



Foto: Johnér Bildbyrå AB

ÅRSREDOVISNING 2023





Foto: Johnér Bildbyrå AB

Innehåll – Årsredovisning 2023

VD har ordet	3
Året i korthet	4
Vi ger våra hyresgäster service från inflyttning till utflyttning	5
Stambyte i Junehems största bostadsområde	6
Sörsjön i Taberg	8
Ädelkronan i Kaxholmen	9
Underhåll 2023	10
Stadsbyggnadspris i klassen God livsmiljö	11
Förvaltningsberättelse	13
Styrelse och revisorer	17
Resultaträkning	18
Balansräkning	19
Rapport över förändringar i eget kapital	20
Kassaflödesanalys	21
Tilläggsupplysningar, redovisnings- och värderingsprinciper	22
Noter	24
Revisionsberättelse	28
Granskningsrapport	30

“Vi har färdigställt 68 lägenheter som fått nya hyresgäster och 39 av dessa lägenheter finns i Kaxholmen och i vårt projekt Ädelkronan. Ett projekt som följer kommunens träbyggnadsstrategi.

Eric Engelbrektsson, VD Junehem

VD har ordet

2023 blev ett år som präglades av oro i världen. I Sverige av stigande räntor och priser. Det känns som det nya normala är osäkerhet och polarisering i världen. Detta påverkar givetvis den verklighet där Junehem verkar. Våra kostnader stiger i en takt som är större än våra intäktsökningar. Vi har lyckats parera detta och kommer ut med ett resultat nära noll. Vilket känns okej givet förutsättningarna.

Vad har vi då gjort under 2023?

Vi har färdigställt 68 lägenheter som fått nya hyresgäster och 39 av dessa lägenheter finns i Kaxholmen och i vårt projekt Ädelkronan. Ett projekt som följer kommunens träbyggnadsstrategi. Två nya huskroppar har färdigställts på Sörsjön med totalt 29 lägenheter. Under 2024 kommer projektet avslutas med de sista fem huskropparna med 68 lägenheter. Under 2023 startade vi upp produktionen av 15 lägenheter i trygghetsboendeform. Knäppet blir Bankeryds första trygghetsboende när det står färdig i mars 2024.

På underhållssidan har många åtgärder gjorts, men för att nämna några så har stambytet på Huluäng fortsatt under året.



Vi har renoverat fasader och tilläggsisolerat dessa på ett flertal byggnader samtidigt som de fått nya fönster. Vi har bytt tak på ett flertal byggnader och målat fasader. Vidare har vi skrotat internkulvertar och primäranslutit byggnaderna till fjärrvärmenätet.

Junehem blev i början av året miljödiplomerade och har under året genomfört flera åtgärder som fanns med i vår handlingsplan för hållbarhet.

Vi har också arbetat med kundundersökningen som gjordes i slutet av 2022. Detta arbete har lett till ett flertal åtgärder som hunnit genomföras och saker som finns med i framtida planering.

Jag vill passa på att ge en stor eloge till vår personal för det fina arbete man gjort under året.

Nu hoppas vi på ett 2024 med mer positiva signaler. ■

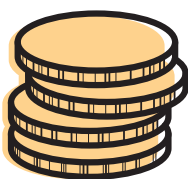
// Eric Engelbrektsson, VD Junehem

Det ska vara skönt att komma hem!

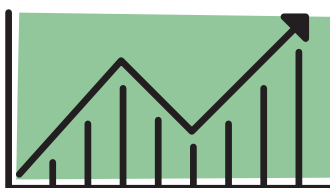
Vi vill att våra hyresgäster ska känna trygghet, glädje och gemenskap oavsett om man lever själv eller har familj. Vi gör våra områden levande tillsammans med en mångfald av människor och vackra miljöer!

Bostaden är en viktig del i människors liv och i naturnära och attraktiva miljöer kan våra hyresgäster hitta sin trygga punkt i tillvaron. Vem man än är och hur dagen än varit ska det vara skönt att komma hem!

Året i korthet



Nettoomsättning
216 295 tkr



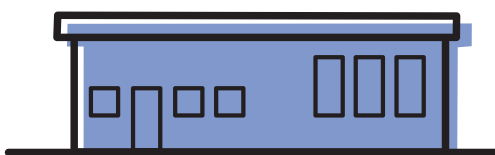
Resultat efter finansiella poster
14 tkr



Antal bostadslägenheter
2 661 st



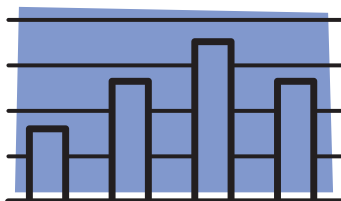
Bostadsyta
176 894 kvm



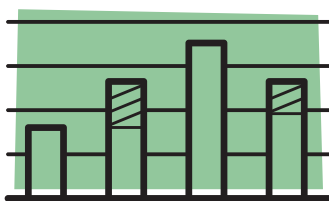
Lokalyta
20 308 kvm



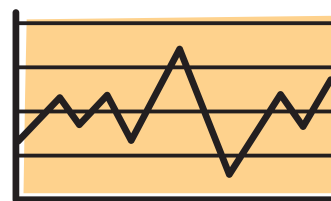
Antal medarbetare
51 st



Solinitet
11,8%



Justerad solinitet
47,0%



Direktavkastning
4,7%



Vi ger våra hyresgäster service från inflyttning till utflyttning

Relationer, trygghet och en bra frukost med kollegorna. Det är några av grundpelarna i bostadskoordinator Ellinors jobbvardag på Junehem i Bankeryd.

Tidig eftermiddag. Livet pågår utanför Junehems kontor i Bankeryd. Veckohandling i matbutiken, pizza på gång på kvarterskrogen, småprat i väntrummet på vårdcentralen, skratt och spring utanför förskolan. Bostadskoordinator Ellinor möter upp mellan husen.

-Alla hus i det här området är Junehems, säger hon och pekar runtomkring sig. Och lite längre bort där har vi vårt nya trygghetsboende.

Fjölårets främsta fokus: trygghetsboendet Knäppet

Bankeryds nya trygghetsboende, som bär namnet Knäppet, har varit ett av Ellinors främsta fokus under hösten 2023. Det handlar om hyresbostäder för hyresgäster över 65 år, speciellt anpassade för att de ska trivas, känna sig trygga och säkra. Namnet Knäppet kommer från ett närliggande ställe i Bankeryd som kallades så i folkmun där Sjöåkravägen och Järnvägsgratan möttes eller som man sa "knäppte ihop". Här träffades Bankerydsbor förr i tiden för att "uppdatera sig" annonsera på anslagstavlan som fanns där och snacka en stund. Det kändes som ett passande namn då det nya trygghetsboendet har nära till mötesplatser för både samtal och gemensamma aktiviteter.

Ellinor har arbetat med kundservice på Junehem (och dåvarande Bankerydshem) sedan 2016. De senaste åren har hon haft fullt ansvar för uthyrningen i Bankeryd och Bottnaryd.

-Som bostadskoordinator finns jag till för våra hyresgäster, ger service och svarar på frågor kring nya boendet.

En bostadskoordinator har ofta kontakt med hyresgästerna i olika skeden av flyttprocessen, från innan de flyttar in till efter att de flyttar ut.

-Vi ger service från inflyttning till utflyttning. Vi har hand om bostadskön, publicerar lediga lägenheter, har visningar och kontraktsskrivningar. Vi lämnar ut nycklar och finns sedan tillgängliga att svara på frågor och ge ut information. Numera sköts en hel del digitalt men jag föredrar att träffas. Det är det jag tycker är absolut roligast. Att ha kundkontakt och upprätta goda relationer med våra hyresgäster.

Hur var det nu, bor du också i Bankeryd?

-Nej, jag får erkänna att jag är bosatt i Habo där jag är född och uppvuxen. Men det är ju nära att ta sig hit.

Hur är det på kontoret i Bankeryd?

-Vi är tre stycken som jobbar på kontoret och någon gång i veckan kommer kollegor från huvudkontoret i Norrahammar och jobbar på plats här i Bankeryd. Varje morgon har vi gemensam frukost tillsammans med fastighetsskötare och lokalvårdare. Det bygger en härlig gemenskap där vi hjälper varandra med stort och smått. ■

“*Min hjärtefråga har varit att genomföra det hela med så lite påverkan som möjligt för hyresgästerna*”



Kinga Kaczynska, arbetsledare Skanska

Stambyte i Junehems största bostadsområde

Huluäng i Hovslätt är Junehems största bostadsområde med närmre 300 lägenheter i olika storlekar, inramat av grönskande natur. Under 2023 har stambyte genomförts – ett omfattande projekt som flutit på i nära samverkan mellan bostadsbolag, byggföretag och hyresgäster.

Skanskas arbetsledare för projektet, Kinga Kaczynska, beskriver en omfattande och speciell utmaning.

-Det som varit annorlunda med detta projekt är att hyresgästerna har bott kvar under hela tiden för stambytet. På området bor småbarnsföräldrar, pensionärer, nattjobbare och studenter, alla med olika vanor. Så det har varit väldigt viktigt att sprida information om vad som händer när och hur, berättar hon.

En av hyresgästerna på området är Maria Vedin som bor i en fyra tillsammans med man och två barn. Hon har bott i Jönköping sedan tjugo år tillbaka då hon flyttade hit från Norrland.

-Jag flyttade in på Huluäng direkt då och har bott här sedan dess. Nio år har det blivit i den nuvarande lägenheten. Jag trivs väldigt bra, det är nära till naturen och till stan, och jag kommer troligtvis bo här även långt in i framtiden.

Hur påverkades ni av stambytet?

-Vi hade hantverkare hemma i fem veckor men just vår familj påverkades inte så väldigt mycket. Vi sa det där hemma, jag och min man, att vi är glada att vi jobbar dagtid för det är inte enkelt att vara hemma när de river ut hela badrummet. Vår äldsta dotter har oregelbundna tider så hon bodde hos en kompis under tiden.

-I det stora hela gick det relativt bra och smidigt. Och i slutändan blev vi supernöjda med vårt fina nyrenoverade badrum.

Hur var kontakten med Skanska?

-Det har funkat väldigt bra, vi har fått tydlig information om vad som ska hända och de har hjälpt oss när något hänt. Vi var utan värme en period och då löste Kinga ett element. Hon har över lag varit väldigt serviceinriktad och det märks att hon gillar ordning och reda.

En sammanhållande spindel i nätet

Kinga har fungerat som en sammanhållande spindel i nätet, med ansvar för att hålla koll på projektet i sin helhet. Att se till att tider för olika arbetsmoment och budget hålls - och att alla, hantverkare och hyresgäster, är samspelta.

-Min hjärtefråga har varit att genomföra det hela med så lite påverkan som möjligt för hyresgästerna. Men det är inte alltid lätt att inte alls störa hyresgästerna då de ju blir av med sina badrum. Men i slutändan blev vi nöjda med resultatet och hyresgästerna var glada när vi var klara.

-Jag har haft ett fantastiskt team runt mig och vi har jobbat och levererat tillsammans.

Lätt att nå Junehem för både stora och små frågor

Projektet har legat Kinga lite extra varmt om hjärtat då det är ett av hennes största uppdrag hittills i yrkeslivet. Hon fick jobb på Skanska direkt efter gymnasiet och har verkligen växt med rollen.

-Jag gick Skanskagymnasiet i Växjö med inriktning på arkitektur och efter praktik i Jönköping fick jag provanställning som biträdande arbetsledare på Skanska och flyttade hit. Idag har jag bott och jobbat här i tre år och detta projekt är det första jag

arbetslett helt själv. Samarbetet med Junehem har varit väldigt viktigt för mig, det har varit lätt att nå den jag sökt och jag har fått bra svar på alla mina frågor, både de stora och små. Och jag har säkerligen ställt ovanligt många...

Nu är detta projekt klart, vad väntar härnäst?

-Jag har insett att jag vill lära mig mer för att kunna ge mer av mig själv så jag har bestämt mig för att ta tjänstledigt och utbilda mig till byggnadsingenjör. Jag tror på stark utveckling i byggbranschen även om det är lågkonjunktur nu. Det är en spännande bransch och det kommer ju alltid att behövas byggas nytt, byggas om och renoveras någonstans, avslutar Kinga. ■



Maria Vedin, hyresgäst



Sörsjön i Taberg

Under 2023 stod totalt 29 hyreslägenheter klara med adresserna Sörsjövägen 6 och 8. Ett av husen (nr 8) med totalt 16 lägenheter har Jönköpings kommun och funktionshinderomsorgen sitt boende och verksamhet i. Intresset för området har stadigt varit högt med många sökande till respektive lägenhet oavsett storlek, från den minsta på 36 m² upp till 5 rum och kök och 105 m².

När området är klart under 2024 kommer det vara totalt 143 lägenheter och fram till och med årsskiftet 2023 har 6 hus, av totalt 11, och 75 lägenheter fått nya hyresgäster.

I mitten av området ligger också den gemensamma ytan Gläntan med växthus, pergolor, odlingslådor och en lekplats som inramas av en vacker gårdsgård. En plats för alla åldrar helt enkelt! ■



Kort fakta

Byggstart: hösten 2020

Inflytt: 1 mars 2022 – 15 augusti 2024

Antal lägenheter (Etapp 1 & 2): 143

BOA: 9 861 kvm

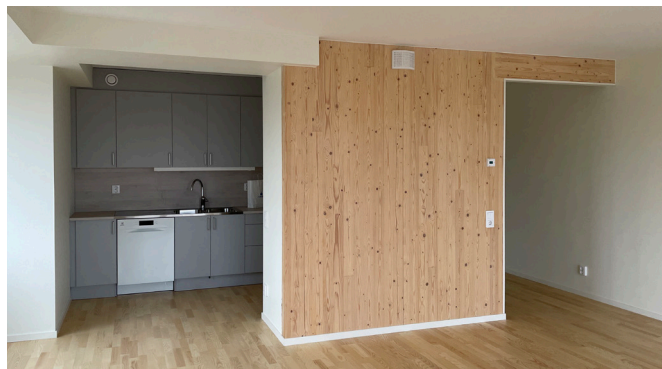


Ädelkronan i Kaxholmen

Junehems första flerbostadshus i trä, Ädelkronan, har fått sitt namn från lövskogen, som är en ädellövsskog strax intill, och arkitekternas tanke om att husen ser ut som "kronan på verket" uppe på en av Kaxholmens vackraste höjder!

Ädelkronans totalt 39 lägenheter fördelade på två hus tog emot nya hyresgäster i mitten av november och 1 december 2023. Här finns också en övernattningslägenhet, en gemensamhetslokal som hyresgästerna kan nyttja och en härlig takterrass med utsikt över Landsjön och Vättern.

Med ett fantastiskt läge för husen tankarna till en semesterresort där man bara kan kliva ut på den härliga balkongen eller uteplatsen och njuta av det som finns strax utanför husknuten! ■



Kort fakta

Byggstart: våren 2022

Inflytt: 15 november 2023 och 1 december 2023

Antal Lgh: 39

BOA: 2 691 kvm



Kvarter Per 7 innan renovering.



Kvarter Per 7 efter renovering.

Underhåll 2023

Under året har flera större underhållsprojekt pågått bland annat stambyte på vårt område Huluäng som omfattar ca 300 lägenheter. Detta underhållsprojekt kommer slutföras under 2024.

Både i Taberg (Junegatan 3) och i Gränna (kvarter Per 7) har vi genomfört fasadrenoveringar med tilläggsisolering. Dessa projekt har också omfattat fönsterbyten, balkongrenoveringar och uppdaterade entrépartier med bl a nya dörrar och belysning. Bilderna är från projektet i Gränna.

Ett antal projekt på energisidan har skett såsom nya primäranlutningar till flera byggnader för fjärrvärmenätet. I och med detta arbete har vi också haft möjlighet att plocka bort dåliga interkulvertsystem. Vi har också kunnat plocka bort en av två kvarvarande oljepannor under året.

Utöver ovan nämnda projekt har vi även genomfört flera mindre projekt såsom målningar av fasader, omläggningar av tak, byte av fönster m m. ■



Kvarter Per 7 innan renovering.



Kvarter Per 7 efter renovering.



Junehem - Vinnare av 2023 års stadsbyggnadspris i klassen God Livsmiljö

Stadsbyggnadspriset som Jönköpings kommun delat ut årligen sedan 1994 tilldelas en byggnad eller miljö som bidrar till att utveckla stadsmiljön. I klassen god livsmiljö kan man lämna in förslag för byggnadsverk eller anläggning som bidragit till att utveckla en god livsmiljö, ekologiskt, socialt eller på annat sätt, som exempelvis god tillgänglighet.

Vårt område Sörsjön i Taberg vann 2023 års stadsbyggnadspris i klassen God livsmiljö och tilldelades ett diplom i samband med en mindre ceremoni i början av 2024.

Bostadsområdet Sörsjön - hållbara längor i landskap så löd rubriken och i juryns motivering stod att läsa:

”De smala väl gestaltade byggnaderna är fint placerade i backen och möjliggör utblickar över sjön och tillåter skogen att växa in mellan husen. Här provar man nya tekniker för hantering av gråvatten och stora portaler genom husen skapar passager för en promenadslinga som binder samman området. Resultatet är en hållbar boendemiljö ur alla aspekter.” ■





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Junehem AB (org. nr 556790-5541) med säte i Jönköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Ägare

Junehem AB ägs till 100% av Jönköpings Rådhus AB, org nr 556380-7162, som i sin tur är helägt av Jönköpings kommun.

Ägarstyrning

Kommunstyrelsen har enligt 6 kap 1§ kommunallagen (KL) uppsiktsplikt över kommunal verksamhet som bedrivs i kommunala bolag och ska enligt 6 kap 1a§ KL i årliga beslut pröva om den verksamhet bolaget har bedrivit under föregående kalenderår varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Som underlag för kommunstyrelsens beslut har bolagets VD utvärderat bolagets verksamhet avseende dessa frågor, vilket sammanställts i ett dokument som tillställts styrelsen för beslut. Styrelsen har ställt sig bakom utvärderingen och anser att bolaget lever upp till de krav som framgår av kommunallagen.

Allmänt om verksamhet

Bolagets verksamhet startade 2019 när fem bostadsbolag fusionerades till Junehem AB. Det var bolagen Bankerydshem AB, Bottnaryds Bostads AB, AB Grännahus, AB Norrahammars Kommunala Bostäder samt Visingsöbostäder AB som gick upp i Junehem. Bolaget har sitt säte i Jönköpings kommun.

Mål för verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga, förvalta, utveckla, bebygga, förvärva, samt hyra ut fastigheter med huvudinriktning på bostäder, affärslokaler och därtill hörande kollektiva anordningar. Bolaget har rätt till att, förutom egna fastigheter, även förvalta fastigheter ägda av Jönköpings kommun och kommunala bolag. Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelats av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe.

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunala principer såsom lokaliserings- och likställighetsprincipen främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Ägardirektiv

Ägardirektiv för Junehem AB är fastställda av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun och därefter bekräftade på bolagets årsstäm- ma. Av direktiven framgår det bland annat att Junehem skall

- Främja bostadsförsörjningen i Jönköpings kommun. Företaget har en för kommunen strategisk betydelse i den expansion som pågår inom de olika kommundelarna. För att öka attraktionskraften ytterligare behöver bolaget finna strategier för nyproduktion av hyresrätter för att möta den framtida efterfrågan.
- Tillhandahålla bostäder i form av hyresrätter för alla och medverka till en god utveckling i hela kommunen.
- Upprätthålla en god kvalitet inom en sund finansiell utveckling.
- Främja integration och social sammanhållning.
- Skapa trygga och hållbara boendemiljöer.
- Bidra med nyproduktion av bostäder. Med utgångspunkt från bostadsförsörjningsprogrammet ska minst 175 bostäder påbörjas under perioden 2019-2023.
- Direktavkastningen ska långsiktigt överstiga 4%.
- Den redovisade soliditeten ska vara lägst 15% och bolaget ska sträva mot en soliditet på 20%.
- Den justerade soliditeten ska vara lägst 40%.

Junehem erbjuder bostäder med bra spridning över den geografiska yta man ansvarar för och håller en rimlig hyresnivå för de bostäder man erbjuder. Bolaget arbetar ständigt för att öka integration och social sammanhållning.

Under 2023 har 68 nyproducerade lägenheter tagits i bruk och produktion av ytterligare 83 lägenheter pågår. Från 2019 till år 2023 kommer 273 lägenheter att ha påbörjats vilket är 97 fler än kravet på 175 lägenheter som finns i ägardirektivet. Direktavkastningen uppgår till 4,7%, soliditeten uppgår till 11,8% och den justerad soliditeten till 47,0%.

Bolaget uppfyller de finansiella direktiven för direktavkastningen och den justerade soliditeten. Soliditeten ligger under det finansiella målet i ägardirektivet. De finansiella målen är svåra att kombinera med bolagets stora underhållsbehov och höga nyproduktionstakt.

Organisationstillhörighet

Företaget är medlem i:

- Sveriges Allmännytta
- Arbetsgivarförbundet för kommunalförbund och företag, SOBONA
- Husbyggnadsvaror, HBV

Fastighetsbestånd

Junehem har god representation av fastigheter i de yttre kommundelarna. Ett förslag på geografisk uppdelning har tagits fram för att definiera vad som är Junehems respektive Vätterhems område. Junehems område utgör cirka 85% av kommunens yta. Dock är Junehems del inte lika tätbefolkad, cirka 35% av kommunens invånare återfinns i detta område. I dagsläget har Junehem fastigheter på följande platser: Månsarp, Taberg, Tenhult, Ödestugu, Norrahammar, Hovslätt, Bottnaryd, Bankeryd, Kaxholmen, Skärstad, Ölmstad, Gränna och Visingsö.

Beståndets tonvikt är på lägenheter, men det finns även lokaler såsom äldreboenden och vissa affärslokaler. Vid verksamhetsårets utgång förvaltade företaget 2 616 bostadslägenheter med en total yta om 176 894 kvm. Den sammanlagda lokalytan uppgick vid samma tidpunkt till 20 308 kvm. Till detta kan adderas bostadskomplement i form av garage och parkeringsplatser.

Organisation och medarbetare

Junehem är uppdelat i fyra förvaltningsområden. Dessa fyra är Bankeryd/Bottnaryd, Gränna/Visingsö, Tabergsdalen syd samt Tabergsdalen norr. Varje förvaltningsområde har en fastighetsansvarig som tillser att drift och underhåll fungerar för respektive område. Utöver dessa förvaltningsområden finns administrativa funktioner för ekonomi, uthyrning, kundmottagning och projektutveckling. Företaget har kontor i Norrahammar, Bankeryd och Gränna. Lokal närvaro och kundservice är viktiga ledord för bolaget.

Medelantalet anställda uppgick under verksamhetsåret till 51 (49) personer. 66% (64%) av de anställda är verksamma som fastighetsarbetare och 34% (36%) som tjänstemän. Könsfördelningen ser ut enligt följande: 43% (40%) kvinnor och 57% (60%) män.

Hyror och marknad

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen resulterade i en överenskommelse om höjning av bostadshyrorna från och med 1 april 2023. Uppgörelsen var differentierad på kall- respektive varmhyra. Kallhyran justerades med 21 kr (17,45 kr) per kvm och år, och varmhyran med 45 kr (20,95 kr) per kvm och år.

De totala hyresintäkterna för verksamhetsåret uppgick till 211 508 tkr (191 432 tkr). Vid årets utgång var den genomsnittliga bostadshyran 1 042 (1 037) kr per kvm och år.

Företaget upplever en god efterfrågan på sina objekt. Vid verksamhetsårets utgång fanns inga vakanta lägenheter i beståndet. Den gynnsamma marknadssituationen avspeglas i en förhållandevis låg kostnad för hyresbortfall. Det totala hyresbortfallet för alla företags bostäder uppgick på årsbasis till 1 670 tkr (1 951 tkr). Vissa hyresrabatter har givits, och de består till stor del av infasning av nya hyresnivåer i samband med att standardhöjande åtgärder utförts i bostäderna.

Investeringar och underhåll

Företagets målsättning är att underhåll av fastigheterna ska ha hög prioritet. Avsikten är att bibehålla fastigheternas attraktivitet samt skapa förutsättningar för låga driftkostnader. Under verksamhetsåret har åtgärderna bland annat varit fönsterbyte, fasadbyte och balkongbyte på Junegatan 3 i Taberg och takbyte, fasadbyte och balkongbyte på Sjögatan 72 och Brahegatan 77 i Gränna. Etapp två av stambytet på Huluäng fortsätter under 2024. Utöver detta har ett antal andra projekt påbörjats som kommer att färdigställas under år 2024.

Under året har inflytt skett i 68 nyproducerade lägenheter. Under 2023 har 29 hyresgäster flyttat in på Sörsjön i Taberg. Totalt har 75 av de 143 planerade lägenheter på Sörsjön fått nya hyresgäster under projektets gång. I slutet av året blev byggnationen av Ädelkronan i Kaxholmen klar och hyresgästerna kunde flytta in i de 39 lägenheterna. I Bankeryd pågår produktion av ett trygghetsboende med 15 lägenheter. Inflytt sker i mars 2024.

Verksamhetsårets totala investeringar uppgick till 246 254 tkr (329 494 tkr). Av dessa avser 240 220 tkr (327 025 tkr) investeringar i ny-, till- och ombyggnation samt komponentbyten. 6 034 tkr (2 469 tkr) avser investeringar i maskiner och inventarier. Sedvanligt kostnadsfört underhåll har utförts till ett belopp av 41 057 tkr (41 934 tkr).



Foto: Evelyn Elnebrant

Miljö

Junehem ska i allt sitt arbete värna om miljön och bidra till minskad miljöbelastning. I de investeringar som har gjorts under 2023 har miljöhänsyn tagits. Solceller sätts in där det är lämpligt och hyresgästerna får möjlighet att påverka sin boendekostnad genom att hushålla med resurser. Vid bolagets byggnation vid Sörsjön i Taberg ligger fokus på miljömässigt hållbara lösningar. I nyproduktionen av 39 lägenheter i Kaxholmen följer produktionen kommunens trähusstrategi.

Junehems energiförbrukning och CO ₂ utsläpp	2023	2022
Kvm (BOA+LOA)	197 202	190 981
MWh (uppvärmning, el och transporter)	24 866	24 466
MWh/kvm	0,1261	0,1281
CO ₂ (ton)	2 519	2 554
CO ₂ /kvm	0,0128	0,0134

Scope 1- direkta utsläpp	2023	2022
Egna och leasade fordon	38	40
Läckage av köldmedia	0	0
Processer	0	0
Förbränning	35	19
Summa	73	59

Scope 2- indirekta utsläpp	2023	2022
El	1 334	1 248
Värme	1 184	1 196
Kyla	0	0
Ånga	0	0
Summa	2 518	2 444

Scope 3 – övriga indirekta utsläpp	2023	2022
Tjänsteresor (kollektivtrafik, bil, flyg etc)	2	1
Summa	2	1

Siffrorna är angivna i enheten ton CO₂-ekv

Junehem ska minska sitt CO₂ avtryck från dagens bestånd och minskningen av CO₂/kvm för hela företaget ska vara större procentuellt i takt med att energieffektiv nyproduktion kommer i drift.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning:	216 295	194 267	177 609	168 988	166 484
Resultat efter finansiella poster:	14	6 591	9 337	10 065	12 277
Balansomslutning:	1 818 567	1 654 343	1 305 225	911 277	790 055
Rörelsemarginal:	12,2%	10,3%	9,3%	9,5%	10,6%
Direktavkastning:	4,7%	4,5%	5,2%	4,2%	3,7%
Soliditet:	11,8%	14,4%	15,3%	21,0%	21,8%
Justerad soliditet:	47,0%	50,1%	51,0%	61,6%	62,7%

Definitioner, se sidan 23.

Finansiering

Företagets finansiella verksamhet regleras bland annat av de övergripande bestämmelser som fastställts för finansverksamheten i Jönköpings kommun och koncernen Jönköpings Rådhus AB. Verksamheten ska präglas av ett medvetet lågt risktagande utan spekulativa inslag. Av föreskrifterna framgår bland annat att låneportföljen, inklusive derivat, ska ha en genomsnittlig räntebindningstid i intervallet 1,5 till 4,5 år. Vidare får högst 40% av låneportföljen vara utan räntebindning eller med räntebindning kortare än 3 månader, samt att portföljens genomsnittliga återstående löptid inte ska understiga 2,5 år. Inom ramen för antagen policy och riskinstruktion skall arbetet bedrivas med att säkerställa företagets betalningsförmåga på såväl kort som lång sikt.

Företagets totala fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 1 465 000 tkr (1 301 000 tkr). Samtliga krediter är amorteringsfria och upplånade genom koncernens internbank. Den genomsnittliga räntan var vid verksamhetsårets utgång 1,83% (1,01%). Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 37 (42) månader, och den genomsnittliga kapitalbindningen till 39 (44) månader. Andel krediter med rörlig ränta uppgick till 9% (7%).

Känslighetsanalys

Bolagets resultat påverkas av ett flertal faktorer såsom hyresnivå, vakansgrad, kostnadsnivå och finansiella kostnader. Resultatpåverkan ska endast ses som en indikation och tar inte hänsyn till eventuella kompenserande åtgärder som skulle kunna vidtas om händelsen inträffar. Riskerna bedöms vara normala för den bransch som företaget är verksam inom. En känslighetsanalys framgår av nedanstående tabell.

Resultatpost	Förändring	Resultatpåverkan
Hyresnivå bostäder	1%	1 800
Vakansgrad bostäder	1%	1 800
Drift- och underhållskostnader	1%	1 200
Räntenivå	1%-enhet	27 200

Utsikter för framtiden

Junehem planerar att inom de närmsta åren framställa nya lägenheter för att möta den ökade efterfrågan på bostäder i Jönköpingsregionen och för att tillgodose ägarens nyproduktionskrav. Byggnation av ett antal nyproducerade lägenheter pågår för tillfället både på Sörsjön och i Bankeryd. I Bankeryd finns en detaljplan i centrum klar som innehåller två nyproduktioner. Den ena är ett förtätningsprojekt som innebär en ny byggnad i ett befintligt område. Förtätningen är den ovan nämnda nyproduktionen som pågår. Den andra nyproduktionen innebär rivning av en äldre byggnad till förmån för en mer anpassad byggnation med både kommersiella lokaler och lägenheter med planerad byggstart 2025. I Bottnaryd har en detaljplan tagits fram för Bottnaryds Prästgård 1:52 mfl. Detaljplanen möjliggör en byggnation av sex lägenheter i radhusform som planeras till 2028 och även en framtida produktion om 25 lägenheter. Nyproduktionen i Bottnaryd kommer att ske först efter att Junehem har köpt ett flerfamiljshus från Jönköpings kommun. Beslutet har tagits i Kommunfullmäktige att bolaget ska köpa fastigheter från kommunen i Bottnaryd, men även i Barnarp, Tenhult och Skärstad. För den sistnämnda har förvaltningen redan övergått till Junehem. Fastigheten i Bottnaryd är den som ligger närmast i tiden där övergången troligen kan ske under 2024. På Visingsö har bolaget två obebyggda fastigheter. Detta för att möjliggöra produktion av fyra lägenheter inom befintlig detaljplan.

Bolaget har således stora förhoppningar om att vara en viktig aktör när det gäller att tillföra nya bostäder till kommunen. Under de närmsta åren kommer bolaget att arbeta vidare med att underhålla fastigheterna i hög takt enligt den underhållsplan som har tagits fram. Både i form av kostnadsfört underhåll och komponentbyten som läggs upp på plan. ■

Styrelse och revisorer



Styrelseledamöter

Christopher Rydell, ordförande (S)
 Sylve Gunnarsson, 1:e vice ordförande (C)
 Mariana Morosanu, 2:e vice ordförande (KD)
 Karin Widerberg (S)
 Michael Lindberg (S)
 Lynn Carlsson (S)
 Henrik Wijkmark (MP)
 Jonas Hallin (M)
 Johanna Kindberg Bakos (M)
 Tomas Tyngel (KD)
 Anders Mohlin (SD)

Verkställande direktör

Eric Engelbrektsson

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 31 mars 2023.
 Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisorer

Michael Johansson, auktoriserad revisor, KPMG AB
 Astrid Johansson (KD)
 Stefan Johansson (V)

Revisorssuppleant

Dag Köllerström, auktoriserad revisor, KPMG AB

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	128 957 020 kr
Årets resultat	21 707 070 kr
Summa	150 664 090 kr

Styrelsen föreslår vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna	26 000 000 kr
Balanseras i ny räkning	124 664 090 kr
Summa	150 664 090 kr

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 1 740 000 kr och utdelning uppgående till 26 000 000 kr har lämnats till Jönköpings Rådhus AB, org.nr 556380-7162. Styrelsens uppfattning är att lämnat koncernbidrag samt utdelning ej hindrar företaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det lämnade koncernbidraget samt utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap § 2-3 stycket.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Nettoomsättning	Not	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Hysesintäkter	1	211 508	191 432
Förvaltningsintäkter		4 787	2 835
Summa		216 295	194 267
Externa kostnader	2		
Tjänster och material		-64 122	-60 334
Taxebundna kostnader		-27 314	-22 754
Uppvärmning		-17 515	-17 970
Fastighetsskatt		-5 108	-5 672
Övriga externa kostnader		-607	-561
Personalkostnader	3	-32 217	-29 671
Avskrivningar	4	-42 590	-37 090
Övriga rörelsekostnader		-344	-172
Summa	5	-189 817	-174 224
Rörelseresultat		26 478	20 043
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	762	264
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-27 226	-13 716
Summa		-26 464	-13 452
Resultat efter finansiella poster		14	6 591
Bokslutsdispositioner	8	31 060	55 770
Resultat före skatt		31 074	62 361
Skatt på årets resultat	9	-9 367	-12 195
Årets resultat		21 707	50 166



Foto: Johnér Bildbyrå AB

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	1 392 945	1 215 677
Maskiner, inventarier och installationer	11	10 066	6 688
Pågående ny- och ombyggnader	12	372 191	349 517
Summa		1 775 202	1 571 882
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	13	246	246
Summa		246	246
Summa anläggningstillgångar		1 775 448	1 572 128
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Lager (bränsle och vittvaror)		310	330
Summa		310	330
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 648	1 957
Fordringar till koncernföretag	14	32 474	64 665
Aktuell skattefordran		3 744	4 309
Övriga fordringar		631	7 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 925	3 432
Summa		42 422	81 518
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Fordringar hos intresseföretag	15	387	367
Summa		387	367
Summa omsättningstillgångar		43 119	82 215
Summa Tillgångar		1 818 567	1 654 343

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	Not	2023-12-31	2022-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	16	13 700	14 248
Summa		63 700	64 248
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		128 957	123 243
Årets resultat		21 707	50 166
Summa		150 664	173 409
Summa eget kapital		214 364	237 657
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	17	53 738	44 675
Summa avsättningar		53 738	44 675
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	18	1 465 000	1 301 000
Summa avsättningar		1 465 000	1 301 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		14 762	35 243
Skulder till koncernföretag	19	42 871	4 027
Övriga skulder		1 192	1 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	26 640	30 661
Summa kortfristiga skulder		85 465	71 011
Summa eget kapital och skulder		1 818 567	1 654 343

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans per 2022-01-01	50 000	14 796	0	114 331	21 064
Disposition enligt beslut på årsstämma				21 064	-21 064
Utdelning				-12 700	
Omföring uppskrivningsfond		-548		548	
Årets resultat					50 166
Utg balans per 2022-12-31	50 000	14 248	0	123 243	50 166

Antal aktier: 50 000

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans per 2023-01-01	50 000	14 248	0	123 243	50 166
Disposition enligt beslut på årsstämma				50 166	-50 166
Utdelning				-45 000	
Omföring uppskrivningsfond		-548		548	
Årets resultat					21 707
Utg balans per 2023-12-31	50 000	13 700	0	128 957	21 707

Antal aktier: 50 000



Foto: Johnér Bildbyrå AB

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Resultat efter finansiella poster	14	6 591
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	42 590	37 090
Ökning av räntefordran	344	172
Betald inkomstskatt	261	-1 602
Summa	43 209	42 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43 209	42 251
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av varulager	20	-134
Förändring av fordringar	61 600	2 852
Förändring av rörelseskulder	-25 310	457
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79 519	47 028
Investeringsverksamheten		
Förvärv av andelar i koncernföretag	0	0
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-246 254	-329 493
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-246 254	-329 493
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	0	0
Förändring av lån	164 000	299 000
Koncernbidrag	-45 000	-12 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	119 000	372 900
Årets kassaflöde	-47 735	3 835
Likvida medel vid årets början	7 971	4 136
Likvida medel vid årets slut	-39 764	7 971

Tilläggsupplysningar, redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3").

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Intäktsredovisning

Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller vad som kommer att erhållas. Bolaget redovisar därför inkomst till nominellt värde om bolaget får ersättningen i likvida medel direkt vid leverans.

Hyresintäkter resultatförs i den period de avser. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de lämnas. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen ut över det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknas då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet. Ränteutgifter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro mm samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade

med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperiod uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	100 år
Tak	30 år
Fasad	30 år
Värmesystem	45 år
El ledningssystem	40 år
Fönster	25 år
Hissar	30 år
VA avlopp	40 år
Tekniska installationer	15 år
Lokaler	10 år
Övrigt	30 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen. Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Skatter

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som bokslutsdisposition. Aktieägartillskott och utdelning förs direkt mot eget kapital.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till Jönköpings Rådhus AB, org.nr 556380-7162 med säte i Jönköping som är helägt av Jönköpings kommun.

Av företagets totala intäkter och kostnader avser <1% (<1%) av intäkterna och 17% (16%) av kostnaderna andra företag inom Jönköpings Rådhus AB.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Direktavkastning (%)

Driftnetto i relation till fastigheternas beräknade marknadsvärde. Med driftnetto avses resultatet före förhöjt underhåll, central administration, avskrivningar och räntor.

Soliditet (%)

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

Justerad soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen (beräknad med fastigheternas samlade marknadsvärde). ■

Noter

Not 1 Hyresintäkter	2023	2022
Bostäder	184 325	168 405
Lokaler	27 077	23 995
Garage och parkeringsplatser	4 095	3 202
Summa	215 497	195 602

Avgår

Hyresbortfall, bostäder	-1 670	-1 951
Hyresbortfall, lokaler	-344	-334
Hyresbortfall, garage och parkeringsplatser	-749	-483
Hyresrabatter	-1 226	-1 402
Summa	-3 989	-4 170

Summa hyresintäkter	211 508	191 432
----------------------------	----------------	----------------

Not 2 Operationella leasingavtal – leasetagare	2023	2022
Förfallotidpunkt inom ett år	-114	-50
Förfallotidpunkt senare än ett år men inom fem år	-408	-340
Förfallotidpunkt senare än fem år	0	0
Summa	-522	-390

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 344 tkr (337 tkr). Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt ovanstående.

Not 3 Anställda och personalkostnader	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	22	20
Män	29	29
Summa	51	49

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	-1 538	-1 418
Övriga anställda	-19 181	-18 151
Summa	-20 719	-19 569

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-392	-343
Pensionskostnader övriga anställda	-1 429	-1 130
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-6 408	-5 976
Summa	-8 229	-7 449

Totala löner, ersättningar, sociala- och pensionskostnader	-28 948	-27 018
---	----------------	----------------

Not 4 Avskrivningar	2023	2022
Byggnader	-39 281	-34 265
Markanläggningar och installationer	-653	-653
Maskiner och inventarier	-2 656	-2 172
Summa	-42 590	-37 090

Not 5 Specifikation av rörelsens kostnader	2023	2022
Underhållskostnader	-41 057	-41 934
Uppvärmning	-17 515	-17 970
Fastighetsskötsel	-25 936	-21 245
Förbrukningsmaterial	-3 309	-2 708
Hyresgästföreningens medel	-357	-325
Fastighetsel	-13 933	-10 135
Sophantering	-6 031	-5 525
Vatten	-7 350	-7 093
TV-kostnader	-2 990	-2 718
Administration	-21 305	-19 999
Försäkringspremier	-1 747	-1 422
Kundförluster	-245	-216
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	-5 108	-5 672
Avskrivningar	-42 590	-37 090
Utrangeringskostnader	-344	-172
Summa	-189 817	-174 224

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
Ränta och utdelning HBV	2	2
Ränteintäkter koncernföretag	698	206
Övriga ränteintäkter	62	56
Summa	762	264

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
Räntekostnader koncernföretag	-22 828	-10 144
Avgift för kommunal borgen	-4 362	-3 553
Övriga finansiella kostnader	-36	-19
Summa	-27 226	-13 716

Not 8 Bokslutsdispositioner	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	32 800	57 000
Lämnat koncernbidrag	-1 740	-1 230
Summa	31 060	55 770

Not 9 Skatt på årets resultat	2023	2022
Aktuell skatt	-304	0
Uppskjuten skatt	-9 063	-12 195
Summa	-9 367	-12 195

Avstämning årets skattekostnad

Redovisat resultat före skatt	31 074	62 361
Skatt enligt svensk skattesats 20,6% (20,6%)	-6 401	-12 846
Ej avdragsgilla poster	-108	-50
Ej skattepliktiga intäkter	2	0
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-2 460	0
Underskottsavdrag som uppkommer	0	-5
Övrigt	-400	706
Redovisad skattekostnad	-9 367	-12 195

Not 10 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 753 429	1 457 127
Nyanskaffningar och omklassificeringar	217 546	302 190
Avyttringar och utrangeringar	-1 705	-5 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 969 270	1 753 429

Ingående avskrivningar	-523 300	-494 645
Årets avskrivningar	-39 386	-34 371
Avyttringar och utrangeringar	1 361	5 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-561 325	-523 300

Ingående uppskrivningar	14 248	14 796
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-548	-548
Utgående ackumulerade uppskrivningar	13 700	14 248

Ingående nedskrivningar	-28 700	-28 700
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-28 700	-28 700

Utgående redovisat värde	1 392 945	1 215 677
---------------------------------	------------------	------------------

Verkligt värde	2 600 000	2 400 000
-----------------------	------------------	------------------

Verkligt värde är framräknat genom en intern marknadsvärdering av företagets fastigheter. Värderingen bygger på en ettårig avkastningskalkyl och är baserad på faktiska hyresintäkter, marknadsanpassade schabloner avseende kostnader för drift och underhåll. Varje fastighet har därefter värderats individuellt efter ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav som varierar mellan 3,5% och 6% beroende på fastighetens skick och geografiska attraktivitetsläge.

Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 377	25 146
Årets anskaffningar	6034	2 469
Avyttringar och utrangeringar	-586	-238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 825	27 377
Ingående avskrivningar	-20 689	-18 755
Årets avskrivningar	-2 656	-2 172
Avyttringar och utrangeringar	586	238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 759	-20 689
Utgående redovisat värde	10 066	6 688

Not 12 Pågående ny- och ombyggnader	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	349 517	324 682
Årets investeringar	260 989	312 950
Omklassificeringar	-238 315	-288 115
Utgående redovisat värde	372 191	349 517

Not 13 Andelar i intresseföretag	2023-12-31	2022-12-31
Husbyggnadsvaror HBV, org.nr 702000-9226	40	40
Jönköping Energi Vind Ekonomisk förening, org.nr 769622-5486	201	201
Visingsö Bygdegårdsförening, org.nr 826000-4752	5	5
Summa	246	246

Not 14 Fordringar koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Koncernbidrag	31 060	55 770
Räntefordringar	1 068	621
Koncernkonto SEB	0	7 971
Förutbetalda kostnader	346	303
Summa	32 474	64 665

Not 15 Fordringar hos intresseföretag	2023-12-31	2022-12-31
Husbyggnadsvaror HBV, org.nr 702000-9226	387	367
Summa	387	367

Not 16 Uppskrivningsfond	2023-12-31	2022-12-31
Ingående saldo	14 248	14 796
Överföring till fritt eget kapital p.g.a. avskrivning	-548	-548
Summa	13 700	14 248

Not 17 Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
Ingående saldo	44 675	32 480
Återförda skattefordringar	9 063	12 195
Summa	53 738	44 675

Specifikation uppskjuten skattefordran/skatteskuld		
Temporära skattemässiga skillnader	53 738	44 675
Underskottsavdrag	0	0
Netto uppskjuten skatteskuld	53 738	44 675

Not 18 Långfristiga skulder till koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån Jönköpings Rådhus AB	1 465 000	1 301 000
Summa	1 465 000	1 301 000

Förfallotid efter balansdagen (kapitalbindning)		
Inom 1 år	267 000	261 000
Mellan 1-5 år	1 008 000	825 000
Senare än 5 år	190 000	215 000
Summa	1 465 000	1 301 000

Specifikation av lånestruktur och räntebindingstider

Räntebindingstid till:	Belopp	Snittränta	Andel av lån
Rörlig ränta	130 000	4,26%	9%
2024	137 000	0,61%	9%
2025	195 000	1,58%	13%
2026	158 000	0,52%	11%
2027	220 000	1,36%	15%
2028	210 000	1,21%	14%
2029	225 000	3,08%	15%
2030	190 000	2,12%	13%
Summa	1 465 000		

Lån som förfaller till betalning inom ett år förlängs och rubriceras därför som långfristig skuld.

Not 19 Kortfristiga skulder till koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Koncernkonto SEB	39 764	0
Leverantörsskuld	5	899
Upplupna kostnader	3 102	3 128
Summa	42 871	4 027

Koncernkonto har redovisats exklusive beviljad kredit om 70 000 tkr (70 000 tkr)

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	1 240	1 267
Upplupna sociala avgifter	390	398
Förskottsbetalda hyror	16 753	20 881
Övrigt	8 257	8 115
Summa	26 640	30 661

Not 21 Poster inom linjen	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 22 Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	128 957 020 kr
Årets resultat	21 707 070 kr
Summa	150 664 090 kr

Styrelsen föreslår vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till ägarna	26 000 000 kr
Balanseras i ny räkning	124 664 090 kr
Summa	150 664 090 kr

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 1 740 000 kr och utdelning uppgående till 26 000 000 kr har lämnats till Jönköpings Rådhus AB, org.nr 556380-7162. Styrelsens uppfattning är att lämnat koncernbidrag samt utdelning ej hindrar företaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det lämnade koncernbidraget samt utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap § 2-3 stycket. Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Not 23 Händelser efter räkenskapsårets slut

I mitten av januari vann Junehem ett av Stadsbyggnadspriserna i klassen God livsmiljö för bostadsområdet Sörsjön. På en extra bolagstämma i januari kommer bolagets nya gemensamma samt särskilda ägardirektiv att antas.

Junehem AB
Org.nr 556790-5541

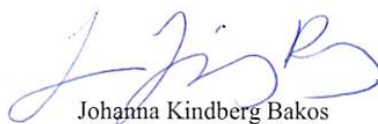
Norrahammar den 1 mars 2024


Christopher Rydell
Ordförande


Lynn Carlsson


Sylve Gunnarsson


Jonas Hallin


Johanna Kindberg Bakos


Michael Lindberg


Anders Mohlin


Mariana Morosanu

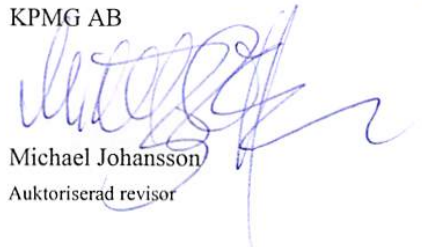

Tomas Tyngel


Karin Widerberg


Henrik Wijkmark


Eric Engelbrektsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/3 2024
KPMG AB


Michael Johansson
Auktoriserad revisör



DocuSign Envelope ID: BC0A6DEC-E076-4379-A28F-22FF59730E42



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Junehem AB, org. nr 556790-5541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Junehem AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Junehem ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: BC0A6DEC-E076-4379-A28F-22FF59730E42



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 Junehem AB 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Junehem AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

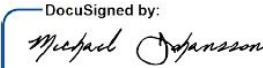
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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

Jönköping den 2024-03-11

KPMG AB

DocuSigned by:

 677572DAAAD54F3...
 Michael Johansson
 Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorerna i Junehem AB, Jönköpings kommun

För kännedom och beaktande
Bolagsstyrelsen i Junehem AB

Till årsstämman i
Junehem AB
Org nr 556790-5541

För kännedom
Fullmäktiges i Jönköpings kommun

Granskningsrapport för 2023

Vi, av fullmäktige i Jönköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Junehem ABs verksamhet för 2023. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och av års-/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för våra uttalanden nedan. Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2023:

Att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

Att bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt utifrån det syfte som uttrycks i bolagsordning och ägardirektiv. Bolagets verksamhet har bedrivits inom de ramar kommunala befogenheter utgör.

Att bolagets interna kontroll inom granskade områden har varit tillräcklig.

Underlag för revisionell bedömning samt förslag till utvecklingsområden redovisas i bifogade dokument.

Jönköping den 11 mars 2024

Signed by: ASTRID JOHANSSON
Date: 2024-03-18 12:10:34
BankID refno: 15b10493-f65f-4bef-96ed-51b81e3a0599

Lekmannarevisor: Astrid Johansson

Astrid Johansson
Lekmannarevisor

Signed by: STEFAN JOHANSSON
Date: 2024-03-18 18:22:27
BankID refno: ce9969cf-02ff-4517-9998-5babe58d624

Stefan Johansson

Stefan Johansson
Lekmannarevisor





Junehem / Box 7 / 562 21 Norrahammar
036-299 22 00 / kontakt@junehem.se / junehem.se