



# Vadstena Stadshus AB

## Årsredovisning

för

## Vadstena stadshus Aktiefbolag

559098-4190

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

<u>Innehåll:</u>	<u>Sida:</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning- koncernen	4
Balansräkning- koncernen	5
Kassaflödesanalys- koncernen	7
Resultaträkning- moderbolaget	8
Balansräkning- moderbolaget	9
Kassaflödesanalys- moderbolaget	10
Noter	11
Underskrifter	20

Undertecknad verkställande direktör i Vadstena Stadshus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 25 april 2023.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Vadstena den 26 april 2023

Madeleine Andersson  
Verkställande direktör



# Vadstena Stadshus AB

## Årsredovisning och koncernredovisning

för

## Vadstena Stadshus AB

559098-4190

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

<u>Innehåll:</u>	<u>Sida:</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning- koncernen	4
Balansräkning- koncernen	5
Kassaflödesanalys- koncernen	7
Resultaträkning- moderbolaget	8
Balansräkning- moderbolaget	9
Kassaflödesanalys- moderbolaget	10
Noter	11
Underskrifter	20

Styrelsen för Vadstena stadshus Aktiebolag får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska övergripande samordna de kommunala bolagens verksamheter genom att äga och förvalta aktier och andelar, direkt eller indirekt, i kommunala företag inom Vadstena kommun.

Bolaget är helägt dotterbolag till Vadstena Kommun, 212000-2825 och har sitt säte i Vadstena.

Bolaget är moderbolag till Vadstena Turism och Näringsliv Aktiebolag 559098-4208 och från 2019-12-31 genom en kvittningsemission även Vadstena Fastighets AB, 556051-2468. Båda med säte i Vadstena.

Koncernredovisning upprättades första gången räkenskapsåret 2021.

Dotterbolaget Vadstena Fastighets AB förvaltar ett fastighetsbestånd på 30 fastigheter innehållande 57 114 m<sup>2</sup> bostäder samt 15 597 m<sup>2</sup> lokaler. Verksamheten omfattar förutom förvaltning av det egna fastighetsbeståndet även Vadstena kommuns fastighetsbestånd, vilket sker i dotterbolaget Vadstena Förvaltnings AB sedan 2018.

Verksamheten i dotterbolaget Vadstena Turism och Näringsliv AB omfattar att leda, driva och utveckla turism, besöksnäring och näringsliv inom Vadstena kommun. Verksamheten i detta bolag förs över till Vadstena kommun den 1 januari 2023.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

##### *Moderbolaget*

Under året har arbetet fortsatt med att skapa koncerngemensamma strukturer för övergripande policys och riktlinjer. Vidare har ett kommungemensamt samverkansarbete skett kring kommunikation och information tillsammans med ägaren Vadstena kommun.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Koncernen</i>			
Nettoomsättning	107 036	106 583	95249
Resultat efter finansiella poster	-1 283	5 403	63
Medelantal anställda	44	47	46
Balansomslutning	625 861	635 469	596812
Avkastning på eget kapital %	-1	2	0
Soliditet %	36	37	37

<i>Moderbolaget</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0	—
Resultat efter finansiella poster	-18	-141	-41	-80	-45
Soliditet (%)	100	100	100	100	90

## Eget kapital

### Koncernen

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inklusive årets	Totalt
Belopp vid årets ingång	600	226 970	227 570
Återbetalning aktieägartillskott	—	-5 000	-5 000
Året resultat	—	-3 674	-3 674
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>600</b>	<b>218 296</b>	<b>218 896</b>

### Moderbolaget

	Aktie- kapital	Överkursfond	Balans- erat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	600	214 900	4 819	—	220 319
Disposition av föregående års resultat	—	—	—	—	—
Återbetalning aktieägartillskott	—	—	-5 000	—	-5 000
Årets resultat	—	—	—	161	161
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>600</b>	<b>214 900</b>	<b>-181</b>	<b>161</b>	<b>215 480</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):

balanserat resultat	215 319 447
årets resultat	161 075
	<u>215 480 522</u>
behandlas så att i ny räkning överföres	215 480 522
	<u>215 480 522</u>

Koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

*Alla belopp redovisas i tusen kronor*

## Koncernens resultaträkning

	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter	3	72 669	67 194
Övriga förvaltningsintäkter		34 367	39 389
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>107 036</b>	<b>106 583</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>			
Underhåll		-13 356	-10 977
Driftskostnader	4,5,7	-60 181	-57 916
Fastighetsskatt		-1 316	-1 236
Avskrivningar	6	-18 660	-17 013
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-93 513</b>	<b>-87 142</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>13 523</b>	<b>19 441</b>
<b>CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER</b>			
Avskrivningar	6	-54	-88
Övriga kostnader	7,8	-11 254	-10 418
<b>Summa centrala administrationskostnader</b>		<b>-11 308</b>	<b>-10 506</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	148	61
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 646	-3 593
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-3 498</b>	<b>-3 532</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 283</b>	<b>5 403</b>
Skatt på årets resultat	11	-2 391	-399
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 674</b>	<b>5 004</b>

## Koncernens balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2,12	595 486	586 450
Markanläggningar	13	7 575	5 797
Inventarier och maskiner	14	4 867	5 639
Pågående ny- och ombyggnader	15	3 671	13 443
		<b>611 599</b>	<b>611 329</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	45	45
		<b>45</b>	<b>45</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>611 644</b>	<b>611 374</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses och kundfordringar		1 242	1 439
Aktuella skattefordringar		2 857	2 700
Övriga kortfristiga fordringar		8 419	18 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	696	825
		<b>13 214</b>	<b>23 176</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 003	919
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 217</b>	<b>24 095</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>625 861</b>	<b>635 469</b>

## Koncernens balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		600	600
Annat eget kapital		221 970	221 966
Årets resultat		-3 674	5 004
<b>Summa eget kapital</b>		<b>218 896</b>	<b>227 570</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde	18	9 668	7 326
<b>Summa avsättningar</b>		<b>9 668</b>	<b>7 326</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	369 500	369 500
Övriga långfristiga skulder		600	600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>370 100</b>	<b>370 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		8 527	17 297
Övriga kortfristiga skulder		6 338	3 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	12 332	9 936
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 197</b>	<b>30 473</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>625 861</b>	<b>635 469</b>

7(20)

2023070413502

## Kassaflödesanalys för koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 215	7 685
Erhållen ränta	148	90
Betald ränta	-3 642	-2 771
Avskrivningar	18 660	17 100
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-53	-5 344
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>17 328</b>	<b>16 760</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	9 963	-4 355
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-3 278	3 257
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>24 013</b>	<b>15 662</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Anskaffning av materiella anläggningstillgångar	-18 984	-53 687
Försäljning av fastigheter och inventarier	55	8 066
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-18 929</b>	<b>-45 621</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyupptagna lån	–	30 000
Återbetalning aktieägartillskott	-5 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>84</b>	<b>41</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>919</b>	<b>878</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 003</b>	<b>919</b>

## Moderbolagets resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>—</u>	<u>—</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-17	-141
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-17</u>	<u>-141</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-17	-141
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	—
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-18</u>	<u>-141</u>
<b>Resultat före dispositioner och skatt</b>		-18	-141
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring periodiseringsfond		-41	—
Erhållet koncernbidrag		<u>245</u>	<u>141</u>
<b>Resultat före skatt</b>		186	—
<b>Skatt på årets resultat</b>		<u>-25</u>	<u>—</u>
<b>Årets resultat</b>		161	—

**Moderbolagets balansräkning**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	21	<u>215 500</u>	<u>220 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>215 500</b>	<b>220 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		<u>245</u>	<u>141</u>
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>474</u>	<u>392</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>719</b>	<b>533</b>
 <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>216 219</b>	<b>221 033</b>
 <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		<u>600</u>	<u>600</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
 <b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		214 719	219 719
Årets resultat		161	–
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>214 880</u>	<u>219 719</u>
 <b>Summa eget kapital</b>		<b>215 480</b>	<b>220 319</b>
 <b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond		<u>41</u>	<u>–</u>
 <b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		<u>600</u>	<u>600</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
 <b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		25	–
Övriga kortfristiga skulder		50	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	<u>23</u>	<u>46</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>98</b>	<b>114</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>216 219</b>	<b>221 033</b>

## Kassaflödesanalys för moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	161	–
Rearesultat	–	107
Avsättning periodiseringsfond	41	–
Betald skatt	25	–
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>227</b>	<b>107</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-104	-141
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-41	26
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>82</b>	<b>-8</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Försäljning av dotterföretag	–	37
Återbetalning aktieägartillskott från dotterbolag	5 000	–
Återbetalning aktieägartillskott till moderbolag	-5 000	–
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>–</b>	<b>37</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>82</b>	<b>29</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>392</b>	<b>363</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>474</b>	<b>392</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I resultaträkningen har personalkostnader och vissa administrativa kostnader delats upp i lokal redovisat under driftskostnader och övriga kostnader, redovisat under centrala administrationskostnader. Uppdelningen har skett enligt anvisning från Sveriges Allmännyttan AB

#### Koncernredovisning

Vadstena Stadshus AB upprättar koncernredovisning. Företag där Vadstena Stadshus AB innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen. Uppgifter om koncernföretag finns i noten om finansiella anläggningstillgångar. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

#### Intäkter

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

#### Lånekostnader

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

#### Inkomstskatter

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

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

#### Materiella anläggningstillgångar

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

I de fall anläggningstillgångarna består av olika komponenter där varje del har en förväntad nyttjandeperiod som skiljer sig väsentligt från övriga delar av tillgången, sker avskrivning av sådana komponenter var för sig utifrån varje komponents bedömda nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Vissa lånekostnader aktiveras, se avsnittet om lånekostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens poster Fastighetskostnader, Centrala administrationskostnader. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

### **Finansiella anläggningstillgångar**

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

## Fordringar och skulder

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

## Statliga bidrag

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

## Leasingavtal

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

## Nyckeltalsdefinitioner

### *Nettoomsättning:*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter och intäktskorrigeringar.

### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

### *Soliditet (%)*

Justerat eget kapital ( eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### *Avkastning på eget kapital*

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital

### *Kassalikviditet*

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (inklusive den del av lånen som omsätts under kommande år).

## Not 2 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas för uthyrning. Fastigheterna klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 595 486 tkr (586 450 tkr). För upplysningsändamål görs årligen en prövning för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Verkligt värde utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde, dock minst var tredje år.

Fastigheterna värderas i december 2022 till 930 mkr, av en oberoende värderingsman. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på 5 år och ett direktavkastningskrav som varierar mellan 3,75 % - 7,35 %. Årligt kalkylresultat under fem år samt restvärdet vid kalkylperiodens slut har därefter nuvärdesberäknats. Såväl hyresutvecklingen som inflationen antogs vara 4% år 2023 och 2 % per år under resten av perioden och fastigheterna förutsattes fortsatt vara uthyrda i samma omfattning som idag.

Prövning av koncernmässigt värde har skett under 2022.

### Not 3 Hyresintäkter

	<i>Koncernen</i>	
	2022	2021
<b>Grundhyror</b>		
Bostäder	52 155	47 807
Lokaler	11 756	11 161
Övrigt	1 734	1 636
Hyresbortfall bostäder	-571	-772
Hyresbortfall lokaler	-19	-12
Hyresbortfall övrigt	-393	-279
	<u>64 662</u>	<u>59 541</u>
<b>Värme</b>	8 007	7 653
	<u>8 007</u>	<u>7 653</u>
<b>Summa hyresintäkter netto</b>	<b>72 669</b>	<b>67 194</b>

### Not 4 Driftskostnader

	<i>Koncernen</i>	
Värmekostnader	11 855	12 438
Övriga taxeburna kostnader	13 186	10 940
Reparationskostnader	6 820	6 745
Lokal administration	4 799	4 648
Övriga driftskostnader	23 521	23 145
	<u>60 181</u>	<u>57 916</u>

### Not 5 Operationella leasingavtal

Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal för lokaler.  
Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende tillsvidareavtal på bostäder, garage och parkeringsplatser med ensidig uppsägningsrätt:

15(20)

2023070413506

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lokaler	<i>Koncernen</i>	
Förfaller inom ett år	336	12
Förfaller senare än ett år men inom fem år	24 900	23 536
Förfaller senare än fem år	26 140	1 141
	<b>51 376</b>	<b>24 689</b>
Bostadslägenheter tre månadshyror	15 161	14 620
Garage- och parkeringsplatser en månadshyra	108	111
	<b>15 269</b>	<b>14 731</b>
Leasingkostnader för fordon	-58	-91
	<b>-58</b>	<b>-91</b>
<b>Not 6 Avskrivningar</b>	<i>Koncernen</i>	<i>Koncernen</i>
<b>Fastighetsförvaltning</b>		
Byggnader och markanläggningar	17 373	15 366
Maskiner och maskiner	1 287	1 647
	<b>18 660</b>	<b>17 013</b>
<b>Central administration</b>		
Maskiner och inventarier	54	88
	<b>54</b>	<b>88</b>
<b>Not 7 Personal</b>	<i>Koncernen</i>	<i>Koncernen</i>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	24	25
Män	20	22
	<b>44</b>	<b>47</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 985	1 840
Övriga anställda	16 888	16 044
	<b>18 873</b>	<b>17 884</b>
<b>Sociala avgifter</b>		
Pensionskostnader verkställande direktör	348	212
Pensionskostnader för övriga anställda	858	1 014
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 704	5 381
	<b>6 910</b>	<b>6 607</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>25 783</b>	<b>24 491</b>

Moderbolagets VD är tillika Vadstena kommuns kommundirektör och har sin anställning där.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>		
	<i>Koncernen</i>	
Antal kvinnor i styrelsen	3	4
Antal män i styrelsen	17	16
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	2	2
Antal män bland övriga ledande befattningshavare	1	1
	<hr/> <b>23</b>	<hr/> <b>23</b>
	<i>Moderbolaget</i>	
Antal kvinnor i styrelsen	1	1
Antal män i styrelsen	4	4
	<hr/> <b>5</b>	<hr/> <b>5</b>
I moderbolaget finns ingen anställd personal		
<b>Not 8 Ersättning till revisorer</b>		
	<i>Koncernen</i>	
Revisionsuppdrag	411	406
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	–	–
	<hr/> <b>411</b>	<hr/> <b>406</b>
	<i>Moderbolaget</i>	
Revisionsuppdrag	10	36
	<hr/> <b>10</b>	<hr/> <b>36</b>
<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	<i>Koncernen</i>	
Ränteintäkter	148	61
	<hr/> <b>148</b>	<hr/> <b>61</b>
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	<i>Koncernen</i>	
Räntekostnader fastighetslån	2 045	1 456
Övriga finansiella kostnader	1 601	2 137
	<hr/> <b>3 646</b>	<hr/> <b>3 593</b>
<b>Not 11 Skatt på årets resultat</b>		
	<i>Koncernen</i>	
Uppskjuten skatt	2 344	322
Aktuell skatt	47	77
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<hr/> <b>2 391</b>	<hr/> <b>399</b>

17(20)

2023070413507

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>			
Redovisat resultat före skatt		2 894	9 432
	Procent		
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 (20,6)	-596	-1 943
Ej avdragsgilla kostnader		-6	-54
Ej skattepliktiga intäkter		-	-
Skatteeffekt av aktiverade avdragsgilla kostnader		2 127	378
Skatteeffekt av skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning		229	-65
Skatteeffekt av ej aktiverade underskott		-1 801	-1 608
<b>Redovisad skattekostnad</b>		<b>-47</b>	<b>-77</b>
<b>Not 12 Byggnader och mark</b>			
<i>Koncernen</i>			
Ingående anskaffningsvärden		842 855	708 815
Inköp		163	7 377
Omfört från pågående nyanläggningar		25 630	139 598
Erhållna bidrag		-	-5 931
Försäljning/utrangering		-	-7 004
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>868 648</b>	<b>842 855</b>
Ingående avskrivningar		-256 405	-242 315
Försäljningar/utrangeringar		-	4 777
Årets avskrivningar		-16 757	-18 867
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		<b>-273 162</b>	<b>-256 405</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>595 486</b>	<b>586 450</b>
Bokfört värde byggnader		576 538	567 502
Bokfört värde mark		18 948	18 948
		<b>595 486</b>	<b>586 450</b>
<b>Not 13 Markanläggningar</b>			
<i>Koncernen</i>			
Ingående anskaffningsvärden		10 248	10 091
Inköp		1 613	157
Försäljningar/utrangeringar		780	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>12 641</b>	<b>10 248</b>
Ingående avskrivningar		-4 451	-3 878
Årets avskrivningar		-615	-573
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		<b>-5 066</b>	<b>-4 451</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>7 575</b>	<b>5 797</b>

18(20)

<b>Not 14 Inventarier och Maskiner</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<i>Koncernen</i>	
Ingående anskaffningsvärden	32 597	32 671
Inköp	566	179
Försäljningar/utrangeringar	-296	-254
Omfört från pågående nyanläggningar	60	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 927</b>	<b>32 596</b>
Ingående avskrivningar	-26 957	-25 377
Försäljningar/utrangeringar	239	154
Årets avskrivningar	-1 342	-1 734
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 060</b>	<b>-26 957</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 867</b>	<b>5 639</b>

**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<i>Koncernen</i>	
Ingående nedlagda utgifter	13 443	101 135
Under året nedlagda utgifter	25 107	53 799
Under året genomförda omfördelningar	-34 879	-141 491
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 671</b>	<b>13 443</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 671</b>	<b>13 443</b>

Pågående nyanläggningar 2022 avser huvudsakligen utgifter för stambyte.

Av nedlagda utgifter 2022 avser 5 miljoner kr nyproduktion medan drygt 20 miljoner kr avser underhållsprojekt som komponentindelas vid färdigställande.

**Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<i>Koncernen</i>	
5 st aktier i Complus AB	5	5
4 st andelar i HBV	40	40
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>45</b>	<b>45</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>Koncernen</i>	
Upplupen återbäring HBV	126	126
Övriga poster	570	699
	<b>696</b>	<b>825</b>

**Not 18 Uppskjuten skatteskuld**

	<i>Koncernen</i>	
Skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning	-1 628	-1 857
Skillnad mellan bokförings- och skattemässigt aktiverat underhåll	11 288	9 161
Periodiseringsfonder	8	22
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 668</b>	<b>7 326</b>

19(20)

2023070413508

## Not 19 Långfristiga skulder

### Kreditförfall

Skulder med förfall inom ett år efter balansdagen som avses att förnyas  
Skulder med förfall över ett år och mindre än fem år efter balansdagen  
Skulder med förfall senare än fem år efter balansdagen

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
	97 500	40 000
	272 000	329 500
	—	—
	<b>369 500</b>	<b>369 500</b>

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

Förskottsbetalda hyror

Upplupna löner

Upplupna sociala avgifter inkl. löneskatt

Upplupen fastighetsskatt

Övriga poster

	<i>Koncernen</i>	
	318	156
	4 383	3 557
	1 516	1 528
	1 167	1 402
	2 375	2 274
	2 573	1 019
	<b>12 332</b>	<b>9 936</b>

### *Moderbolaget*

Övriga poster

	23	46
	<b>23</b>	<b>46</b>

## Not 21 Specifikation andelar i dotterbolag

### *Moderbolaget*

	<b>Antal andelar</b>		
Vadstena Fastighets AB (556051-2468)	76 000	215 000	215 000
Vadstena Turism och Näringsliv AB (559098-4208)	500	500	5 500
<b>Bokfört värde</b>		<b>215 500</b>	<b>220 500</b>

I samtliga dotterbolag uppgår ägd andel till 100 % och samtliga bolag har sitt säte i Vadstena

## Not 22 Ställda säkerheter

### För skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar

	<i>Koncernen</i>	
	7 200	7 200
	<b>7 200</b>	<b>7 200</b>

## Not 23

### Koncernuppgifter

Vadstena Stadshus AB är helägt dotterföretag till Vadstena kommun, org nr 212000-2825. Vadstena kommun upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

I december 2021 såldes dotterbolaget Vadstena Kommunfastigheter AB. Bolagets verksamhet var vilande och påverkar inte jämförelsen mellan åren med väsentliga belopp.

### Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala försäljning mätt i kronor avser 38 (39) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Inköp sker av koncernen från företag inom den gruppen

Moderföretaget har varken inköp eller försäljning inom koncernen.

20(20)

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 24 Eventualförpliktelser</b>	<i>Koncernen</i>	
Eventualförpliktelser, Fastigo	155	195
	<u>155</u>	<u>195</u>


**Not 25 Förslag till disposition av resultatet**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	215 319 447
årets resultat	161 075
	<u>215 480 522</u>
disponeras så att	215 480 522
i ny räkning överföres	<u>215 480 522</u>

Vadstena 2023- 04 -21


  
Peter Karlsson  
Ordförande

  
Tommy Kennberg

  
Roland Sjödahl

  
Anders Hedeberg

  
Frida Edholm

  
Madeleine Andersson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 04 -21

KPMG

  
John Johansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vadstena stadshus Aktiebolag, org. nr 559098-4190

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vadstena stadshus Aktiebolag för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vadstena stadshus Aktiebolag för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

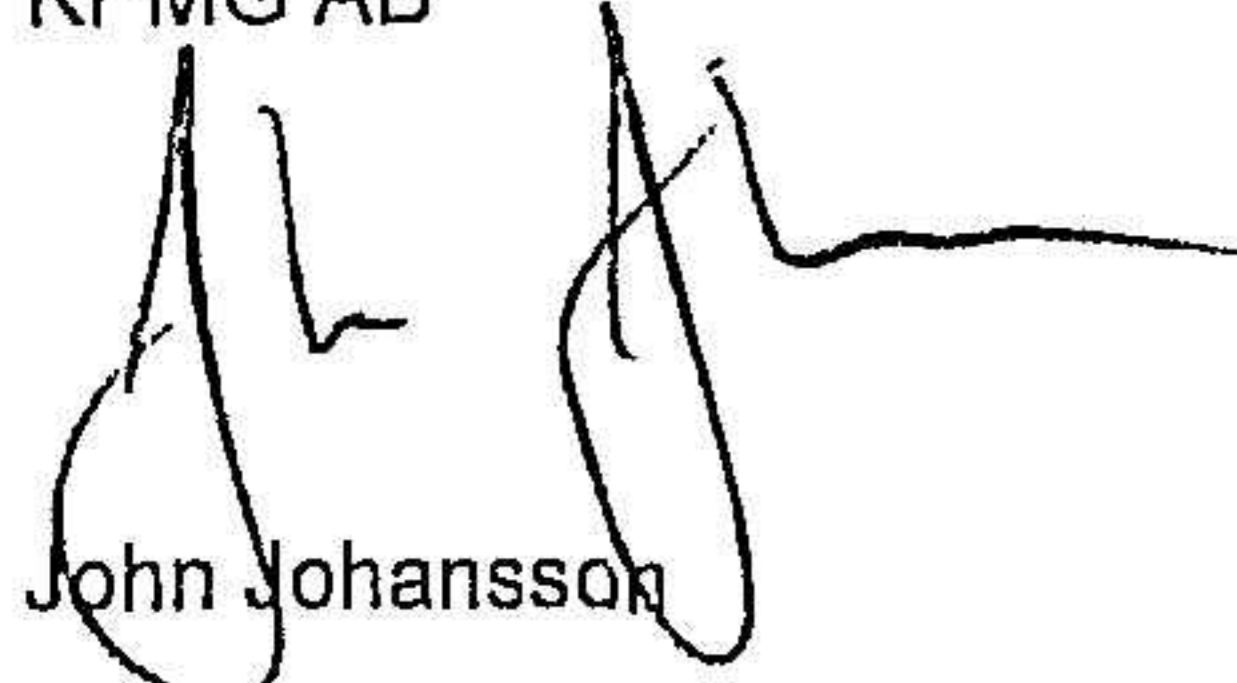
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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

Linköping den 21 april 2023

KPMG AB



John Johansson

Auktöriserad revisor