



ÅRSREDOVISNING 2021


JUNEHM

Innehåll

Årsredovisning 2021

VD har ordet	3
Tillsammans gör vi det goda livet möjligt!	4
<i>Året i korthet</i>	4
40 händelserika år på Junehem	5
Taberg – Kv. Berget	6
Ölmstad – Kv. Fornminnet	6
Underhåll under 2021	7
Tenhult och Ödestugu blev en del av Junehemsfamiljen	7
Förvaltningsberättelse	9
Styrelse och revisorer	13
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Rapport över förändringar i eget kapital	16
Kassaflödesanalys	17
Tilläggsupplysningar, redovisnings- och värderingsprinciper ...	18
Noter	20
Revisionsberättelse	24
Granskningsrapport	26



“

Vi har en plan för vårt underhåll och vi jobbar på med att genomföra den. Pandemin har gjort att många åtgärder har fått planeras om och skjutas upp.

Eric Engelbrektsson, VD Junehem

VD har ordet

Efter 2020 så hoppades jag på ett år där saker började gå tillbaka till det normala och under ett par månader började vi sakta komma tillbaka till ett normalläge. Då slog pandemin till igen med nya restriktioner som följde. Nu summerar jag 2021 med insikten att det gamla normalläget inte kommer tillbaka och nu får vi göra det bästa av det nya normalläget.

Under 2021 har det hänt mycket på Junehem. Vi har haft inflyttning i två nyproduktionsprojekt om totalt 25 lägenheter. Två nya projekt har handlats upp, ett projekt i Kaxholmen om 39 lägenheter och ett projekt i Bankeryd med 15 stycken trygghetslägenheter. Detta tillsammans med de 203 lägenheter som är i produktion gör att Junehem kommer att ha växt över tio procent genom nyproduktion på fem år. Under 2021 köpte Junehem samtliga Vätterhems fastigheter i Tenhult och Ödestugu.



Några av de projekt på underhållssidan som coronapandemin tvingade oss att skjuta upp 2020 har kunnat startas upp. Men fortfarande påverkas vårt underhåll kraftigt av pandemin. Vi har en plan för vårt underhåll och vi jobbar på med att genomföra den. Pandemin har gjort att många åtgärder har fått planeras om och skjutas upp.

Under 2022 kommer vi att genomföra en kundundersökning. Den kommer att hjälpa oss att prioritera åtgärder i våra områden utifrån våra hyresgästers behov.

Nu hoppas vi att våren kommer fort med värme och borttagna restriktioner.

Till sist vill jag rikta ett stort tack till vår personal som gör ett fantastiskt fint jobb och ett tack till våra hyresgäster som hjälper oss att bli ännu bättre. ■

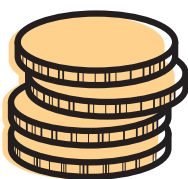
// Eric Engelbrektsson, VD Junehem

Tillsammans gör vi det goda livet möjligt!

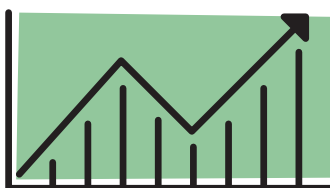
Bostaden är en viktig del i människors liv. Med vår vision vill vi förmedla både trygghet och glädje och att vi tillsammans med våra hyresgäster skapar gemenskap. Att ha ett eget hem är en av de viktigaste förutsättningarna för ett bra liv.

Oavsett om du har familj eller lever själv har vi boendet som passar just dig. Med en mångfald av människor och vackra miljöer gör vi våra områden levande tillsammans.

Året i korthet



Nettoomsättning
177 609 tkr



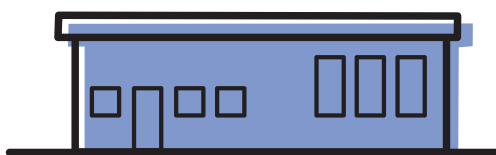
Resultat efter finansiella poster
9 337 tkr



Antal bostadslägenheter
2 481 st



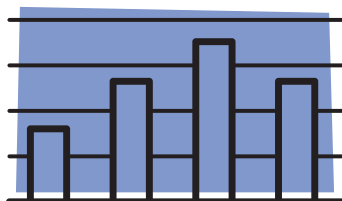
Bostadsyta
164 458 kvm



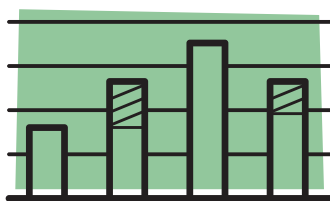
Lokalyta
18 718 kvm



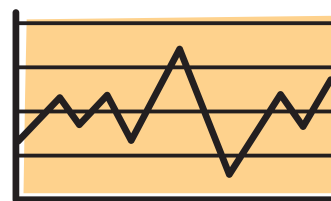
Antal medarbetare
48 St



Soliditet
15,3%



Justerad soliditet
51%



Direktavkastning
5,2%



Kort fakta

Namn: Hans Andréasson (Hasse)

Befattning: Fastighetsskötare

Anställning: Sommarvikarie
1982-1983, fast anställd 1984

40 händelserika år på Junehem

Idag är det inte lika vanligt att man stannar på samma arbetsplats under en längre period. Särskilt ovanligt är det att stanna på samma arbetsplats i över 40 år! Det är något som fastighetsskötaren Hans Andréasson (kanske mer känd som Hasse) gjort. Anledningen? "Jag tror inte jag kan hitta ett bättre jobb!"

Hans Andréasson (Hasse) började på Junehem, på den tiden Grännahus, som sommarvikarie mellan åren 1982-1983 och fick därefter fast anställning 1984.

Han var 22 år när han började som sommarvikarie och minns den dagen väl. När Hasse tog anställning fanns det ännu inga firmabilar, bara flakmopeder att ta sig runt på till de olika hyresgästerna.

– På vintern var det kallt att åka flakmoped. Glömde man hjälmen ute på flaket så fick man brain freeze när man åkte vidare till nästa jobb, berättar Hasse.

Mycket har förändrats på de 40 åren som gått

Junehem har gått från att vara ett litet företag i Gränna. Till att nu omfatta Gränna, Visingsö, Bankeryd, Bottnaryd, Taberg, Norrahammar, Ölmstad, Skärstad, Kaxholmen, Tenhult och Ödestugu. Förr fanns det till exempel inget riktigt personalrum utan de fick hålla till i ett förråd utan tillgång till WC med mera. Det är skillnad från hur det ser ut idag.

När Hasse minns tillbaka på sin första dag på jobbet minns han hur nervös och förväntansfull han var.

– Kommer ihåg mitt första kundbesök och när man står och ska ringa på dörren hos hyresgästen. Mitt hjärta bultade häftigt. Tankarna gick runt och man vet inte vem som bor i lägenheten och om hyresgästen är missnöjd eller om jag ska kunna lösa problemet, berättar Hasse. Men som tur var löste sig allt.

– Med ett gott humör och trevligt bemötande kommer man långt, fortsätter Hasse.

Han beskriver att det bästa med jobbet är att kunna ha ett jobb som ger frihet under ansvar och det som kan vara mest utmanande är att kunna bemöta alla hyresgästernas olika behov och kunna ta emot olika klagomål. Det krävs att man är en god personkännare och lyssnare.

Både vanliga och mer annorlunda dagar

Ibland har behovet sett annorlunda ut och då kanske inte en fastighetsskötare har behövts för att göra jobbet. Hasse berättar om en rolig händelse under 80-talet där styrelsen för Stiftelsen Grännahus skulle ha ett möte.

– Då fick jag och en kollega order om att åka dit och servera kaffe. Styrelsen kunde inte hålla upp kaffe själva. Det var de för fina för, fnissar Hasse med glimten i ögat. En annorlunda arbetsdag som man minns än idag.

Mycket har hänt och många arbetsdagar har det blivit. Vissa vanliga och andra mer annorlunda. Allt från att hjälpa en förvirrad farbror som fått för sig att balkongen skulle rasa ner.

– Det var inget fel på den balkongen men farbrorn ger sig inte! Det slutade med att vi till slut går ut på balkongen och låtsas skruva fast den. Farbrorn blir jättenöjd och balkongen sitter där den ska än idag, säger Hasse.

Ser Hasse tillbaka på sina 40 år inom företaget är det med värme. Han tar särskilt med sig alla trevliga hyresgäster, hantverkare och kollegor han träffat genom åren.

– Det är den stora anledningen till varför jag stannat på Junehem i alla dessa år och varför jag trivs så bra, avslutar Hasse. ■



Taberg – Kv. Berget

Projektet påbörjades redan 2015/2016 med att arbeta fram en skiss och idé till ett hus som skulle kunna smälta in och harmonisera med de redan nybyggda punkthusen på grannfastigheten.

Kv. Berget består av 13 attraktiva hyreslägenheter i centrumläge på Smedjegatan 6, mitt i hjärtat av Taberg. Huset ligger precis bredvid våra två befintliga hyreshus på Smedjegatan. Huset är byggt i rött och gult tegel och på taket finns det solpaneler. Fönster och fönsterdörrar är i trä med aluminiumbeklädd utsida.

I huset använder vi oss av IMD – individuell mätning och debitering. Genom individuell mätning i våra nyproducerade hus betalar hyresgästen bara för det de själva förbrukar av el, varm- och kallvatten. Det är inte bara bra för miljön utan som hyresgäst kan man också påverka sina egna boendekostnader.

Rökfritt boende

Som ett led i att kunna erbjuda hyresgäster hälsosamma bostäder införde Junehem under år 2020 rökfritt boende i all vår nyproduktion. Rökfritt boende innebär att det är förbjudet att röka i lägenheten, på balkongen, i samtliga gemensamma utrymmen och lokaler, loftgångar och uteplatser. Det är inte heller tillåtet att röka i direkt anslutning till husen eller inom området. ■

Kort fakta

Byggstart: Våren 2019

Inflytt: 1 mars 2021

Antal Lgh: 13 st

BOA: 1082 kvm

Produktionskostnad: 42 000kr/kvm



Ölmstad – Kv. Fornminnet

Projektplaneringen i Ölmstad påbörjades redan under 2016. Efter att man diskuterat olika förslag på utformning och antalet lägenheter landade vi på Junehem i ett förslag tillsammans med en redan upphandlad ramavtalsentreprenör via Sveriges Allmännytt, detta skedde under 2019.

Konceptet som Sveriges Allmännytt tagit fram heter SABO – Kombohus Småhus och som kommunalt bostadsbolag är Junehem avropsberättigade. Förfarandet innebär att tidiga skeden och projektering förkortas. Junehem kan vid avtalet bygga nya hyreslägenheter till en relativt låg kostnad och på en kortare tid.

Det nya kvarteret i Ölmstad gav vi namnet Fornminnet. Här bor man lugnt och vackert mitt i en naturskön miljö. Målet var att skapa ett boende där drömmen kan bli sann om egen altan, parkeringsplats precis vid huset samt gott om utrymme med utvändigt förråd. Vi ville skapa ett boende med det bästa av två världar, naturen in på knuten och staden inom räckhåll. Under 2021 stod de sex parhusen klara och hyresgästerna flyttade in. ■

Kort fakta

Byggstart: Augusti 2020

Inflytt: 1 augusti 2021

BOA: 839 kvm

Produktionskostnad: 35 000kr/kvm



Maskin-/Titanvägen, Taberg med nymålade fasader.

Underhåll under 2021

Vårt stora fokus har legat på stambyte och renovering av badrum under 2021.

Vi har även upphandlat och startat tre entreprenader för stambyte och renovering av 235 stycken badrum fördelat på tre områden i Tabergsdalen. De beräknas vara klara under vår/sommar 2022. Under 2021 färdigställdes och överlämnades cirka 50 stycken nyrenoverade badrum.

Vi har påbörjat byte till nya säkerhetsdörrar på Åsastigen 5-19, samtliga dörrar byts i samband med stambyte.

Fönster och fasadbyte på Grännapärönet 3 har avslutats. Där har fem huskroppar fått helt ny fasad av Cembit Panel samt nya fönster och fönsterdörrar.

I Gränna och Bottnaryd installerade vi under 2021 två nya solcellsanläggningar i samband med takbyte. Den beräknade årliga produktionen för dessa är cirka 175 mwh. Under 2020 producerade vi på Junehem 49 mwh totalt vilket är en stor skillnad.

Vi passade även på att under 2021 uppdatera fasaderna på Maskin-/Titanvägen, Taberg i ny färgsättning. ■



Framsida till vårt informationsblad som delades ut i början av november 2021.

Tenhult och Ödestugu blev en del av Junehemsfamiljen

1 december 2021 tog Junehem över driften i Tenhult och Ödestugu med totalt 92 lägenheter och ett gruppboende.

Under andra veckan i november anordnade vi gårdsträffar både i Ödestugu och Tenhult där vi bjöd in hyresgästerna till att träffa, kunna ställa frågor och fika med oss. Det blev en hel del frågor och funderingar som kom upp och en god uppslutning från hyresgästerna. I samband med inbjudan skickade vi också ut ett informationsblad där vi beskrev mer i detalj vad övertaget skulle innebära.

Då Junehem har en annan tv-lösning än Vätterhem har också alla hyresgäster fått ny tv-box och ett annat kanalutbud som ingår i hyran. Reaktionerna har varit positiva och många är nöjda med det nya utbudet av kanaler. Det går förstås att kombinera med egna abonnemang om så önskas.

Övertaget innebär även många praktiska förändringar. Som exempelvis att fastigheterna ska skyltas om, nya lägenhets- och förrädsnummer ska sättas upp, informationsmaterial ska ses över och digitala lösningar ska fungera.

Många av hyresgästerna verkar i det stora hela vara nöjda med övergången och tycker att de får snabb återkoppling och åtgärd vid exempelvis felanmälningar. Självklart har inte allt fungerat felfritt och några överraskningar har vi stött på längst vägen. Dock är det viktigaste för oss att vi i slutänden har nöjda nya hyresgäster i Junehemsfamiljen! ■



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Junehem AB (org.nr 556790-5541) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Ägare

Junehem AB ägs till 100 procent av Jönköpings Rådhus AB, orgnr. 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, 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 årsstämma. 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 fyra procent.
- Den redovisade soliditeten ska vara lägst 15 procent och bolaget ska sträva mot en soliditet på 20 procent.
- Den justerade soliditeten ska vara lägst 40 procent.

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 2021 har 25 nyproducerade lägenheter tagits i bruk. Produktion av ytterligare 203 lägenheter pågår och ett projekt med 39 lägenheter har kontrakterats med produktionsstart 2022. Från 2019 till år 2023 kommer 267 lägenheter att ha påbörjats vilket är 92 fler än det krav som har ställts i ägardirektivet. Direktavkastningen uppgår till 5,2 procent, soliditeten uppgår till 15,3 procent och den justerade soliditeten till 51,0 procent. Bolaget uppfyller därmed de finansiella direktiven för år 2021.

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 procent av kommunens yta. Dock är Junehems del inte lika tätbefolkad, cirka 35 procent 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, Ölmsstad, Gränna och Visingsö.

Beståndets tonvikt är på lägenheter, men det finns även lokaler såsom äldreboenden och vissa affärslokaler. Vid verksamhetsårets utgång förvaltade företaget 2 481 bostadslägenheter med en total yta om 164 458 kvm. Den sammanlagda lokalytan uppgick vid samma tidpunkt till 18 718 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 sydsamt 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 närvaron och kundservice är viktiga ledord för bolaget.

Medelantalet anställda uppgick under verksamhetsåret till 43 (37) personer. 62 procent (56 procent) av de anställda är verksamma som fastighetsarbetare och 38 procent (44 procent) som tjänstemän. Könsfördelningen ser ut enligt följande: 34 procent (30 procent) kvinnor och 66 procent (70 procent) män.

Hyror och marknad

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen resulterade i en överenskommelse om höjning av bostadshyrorna från och med 1 april 2021. Uppgörelsen var differentierad på kall- respektive varmhyra. Kallhyran justerades med 10 kr (16 kr) per kvm och år, och varmhyran med 12,25 kr (18,25 kr) per kvm och år.

De totala hyresintäkterna för verksamhetsåret uppgick till 171 767 tkr (167 482 tkr). Vid årets utgång var den genomsnittliga bostadshyran 968 (944) 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 1 261 tkr (954 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. På grund av pandemin har många planerade åtgärder fått vänta och bolaget har istället främst fått fokusera på yttre underhåll. Därför har åtgärderna under verksamhetsåret främst varit fokuserade på tak- och fönsterbyten. Tak och fönster har bytts på några av husen på Mollbergsvägen, på Vävarevägen och Televägen, Lindvägen och på flera adresser på Visingsö. Gränna äldreboende har fått nya fönster och på Amiralvägen har fasaden renoverats och fönsterna har bytts. Även Centrumhuset i Bankeryd har fått fasaden renoverad. Fjärrvärme har under året installerats på Huluäng. Pannan som tidigare stod för uppvärmningen på Huluäng har därmed kunnat avvecklas. Utöver detta har ett antal projekt påbörjats som kommer att färdigställas under 2022.

Under året har vi haft inflytt på Berget 1:69 i Tabergs centrum i tretton lägenheter och i Ölmsstad 2:85 har inflytt skett i tolv lägenheter. Investeringskostnaderna i nyproduktion återfinns framförallt i dessa byggnationer samt i Norrahammars centrum, Tahe och i byggnationsprojektet Sörsjön. I övrigt har företaget projekteringskostnader för ytterligare ett antal planerade byggnationsprojekt.

Junehem har från 1 december i år tagit över förvaltningen av Vätterhems fastigheter i Tenhult och Ödestugu. Fastigheterna köptes för totalt 115 miljoner kr. Under året har bolaget sålt del av fastigheten Göken 10 till Campus Gränna AB för sex miljoner kr.

Verksamhetsårets totala investeringar uppgick till 427 313 tkr (162 372 tkr). Av dessa avser 424 944 tkr (157 761 tkr) investeringar i ny-, till- och ombyggnation samt komponentbyten. 2 369 tkr (4 611 tkr) avser investeringar i maskiner och inventarier. Sedvanligt kostnadsfört underhåll har utförts till ett belopp av 41 388 tkr (38 446 tkr).



Miljö

Junehem ska i allt sitt arbete värna om miljön och bidra till minskad miljöbelastning. I de investeringar som har gjorts under 2021 och de som planeras under 2022 har miljöhänsyn tagits. Solceller sätts in där det är lämpligt och hyresgästerna får möjlighet att påverka sin boendekostnad genom att hushålla med resurserna. Vid bolagets byggnation vid Sörsjön i Taberg ligger fokus på miljömässigt hållbara lösningar. I nyproduktionen av 39 lägenheter i Kaxholmen kommer produktionen att följa kommunens trähusstrategi.

Junehems energiförbrukning och CO ₂ utsläpp	2021	2020
Kvm (BOA+LOA)	183 862	174 575
MWh (uppvärmning och el)	25 749	25 128
CO ₂ (ton)	2 584	2 413
CO ₂ /kvm	0,0144	0,0138

Enligt beräkningsmetod version 1.2 Jönköpings kommun.

Junehems CO₂ (ton) påverkades negativt med 55 ton under övergången från pellets med olja som backup tills fjärrvärme kunde installeras på Huluäng under året.

Scope 1- direkta utsläpp	2021	2020
Egna och leasade fordon	183 862	174 575
Läckage av köldmedia	25 749	25 128
Processer	2 584	2 413
Förbränning	0,0144	0,0138
Summa	79	218

Scope 2- indirekta utsläpp	2021	2020
El	1 228	1 105
Värme	1 216	913
Kyla	0	0
Ånga	0	0
Summa	2 444	2 018

Scope 3 – övriga indirekta utsläpp	2021	2020
Tjänsteresor (kollektivtrafik, bil, flyg etc)	4	2
Summa	4	2

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.

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 procent av låneportföljen vara utan räntebindning eller med räntebindning kortare än tre 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 1 002 000 tkr (617 000 tkr). Samtliga krediter är amorteringsfria och upplånade genom koncernens internbank. Den genomsnittliga räntan var vid verksamhetsårets utgång 0,61 procent (0,74 procent). Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 44 (43) månader, och den genomsnittliga kapitalbindningen till 44 (43) månader. Andel krediter med rörlig ränta uppgick till nio procent (11 procent).

Nyckeltal	2021	2020	2019
Nettoomsättning:	177 609	168 988	166 484
Resultat efter finansiella poster:	9 337	10 065	12 277
Balansomslutning:	1 305 225	911 277	790 055
Rörelsemarginal:	9,3%	9,5%	10,6%
Direktavkastning:	5,2%	4,2%	3,7%
Soliditet:	15,3%	21,0%	21,8%
Justerad soliditet:	51,0%	61,6%	62,7%

Definitioner, se sidan 19.

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%	1 500
Vakansgrad bostäder	1%	1 500
Drift- och underhållskostnader	1%	1 000
Räntenivå	1%-enhet	7 300

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. I dagsläget har Junehem ett antal stora byggnationsprojekt som pågår. I Norrahammars centrum byggs 36 lägenheter varav tolv är tänkta som trygghetsboende. I byggnationen ingår även bland annat bibliotek, fritidsgård och kontor. Planerad inflytt i Norrahammars centrum är 1 juni 2022. I Taberg byggs Sörsjön där totalt elva hus är planerade med totalt 144 lägenheter. Den första inflytten är planerad till mars 2022. I området Tahe byggs tretton kedjehus och fem parhus. Inflytt i de första husen är planerad till juni 2022. Planering av ett antal ytterligare nya byggnationer pågår och bolaget har stora förhoppningar om att vara en viktig aktör när det gäller att tillföra nya bostäder till kommunen.

Beslut har tagits i Kommunfullmäktige att bolaget ska köpa fastigheter av Jönköpings kommun i Bottnaryd, Barnarp, Tenhult och Skärstad. För den sistnämnda kommer förvaltningen att övergå till Junehem under 2022. 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. Under 2022 kommer fokus vara på stambyten med tillhörande badrumsrenoveringar. Ett antal större projekt förväntas startas och slutföras under året. ■

Styrelse och revisorer



Styrelseledamöter

David Gerson, ordförande (L)
 Christopher Rydell, 1:e vice ordförande (S)
 Mariana Morosanu, 2:e vice ordförande (KD)
 Lynn Carlsson (S)
 Stefan Gustafsson (C)
 Emma Hult (MP)
 Anders Hulusjö (KD)
 Johanna Kindberg Bakos (M)
 Karin Malmborg Göransson (S)
 Greger Melin (S)
 Anders Mohlin (SD)
 Ulf Månsson (M)
 Tomas Tyngel (KD)

Verkställande direktör

Eric Engelbrektsson

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 26 mars 2021.
 Styrelsen har under året haft 6 st protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisorer

Michael Johansson, auktoriserad revisor, KPMG AB
 Astrid Johansson (KD)
 Thomas Sjöberg (S)

Revisorssuppleant

Dag Magnus Köllerström, auktoriserad revisor, KPMG AB

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	114 331 298 kr
Årets resultat	21 064 130 kr
Summa	135 395 428 kr

Styrelsen föreslår vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna	12 700 000 kr
Balanseras i ny räkning	122 695 428 kr
Summa	135 395 428 kr

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 830 000 kr har lämnats till Jönköpings Rådhus AB, org.nr 556380-7162. Styrelsens uppfattning är att lämnat koncernbidrag ej hindrar företaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det lämnade koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som 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	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Hysesintäkter	1	171 767	167 482
Övriga förvaltningsintäkter		5 842	1 506
Summa		177 609	168 988
Externa kostnader	2		
Tjänster och material		-59 533	-58 878
Taxebundna kostnader		-20 915	-18 620
Uppvärmning		-16 351	-13 481
Fastighetsskatt		-4 175	-3 985
Övriga externa kostnader		-524	-617
Personalkostnader	3	-26 837	-20 992
Nedskrivningar		0	-4 000
Avskrivningar	4	-31 350	-31 470
Övriga rörelsekostnader		-1 366	-958
Summa	5	-161 051	-153 001
Rörelseresultat		16 558	15 987
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	51	161
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7 272	-6 083
Summa		-7 221	-5 922
Resultat efter finansiella poster		9 337	10 065
Bokslutsdispositioner	8	15 170	14 935
Resultat före skatt		24 507	25 000
Skatt på årets resultat	9	-3 443	-6 110
Årets resultat		21 064	18 890



Balansräkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar	Not	2021-12-31	2020-12-31
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	948 578	748 165
Maskiner, inventarier och installationer	11	6 391	6 118
Pågående ny- och ombyggnader	12	324 682	134 054
Summa		1 279 651	888 337
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	13	246	280
Summa		246	280
Summa anläggningstillgångar		1 279 897	888 617
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Lager (bränsle och vittvaror)		196	273
Summa		196	273
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 192	800
Fordringar till koncernföretag	14	18 950	14 935
Övriga fordringar		2 707	2 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 657	3 322
Summa		24 506	21 691
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Fordringar hos intresseföretag	15	270	442
Summa		270	442
Kassa och bank		356	254
Summa omsättningstillgångar		25 328	22 660
Summa Tillgångar		1 305 225	911 277

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	Not	2021-12-31	2020-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	16	14 796	15 344
Summa		64 796	65 344
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		114 331	106 993
Årets resultat		21 064	18 890
Summa		135 395	125 883
Summa eget kapital		200 191	191 227
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	17	32 480	29 037
Summa avsättningar		32 480	29 037
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	18	1 002 000	628 865
Summa avsättningar		1 002 000	628 865
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		36 689	35 079
Övriga skulder		1 075	878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	32 790	26 191
Summa kortfristiga skulder		70 554	62 148
Summa eget kapital och skulder		1 305 225	911 277

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans per 2020-01-01	50 000	15 892	0	102 781	3 664
Disposition enligt beslut på årsstämma				3 664	-3 664
Omföring uppskrivningsfond		-548		548	
Årets resultat					18 890
Utg balans per 2020-12-31	50 000	15 344	0	106 993	18 890

Antal aktier: 50 000

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans per 2021-01-01	50 000	15 344	0	106 994	18 890
Disposition enligt beslut på årsstämma				18 889	-18 890
Utdelning				-12 100	
Omföring uppskrivningsfond		-548		548	
Årets resultat					21 064
Utg balans per 2021-12-31	50 000	14 796	0	114 331	21 064

Antal aktier: 50 000



Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Resultat efter finansiella poster	9 337	10 065
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	31 350	31 470
Ökning av räntefordran	0	0
Minskning av ränteskulder	0	0
Övriga poster	1 366	958
Summa	42 053	42 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 337	10 065
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av varulager	77	-63
Förändring av fordringar	16 307	-794
Förändring av rörelseskulder	8 406	17 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66 843	58 993
Investeringsverksamheten		
Förvärv av andelar i koncernföretag	0	0
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	34	80
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-424 030	-158 373
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-423 996	-158 293
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	0	0
Förändring av lån	385 000	67 000
Koncernbidrag	-12 100	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	372 900	67 000
Årets kassaflöde	15 747	-32 300
Likvida medel vid årets början	-11 611	20 689
Likvida medel vid årets slut	4 136	-11 611

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. Ränteintäkter 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 planer 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	80-100 år
Tak	25-40 år
Fasad	30-50 år
Värmesystem	45-50 år
El ledningssystem	40 år
Fönster	25-50 år
Hissar	30-40 år
VA avlopp	30-40 år
Tekniska installationer	10-15 år
Snickerier	15-30 år
Lokaler	10 år
Övrigt	35-50 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 19% (11%) 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

Bostäder	150 462	145 834
Lokaler	20 837	20 984
Garage och parkeringsplatser	2 638	2 602

Avgår

Hyresbortfall, bostäder	-1 261	-954
Hyresbortfall, lokaler	-282	-243
Hyresbortfall, garage och parkeringsplatser	-281	-253
Hyresrabatter	-346	-488

Förfallotidpunkt inom ett år	-16	-65
Förfallotidpunkt senare än ett år men inom fem år	-855	-832
Förfallotidpunkt senare än fem år	0	0

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 354 tkr (306 tkr). Framtida minimi-leasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt ovanstående.

Medelantalet anställda		
Kvinnor	15	11
Män	28	26

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	-1 357	-1 340
Övriga anställda	-16 625	-13 013

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-328	-317
Pensionskostnader övriga anställda	-1 016	-844
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-5 366	-3 880

Byggnader	-28 690	-28 310
Markanläggningar och installationer	-564	-1 452
Maskiner och inventarier	-2 096	-1 708

Underhållskostnader	-41 388	-38 446
Uppvärmning	-16 351	-13 481
Fastighetsskötsel	-20 494	-18 560
Förbrukningsmaterial	-2 647	-2 129
Hyresgästföreningens medel	-329	-391
Fastighetsel	-9 637	-8 079
Sophantering	-4 569	-4 453
Vatten	-6 708	-6 088
TV-kostnader	-2 590	-2 285
Administration	-18 066	-17 450
Försäkringspremier	-1 198	-1 120
Kundförluster	-183	-106
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	-4 175	-3 985
Nedskrivning	0	-4 000
Avskrivningar	-31 350	-31 470
Utrangeringskostnader	-1 366	-958

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2021	2020
Ränta och utdelning HBV	2	4
Övriga ränteintäkter	49	157
Summa	51	161

Räntekostnader koncernföretag	-4 936	-4 325
Avgift för kommunal borgen	-2 313	-1 741
Övriga finansiella kostnader	-22	-17

Mottagna koncernbidrag	16 000	15 400
Lämnat koncernbidrag	-830	-465

Not 9 Skatt på årets resultat	2021	2020
Uppskjuten skatt	-3 443	-6 110
Summa	-3 443	-6 110

Avstämning årets skattekostnad

Redovisat resultat före skatt	24 507	25 000
Skatt enligt svensk skattesats 20,6% (21,4%)	-5 048	-5 350
Ej avdragsgilla poster	-303	-1 100
Skattemässiga justeringar	5 343	6 455
Underskottsavdrag som nyttjas i år	8	3
Underskottsavdrag som uppkommer	0	-8
Förändring uppskjuten skatt på temporär skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	-3 443	-6 110
Redovisad skattekostnad	-3 443	-6 110

Ingående anskaffningsvärden	1 233 876	1 194 935
Nyanskaffningar och omklassificeringar	234 316	45 522
Avyttringar och utrangeringar	-11 065	-6 581

Ingående avskrivningar	-472 355	-448 768
Årets avskrivningar	-28 706	-29 210
Avyttringar och utrangeringar	6 416	5 623

Ingående uppskrivningar	15 344	15 892
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-548	-548

Ingående nedskrivningar	-28 700	-24 700
Årets nedskrivning	0	-4 000

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 4% och 6% beroende på fastighetens skick och geografiska attraktivitetsläge.

Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 958	18 961
Årets anskaffningar	2 369	4 611
Avyttringar och utrangeringar	-181	-614
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 146	22 958

Ingående avskrivningar	-16 840	-15 742
Årets avskrivningar	-2 096	-1 712
Avyttringar och utrangeringar	181	614
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 755	-16 840

Utgående redovisat värde	6 391	6 118
---------------------------------	--------------	--------------

Not 12 Pågående ny- och ombyggnader	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 054	21 814
Årets investeringar	305 119	157 761
Omklassificeringar	-114 491	-45 521
Utgående redovisat värde	324 682	134 054

Not 13 Andelar i intresseföretag	2021-12-31	2020-12-31
Husbyggnadsvaror HBV, org.nr 702000-9226	40	40
Jönköping Energi Vind Ekonomisk förening, org.nr 769622-5486	201	201
Huluängs Samfällighetsförening, org.nr 716403-2752, andel 68,21%	0	34
Visingsö Bygdegårdsförening, org.nr 826000-4752	5	5
Summa	246	280

Not 14 Fordringar koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
Koncernbidrag	15 170	14 935
Koncernkonto SEB	3 780	0
Summa	18 950	14 935

Not 15 Fordringar hos intresseföretag	2021-12-31	2020-12-31
Husbyggnadsvaror HBV, org.nr 702000-9226	270	143
Huluängs Samfällighetsförening, org.nr 716403-2752	0	299
Summa	270	442

Not 16 Uppskrivningsfond	2021-12-31	2020-12-31
Ingående saldo	15 344	15 892
Överföring till fritt eget kapital p.g.a. avskrivning	-548	-548
Summa	14 796	15 344

Not 17 Uppskjuten skatteskuld	2021-12-31	2020-12-31
Ingående saldo	29 037	22 927
Återförda skattefordringar	3 443	6 110
Summa	32 480	29 037

<i>Specifikation uppskjuten skattefordran/skatteskuld</i>		
Temporära skattemässiga skillnader	32 480	29 045
Underskottsavdrag	0	-8
Netto uppskjuten skatteskuld	32 480	29 037

Not 18 Skulder till koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
Koncernkonto SEB	0	11 865
Fastighetslån Jönköpings Rådhus AB	1 002 000	617 000
Summa	1 002 000	628 865

Koncernkonto har redovisats exklusive beviljad kredit om 70 000 tkr.

Förfallotid efter balansdagen (kapitalbindning)		
Inom 1 år	138 000	162 000
Mellan 1-5 år	714 000	290 000
Senare än 5 år	150 000	165 000
Summa	1 002 000	617 000

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstider

Räntebindningstid till:	Belopp	Snittrenta	Andel av lån
Rörlig ränta	87 000	-0,11%	9%
2022	51 000	0,59%	5%
2023	99 000	0,78%	10%
2024	137 000	0,61%	14%
2025	140 000	0,55%	14%
2026	158 000	0,52%	16%
2027	180 000	0,38%	18%
2028	100 000	0,70%	10%
2029	50 000	1,16%	4%
Summa	1 002 000		

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

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	1 115	1 001
Upplupna sociala avgifter	350	314
Förskottsbetalda hyror	18 505	17 320
Övrigt	12 820	7 556
Summa	32 790	26 191

Not 20 Poster inom linjen	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Förslag till resultatdisposition	
Till årsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	114 331 298 kr
Årets resultat	21 064 130 kr
Summa	135 395 428 kr

Styrelsen föreslår vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till ägarna	12 700 000 kr
Balanseras i ny räkning	122 695 428 kr
Summa	135 395 428 kr

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 830 000 kr har lämnats till Jönköpings Rådhus AB, org.nr 556380-7162. Styrelsens uppfattning är att lämnat koncernbidrag ej hindrar företaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det lämnade koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som som anförts i ABL 17 kap § 2-3 stycket.

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

Not 22 Händelser efter räkenskapsårets slut
Förhandlingar pågår med Jönköpings kommun angående köp av fastigheten Råby 1:29 i Skärstad. Under januari har Sörsjön etapp 2 samt produktion av femton trygghetsbostäder i Bankeryd kontrakterats.

Junehem AB
Org.nr 556790-5541

Norrahammar den 4 mars 2022



David Gerson
Ordförande



Lynn Carlsson



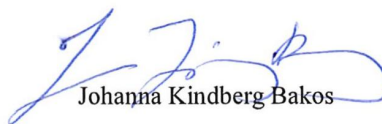
Stefan Gustafsson



Emma Hult



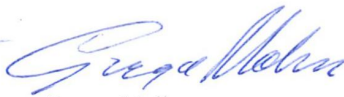
Anders Hulusjö



Johanna Kindberg Bakos



Karin Malmberg Göransson



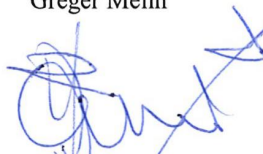
Greger Melin



Anders Mohlin



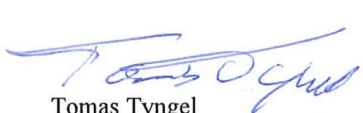
Mariana Morosanu



Ulf Månsson



Christopher Rydell

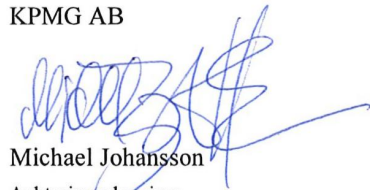


Tomas Tyngel



Eric Engelbrektsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/3 2022
KPMG AB



Michael Johansson
Auktoriserad revisor





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 2021.

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 2021 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. 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, förfälskning, 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 Junehem AB för år 2021 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 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 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 förlöpande 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 därav steg och överträdelseskulle 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

14 mars 2022

KPMG AB

Michael Johansson
Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisorerna i
Junehem AB**

Till fullmäktige i Jönköpings kommun
och årsstämman i Junehem AB

Org nr 556790-5541

Granskningsrapport

Vi av fullmäktige i Jönköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Junehem AB:s verksamhet för år 2021. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

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

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt med fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna skall enligt revisionsreglementet särskilt yttra sig över huruvida bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån de syfte som angivits i bolagsordningen och ägardirektiv, liksom de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

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

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt utifrån det syfte som uttrycks i bolagsordningen och ägardirektiv. Bolagets verksamhet har bedrivits inom de ramar kommunala befogenheter utgör.

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Jönköping, 2022-03-14

Astrid Johansson
Lekmannarevisor

Thomas Sjöberg
Lekmannarevisor





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