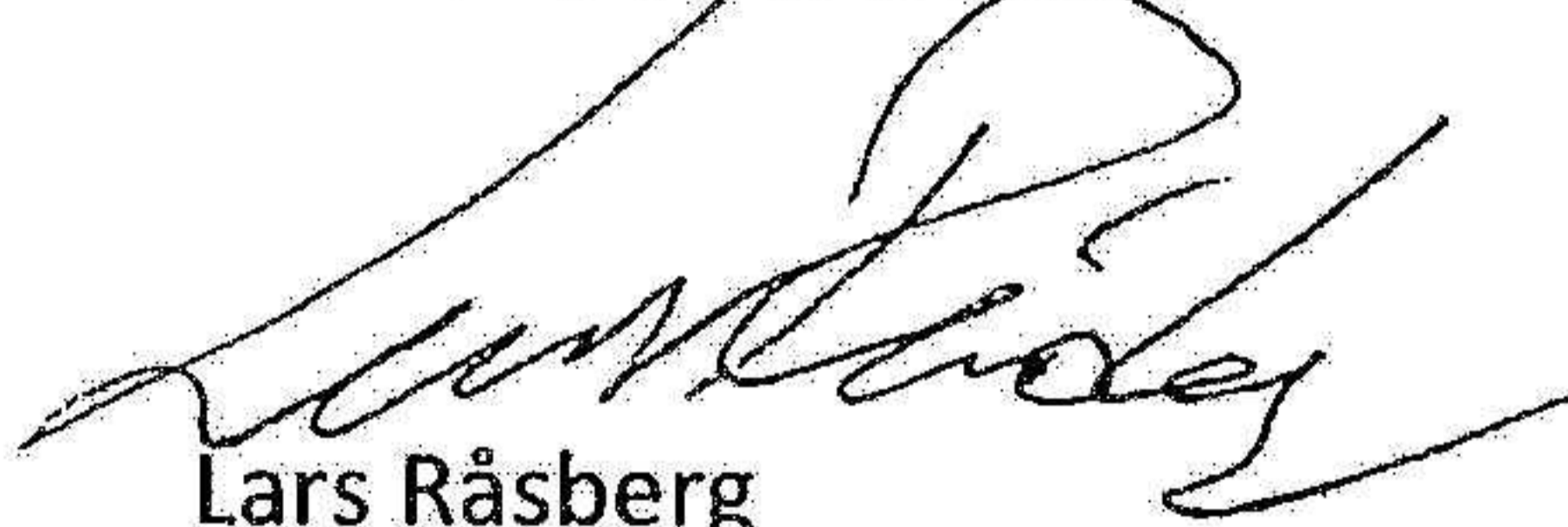
Göran Martinsson



Carl-Henrik Andersson



Per Johansson

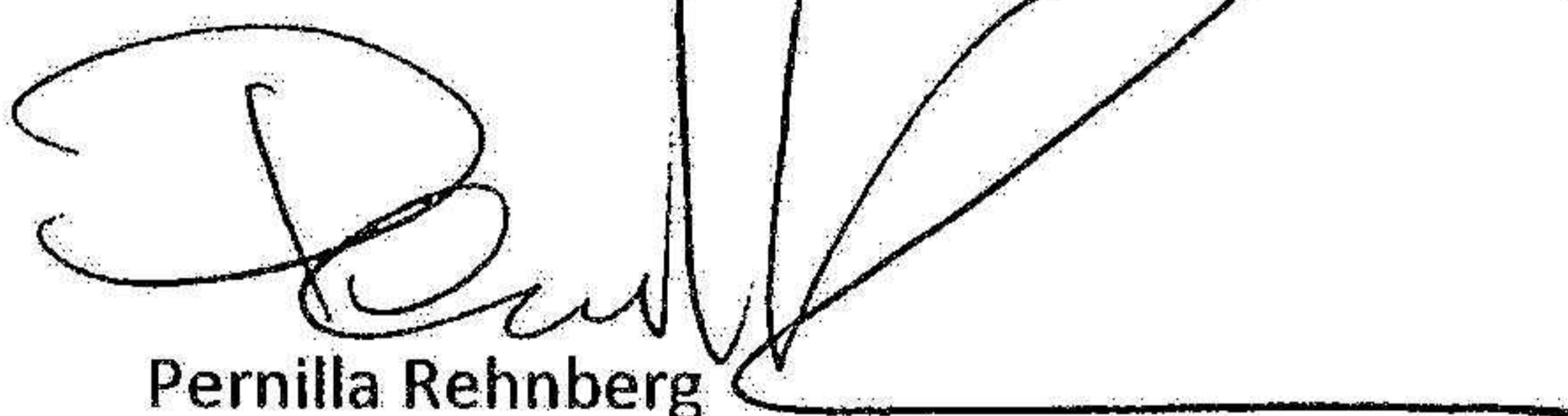


Lars Råsberg



Patrik Styrbjörn  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2024



Pernilla Rehnberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till bolagsstämman i Witalabostäder AB organisationsnummer 556347-7297

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Witalabostäder AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Witalabostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Witalabostäder AB 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

##### Revisorns ansvar

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

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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. Risker 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 Witalabostäder AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Witalabostäder AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

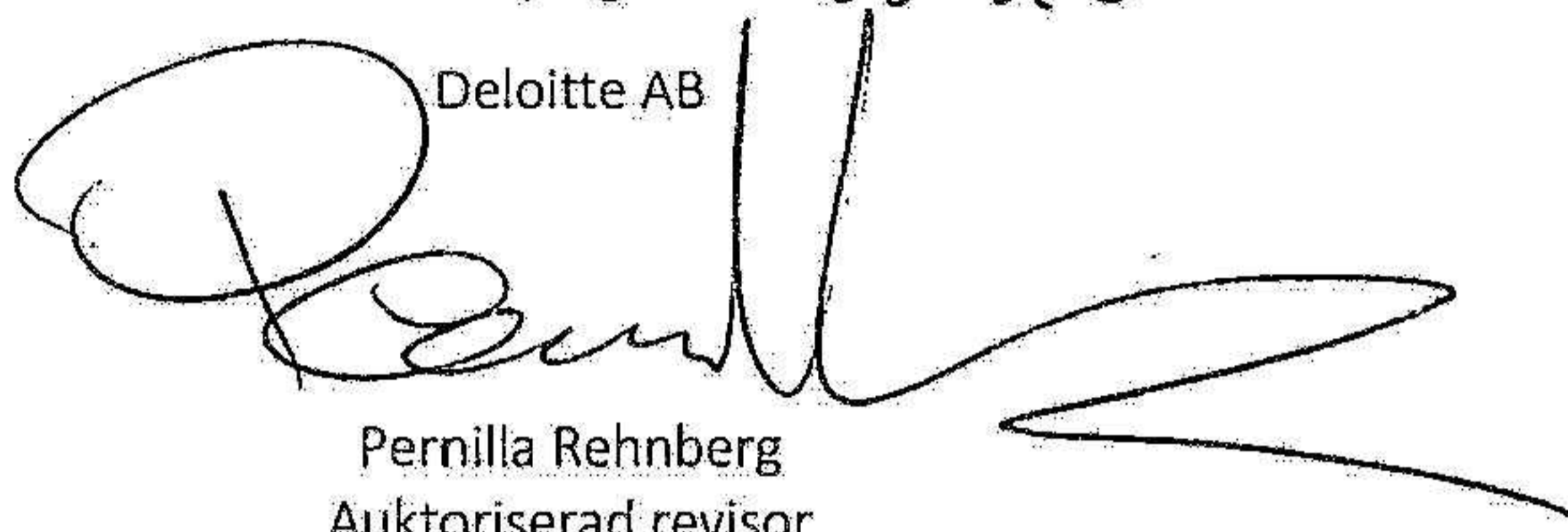
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Jönköping 2024 -03-26

Deloitte AB



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 2023

## Bakgrund

Styrelsen och verkställande direktören (vd) är ansvariga för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och fattade beslut. Detta ansvar inkluderar även efterlevnad av relevanta föreskrifter samt kommunala ändamål och befogenheter som är tillämpliga på verksamheten.

Lekmannarevisorernas uppdrag innefattar granskning av verksamheten och dess interna kontroller samt en bedömning av huruvida verksamheten har bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag och mål samt gällande föreskrifter. Av aktiebolagslagen (ABL 10 kap. 3§) framgår att bolagets interna kontroll ska vara tillräcklig.

## Genomförande

Vi, av fullmäktige i Vetlanda kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Witalabostäder AB:s verksamhet för räkenskapsåret 2023. Vi har, i samråd med sakkunnigt biträde, genomfört intervjuer med vd och styrelseordföranden gällande bolagets organisation, interna kontroller, verksamhet, ekonomiska resultat samt nuvarande och framtida utmaningar och strategier. Vi har även tagit del av underlag från auktoriserad revisor. Vår granskning har följt aktiebolagslagen, kommunallagen, principer för god revisionsred inom kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt baserat på ägardirektiven som fastställts av årsstämman/bolagsstämman. Granskningen har utförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

## Granskningsresultat

Enligt ägardirektiven från 2018 ska bolaget stödja Vetlandas utveckling genom att erbjuda kvalitativt boende och främja social integration. Det inkluderar att tillhandahålla bostäder för olika grupper och att engagera sig i brottsförebyggande arbete. Bolaget ska även hantera och utveckla fastigheter för att stödja sina mål och bibehålla stabil ekonomi utan externa tillskott. Utifrån granskade underlag kan vi konstatera att bolaget uppfyller dessa förväntningar för 2023.

Bolagets ekonomiska mål är en avkastning på eget kapital motsvarande långa marknadsräntan plus 3%. Med tanke på dess sociala uppdrag minskas avkastningskravet med 1%. Målet mäts genom ett rullande genomsnitt av de senaste fem årens avkastning. Den långa marknadsräntan är den genomsnittliga 5-åriga statsobligationsräntan under de senaste fem åren. Soliditeten bör inte understiga 15%. Enligt 2023 års årsredovisning är den rullande avkastningen på eget kapital 2,58% (2023 utgör målet  $3\% + 0,71\% = 3,71\%$ ) och soliditeten 10,8%, vilket innebär att bolaget inte når upp till sina mål om soliditet och avkastning.

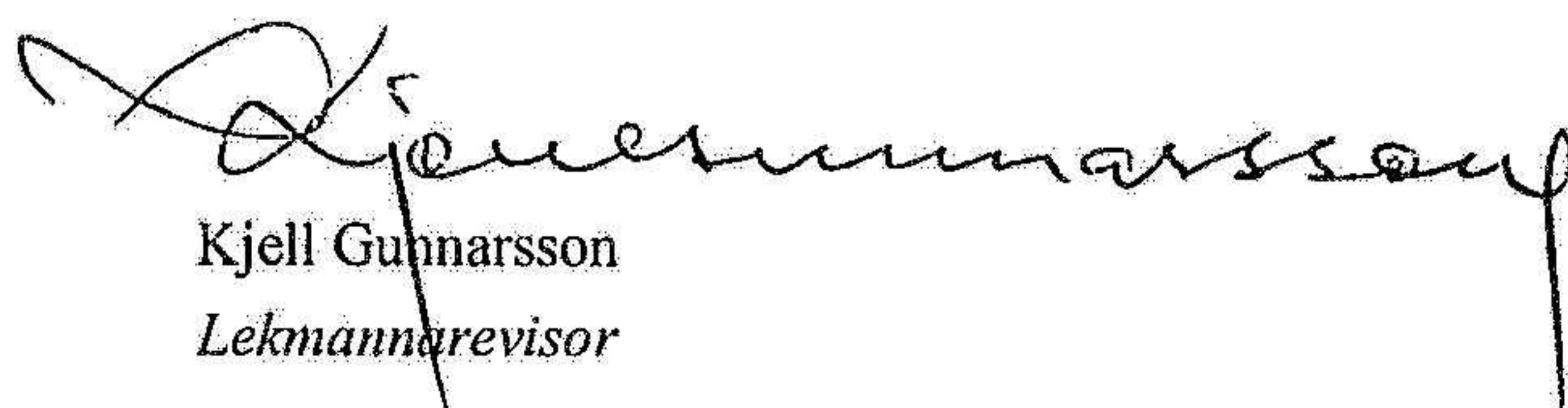
## Bedömning

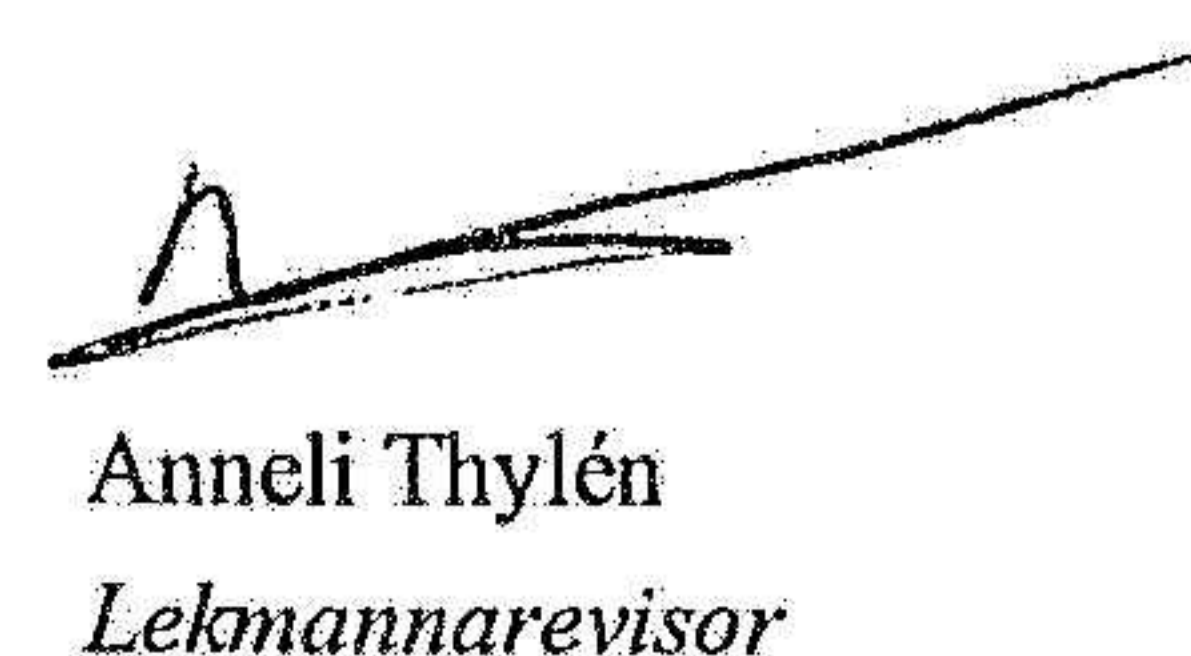
*Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt sätt utifrån syfte och uttryck i bolagsordning och ägardirektiv. Däremot bedömer vi att bolagets verksamhet har delvis bedrivits på ett tillfredsställande sätt från ekonomisk synpunkt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.*

## Rekommendation

*Vi rekommenderar bolagets styrelse och vd att vidta nödvändiga åtgärder för att uppfylla ägarens ekonomiska och finansiella mål.*

Vetlanda den 26 mars 2024

  
Kjell Gunnarsson  
Lekmannarevisor

  
Anneli Thylén  
Lekmannarevisor

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	
<b>Vetlanda</b>												
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			
Smörsoppen	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	5	1 848	
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	
<b>Summa Vetlanda</b>		<b>139</b>	<b>280</b>	<b>302</b>	<b>81</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>808</b>	<b>56 183</b>	<b>23</b>	<b>6 535</b>	
<b>Ytterområden</b>												
Holsbyholm 7:78	Skolhemsg 2-10	2	9					11	636			
Mörsebo 9:4	Kristinebergsv 9A-9G		9					9	569	1	684	
Stenbergas Stom 1:9	Stenbergas 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	134			
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	
<b>Summa ytterområden</b>		<b>41</b>	<b>97</b>	<b>24</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>163</b>	<b>9 288</b>	<b>7</b>	<b>3 389</b>	
<b>Witalabostäder totalt</b>		<b>180</b>	<b>377</b>	<b>326</b>	<b>82</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>971</b>	<b>65 471</b>	<b>30</b>	<b>9 924</b>	

2024051007144

Witalabostäder AB Fastighet	Byggnader Ack av och			Mark Bokf värde	Bokf v totalt	Taxeringsvärde		
	Ansk. Värde	nedskr	Bokfört värde			Mark	Byggnader	Totalt
<b>Vetlanda</b>								
Hackspetten 5	15 043	6 376	8 667	100	8 767	6 436	20 541	26 977
Falken 10,	26 392	3 897	22 495	40	22 535	1 480	13 430	14 910
Kantarellen 1	140 380	18 451	121 929	777	122 706	15 200	72 000	87 200
Poppeln/Lärkträdet	40 401	15 779	24 622	847	25 469	19 037	61 200	80 237
Smörsoppen	48 657	18 879	29 778	558	30 336	19 600	64 200	83 800
Toppmurklan 3	16 538	3 820	12 718	126	12 844	2 850	11 489	14 339
Falken 16	4 901	3 291	1 610	63	1 673	2 689	9 400	12 089
Mogårde	84 782	31 241	53 541	1 087	54 628	11 454	61 280	72 734
Vilan 1	51 409	16 072	35 337	300	35 637	5 600	26 000	31 600
Ärlan 10	22 168	3 956	18 212	607	18 819	2 278	16 800	19 078
Gärdet 1	79 662	54 389	25 273	1 302	26 575	11 825	50 256	62 081
N Delfin 9	61 661	34 591	27 070	1 101	28 171	7 501	31 400	38 901
Luntlåset 1	0	0	0	3 733	3 733	18 000	0	18 000
Skyttevallen	9 107	4 812	4 295	976	5 271	0	0	0
N Delfin 8	7 230	2 186	5 044	483	5 527	1 819	5 725	7 544
Vildvinet 10	1 264	211	1 053	534	1 587	3 050	0	3 050
<b>Summa Vetlanda</b>	<b>609 595</b>	<b>217 951</b>	<b>391 644</b>	<b>12 634</b>	<b>404 278</b>	<b>128 819</b>	<b>443 721</b>	<b>572 540</b>
<b>Ytterområden</b>								
Holsbyholm 7:78	6 139	2 496	3 643	113	3 756	475	2 783	3 258
Mörsebo 9:4	13 960	5 777	8 183	102	8 285	303	1 542	1 845
Stenbergas Stom 1:9	19 576	11 941	7 635	153	7 788	331	1 611	1 942
Lättebo 1:285	37 378	2 971	34 407	300	34 707	1 629	17 400	19 029
Myresjö 15:51	24 946	1 731	23 215	150	23 365	724	3 434	4 158
Myresjö 15:53	2 417	866	1 551	112	1 663	568	2 401	2 969
Myresjö 2:148	945	34	911	151	1 062	122	561	683
Broby 8:65	778	434	344	44	388	243	1 242	1 485
Broby 22:35	6 312	3 606	2 706	0	2 706	0	0	0
Kvill 1:50	2 836	1 190	1 646	20	1 666	324	1 946	2 270
Kvill 1:293	2 658	1 470	1 188	34	1 222	203	1 061	1 264
Kvill 1:272	9 999	6 072	3 927	723	4 650	0	0	0
Löneberg 3:49	3 637	1 809	1 828	242	2 070	650	2 935	3 585
<b>Summa ytterområden</b>	<b>131 581</b>	<b>40 397</b>	<b>91 184</b>	<b>2 144</b>	<b>93 328</b>	<b>5 572</b>	<b>36 916</b>	<b>42 488</b>
<b>Witalabostäder totalt</b>	<b>741 176</b>	<b>258 348</b>	<b>482 828</b>	<b>14 778</b>	<b>497 606</b>	<b>134 391</b>	<b>480 637</b>	<b>615 028</b>

25