

**Årsredovisning**  
för  
**Vadstena fastighetsaktiebolag**  
556051-2468

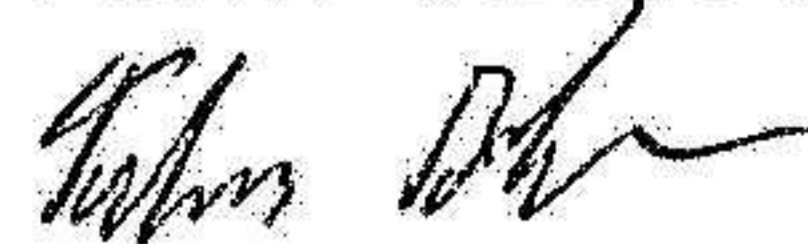
Räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Vadstena fastighetsaktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i Årsredovisningen har fastställts på Årsstämma 23 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Vadstena 2024-06-10



Tobias Bohman

**Årsredovisning**  
för  
**Vadstena fastighetsaktiebolag**  
556051-2468  
Räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

## VD har ordet

Under år 2023 har vi märkt av stigande kostnader för vårt underhåll varför vi inte genomfört allt vad vi föresatt oss för 2023.

Vi har dock bytt ut spillvattenledningar på fastigheten Karpen 1, Rippgatan. Vi har även bytt ut ventilationen på biblioteket i Asylen. Den utvändiga målningen på Kalkhagen, Gustav Wasas väg är nu slutförd.

Vi har anlagt en större ängsmark vid fastigheten Hertigen 19.

Fortsatt utbyggnad har vidtagit för bolagets överordnade system för styr och regler-installationer, där vi stärker greppet med att övervaka våra byggnader och deras installationer på distans, ett stort antal mätare för energi, el och vatten är inkopplade i vårt system och går att fjärravläsa.

Vi jobbar vidare med en tänkt nyproduktion på området Karlsfrid, öster om Tycklingevägen. Det finns ett antal olika förslag på hustyper som vi tittar på. Vi har haft ett flertal träffar med kommunens Samhällsbyggnadsförvaltning i frågan om vad vi ska bygga.

Under 2023 har vi inte försålt eller inköpt någon fastighet. Antalet lägenheter är 805.

Efterfrågan på lägenheter i Vadstena är fortsatt hög. Vi har få vakanser och vår intressentlista för bostadssökande är stabilt stor. Bolaget gör för året en vinst om 5,9 mkr före skatt.

Vinsten är viktig för att konsolidera bolaget och en nödvändighet för att vi ska klara av våra investeringsplaner.

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen är i skrivande stund inte klara.

Vi vet därför inte om förhandlingen kommer att avslutas i Hyresmarknadskommittén.

Vi har en väl sammansatt personalgrupp med kompetens inom våra olika områden, drift, reparation, utemiljö och lokalvård. Vid 2023 års utgång var vi i VFAB-koncernen (inklusive dotterbolaget Vadstena Förvaltnings AB) 42 anställda, varav 9 tjänstemän och 33 kollektivanställda.

Under året har kommunen startat ett antal utredningar om sin och vår gemensamma organisation. Syftet är att utreda hur organisationen ska utformas för att uppnå en effektiv administration, fastighetsförvaltning och annan teknisk service, samt att säkra den framtida kompetensförsörjningen. Vi är representerade i ett flertal grupper. Detta kommer påverka de uppdrag vi utfört för kommunens räkning.

Det sista jag gjorde under 2023 var att säga upp mig från VFAB för att gå i pension vid halvårsskiftet 2024.

Avslutningsvis och med tanke på min pensionering vill jag tacka våra hyresgäster, alla medarbetare, styrelsen, kommunen, och övriga intressenter för gott samarbete under de nio år jag varit anställd på VFAB.

*Leif Samuelsson*  
vd

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Vadstena fastighetsaktiebolag, 556051-2468, avger följande berättelse över verksamheten under år 2023.

Vadstena fastighetsaktiebolag ägs sedan december 2019 av Vadstena Stadshus AB 559098-4190, som i sin tur ägs till 100% av Vadstena kommun. Bolaget är en del av kommunens verksamhet och står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen. Vadstena fastighetsaktiebolags övergripande mål är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I detta ingår bland annat att utifrån affärsmässiga principer:

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

Bolaget ska dessutom anta samt verkställa sådana kompetensenliga uppdrag som kommunfullmäktige tilldelar bolaget.

### Styrelse

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

### Ledamöter

Arne Sjöberg, ordf  
Anders Hedeberg, v ordf  
Bengt O Petersson, 2:e v ordf  
Lena Davidsson  
Thomas Söderberg

### Ersättare

Magnus Andersson  
Tony S:t Cyr  
Urban Tellström  
Fabian Thun  
Mats Wahrén

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

### Verkställande direktör

Leif Samuelsson är verkställande direktör.

### Revisorer

KPMG AB med auktoriserad revisor John Johansson som huvudansvarig är bolagets revisor. Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer Jan Engholm och Christer Johansson med Jan-Inge Printz som suppleant.

### Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttan AB (f.d. SABO), Fastigo (Sveriges Kooperativa och

Allmännyttiga Bostadsföretags förhandlingsorganisation) samt medlem i HBV (Husbyggnadsvaror).

## Väsentliga händelser under året

### Försäljning

Under året har inga fastigheter sålts.

## Hyror och marknad

### Hyresförhandlingar

Förhandlingar med Hyresgästföreningen region Sydost angående hyrorna för 2023 hölls i november 2022. Efter överläggningar träffades överenskommelse om att höja kallhyran för rena kallhyror med 22,84 kr per kvadratmeter och år (gäller de lägenheter som har direktverkande el som uppvärmning). För nyproduktion med presumtionshyra (Drabanten 7 och Riksföreståndaren 1, 2 och 4) höjdes hyrorna med 19,53 kr per kvadratmeter och år. För övriga lägenheter höjdes hyran med 35,17 kr per kvadratmeter och år. För snittlägenheten blev höjningen 3,3 procent inklusive värme. För garage- och parkeringsplatser gjordes ingen hyreshöjning.

### Marknad

Vakansgraden för året har varit 0,60 (0,41) procent. Till vakanserna skall läggas hyresförluster i samband med omflyttningar vilket gör att de sammanlagda hyresförlusterna för 2023 uppgår till 1,62 (1,09) procent av hyresintäkterna för bostäder (kallhyror). Omflyttningstakten för helåret blev 16 (15) procent.

## Ekonomi

### Resultat

Bolaget gör för år 2023 en vinst om 5,7 mkr före skatt och bokslutsdispositioner jämfört med en budgeterad vinst om 1,4 mkr. Den stora skillnaden beror dels på att planerade underhållsåtgärder har skjutits upp och dels på att en större del underhåll har hanterats som K3-underhåll och därmed skrivs av över en längre tidsperiod. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

### Finansiering och hantering av finansiella risker

Finansiella risker hanteras via bolagets finanspolicy, som revideras årligen. Målet med finansverksamheten är att säkerställa bolagets betalningsförmåga på kort och lång sikt, inom finanspolicyns ramar och riktlinjer minimera företagets räntekostnader samt att säkerställa att finansverksamheten bedrivs med en god intern kontroll. Bolaget hanterar per den 31 december 2023 sammanlagt 22 lån om 369,5 mkr varav 363,5 mkr är belånat med kommunal borgen. Den genomsnittliga räntan för bolagets fastighetslån blev 1,2 (0,79) procent. Därutöver har bolaget betalat 1,7 mkr i förmånskompenserande avgift till Vadstena kommun för lån med kommunal borgen (motsvarar ett räntepåslag om 48 punkter). Vid utgången av 2023 hade 33 procent av lånestocken en kortare räntebindningstid än ett år (inklusive lån med fast ränta som löper ut under 2024). En känslighetsanalys visar att en omedelbar höjning av marknadsräntan med en procent medför en ökad räntekostnad om ca 1 mkr på årsbasis.

### Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

För december 2022 genomfördes en extern värdering av bolagets fastighetsbestånd. Värderingen som utfördes av Forum Fastighetsekonomi AB visade på ett marknadsvärde om 930 mkr att jämföras med fastigheternas bokförda värde om 423 mkr per den 31 december 2022. Bolaget genomför en extern värdering av fastighetsbeståndet var tredje år, om inte skäl talar för annat. En internvärdering av beståndet vid årsskiftet 2023/2024 visar ett marknadsvärde om 921 mkr jämfört med fastigheternas

bokförda värde om 413 mkr.

### **Energi och miljö**

Energiförbrukningen avseende uppvärmning blev 7979 MWh, vilket är en ökning med 5,8 procent jämfört med föregående år. Den ökade fjärrvärmeanvändningen beror dels på problem med läckande fjärrvärmekulvert och dels på att det har varit något kallare år 2023 jämfört med år 2022.

Flerbostadshusen i Vadstena värms med fjärrvärme producerad av biobränsle, vilket innebär att uppvärmningens påverkan på växthuseffekten är ytterst marginell. Under 2023 förbrukades 84 948 kubikmeter vatten, vilket är en minskning med 9,3 procent jämfört med 2022. Under 2023 förbrukade bolaget 1627 MWh el, vilket är en minskning med 0,3 procent jämfört med 2022.

### **Underhåll**

Under 2023 har totalt 7,9 (13,3) mkr kostnadsförts avseende underhåll varav 4,2 (6,3) avser lägenhetsunderhåll.

### **Investeringar**

Under 2023 har 3,0 (28,2) mkr investerats i fastighetsbeståndet (reservaggregatförråd och badrum Wasagården).

### **Fastigheter**

Bolaget äger totalt 30 fastigheter innehållande 57 114 kvm bostäder samt 15 597 kvm lokaler. Verksamheten har under 2023 omfattat förvaltning av bolagets fastighetsbestånd. Förvaltningen har bedrivits i egen regi. Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår i slutet av 2023 till 479 mkr. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande belopp.

### **Framtida utveckling**

Verksamheten under 2023 har bedrivits enligt plan. Efterfrågan på lägenheter är fortsatt hög.

### **Det kommunala uppdraget**

Enligt gällande ägardirektiv ska avkastningen på eget kapital över tid vara minst 9%. Avkastningen 2023 på eget kapital uppgår till 11,3 procent. Styrelsen och vd gör bedömningen att den verksamhet som bolaget bedrivit under 2023 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och att det utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

### **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

<b>Flerårsjämförelse (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	84 506	81 073	79 739	68 543	69 099
Resultat efter finansiella poster	5 681	4 209	8 316	3 370	5 110
Antal anställda	18	16	17	18	18
Balansomslutning	449 162	449 294	447 632	405 136	305 747
Avkastning på eget kap. (%)	11,3	9,4	18,6	9,4	15,1
Soliditet (%)	11,2	10,0	10,0	8,8	11,1
Kassalikviditet (%)	13,9	6,8	17,3	7,0	3,7

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	7 600 000	14 320 291	22 748 151	253 048	<b>44 921 490</b>
Balanseras i ny räkning			253 048	-253 048	<b>0</b>
Årets resultat				5 565 130	<b>5 565 130</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 600 000</b>	<b>14 320 291</b>	<b>23 001 199</b>	<b>5 565 130</b>	<b>50 486 620</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	23 001 199
årets vinst	5 565 130
	<b>28 566 329</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	28 566 329
	<b>28 566 329</b>

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	4, 6	75 637 438	72 668 430
Övriga förvaltningsintäkter		8 868 490	8 404 474
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>84 505 928</b>	<b>81 072 904</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Underhåll		-7 915 720	-13 337 129
Driftskostnader	5, 6, 7	-43 548 709	-40 379 170
Fastighetsskatt		-1 329 360	-1 315 756
Avskrivningar		-14 596 780	-14 003 369
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-67 390 569</b>	<b>-69 035 424</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>17 115 359</b>	<b>12 037 480</b>
<b>Centrala administrationskostnader</b>			
Avskrivningar		-70 536	0
Övriga kostnader	7, 8	-5 338 810	-4 265 514
<b>Summa centrala administrationskostnader</b>		<b>-5 409 346</b>	<b>-4 265 514</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	9	235 212	79 531
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-6 260 129	-3 642 511
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-6 024 917</b>	<b>-3 562 980</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 681 096</b>	<b>4 208 987</b>
Koncernbidrag	11	250 000	-1 600 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 931 096</b>	<b>2 608 987</b>
Skatt på temporär skillnad (bokföringsmässig-/ skattemässig)	12	-365 966	-2 355 939
<b>Årets resultat</b>		<b>5 565 130</b>	<b>253 048</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 14	413 195 816	422 534 467
Markanläggningar	15	6 874 974	7 574 676
Inventarier och maskiner	16	4 140 177	4 382 678
Pågående ny- och ombyggnader	17	4 382 702	3 670 935
		<b>428 593 669</b>	<b>438 162 756</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	18	400 000	400 000
Fordringar hos dotterbolag	19	2 322 256	2 322 256
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	45 000	45 000
		<b>2 767 256</b>	<b>2 767 256</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>431 360 925</b>	<b>440 930 012</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		292 573	1 183 974
Fordringar hos dotterbolag	19	1 110 621	3 042 805
Aktuella skattefordringar		1 405 767	2 724 015
Övriga fordringar	21, 23	14 194 403	695 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	773 669	695 812
		<b>17 777 033</b>	<b>8 342 438</b>
<i>Kassa och bank</i>	23	24 305	21 362
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 801 338</b>	<b>8 363 800</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>449 162 263</b>	<b>449 293 812</b>

## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital (76 000 aktier)	24	7 600 000	7 600 000
Reservfond		14 320 291	14 320 291
		<b>21 920 291</b>	<b>21 920 291</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust	30	23 001 199	22 748 151
Årets resultat		5 565 130	253 048
		<b>28 566 329</b>	<b>23 001 199</b>

**Summa eget kapital 50 486 620 44 921 490**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde	13	10 025 849	9 659 883
<b>Summa avsättningar</b>		<b>10 025 849</b>	<b>9 659 883</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	25, 27	369 500 000	369 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>369 500 000</b>	<b>369 500 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		5 975 574	7 119 306
Skulder hos dotterbolag		0	2 854 676
Övriga skulder	28	1 179 868	5 679 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	11 994 352	9 558 548
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 149 794</b>	<b>25 212 439</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 449 162 263 449 293 812**

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		11 706 013	7 771 966
Erhållen ränta		235 212	79 531
Betald ränta		-5 790 417	-3 480 820
Avskrivningar		14 667 316	14 003 369
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>20 818 123</b>	<b>18 374 047</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		-9 184 595	1 516 249
Ökning/minskning kortfristiga skulder		-6 532 356	-1 108 468
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 101 172</b>	<b>18 781 827</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Anskaffning av materiella anläggningstillgångar		-5 098 229	-18 780 380
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 098 229</b>	<b>-18 780 380</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 943</b>	<b>1 447</b>
<b>Likvida medel</b>	23		
Likvida medel vid årets början		21 362	19 915
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>24 306</b>	<b>21 362</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2013 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

### Intäkter

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

### Lånekostnader

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

### Inkomstskatter

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

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

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

I de fall anläggningstillgångarna består av olika komponenter där varje del har en förväntad nyttjandeperiod som skiljer sig väsentligt från övriga delar av tillgången, sker avskrivning av sådana komponenter var för sig utifrån varje komponents bedömda nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, 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 fr o m 2013-01-01)	
Stomme och grund	50-200 år
Stammar, fasad, tak och fönster	20-75 år
Hissar, el, våtrum, ventilation och värmesystem	25-50 år
Teknisk utrustning, vitvaror och tvättutr.	15-20 år
Övrigt	50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5-25 år
Datorer	3 år
Övriga inventarier och maskiner	5 år

#### **Finansiella anläggningstillgångar**

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

#### **Fordringar och skulder**

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

#### **Statliga bidrag**

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

#### **Leasingavtal**

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

#### **Kassaflödesanalys**

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

## Nyckeltalsdefinitioner

### Soliditet

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

### Avkastning på eget kapital

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

### Kassalikviditet

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

## Not 3 Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastigheter innehas för uthyrning. Fastigheterna klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 413 196 tkr (422 534 tkr). För upplysningsändamål görs årligen en prövning för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Verkligt värde utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde, dock minst var tredje år.

Fastigheterna värderades i december 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 5 år samt restvärdet vid kalkylperiodens slut har därefter nuvärdesberäknats. Vid årsskiftet 2023/2024 har en internvärdering utförts, med kalkylperiod 5 år, som visar på ett marknadsvärde om 921 mkr. Direktavkastningskrav i värderingen vid årsskiftet 2023-2024 varierar mellan 3,87 % - 7,44%.

#### Not 4 Hyresintäkter

	2023	2022
<b>Grundhyror</b>		
Bostäder	54 123 801	52 154 833
Lokaler	12 920 448	11 756 113
Övrigt	1 736 022	1 733 731
Hyresbortfall bostäder	-877 396	-570 883
Hyresbortfall lokaler	-28 126	-18 752
Hyresbortfall övrigt	-422 534	-393 482
	<b>67 452 215</b>	<b>64 661 560</b>
Värme	8 185 223	8 006 869
	<b>8 185 223</b>	<b>8 006 869</b>
Summa hyresintäkter netto	75 637 438	72 668 430
	<b>75 637 438</b>	<b>72 668 430</b>

#### Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Värmekostnader	-8 224 305	-7 712 427
Övriga taxeburna kostnader	-7 471 958	-7 295 646
Reparationskostnader	-4 209 655	-4 816 317
Lokal administration	-4 386 161	-3 377 115
Övriga driftskostnader	-19 256 630	-17 177 665
	<b>-43 548 709</b>	<b>-40 379 170</b>

#### Not 6 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:

	2023	2022
<b>Lokaler</b>		
Förfaller inom ett år	852 881	335 842
Förfaller senare än ett år men inom fem år	35 553 300	24 899 839
Förfaller senare än fem år	899 056	26 140 263
	<b>37 305 237</b>	<b>51 375 944</b>
Bostadslägenheter tre månadshyror	15 500 811	15 160 497
Garage- och parkeringsplatser en månadshyra	132 601	108 432
	<b>15 633 412</b>	<b>15 268 929</b>
Leasingkostnader för fordon	-65 400	-58 470
	<b>-65 400</b>	<b>-58 470</b>

## Not 7 Personal

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	8	7
Män	10	9
	<b>18</b>	<b>16</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	-1 125 000	-1 076 000
Övriga anställda	-8 388 000	-7 135 000
	<b>-9 513 000</b>	<b>-8 211 000</b>
<b>Sociala avgifter</b>		
Pensionskostnader verkställande direktör	-455 231	-74 741
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 146 064	-386 588
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 968 000	-2 458 000
	<b>-4 569 295</b>	<b>-2 919 329</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-14 082 295</b>	<b>-11 130 329</b>

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

### Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal kvinnor i styrelsen	1	1
Antal män i styrelsen	4	4
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	2	0
Antal män bland övriga ledande befattningshavare	2	1

## Not 8 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
Revisionsuppdrag	149 000	125 000
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
	<b>149 000</b>	<b>125 000</b>

### Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	235 212	79 531
	<b>235 212</b>	<b>79 531</b>

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	-4 441 387	-2 009 125
Övriga räntekostnader	-1 818 742	-1 633 386
	<b>-6 260 129</b>	<b>-3 642 511</b>

### Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	250 000	0
Lämnade koncernbidrag	0	-1 600 000
	<b>250 000</b>	<b>-1 600 000</b>

### Not 12 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt	365 966	2 355 939
Aktuell skatt	0	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>365 966</b>	<b>2 355 939</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 931 096		2 608 987
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 221 806	20,60	-537 451
Ej avdragsgilla kostnader		-22 463		-18 260
Ej skattepliktiga intäkter		3 628		
Skatteeffekt av aktiverade avdragsgilla kostnader		197 091		2 127 046
Skatteeffekt av skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning		168 875		228 893
Skatteeffekt av ej aktiverade underskott		874 675		-1 800 228
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

### Not 13 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Skillnad mellan bokförings- och skattemässig avskrivning	-1 459 500	-1 628 375
Skillnad mellan bokförings- och skattemässigt aktiverat underhåll	11 485 349	11 288 258
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 025 849</b>	<b>9 659 883</b>

### Not 14 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	609 404 814	583 610 460
Inköp	807 861	162 831
Omfört från pågående nyanläggningar	3 088 322	25 631 523
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>613 300 997</b>	<b>609 404 814</b>
Ingående avskrivningar	-186 870 347	-174 186 728
Årets avskrivningar	-13 234 834	-12 683 619
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-200 105 181</b>	<b>-186 870 347</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>413 195 816</b>	<b>422 534 467</b>
Bokfört värde byggnader	401 655 415	410 994 066
Bokfört värde mark	11 540 401	11 540 401
	<b>413 195 816</b>	<b>422 534 467</b>

### Not 15 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 640 606	10 248 478
Inköp	0	1 612 457
Omfört från pågående nyanläggningar	0	779 671
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 640 606</b>	<b>12 640 606</b>
Ingående avskrivningar	-5 065 930	-4 451 235
Årets avskrivningar	-699 702	-614 695
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 765 632</b>	<b>-5 065 930</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 874 974</b>	<b>7 574 676</b>

### Not 16 Inventarier och Maskiner

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 828 502	29 462 511
Inköp	490 279	305 741
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omfört från pågående nyanläggningar	0	60 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 318 781</b>	<b>29 828 502</b>
Ingående avskrivningar	-25 445 824	-24 740 769
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-732 780	-705 055
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 178 604</b>	<b>-25 445 824</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 140 177</b>	<b>4 382 678</b>

### Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda utgifter	3 670 935	13 443 029
Under året nedlagda utgifter	4 370 398	25 106 410
Under året genomförda omfördelningar	-3 088 322	-34 878 504
Omklassificeringar	-570 309	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 382 702</b>	<b>3 670 935</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 382 702</b>	<b>3 670 935</b>

Pågående nyanläggningar avser huvudsakligen utgifter för underhåll på fastigheterna Asylen och Karpen.

### Not 18 Specifikation andelar i dotterbolag

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

### Not 19 Fordringar hos dotterbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig fordran	2 322 256	2 322 256
Kortfristig fordran	1 110 621	3 042 805
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 432 877</b>	<b>5 365 061</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 432 877</b>	<b>5 365 061</b>

**Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
5 st aktier i Complus AB	5 000	5 000
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>

**Not 21 Övriga Fordringar**

Vid årsskiftet fanns en fordran på Vadstena Kommun om 12 978 838 kr. Vid årsskiftet föregående år fanns en skuld till Vadstena Kommun om -3 999 959 kr på checkräkningskontot/koncernkontot. Bolaget äger rätt att inom koncernkontot nyttja en kredit om 12 500 000 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran på Vadstena Kommun avseende koncernkonto	12 978 838	0
Övriga fordringar på Vadstena Kommun	0	28 168
Övrigt	1 215 565	667 664
	<b>14 194 403</b>	<b>695 832</b>

**Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen återbäring HBV	119 576	126 004
Övriga poster	654 093	569 808
	<b>773 669</b>	<b>695 812</b>

**Not 23 Likvida medel**

	2023-12-31	2022-12-31
Kassamedel	24 305	21 362
	<b>24 305</b>	<b>21 362</b>

Medel på koncernkonto klassificeras som skuld/fordran till aktieägaren och inte som kassamedel eftersom Vadstena kommun är extern kontohavare gentemot banken.

**Not 24 Eget kapital**

Aktiekapitalet består av 76 000 st aktier. Kvotvärde 100 kronor.

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 600 000	14 320 291	22 748 151	253 048	<b>44 921 490</b>
Balanseras i ny räkning			253 048	-253 048	<b>0</b>
Årets resultat				5 565 130	<b>5 565 130</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 600 000</b>	<b>14 320 291</b>	<b>23 001 199</b>	<b>5 565 130</b>	<b>50 486 620</b>

### Not 25 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Kreditförfall</b>		
Skulder med förfall inom ett år efter balansdagen som avses att förnyas	108 500 000	97 500 000
Skulder med förfall över ett år och mindre än fem år efter balansdagen	261 000 000	272 000 000
Skulder med förfall senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>369 500 000</b>	<b>369 500 000</b>

### Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	-787 163	-317 452
Förskottsbetalda hyror	-6 112 141	-4 384 015
Upplupna löner	-1 030 152	-996 688
Upplupna sociala avgifter inkl löneskatt	-940 556	-710 308
Upplupen fastighetsskatt	-1 100 189	-2 374 714
Övriga poster	-2 024 151	-775 371
	<b>-11 994 352</b>	<b>-9 558 548</b>

### Not 27 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	7 200 000	7 200 000
	<b>7 200 000</b>	<b>7 200 000</b>

### Not 28 Övriga skulder

Vid årsskiftet fanns en fordran på Vadstena Kommun om 12 978 838 kr. Vid årsskiftet föregående år fanns en skuld till Vadstena Kommun om -3 999 959 kr på checkräkningskontot/koncernkontot. Bolaget äger rätt att inom koncernkontot nyttja en kredit om 12 500 000 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernkonto	0	-3 999 959
Kortfr skuld till Vadstena Kommun	-391 379	-543 133
Övriga skulder	-788 489	-1 136 817
	<b>-1 179 868</b>	<b>-5 679 909</b>

### Not 29 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser, Fastigo	-163 186	-155 846
	<b>-163 186</b>	<b>-155 846</b>

2024061318556

**Not 30 Förslag till disposition av resultatet**

**2023-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	23 001 199
årets vinst	5 565 130
	<b>28 566 329</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	28 566 329
	<b>28 566 329</b>

**Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

Vadstena

Arne Sjöberg  
Ordförande

Anders Hedeberg

Bengt O Petersson

Lena Davidsson

Thomas Söderberg

Leif Samuelsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

John Johansson  
Auktoriserad revisor

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning 556051-2468 Vadstena fastighetsaktiebolag 2023-01-01-2023-12-31 v  
240305

Unikt dokument-id:

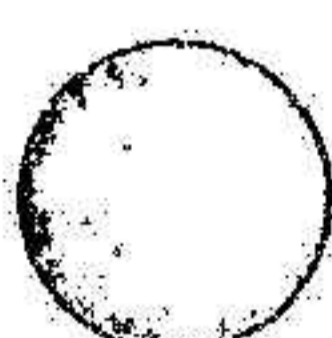
33f3e2a7-2dad-43af-bc72-6180657d7167

Dokumentets fingeravtryck:

444c33f97e53d19388bbb08dd37c0bceab24fe74f3d0832592933a9187357c21134e01724911fb25c18a0  
7add069b8ce0e833ebc7d0256ecc0b5c3a34862f24

2024061318557

## Undertecknare

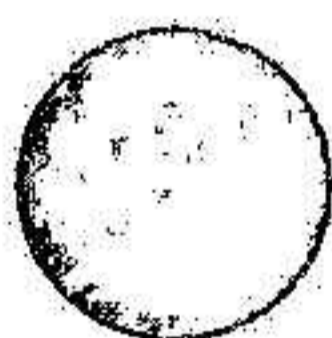


Leif Samuelsson

E-post: leif.samuelsson@vfab.se  
Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 213.204.217.234

Signerad med BankID: LEIF  
SAMUELSSON (195901111939)

Betrodd tidsstämpel:  
2024-03-07 06:03:10 UTC

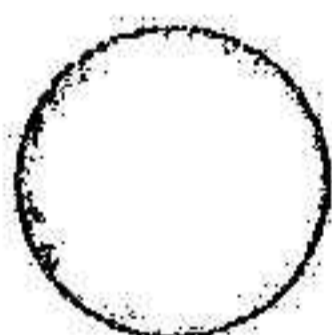


Bengt-O Petersson

E-post: bengt-o@sevadstena.se  
Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 213.204.219.146

Signerad med BankID: Bengt-O  
Petersson (194809252994)

Betrodd tidsstämpel:  
2024-03-07 06:17:10 UTC

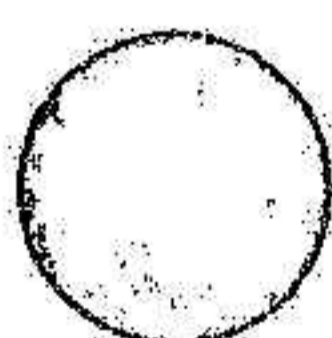


Thomas Söderberg

Styrelseledamot  
E-post: thomas.sjelvegren@gmail.com  
Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 193.254.193.166

Signerad med BankID: THOMAS  
SÖDERBERG (196802101953)

Betrodd tidsstämpel:  
2024-03-07 09:02:01 UTC



Arne Sjöberg

Styrelsens ordförande  
E-post: arne@q1.se  
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7  
(desktop)  
IP nummer: 213.204.219.97

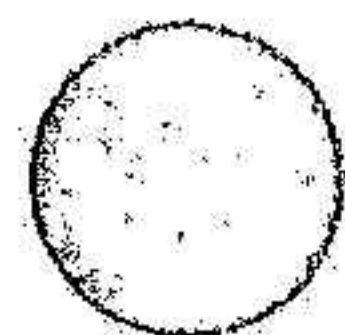
Signerad med BankID: Arne Lennart  
Sjöberg (194902245531)

Betrodd tidsstämpel:  
2024-03-07 09:45:03 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signatörer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

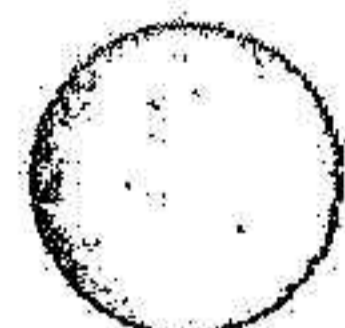


Lena Davidsson

E-post: lena.davidsson57@outlook.com  
Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 81.234.195.11

Signerad med BankID: LENA BIRGITTA  
DAVIDSSON (195710232082)

Betrodd tidsstempel:  
2024-03-08 11:43:41 UTC



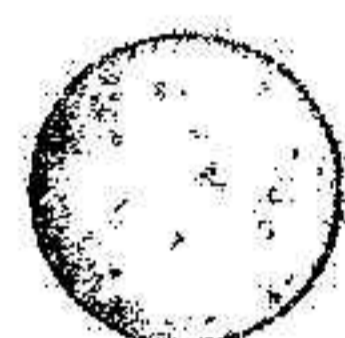
Anders Hedeborg

Styrelsens vice ordförande

E-post: anders.hedeborg@vadstena.se  
Enhet: Safari 17.3.1 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)  
IP nummer: 83.252.16.121

Signerad med BankID: ANDERS  
HEDEBORG (194804294637)

Betrodd tidsstempel:  
2024-03-12 08:30:50 UTC



John Johansson

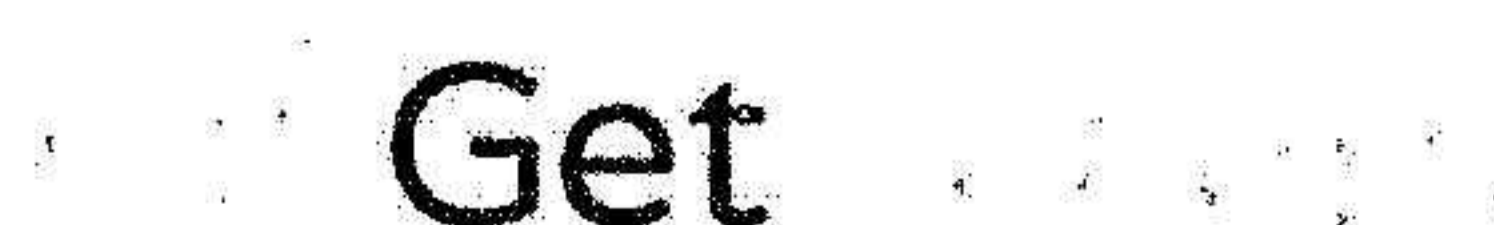
E-post: john.johansson@kpmg.se  
Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 195.84.56.2

Signerad med BankID: John Magnus  
Johansson (198101232075)

Betrodd tidsstempel:  
2024-03-28 10:06:15 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-03-28 10:06:15 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikaten tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Aktivitetslogg

2024061318558

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med insamlade uppgifter
2024-03-28 10:06:15 UTC	Dokumentet signerades av John Johansson (john.johansson@kpmg.se) Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-03-28 10:06:10 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av John Johansson (john.johansson@kpmg.se) Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-03-28 10:01:53 UTC	Dokumentet öppnades av John Johansson (john.johansson@kpmg.se) Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-03-22 14:21:00 UTC	Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 213.204.217.234 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-03-15 12:40:04 UTC	Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 213.204.217.234 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-03-12 08:30:53 UTC	Dokumentet skickades till John Johansson (john.johansson@kpmg.se) Enhet: ()
2024-03-12 08:30:50 UTC	Dokumentet signerades av Anders Hedeborg (anders.hedeborg@vadstena.se) Enhet: Safari 17.3.1 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 83.252.16.121 - IP Plats: Linköping, Sweden
2024-03-12 08:30:44 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Anders Hedeborg (anders.hedeborg@vadstena.se) Enhet: Safari 17.3.1 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 83.252.16.121 - IP Plats: Linköping, Sweden
2024-03-12 08:30:11 UTC	Dokumentet öppnades av Anders Hedeborg (anders.hedeborg@vadstena.se) Enhet: Safari 17.3.1 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 83.252.16.121 - IP Plats: Linköping, Sweden
2024-03-08 11:43:41 UTC	Dokumentet signerades av Lena Davidsson (lena.davidsson57@outlook.com) Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 81.234.195.11 - IP Plats: Lund, Sweden
2024-03-08 11:43:36 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Lena Davidsson (lena.davidsson57@outlook.com) Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 81.234.195.11 - IP Plats: Lund, Sweden
2024-03-08 11:43:01 UTC	Dokumentet lästes igenom av Lena Davidsson (lena.davidsson57@outlook.com) Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 81.234.195.11 - IP Plats: Lund, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2024-03-08 11:17:45 UTC Dokumentet öppnades av Lena Davidsson (lena.davidsson57@outlook.com)  
Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 81.234.195.11 - IP Plats: Lund, Sweden

2024-03-07 09:45:03 UTC Dokumentet signerades av Arne Sjöberg (arne@q1.se)  
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 213.204.219.97 - IP Plats: Odeshog, Sweden

2024-03-07 09:44:58 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Arne Sjöberg (arne@q1.se)  
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 213.204.219.97 - IP Plats: Odeshog, Sweden

2024-03-07 09:44:26 UTC Dokumentet öppnades av Arne Sjöberg (arne@q1.se)  
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 213.204.219.97 - IP Plats: Odeshog, Sweden

2024-03-07 09:02:01 UTC Dokumentet signerades av Thomas Söderberg (thomas.sjolvgren@gmail.com)  
Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 193.254.193.166

2024-03-07 09:01:55 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Thomas Söderberg (thomas.sjolvgren@gmail.com)  
Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 193.254.193.166

2024-03-07 09:01:39 UTC Dokumentet lastes igenom av Thomas Söderberg (thomas.sjolvgren@gmail.com)  
Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 193.254.193.166

2024-03-07 09:00:08 UTC Dokumentet öppnades av Thomas Söderberg (thomas.sjolvgren@gmail.com)  
Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 193.254.193.166

2024-03-07 06:17:10 UTC Dokumentet signerades av Bengt-O Petersson (bengt-o@sevadstena.se)  
Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 213.204.219.146 - IP Plats: Odeshog, Sweden

2024-03-07 06:17:05 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Bengt-O Petersson (bengt-o@sevadstena.se)  
Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 213.204.219.146 - IP Plats: Odeshog, Sweden

2024-03-07 06:16:30 UTC Dokumentet lastes igenom av Bengt-O Petersson (bengt-o@sevadstena.se)  
Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 213.204.219.146 - IP Plats: Odeshog, Sweden

2024-03-07 06:14:24 UTC Dokumentet öppnades av Bengt-O Petersson (bengt-o@sevadstena.se)  
Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 213.204.219.146 - IP Plats: Odeshog, Sweden

2024-03-07 06:03:19 UTC Dokumentet skickades till Bengt-O Petersson (bengt-o@sevadstena.se)  
Enhet: ()

Get

Detta dokumentet har signerats genom digitala signerings tjänsten GetAccept  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och det vitesdata kopplat till detta dokument

2024061318559

2024-03-07 06:03:18 UTC Dokumentet skickades till Thomas Söderberg (thomas.sjelvegren@gmail.com)  
Enhet: ()

2024-03-07 06:03:16 UTC Dokumentet skickades till Anders Hedeberg (anders.hedeberg@vadstena.se)  
Enhet: ()

2024-03-07 06:03:14 UTC Dokumentet skickades till Lena Davidsson (lena.davidsson57@outlook.com)  
Enhet: ()

2024-03-07 06:03:13 UTC Dokumentet skickades till Arne Sjöberg (arne@q1.se)  
Enhet: ()

2024-03-07 06:03:10 UTC Dokumentet signerades av Leif Samuelsson (leif.samuelsson@vfab.se)  
Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 213.204.217.234 - IP Plats: Tranås, Sweden

2024-03-07 06:03:05 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Leif Samuelsson (leif.samuelsson@vfab.se)  
Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 213.204.217.234 - IP Plats: Tranås, Sweden

2024-03-07 06:01:52 UTC Dokumentet öppnades av Leif Samuelsson (leif.samuelsson@vfab.se)  
Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 213.204.217.234 - IP Plats: Tranås, Sweden

2024-03-07 05:05:18 UTC Dokumentet skickades till Leif Samuelsson (leif.samuelsson@vfab.se)  
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 213.115.54.131 - IP Plats: Borensberg, Sweden

2024-03-07 05:05:15 UTC Dokumentet förseglades av Jennifer Howell (jennifer.howell@vfab.se)  
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 213.115.54.131 - IP Plats: Borensberg, Sweden

2024-03-07 04:56:14 UTC Dokumentet skapades av Jennifer Howell (jennifer.howell@vfab.se)  
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 213.115.54.131 - IP Plats: Borensberg, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



Jag intygar att denna avskrift  
stämmer överens med  
originalen.

J. Howell  
Jennifer Howell  
0708907109

2024061318560

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vadstena fastighetsaktiebolag, org. nr 556051-2468

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vadstena fastighetsaktiebolag för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vadstena fastighetsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vadstena fastighetsaktiebolag enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 Vadstena fastighetsaktiebolag för år 2023 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 Vadstena fastighetsaktiebolag 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 ersättningskyldighet 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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Linköping den

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
 9541F1DF33944B6  
 John Johansson  
 Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 1892A1CD01B844358B13326E9D2FF724 Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse Vadstena fastighetsaktiebolag 2023-12-31.pdf, Revis...

Source Envelope:

Document Pages: 4

Signatures: 2

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

John Johansson

AutoNav: Enabled

PO Box 50768

Envelopeld Stamping: Enabled

Malmö, SE -202 71

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

john.johansson@kpmg.se

IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original

Holder: John Johansson

Location: DocuSign

3/28/2024 11:09:46 AM

john.johansson@kpmg.se

Signer Events

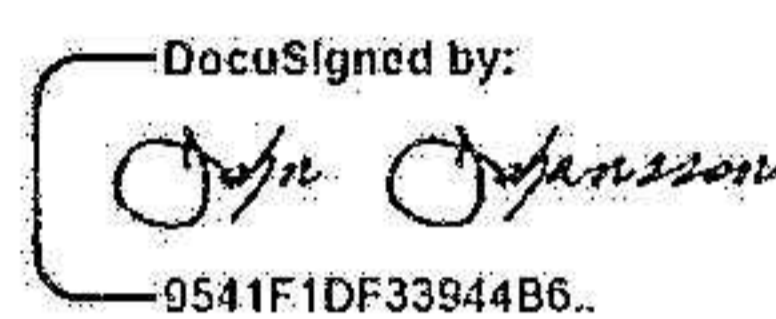
John Johansson

john.johansson@kpmg.se

KPMG AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature



Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 195.84.56.2

Timestamp

Sent: 3/28/2024 11:10:40 AM

Viewed: 3/28/2024 11:11:18 AM

Signed: 3/28/2024 11:11:23 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 0eac7b78-b004-583c-a61c-ba090921197d

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 3/28/2024 11:11:06 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

3/28/2024 11:10:41 AM

Certified Delivered

Security Checked

3/28/2024 11:11:18 AM

Signing Complete

Security Checked

3/28/2024 11:11:23 AM

Completed

Security Checked

3/28/2024 11:11:23 AM

2024061318561

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

2024061318562