



ÅRSREDOVISNING 2022


JUNEHM



Foto: Johnér Bildbyrå AB

Innehåll – Årsredovisning 2022

VD har ordet	3
Trivsel är viktigt!	4
Året i korthet	4
Junehem tar över lokalvården i egen regi	5
Emelie driver Junehems hållbarhetsarbete	6
Centrumhuset	8
Kvarter Tahe	9
Underhåll 2022	10
Vi välkomnar Bäckängsgatan i Skärstad!	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

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

2022 blev ett rekordår för Junehem med inflyttning i 105 nyproducerade lägenheter och i fyra nya verksamhetslokaler. Man får gå tillbaka till slutet av 60-talet för att hitta siffror på den nivån.

Eric Engelbrektsson, VD Junehem

VD har ordet

Inför 2022 var pandemin på väg bort och vi hoppades på en återgång till ett mer stabilt och normalt läge. Men den 24 februari förändrades allt när Ryssland inledde ett anfallskrig mot Ukraina. Kriget förändrade livet för många i Sveriges närområde och för Junehem vi fick känna på kraftigt stigande priser, framför allt på el och byggvaror, och stigande räntor.

2022 blev ett rekordår för Junehem med inflyttning i 105 nyproducerade lägenheter och i fyra nya verksamhetslokaler. Man får gå tillbaka till slutet av 60-talet för att hitta siffror på den nivån. I Norra Hammars centrum var det inflyttning i 36 lägenheter där 12 av dessa lägenheter utgör Junehems första trygghetsboende. I huset finns också lokaler för familjecentral, bibliotek, fritidsgård och Junehems nya kontor. Det blir en byggnad med liv och rörelse!

I området Tahe i Taberg uppfördes 23 lägenheter i par- och kedjehusform. Det är ett spännande projekt där vi uppförde hyresrätter i ett redan uppbyggt område. Junehems stora projekt i Sörsjön på 144 lägenheter har haft inflyttning i fyra hus med totalt 46 lägenheter.

Utöver vår nyproduktion så har vi under året förvärvat 13 lägenheter i Skärstad av kommunen. Så totalt har bolaget vuxit med 118 lägenheter, en tillväxt på 5% under 2022. Under året startades dessutom produktionen av 39 lägenheter i Kaxholmen. Det blir Junehems första projekt enligt Jönköpings träbyggnadsstrategi.



Under 2022 genomfördes stora insatser på underhållssidan. Stambyte har skett på Grälebo, Åsastigen och delar av Huluäng bland annat, drygt 150 lägenheter har fått nya stammar och badrum och för 2023 är stambyte planerat för ytterligare 100 lägenheter. Vi har renoverat ett stort antal balkonger och bytt fönster i samband med detta i några av fastigheterna. Vi har plockat bort ett antal internkulvertar och i stället primäranslutit byggnaderna till fjärrvärmenätet. Detta är ett axplock av det som skett under året.

Under 2022 satsade vi extra på hållbarhetsarbetet

Under året anställdes en hållbarhetsansvarig som framför allt har arbetat med att koppla ihop Junehems arbete med de globala målen för hållbar utveckling. Det hållbarhetsprogram som Jönköpings kommun beslutade om under hösten har varit vägledande för arbetet. Under början av 2023 hoppas vi att Junehem erhåller miljödiplomering för hela verksamheten. I samband med arbetet med miljödiplomering har en hållbarhetshandbok tagits fram, som kommer att fungera som Junehems miljöledningssystem för uppföljning och förbättring av hållbarhetsarbetet. Till handboken har det tagits fram en hållbarhetspolicy, rutiner för kemikaliehantering, avfalls- hantering och inköp.

Vi avslutade året med att genomföra den kundundersökning som görs vartannat år. Vi kommer att analysera resultatet och arbeta med förbättringsåtgärder under början av 2023.

Slutligen 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. ■

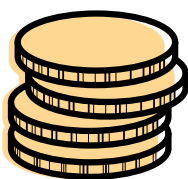
// Eric Engelbrektsson, VD Junehem

Trivsel är viktigt!

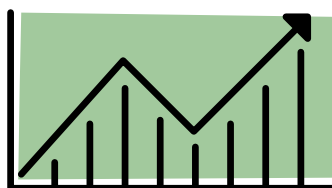
Vi finns på många orter runt Jönköping, från Gränna/Visingsö i norr till Ödestugu i söder. Däremellan har vi både Tenhult och hela Tabergsdalen. På västra sidan om Vättern har vi lägenheter både i Bottnaryd och i Bankeryd, allt utanför storstadsbruset i naturnära och attraktiva miljöer.

För oss är det viktigt att man trivs i sitt hem. Vi vill att våra hyresgäster ska stå i centrum och vår främsta uppgift är att hyresgästerna känner sig som hemma. Vi jobbar ständigt med att utveckla, underhålla och förbättra våra bostadsområden och skapa det där lilla extra!

Året i korthet



Nettoomsättning
194 267 tkr



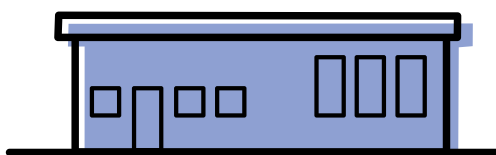
Resultat efter finansiella poster
6 591 tkr



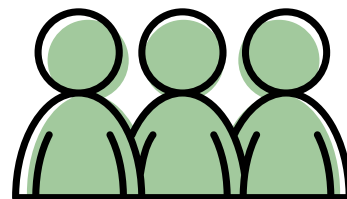
Antal bostadslägenheter
2 592 st



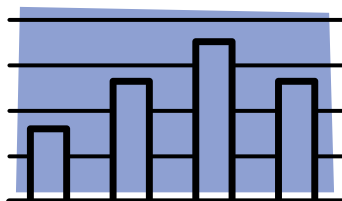
Bostadsyta
170 510 kvm



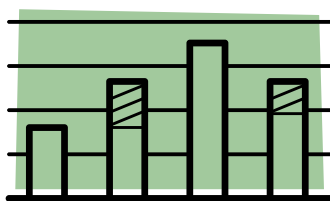
Lokalysyta
20 471 kvm



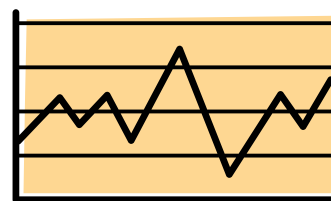
Antal medarbetare
49 st



Soliditet
14,4%



Justerad soliditet
50,1%



Direktavkastning
4,5%



Junehem tar över lokalvården i egen regi

På Junehem i Gränna har Annika Forsvall arbetat som lokalvårdare i ungefär ett år. Tillsammans med sin kollega, Pernilla som blev anställd någon månad innan Annika, ansvarar de för all städning och lokalvård av Junehems fastigheter i Gränna, Skärstad och Kaxholmen. Tidigare har lokalvården köpts in men nu sköts den helt i Junehems egen regi.

– Vi har ett väldigt flexibelt arbete och har frihet under ansvar. Tillsammans har vi arbetat fram ett upplägg som är effektivt men även lätt att anpassa om någon oväntat sker. Utöver den vanliga städningen gör vi exempelvis lägenhetsstädningar vid utflytt. De kan behövas göras på kort varsel vilket kan göra att vi måste ändra vårt schema.

Förutom den vanliga lokalvården av fastigheter sköter de även lägenhetsstädning vid flytt, hantverkarstädning vid renoveringar/byggnationer samt städning av förråd, tvättstugor och fönsterputsning.

– Vi gör väldigt mycket och ibland är det svårt att få tiden att räcka till. Då tar vi hjälp av våra kollegor med vissa uppgifter. Jag minns en flyttstädning som blev väldigt brådsakande, då var vi både städare, målare och fastighetsskötare som hjälptes åt. Vi ställer upp för varandra!

Familjär stämning i företaget

Lokalvårdarna delar kontorslokal med Junehems fastighets-skötare och målare. Där finns kontorsplats, fikarum och omklädningsrum. På andra sidan gatan är det andra kontoret med administrativ personal och chefer.

Varje torsdag har de veckomöte då de blir informerade vad som händer på respektive avdelning samt att de har möjlighet att lyfta frågor eller något de uppmärksammat till kollegor och chefer.

– Här i Gränna är det en väldigt familjär stämning, känslan jag har fått är att det är likadant över hela företaget. Det är högt till tak och vi har blivit ett sammansvetsat gäng. Många har arbetat länge och det finns mycket kunskap. Vår närmsta chef började som lokalvårdare på Junehem och har därför full förståelse för vårt arbete och är ett jättebra bollplank.

Förbättrad arbetsmiljö i fokus

Lokalvårdare är ett fysiskt arbete men Annika berättar att det aldrig har varit svårt att få investera i hjälpmedel och verktyg som förbättrar arbetsmiljön och avlastar de tunga arbetsmomenten.

– Vi får även många bra tips från vårt fackförbund och det märks att Junehem vet hur viktigt det är med arbetsmiljön. Vi kommer bland annat gå en kurs i städteknik för att kunna utveckla oss ytterligare.

Efter att ha jobbat inom många olika branscher, bland annat som tandsköterska och friskvårdare så känner Annika att hon verkligen har hittat rätt.

– Jobbet är motiverande och det är nya utmaningar varje dag. Vi är ett bra team här och jag känner att här kan jag stanna tills jag går i pension, avslutar Annika. ■



Emelie driver Junehems hållbarhetsarbete

Emelie började på Junehem i maj 2022 som hållbarhetsansvarig för att driva och utveckla bolagets arbete med tyngdpunkt på ekologisk och social hållbarhet.

Exempel på detta kan vara allt ifrån att byta ut våra kemiska produkter som används vid fastighetsskötsel till mer miljövänliga produkter, samla in regnvatten för att bevattna grönytor till hur vi jobbar med att våra hyresgäster ska känna sig trygga i våra bostadsområden och förebygga våld i nära relationer.

– I min roll arbetar jag med att identifiera vad vi behöver förbättra i vår verksamhet för att bli mer hållbara, planera inför framtida utmaningar samt omvärldsbevaka och lära mig av hur andra liknande bostadsbolag jobbar med hållbarhetsfrågor, berättar Emelie.

När Emelie berättar om en vanlig dag på jobbet så märks hennes engagemang för hållbarhet. Dagen börjar med en cykeltur till kontoret i Bankeryd. Halv åtta möter hon upp kollegor på en kopp kaffe, som numera är ekologiskt och fairtrade, för att sedan sätta i gång dagen inne på kontoret. Hon har ofta avstämning med VD för uppföljning av arbetet och bolla idéer. Vid lunch brukar hon och några kollegor passa på att träna tillsammans

på gymmet som ligger bredvid kontoret. På eftermiddagen är det åter kontorsarbete och vissa dagar deltar hon i nätverk med andra inom bolagskoncernen eller kommunen som jobbar med hållbarhetsfrågor, inne på Rådhuset.

– Jag har ett stort eget ansvar och har möjlighet att påverka hur mina dagar ska se ut. Sen har jag väldigt bra och roliga kollegor som jag skrattar mycket med, säger Emelie.

Emelie berättar att hon tidigare arbetat som miljöinspektör i Upplands Väsby kommun. De erfarenheter hon tar med sig som inspektör är att en förutsättning för att bedriva sin verksamhet på ett miljöanpassat och hållbart sätt, är att det finns fungerande rutiner, tydlig ansvarsfördelning och egenkontroll.

Tjänsten som hållbarhetsansvarig på Junehem erbjöd en bred och omväxlande tjänst med möjlighet att leda, utveckla och förbättra verksamheten mot en hållbar framtid.

– Rollen som hållbarhetsansvarig var helt ny för både mig och Junehem. Det har varit en hel del att sätta sig in i, som alla program och planer som verksamheten berörs av, för att kunna sätta relevanta ramar för den interna styrningen och mål i rätt riktning, berättar Emelie.

Framför allt har hon jobbat med att koppla ihop Junehems arbete med de globala målen för hållbar utveckling. Under hösten beslutade även Jönköpings kommun ett nytt hållbarhetsprogram med lokala prioriterade mål som varit vägledande för arbetet.

“Det bästa med mitt jobb är att jag får möjligheten att styra och leda verksamheten mot en hållbar framtid och därmed göra skillnad.”

Kontoret i Gränna har sedan flera år varit miljödiplomerat enligt Svensk Miljöbas. När sammanslagningen skedde 2019 till Junehem har miljödiplomeringen släpat efter till följd av pandemin, så nu var det aktuellt att ta upp arbetet med miljödiplomering igen. Under början av våren 2023 hoppas vi att vi erhåller diplomeringen för hela verksamheten.

I samband med arbetet med miljödiplomering har en hållbarhetshandbok tagits fram, som kommer att fungera som Junehems miljöledningssystem för uppföljning och förbättring av hållbarhetsarbetet. Till handboken har det tagits fram en hållbarhetspolicy, rutiner för kemikaliehantering, avfallshantering och inköp.

Under hösten har det även varit fokus på samarbeten i bolagskoncernen kring energibesparing som varit högaktuellt och workshops gällande det nya hållbarhetsprogrammet. Information om hur våra hyresgäster kan spara el har gått ut på hemsidan och internt har vi jobbat med beteendeförändringar kring hur vi kan minska vår elförbrukning på kontoren. Alla medarbetare har även gått en miljöutbildning.

– Vi har nu landat i fem fokusområden för hållbarhet som vi kommer jobba med under de närmsta fem åren. Målen är en fossilfri verksamhet, engagerade medarbetare, energieffektivisering, resursbesparing och cirkularitet samt trygga och hållbara utomhusmiljöer. Det sistnämnda målet sker i projektform och utförs av projektanställd, avslutar Emelie. ■





Centrumhuset

Mitt i Norrahammars centrum har vi byggt Centrumhuset som innehåller bibliotek, familjecentral, fritidsgård, kontor och lägenheter.

I juni 2022 flyttade de första hyresgästerna in i de nya fina lägenheterna. Totalt 36 lägenheter finns i huset och 12 av dessa är kopplade till trygghetsboende för alla som är 70 år och äldre. Huset har solceller på taken, parkeringsgarage i källaren där vissa parkeringar är utrustade med laddbox för elbil. Här finns också generösa utrymmen för att bland annat parkera sin cykel. Den officiella invigningen var i slutet av november och då hölls det tal, klipptes band och på torget bjöds det på fika. Många passade på att gå runt och se hur fint det blivit i lokalerna. Centrumhuset är som gjort för liv och rörelse, där människor i alla åldrar kan samlas och träffas. ■



Kort fakta

Byggstart: april 2020

In lytt: 1 juni 2022

Antal Lgh: 36 st

BOA: 2 189 kvm

Produktionskostnad: 39 800kr/kvm



Kvarter Tahe

Modernt och bekvämt, trivsamt och trevligt är en bra sammanfattning för Kv Tahe!

Här har vi byggt totalt 13 lägenheter i kedjehusform, tre ettor och 10 fyror samt 5 parhus med totalt 10 lägenheter om 3 rum och kök.

Första etappen flyttade in den 15 mars och andra etappen en solig dag i mitten av augusti.

På området har vi planterat fruktträd där både barn och vuxna kan plocka frukt och anlagt äng på bland annat slänterna som lockar till sig fjärilar och insekter. Ett fint bidrag till den biologiska mångfalden! ■



Kort fakta

Byggstart: januari 2021

Inflytt: 15 juni och 15 augusti 2022

Antal Lgh: 23 st

BOA: 1 845 kvm

Produktionskostnad: 34 400kr/kvm



Efter renovering.

Underhåll 2022

Fokus under 2022 har varit på stambyten och renovering av badrum. Under året avslutades flera flera stamrenoveringsprojekt som omfattade omkring 250 badrum.

Arbetet med att minska vår energiförbrukning har fortsatt under året med att flera äldre internkulvertsystem fasats ut och ersatts av primäranslutning av fjärrvärme på byggnadsnivå. Äldre belysning har bytts ut mot sensorstyrd ledbelysning. Ca 200 lägenheter har fått nya fönster.

Ett annat stort område har varit balkonger under året där drygt 150 lägenheter har fått renoverade eller utbytta balkonger. Cirka hälften av dessa har fått större och inglasade balkonger.

Fasadunderhåll med tilläggsisolering påbörjades under året på två fastigheter och kommer att färdigställas under 2023. ■



Före renovering.



Vi välkomnar Bäckängsgatan i Skärstad!

Huset stod klart 2019 med totalt 13 lägenheter och den 1 oktober 2022 tog Junehem över fastigheten.

Dessa 13 lägenheter har egen ingång från antingen markplan eller loftgång. Lägenheternas storlekar är från ettor på 39 kvm, tvåor, treor och fyror som är på 82 kvm.

I anslutning till lägenheterna finns en byggnad för sopsortering och en parkering. På baksidan finns en liten lekplats med sittgrupper och ytterligare en byggnad som inrymmer cykelrum samt lägenhetsförråd.

Strax intill ligger flera villakvarter och lite längre in på Bäckängsgatan ligger också Skärstad skola med årskurs F-3. ■





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Junehem AB (org.nr 556790-5541) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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, 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 2022 har 105 nyproducerade lägenheter tagits i bruk. Produktion av ytterligare 137 lägenheter pågår och ett projekt med 39 lägenheter har kontrakterats med produktionsstart 2022. 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 4,5%, soliditeten uppgår till 14,4% och den justerad soliditeten till 50,1%. Bolaget uppfyller de finansiella direktiven för direktavkastningen och den justerade soliditeten. Soliditeten ligger något 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 2 592 bostadslägenheter med en total yta om 170 510 kvm. Den sammanlagda lokalytan uppgick vid samma tidpunkt till 20 471 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 49 (43) personer. 64% (62%) av de anställda är verksamma som fastighetsarbetare och 36% (38%) som tjänstemän. Könsfördelningen ser ut enligt följande: 40% (34%) kvinnor och 60% (66%) män.

Hyror och marknad

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen resulterade i en överenskommelse om höjning av bostadshyrorna från och med 1 april 2022. Uppgörelsen var differentierad på kall- respektive varmhyra. Kallhyran justerades med 17,45 kr (10 kr) per kvm och år, och varmhyran med 20,95 kr (12,25 kr) per kvm och år.

De totala hyresintäkterna för verksamhetsåret uppgick till 191 432 tkr (171 767 tkr). Vid årets utgång var den

genomsnittliga bostadshyran 1 037 (968) 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 1 951 tkr (1 261 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 främst varit fokuserade på balkongrenoveringar och stambyten. Balkongerna har renoverats på Erik Dahlbergsvägen i Gränna, Löfstigen i Bottnaryd samt på Södra Hökhultsvägen och Mollbergsvägen i Norrahammar. På Järnvägsgatan, Postgatan och Stationsgatan 4 i Bankeryd har fönstrena bytts och balkongerna har renoverats. Stambyte har utförts på Åstastigen 5-19 i Taberg, på Sjögatan 88 i Gränna samt på Grälebo och Huluäng i Norrahammar. Etapp två av stambytet på Huluäng fortsätter under 2023. Fönsterbyte, fasadbyte och balkongrenovering på Junegatan 3 i Taberg har påbörjats under året och kommer att avslutas under 2023. Utöver detta har ett antal andra projekt påbörjats som kommer att färdigställas under nästa år.

Under året har inflytt skett i Centrumhuset i Norrahammar i 36 lägenheter varav tolv är ett trygghetsboende. I Centrumhuset finns även bibliotek, fritidsgård och familjecentral samt bolagets nya kontor. Kvarteret Tahe färdigställdes också under året och inflytt har skett i de 23 lägenheterna bestående av parhus och kedjehus. På Sörsjön där det totalt kommer att byggas elva hus med med sammanlagt 144 lägenheter har inflytt skett i 46 lägenheter under året. I Kaxholmen pågår byggnation av 39 lägenheter som beräknas vara klara tills årsskiftet 2023/2024. Junehem har från 1 oktober i år tagit över förvaltningen av en fastighet med tretton lägenheter i Skärstad från Jönköpings kommun.

Verksamhetsårets totala investeringar uppgick till 329 494 tkr (427 313 tkr). Av dessa avser 327 025 tkr (424 944 tkr) investeringar i ny-, till- och ombyggnation samt komponentbyten. 2 469 tkr (2 369 tkr) avser investeringar i maskiner och inventarier. Sedvanligt kostnadsfört underhåll har utförts till ett belopp av 41 934 tkr (41 388 tkr).



Foto: Johnér Bildbyrå AB

Miljö

Junehem ska i allt sitt arbete värna om miljön och bidra till minskad miljöbelastning. I de investeringar som har gjorts under 2022 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	2022	2021
Kvm (BOA+LOA)	190 981	183 862
MWh (uppvärmning, el och transporter)	24 466	25 749
MWh/kvm	0,1281	0,1400
CO ₂ (ton)	2 554	2 584
CO ₂ /kvm	0,0134	0,0144

Enligt beräkningsmetod version 1.2 Jönköpings kommun.

Scope 1- direkta utsläpp	2022	2021
Egna och leasade fordon	40	41
Läckage av köldmedia	0	0
Processer	0	0
Förbränning	19	38
Summa	59	79

Scope 2- indirekta utsläpp	2022	2021
El	1 248	1 228
Värme	1 196	1 216
Kyla	0	0
Ånga	0	0
Summa	2 444	2 444

Scope 3 – övriga indirekta utsläpp	2022	2021
Tjänsteresor (kollektivtrafik, bil, flyg etc)	1	4
Summa	1	4

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% 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 1 301 000 tkr (1 002 000 tkr). Samtliga krediter är amorteringsfria och upplånade genom koncernens internbank. Den genomsnittliga räntan var vid verksamhetsårets utgång 1,01% (0,61%). Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 42 (44) månader, och den genomsnittliga kapitalbindningen till 44 (43) månader. Andel krediter med rörlig ränta uppgick till 7% (9%).

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

Definitioner, se sidan 23.

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.

	Förändring	Resultatpåverkan
Hyresnivå bostäder	1%	1 600
Vakansgrad bostäder	1%	1 600
Drift- och underhållskostnader	1%	1 100
Räntenivå	1%-enhet	13 700

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 Kaxholmen. 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 2025 och även en framtida produktion om 25 lägenheter. I Bankeryd är en ny detaljplan i centrum klar som innehåller två nyproduktioner. Den ena är ett förtätningsprojekt som innebär en ny byggnad i ett befintligt område. Här planeras femton trygghetsbostäder med produktionsstart under 2023. 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. Bolaget har således 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 har förvaltningen att övergått till Junehem under 2022. Fastigheten i Barnarp är den som ligger närmast i tiden där övergången troligen kan ske under 2023. 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 2023 kommer fokus vara på stambyten med tillhörande badrumsrenoveringar på Huluäng samt renovering av Centrumhuset i Bankeryd. ■

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)
 Greger Melin (S)
 Anders Mohlin (SD)
 Ulf Månsson (M)
 Tomas Tyngel (KD)
 Karin Widerberg (S)

Verkställande direktör

Eric Engelbrektsson

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 25 mars 2022.
 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 Köllerström, auktoriserad revisor, KPMG AB

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	123 243 428 kr
Årets resultat	50 165 592 kr
Summa	173 409 020 kr

Styrelsen föreslår vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna	45 000 000 kr
Balanseras i ny räkning	128 409 020 kr
Summa	173 409 020 kr

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 1 230 000 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 anförts i ABL 17 kap § 2-3 stycket.

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

Resultaträkning

Nettoomsättning	Not	2022-01-01 – 2022-12-31	-2021-12-31
Hysesintäkter	1	191 432	171 767
Förvaltningsintäkter		2 835	5 842
Summa		194 267	177 609
Externa kostnader	2		
Tjänster och material		-60 334	-59 533
Taxebundna kostnader		-22 754	-20 915
Uppvärmning		-17 970	-16 351
Fastighetsskatt		-5 672	-4 175
Övriga externa kostnader		-561	-524
Personalkostnader	3	-29 671	-26 837
Avskrivningar	4	-37 090	-31 350
Övriga rörelsekostnader		-172	-1 366
Summa	5	-174 224	-161 051
Rörelseresultat		20 043	16 558
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	264	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-13 716	-7 272
Summa		-13 452	-7 221
Resultat efter finansiella poster		6 591	9 337
Bokslutsdispositioner	8	55 770	15 170
Resultat före skatt		62 361	24 507
Skatt på årets resultat	9	-12 195	-3 443
Årets resultat		50 166	21 064



Foto: Johnér Bildbyrå AB

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar	Not	2022-12-31	2021-12-31
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	1 215 677	948 578
Maskiner, inventarier och installationer	11	6 688	6 391
Pågående ny- och ombyggnader	12	349 517	324 682
Summa		1 571 882	1 279 651
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	13	246	246
Summa		246	246
Summa anläggningstillgångar		1 572 128	1 279 897
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Lager (bränsle och vittvaror)		330	196
Summa		330	196
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 957	1 192
Fordringar till koncernföretag	14	64 362	18 950
Övriga fordringar		11 464	2 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 735	1 657
Summa		81 518	24 506
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Fordringar hos intresseföretag	15	367	270
Summa		367	270
Kassa och bank		0	356
Summa omsättningstillgångar		82 215	25 328
Summa Tillgångar		1 654 343	1 305 225

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	Not	2022-12-31	2021-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	16	14 248	14 796
Summa		64 248	64 796
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		123 243	114 331
Årets resultat		50 166	21 064
Summa		173 409	135 395
Summa eget kapital		237 657	200 191
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	17	44 675	32 480
Summa avsättningar		44 675	32 480
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	18	1 301 000	1 002 000
Summa avsättningar		1 301 000	1 002 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		36 142	36 689
Övriga skulder		1 080	1 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	33 789	32 790
Summa kortfristiga skulder		71 011	70 554
Summa eget kapital och skulder		1 654 343	1 305 225

Rapport över förändringar i eget kapital

	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

	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



Foto: Johnér Bildbyrå AB

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Resultat efter finansiella poster	6 591	9 337
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	37 090	31 350
Ökning av räntefordran	0	0
Minskning av ränteskulder	0	0
Övriga poster	172	1 366
Summa	43 853	42 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43 853	42 053
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av varulager	-134	77
Förändring av fordringar	2 852	16 307
Förändring av rörelseskulder	457	8 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 028	66 843
Investeringsverksamheten		
Förvärv av andelar i koncernföretag	0	0
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	34
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-329 493	-424 030
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-329 493	-423 996
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	0	0
Förändring av lån	299 000	385 000
Koncernbidrag	-12 700	-12 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	286 300	372 900
Årets kassaflöde	3 835	15 747
Likvida medel vid årets början	4 136	-11 611
Likvida medel vid årets slut	7 971	4 136

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	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 16% (19%) 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	2022	2021
Bostäder	168 405	150 462
Lokaler	23 995	20 837
Garage och parkeringsplatser	3 202	2 638

Avgår

Hyresbortfall, bostäder	-1 951	-1 261
Hyresbortfall, lokaler	-334	-282
Hyresbortfall, garage och parkeringsplatser	-483	-281
Hyresrabatter	-1 402	-346
Summa	-4 170	-2 170

Summa hyresintäkter	191 432	171 767
----------------------------	----------------	----------------

Not 2 Operationella leasingavtal – leasetagare	2022	2021
Förfallotidpunkt inom ett år	-50	-16
Förfallotidpunkt senare än ett år men inom fem år	-340	-855
Förfallotidpunkt senare än fem år	0	0
Summa	-390	-871

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 337 tkr (354 tkr). Framtida minimi-leasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt ovanstående.

Not 3 Anställda och personalkostnader	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	20	15
Män	29	28
Summa	49	43

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	-1 418	-1 357
Övriga anställda	-18 151	-16 625
Summa	-19 569	-17 982

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-343	-328
Pensionskostnader övriga anställda	-1 130	-1 016
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-5 976	-5 366
Summa	-7 449	-6 710

Totala löner, ersättningar, sociala- och pensionskostnader	-27 018	-24 692
---	----------------	----------------

Not 4 Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	-34 265	-28 690
Markanläggningar och installationer	-653	-564
Maskiner och inventarier	-2 172	-2 096
Summa	-37 090	-31 350

Not 5 Specifikation av rörelsens kostnader	2022	2021
Underhållskostnader	-41 934	-41 388
Uppvärmning	-17 970	-16 351
Fastighetsskötsel	-21 245	-20 494
Förbrukningsmaterial	-2 708	-2 647
Hyresgästföreningens medel	-325	-329
Fastighetsel	-10 135	-9 637
Sophantering	-5 525	-4 569
Vatten	-7 093	-6 708
TV-kostnader	-2 718	-2 590
Administration	-19 999	-18 066
Försäkringspremier	-1 422	-1 198
Kundförluster	-216	-183
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	-5 672	-4 175
Avskrivningar	-37 090	-31 350
Utrangeringskostnader	-172	-1 366
Summa	-174 224	-161 051

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Ränta och utdelning HBV	2	2
Ränteintäkter koncernföretag	206	49
Övriga ränteintäkter	56	0
Summa	264	51

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader koncernföretag	-10 144	-4 936
Avgift för kommunal borgen	-3 553	-2 313
Övriga finansiella kostnader	-19	-22
Summa	-13 716	-7 271

Not 8 Bokslutsdispositioner	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	57 000	16 000
Lämnat koncernbidrag	-1 230	-830
Summa	55 770	15 170

Not 9 Skatt på årets resultat	2022	2021
Uppskjuten skatt	-12 195	-3 443
Summa	-12 195	-3 443

Avstämning årets skattekostnad

Redovisat resultat före skatt	62 361	24 507
Skatt enligt svensk skattesats 20,6% (20,6%)	-12 846	-5 048
Ej avdragsgilla poster	-50	-303
Underskottsavdrag som nyttjas i år	0	8
Underskottsavdrag som uppkommer	-5	0
Övrigt	706	1 900
Redovisad skattekostnad	-12 195	-3 443

Not 10 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 457 127	1 233 876
Nyanskaffningar och omklassificeringar	302 190	234 316
Avyttringar och utrangeringar	-5 888	-11 065
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 753 429	1 457 127

Ingående avskrivningar	-494 645	-472 355
Årets avskrivningar	-34 371	-28 706
Avyttringar och utrangeringar	5 716	6 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-523 300	-494 645

Ingående uppskrivningar	14 796	15 344
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-548	-548
Utgående ackumulerade uppskrivningar	14 248	14 796

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

Utgående redovisat värde	1 215 677	948 578
---------------------------------	------------------	----------------

Verkligt värde	2 400 000	1 900 000
-----------------------	------------------	------------------

Verkligt värde är framräknat genom en intern marknadsvärdering av företags 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	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 146	22 958
Årets anskaffningar	2 469	2 369
Avyttringar och utrangeringar	-238	-181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 377	25 146

Ingående avskrivningar	-18 755	-16 840
Årets avskrivningar	-2 172	-2 096
Avyttringar och utrangeringar	238	181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 689	-18 755

Utgående redovisat värde	6 688	6 391
---------------------------------	--------------	--------------

Not 12 Pågående ny- och ombyggnader	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	324 682	134 054
Årets investeringar	312 950	305 119
Omklassificeringar	-288 115	-114 491
Utgående redovisat värde	349 517	324 682

Not 13 Andelar i intresseföretag	2022-12-31	2021-12-31
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	2022-12-31	2021-12-31
Koncernbidrag	55 770	15 170
Räntefordringar	621	0
Koncernkonto SEB	7 971	3 780
Summa	64 362	18 950

Not 15 Fordringar hos intresseföretag	2022-12-31	2021-12-31
Husbyggnadsvaror HBV, org.nr 702000-9226	367	270
Summa	367	270

Not 16 Uppskrivningsfond	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	14 796	15 344
Överföring till fritt eget kapital p.g.a. avskrivning	-548	-548
Summa	14 248	14 796

Not 17 Uppskjuten skatteskuld	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	32 480	29 037
Återförda skattefordringar	12 195	3 443
Summa	44 675	32 480

<i>Specifikation uppskjuten skattefordran/skatteskuld</i>		
Temporära skattemässiga skillnader	44 675	32 480
Underskottsavdrag	0	0
Netto uppskjuten skatteskuld	44 675	32 480

Not 18 Skulder till koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån Jönköpings Rådhus AB	1 301 000	1 002 000
Summa	1 301 000	1 002 000

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

Förfallotid efter balansdagen (kapitalbindning)		
Inom 1 år	261 000	138 000
Mellan 1-5 år	825 000	714 000
Senare än 5 år	215 000	150 000
Summa	1 301 000	1 002 000

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstider

Räntebindningstid till:	Belopp	Snittrenta	Andel av lån
Rörlig ränta	87 000	0,72%	7%
2023	174 000	0,54%	13%
2024	137 000	0,61%	11%
2025	140 000	0,55%	11%
2026	158 000	0,52%	12%
2027	180 000	0,38%	14%
2028	210 000	1,22%	16%
2029	125 000	2,52%	10%
2030	90 000	3,06%	7%
Summa	1 301 000		

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

Not 19	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner	1 267	1 115
Upplupna sociala avgifter	398	350
Förskottsbetalda hyror	20 881	18 505
Övrigt	11 243	12 820
Summa	33 789	32 790

Not 20 Poster inom linjen	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Förslag till resultatdisposition	
Till årsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	123 243 428 kr
Årets resultat	50 165 592 kr
Summa	173 409 020 kr

Styrelsen föreslår vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till ägarna	45 000 000 kr
Balanseras i ny räkning	128 409 020 kr
Summa	173 409 020 kr

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 1 230 000 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 anförts i ABL 17 kap 5 2-3 stycket.

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

Not 22 Händelser efter räkenskapsårets slut
Styrelsen har vid styrelsemötet den 26 januari 2023 beslutat att godkänna byggnationen av ett trygghetsboende i Bankeryd. Investeringen innefattar 15 lägenheter och samlingslokal.

Junehem AB
Org.nr 556790-5541

Norrahammar den 3 mars 2023



David Gerson
Ordförande



Lynn Carlsson



Stefan Gustafsson



Emma Hult



Anders Hulusjö



Johanna Kindberg Bakos



Greger Melin



Anders Mohlin



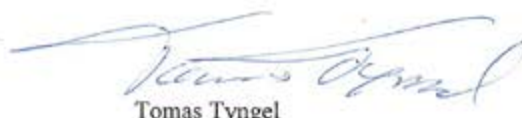
Mariana Morosanu



Ulf Manisson



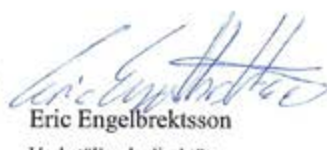
Christopher Rydell



Tomas Tyngel

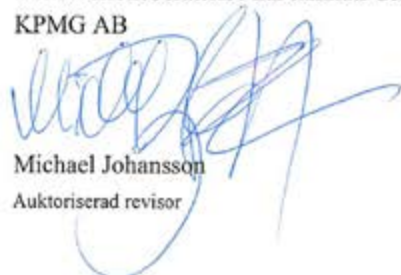


Karin Widerberg



Eric Engelbrektsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/3 2023
KPMG AB



Michael Johansson
Auktoriserad revisor



Foto: Johnér Bildbyrå AB



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 2022.

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 2022 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 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Junehem AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 7 mars 2023

KPMG AB

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 2022

Vi, av fullmäktige i Jönköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Junehem ABs verksamhet för 2022. 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 2022:

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 13 mars 2023

Signed by: ASTRID JOHANSSON
Date: 2023-03-12 13:53:34
BankID refno: f7ee384d-62cc-483e-b9d1-913a929f8234

Lekmannarevisor: Astrid Johansson

Astrid Johansson
Lekmannarevisor

Signed by: GUSTAF THOMAS SJÖBERG
Date: 2023-03-12 18:00:44
BankID refno: c4243dd8-d496-4aba-85ac-2914acb12e6d

Lekmannarevisor: Thomas Sjöberg

Thomas Sjöberg
Lekmannarevisor



Foto: Johnér Bildbyrå AB



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