



**ÅRSREDOVISNING 2020**

  
**JUNEHEM**



# Innehåll

## Årsredovisning 2020

VD har ordet.....	3
Man ska inte behöva bo i stan för att bo bra.....	4
Året i korthet.....	4
Max Jensen, Byggprojektledare:	
”Vi utgår alltid från de lokala förutsättningarna.”.....	5
Taberg – Sörsjön.....	6
Ölmstad – Kvarter Fornminnet.....	8
Taberg – Kvarter Berget.....	10
Norrahammar – Centrum.....	12
Bolaget och personalen.....	14
Mats Sand, fastighetsansvarig Bankeryd & Bottnaryd: ”Vi har varit väldigt snabba på att ställa om.”.....	16
Lotta Sparw, fastighetsansvarig Tabergsdalen Syd:	
”Området är väldigt populärt bland dem som jobbar på Torsvik.”...18	
Andreas Ericsson, fastighetsansvarig Gränna:	
”Våra renoveringsprojekt sänder viktiga signaler.”.....	20
Stefan Dareskog, fastighetsansvarig Tabergsdalen Norr:	
”Halvmesyryr är inte vår grej – vi gör saker ordentligt!”.....	22
Förvaltningsberättelse.....	25
Styrelse och revisorer.....	29
Resultaträkning.....	30
Balansräkning.....	31
Rapport över förändringar i eget kapital.....	32
Tilläggsupplysningar, redovisnings- och värderingsprinciper....	33
Noter.....	36

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



“

**Nu ser jag fram emot ett 2021 med något mindre utmaningar än 2020 och en återgång till ett mer normalt liv.**

Eric Engelbretsson, VD Junehem

## VD har ordet

**Då ska man summera 2020 för Junehem, kan man lugnt säga att året blev inte så som vi planerat. Ingen hade förutsett att en pandemi skulle komma in över världen i början av året. En pandemi som gjorde att vi fick ändra vårt arbetssätt flera gånger, något som vår personal löste på ett fantastiskt bra sätt.**

Vår plan för 2020 var att påbörja tre nyproduktionsprojekt under året - **Norrahammars centrum, Ölmstad och Sörsjön i Taberg**. Centrumhuset i Norrahammar med 36 lägenheter varav 11 stycken är trygghetsboende. Byggnationen innehåller också familjecentra, bibliotek, fritidsgård och nytt kontor för Junehem. I Ölmstad har produktionen av 6 stycken parhus kommit igång och inflyttning sker efter sommaren 2021. I Sörsjön har vi startat vårt största projekt på många år med totalt 144 stycken lägenheter. Under 2021 planerar vi att starta produktionen av ytterligare ett drygt 50-tal lägenheter. För att summera nyproduktionsåret 2020 följde vi vår plan väl och COVID-19pandemin påverkade oss lite.

På underhållssidan hade vi en offensiv planering med underhållsåtgärder för drygt 150 miljoner kronor planerade. Här stod det tidigt klart att pandemin tvingade fram kraftiga förändringar av vilka åtgärder som var möjliga att genomföra. Till exempel fick flera stambyten och badrumsrenoveringar skjutas på framtiden liksom några fönsterbyten. Vi fick omprioritera i vår



underhållsplan och tidigarelägga åtgärder som kunde utföras under rådande omständigheter, såsom takbyten och utemiljö på våra fastigheter. Av vår plan på 150 miljoner lyckades vi utföra åtgärder för cirka 80 miljoner kronor.

Under våren 2020 genomförde vi en NKI undersökning för att få reda på vad våra hyresgäster tycker om oss och om sitt boende. Bolaget fick ett NKI index på 85, branschmedel är cirka 81. Från undersökning har vi tagit fram åtgärder att göra på våra fastigheter för att förbättra vår service och erbjudande till våra hyresgäster.

För ett år sedan summerade jag 2019 så här ”Kort kan man summera 2019 som ett spännande år där mycket hände. Nu ser vi fram emot ett spännande 2020 med nya utmaningar.” Jag kunde då inte ana hur stora utmaningar 2020 skulle medföra, men jag tycker att vi som bolag och våra hyresgäster gjort ett stort arbete med att möta dessa utmaningar på bästa sätt. Nu ser jag fram emot ett 2021 med något mindre utmaningar än 2020 och en återgång till ett mer normalt liv.

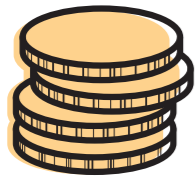
**Till sist vill jag rikta ett stort tack till vår personal som gör ett fantastiskt fint jobb och ett tack till våra hyresgäster som hjälper oss att bli ännu bättre. ■**

// Eric Engelbretsson, VD Junehem

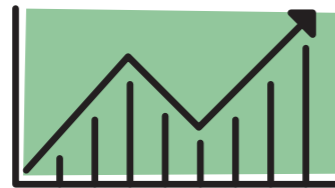
## Man ska inte behöva bo i stan för att bo bra

Junehem är det allmännyttiga bostadsbolaget som bygger, förvaltar och hyr ut lägenheter utanför storstadsbruset. Våra bostäder finns i Bankeryd, Bottnaryd, Gränna, Hovslätt, Kaxholmen, Norrahammar, Månsarp, Skärstad, Taberg, på Visingsö och i Ölmsstad. Vi verkar för att skapa bra livsmiljöer och stärka den lilla ortens attraktionskraft.

### Året i korthet



Nettoomsättning  
168 988 Tkr



Resultat efter finansiella poster  
10 065 Tkr



Antal bostadslägenheter  
2358 St



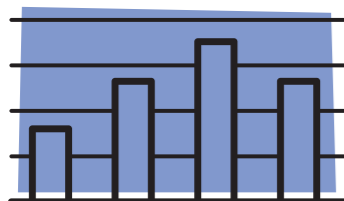
Bostadsyta  
155 513 Kvm



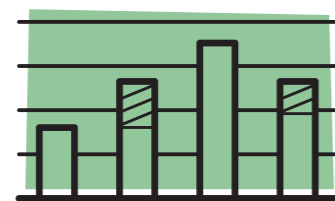
Lokalyta  
19 062 Kvm



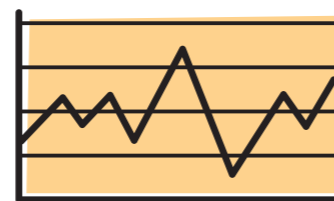
Antal medarbetare  
37 St



Soliditet  
21%



Justerad soliditet  
61,6%



Direktavkastning  
4,2%

### Max Jensen, Byggprojektledare:

”Vi utgår alltid från de lokala förutsättningarna.”

Junehem är inne i en expansiv fas med flera stora nybyggnadsprojekt. Som byggprojektledare är det Max Jensen som ansvarar för de nya fastigheterna – från planeringsstadiet till nyckelfärdiga lägenheter.

”Vårt uppdrag är tydligt – att bygga nya bostäder som kan möta bostadsbristen och få igång flyttkedjan.”

Jönköpingsregionen växer hela tiden – och med den efterfrågan på bra bostäder. Därför har Junehem fått tydliga ägardirektiv: under de kommande fem åren ska bolaget nyskapa cirka 200 lägenheter.

”Det handlar om 40–60 nya lägenheter per år, beroende på vilken fas vi befinner oss i. Det kanske inte låter så mycket, men procentuellt sett så är det en mycket stor ökning för verksamheten. Det är otroligt roligt och spännande att vi får satsa på det här sättet”, säger Max Jensen.

Som byggprojektledare ansvarar Max för all nyproduktion. När fastigheterna är klara för inflyttning lämnas de över till fastighetsansvariga i respektive område. Kollegan Robin Brengesjö ansvarar för alla renoverings- och underhållsprojekt på de befintliga fastigheterna.

”Det här är ett effektivt upplägg som vi känner fungerar väldigt bra.”

#### Lokala behovet styr

I utvecklingen av nya fastigheter fokuserar Junehem på de lokala behoven.

”Kundunderlaget och hyresgästernas önskemål får avgöra. Inne i Jönköping måste man av förklarliga skäl bygga på höjden eftersom markytorna är så begränsade, men i kransområdena finns möjligheten att bygga lägre, till exempel i form av radhus och kedjehus som passar fint in i miljöer där det ligger villor runtomkring. Självklart tar vi också hänsyn till topografi och miljö”, förklarar Max.

#### Klimatvänligt med hög standard

Att bygga klimatvänligt i förnybara material, bland annat i trä, är en av målsättningarna med Junehems nyproduktion.

”Vi jobbar hårt med att få ner energiförbrukningen och när det är möjligt försöker vi att jobba med solceller för att sänka energiförbrukningen i fastigheterna. Målet är individuell mätning och debitering av förbrukningen av varmvatten, kallvatten och el i respektive lägenhet. Vi har också ett pågående projekt tillsammans med Jönköping Energi för att hitta hållbara uppvärmningslösningar. När vi bygger nytt installerar vi även system

för laddning av elbilar.”

Standarden på de nybyggda bostäderna är genomgående hög, säger Max.

”Eftersom vi ägnar oss åt långsiktig förvaltning är det självklart att investera i en god standard med kvalitetsmaterial och genomtänkta lösningar.”



Max Jensen, Byggprojektledare, Junehem.

#### Pågående och avslutade projekt

Taberg, Sörsjön.

Läs mer på sidan 6.

Ölmsstad, Kvarter Fornminnet.

Läs mer på sidan 8.

Taberg, Kvarter Berget.

Läs mer på sidan 10.

Norrahammar, Centrum.

Läs mer på sidan 12.

#### Framtida projekt

Taberg, Tahe

På Taheområdet har Junehem planerat markarbetena inför byggnationen av 23 nya lägenheter fördelat på parhus och kedjehus. Lägenheterna kommer att utformas som ettor, treor och fyror. De nya husen på Tahe byggs i trä, vilket ligger i linje med Junehems vision om att bygga klimatsmart. Målet är att de första hyresgästerna ska kunna flytta in sommaren 2022.

Bankeryd, Centrum

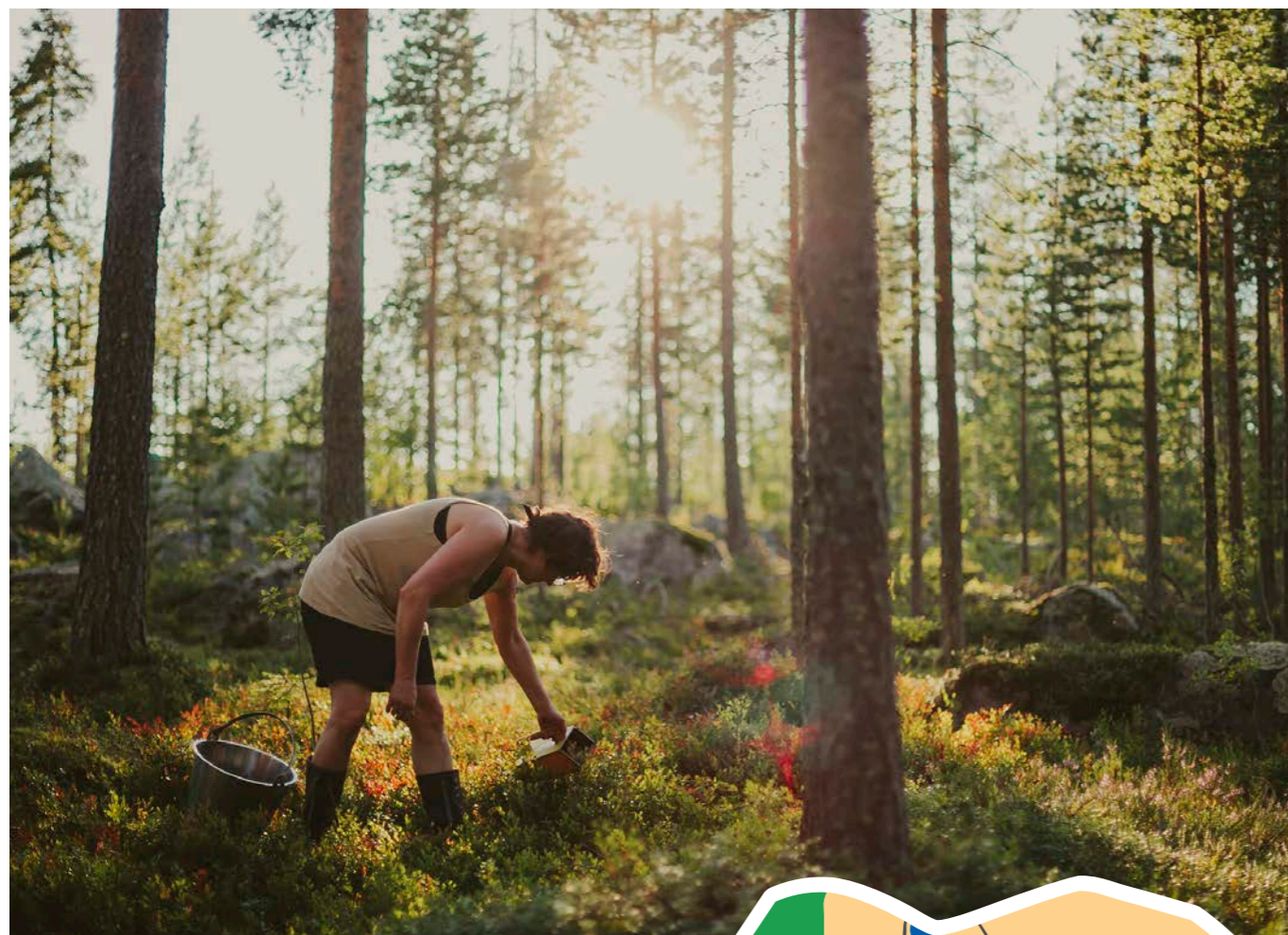
I centrala Bankeryd planeras för 25 nya lägenheter och 20 trygghetsboenden intill torget. Detaljplanen har nyligen beviljats.

Bottnaryd, Centrum

I Bottnaryd planeras för ytterligare ett punkthus samt en radhuslänga om totalt 31 lägenheter. Detaljplanen har nyligen beviljats.

Kaxholmen, Centrum

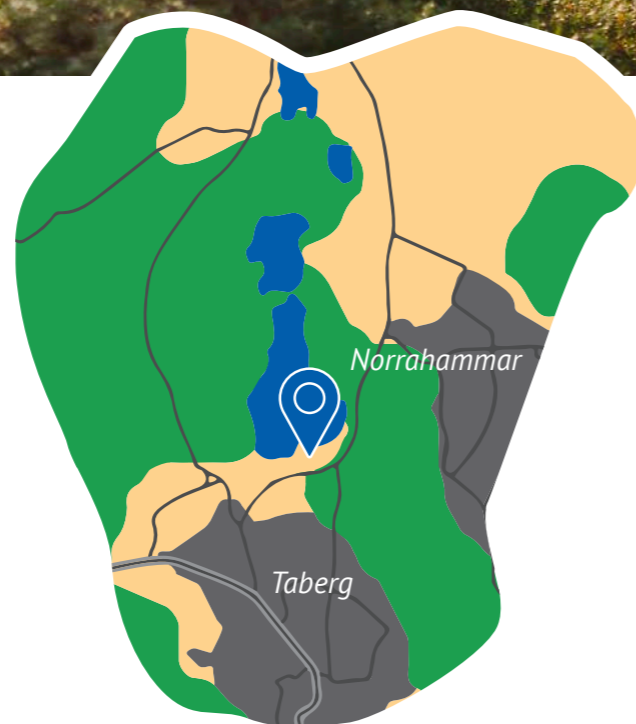
I Kaxholmen planeras för 40 lägenheter i flerbostadshus helt uppförda i trä. Bygglov söktes i februari 2021.



## Taberg – Sörsjön

*I natursköna Sörsjöområdet pågår byggnationen av totalt 144 lägenheter i två etapper. Målsättningen är att etapp ett, om totalt 63 lägenheter, ska vara inflyttningsklar i december 2022.*

Området kommer att omfatta lägenheter för alla behov och tider i livet – från ettor till femmor. Detta är ett av Junehems största nybyggnadsprojekt hittills och innebär också en milstolpe för bolagets klimatsmarta byggande. Stommarna byggs i betong men fasaderna utförs i värmebehandlad furu som kommer att bidra till en levande och varierad arkitektur. Alla tak förses med solceller, regnvatten återvinns för bevattning och spillvatten från dusch och handfat, så kallat gråvatten, kommer att användas för spolning av toaletter. Fastigheterna byggs med naturlig infiltration vilket innebär att inget regn eller dagvatten kommer att släppas ut i det kommunala avloppssystemet utan allt tas omhand på plats. ■

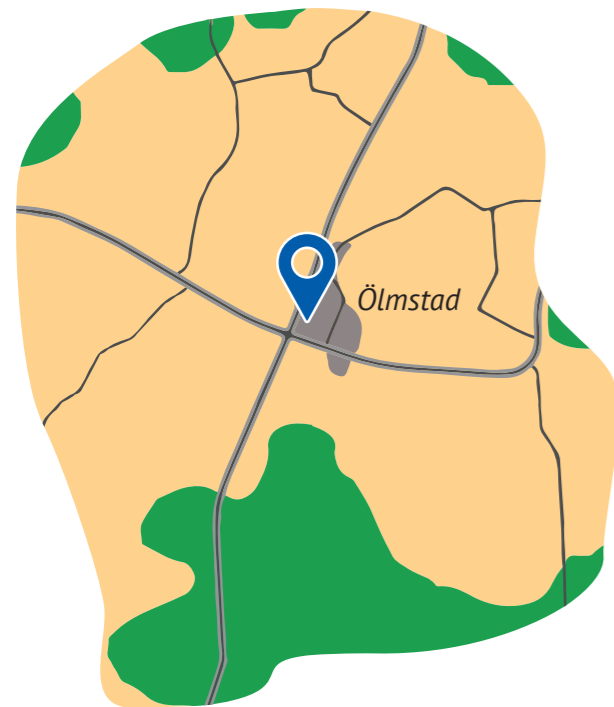


Visionsbilder över Sörsjön – Här finns naturen runt hörnet.

## Ölmstad – Kvarter Fornminnet

Under 2020 påbörjade vi byggnationen av 12 nya lägenheter på Fornminnesvägen med inflyttning under 2021.

Lägenheterna byggs som parhus med egen ingång och uteplats och har varit mycket efterfrågade. Projektet har upphandlats som modulhus vilket har gett ett tids- och kostnadseffektivt upplägg. ■



Mic Möller, Götenehus AB och styrelseordförande i Junehem David Gerson, tar det första spadtaget för sex nya parhus i Ölmstad.

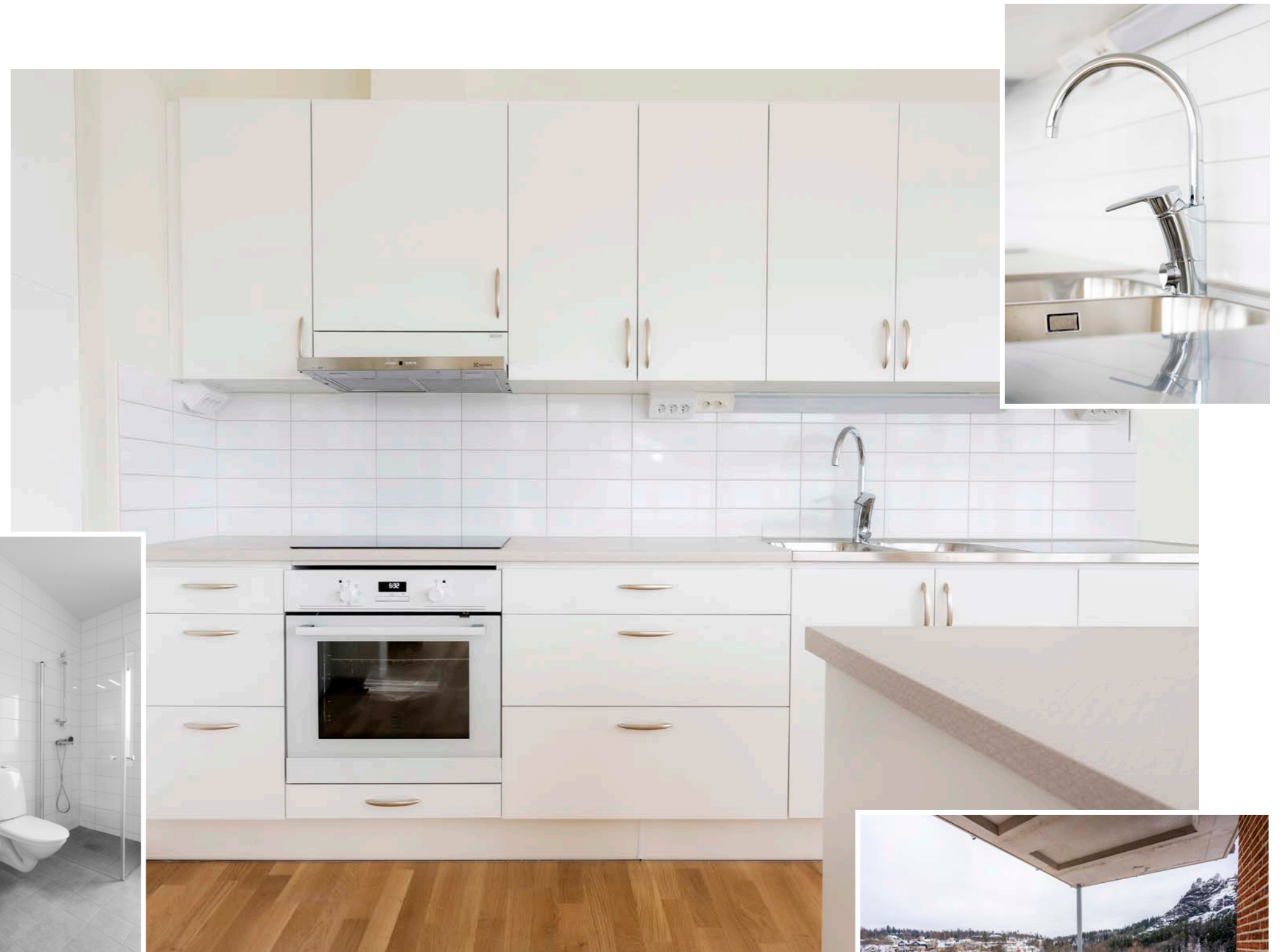
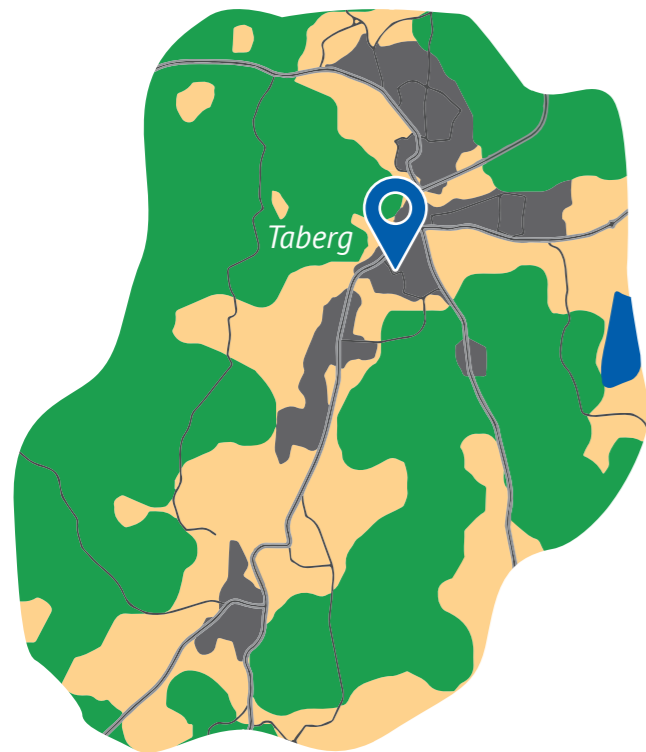


De första bilderna på byggnationerna i Ölmstad.

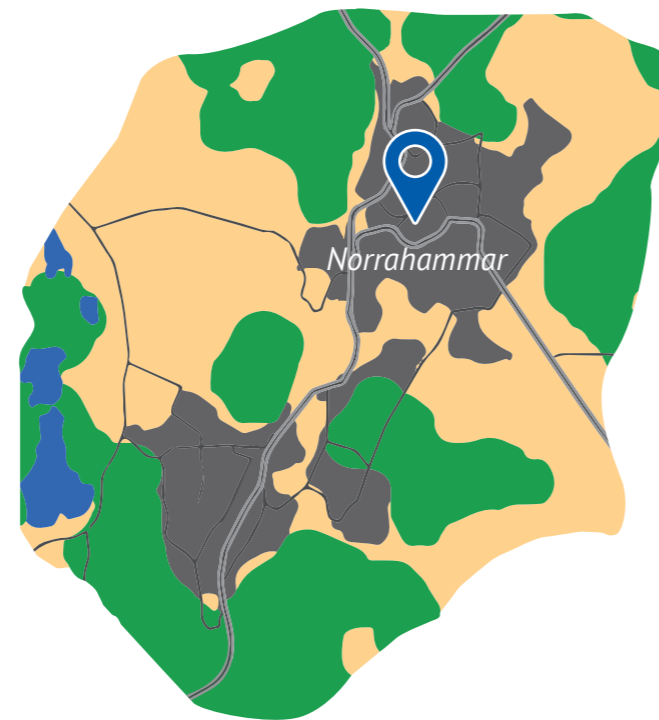
## Taberg – Kvarter Berget

*I centrala Taberg, granne med ICA och Konditori Rosetten har vi byggt 13 nya lägenheter. Projektet är avslutat och inflyttning sker i mars 2021.*

Lägenheterna i Taberg var det första nybyggnadsprojektet som sjösattes under Junehems flagg. Lägenheterna har varit mycket populära bland hyresgästerna och har hög standard. De är utformade som tvåor, treor och fyror och är fullutrustade med tvättmaskin, torktumlare, helkaklade badrum samt parkett i alla rum. ■



*Interiör från nybyggnationen i centrala Taberg, Samt utsikten från en av balkongerna.*



## Norrahammar – Centrum

*Just nu uppförs det nya centrumhuset i Norrahammar som kommer att bli ett naturligt landmärke och en samlingsplats för ortsborna. Inflyttningen är planerad till sommaren 2022.*

Fastigheten kommer att inrymma 36 lägenheter varav 12 blir trygghetsbostäder för seniorer 70+. Lokalerna kommer även att rymma kontor, familjecentral, fritidsgård och bibliotek. Målet är att skapa en förtätad centrumkärna som fungerar som en inbjudande samlingspunkt för ortsborna. I anslutning till projektet kommer Jönköpings kommun också att färdigställa en ny torgyta. ■

Byggnationen i Norrahammar.



Visionsbilder över nybyggnationen i Norrahammar.

# Bolaget och personalen

## Personal

Idag är vi 42 engagerade medarbetare som alltid strävar efter att genom god kvalitet och gott kundbemötande skapa trygga och hållbara boendemiljöer. Under 2020 fick vi tre nya kollegor och vår personalstyrka utökades med följande tjänster; byggprojektledare, snickare samt fastighetsskötare. Utöver detta så har även personal anställts vid personalomsättning.

Vi ser ljusst på framtiden och planerar för fler anställningar i takt med att Junehem växer och verksamheten förändras. Hittills under 2021 har fyra lokalvårdare anställts och vi hoppas att året bjuder på fler nya ansikten och kollegor. Vi hälsar alla nya kollegor varmt välkomna till oss på Junehem och hoppas ni ska trivas

## Digital omställning

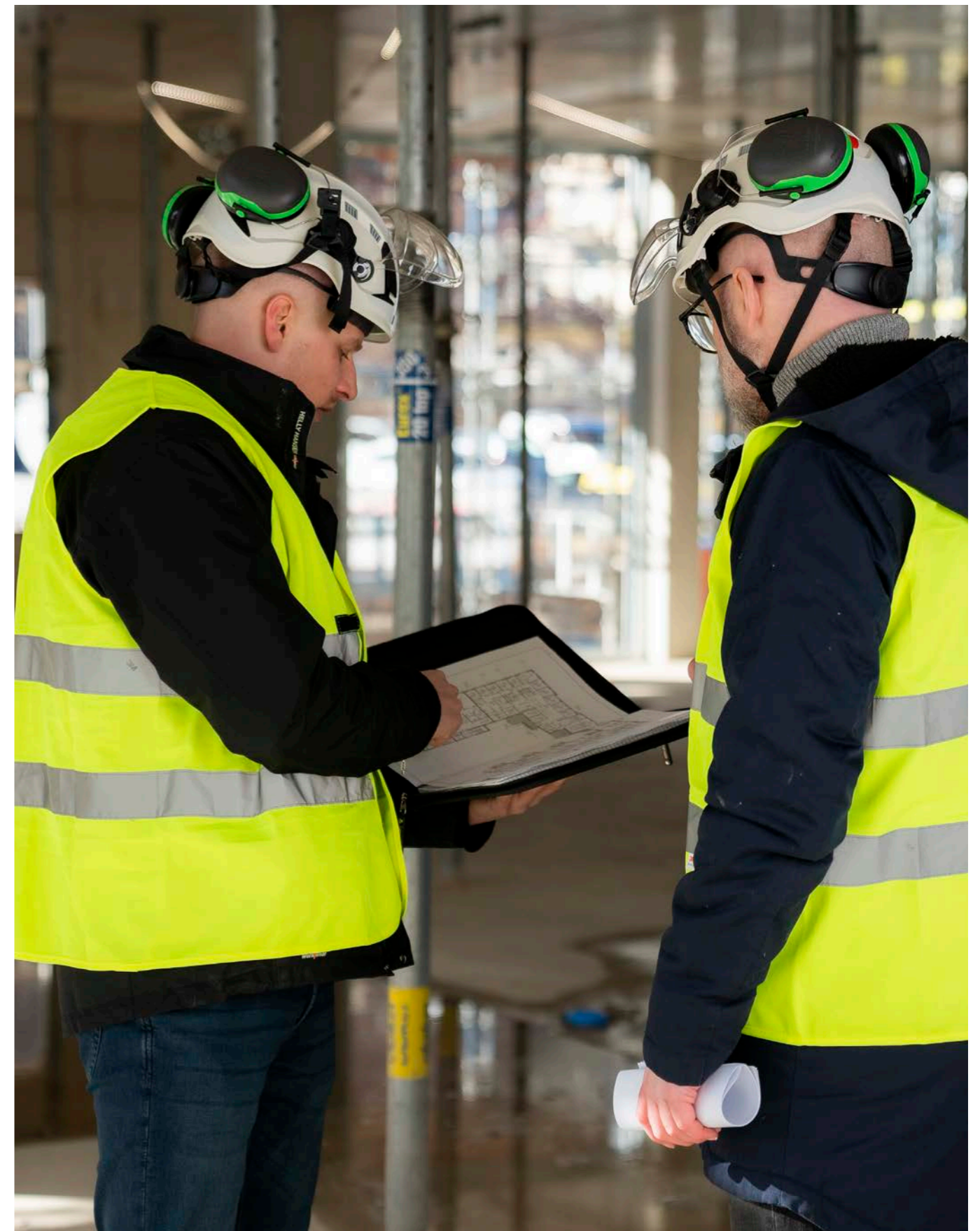
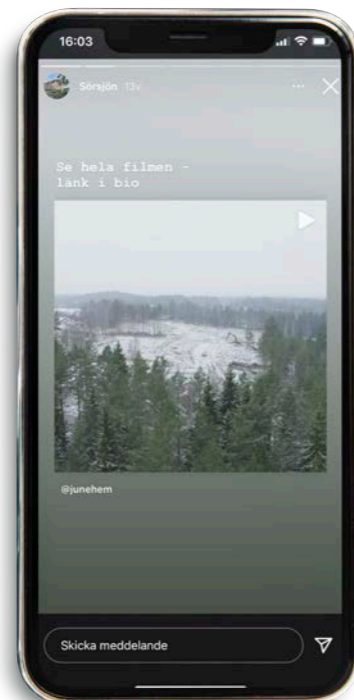
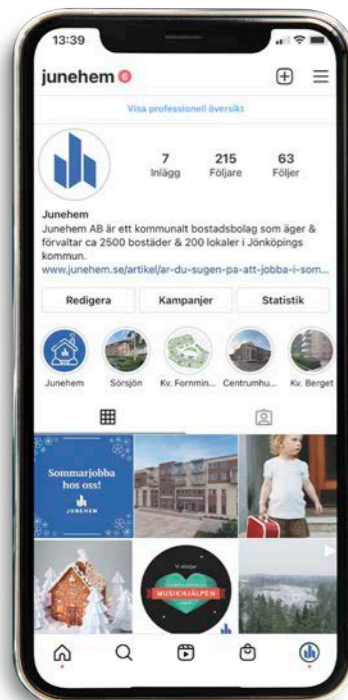
Under 2020 har vi utvecklat vårt arbetssätt och vi har jobbat mer digitalt så som många andra företag i effekten av COVID-19. Vi har fått arbeta på ett annorlunda sätt än vad vi är vana vid och har ändrat våra kontaktvägar såväl som kontaktsätt för att anpassa oss till den rådande situationen. 2020 har bjudit på många utmaningar men har också gjort att vi snabbt och effektivt fick ställa om till ett mer digitalt arbetssätt. Detta tycker vi att vi lyckats med och löst på ett bra sätt. Delar av

arbetssättet kommer vi ha nytta av och ta med oss även efter pandemins slut. Vi ser fram emot att återigen kunna ses och inte bara genom digitala möten!

## Sociala medier

I december 2020 startade vi upp våra sociala medier och avrundade året. Vi valde att i första hand inrikta oss på LinkedIn och Instagram. Vårt första inlägg var om första spadtaget och att byggnationen av projektet Sörsjön drog igång. Eftersom COVID-19 har varit en del av vår vardag och mycket som vi gjort tidigare inte gått att genomföra på grund av restriktioner har det gjort att vi har fått tänka om och komma med nya lösningar och idéer för att nå ut om olika händelser. En film på sociala medier och på vår webb blev lösningen för att berätta om det första spadtaget och för att kicka igång projektet Sörsjön.

Vi ser att våra sociala medier kommer kunna visa de projekt och det arbete som vi är så stolta över men också för att sprida information exempelvis till våra hyresgäster. Detta är något som vi kommer arbeta vidare med och utveckla under kommande år. Vi vill fortsätta att berätta om oss på Junehem, våra projekt och den resa som vi är på varje dag. ■





## Mats Sand, fastighetsansvarig Bankeryd & Bottnaryd: ”Vi har varit väldigt snabba på att ställa om.”



Robban, vår snickare.



**Många vill bo i Bankeryd! Så har det alltid varit.**

**”Det är ett otroligt högt tryck på våra bostäder, och det är naturligtvis jättekul”, säger Mats Sand som ansvarar för Junehems bostäder i Bankeryd och Bottnaryd.**

Mats Sand har jobbat som fastighetsansvarig i Bankeryd sedan 2013 då han anställdes i dåvarande Bankerydshem. I dag ansvarar han även för Junehems fastighetsbestånd i Bottnaryd.

”Vi har alltid haft ett väldigt stort intresse för våra bostäder – kön är gedigen – men visst finns det lägenheter som har det där lilla extra. Finns det hiss eller en egen liten täppa så är bostäderna väldigt populära”, berättar Mats.

**Vilka är de viktigaste händelserna under 2020?**

”Vi kommer nog alla att minnas 2020 som ett väldigt märkligt år. Vi hade planerat att göra många underhållsrenoveringar och

“

**”Vi har en arbetsskuld att beta av, så visst vore det skönt om pandemin släpper så att vi kan ta itu med vår underhållsplan.”**

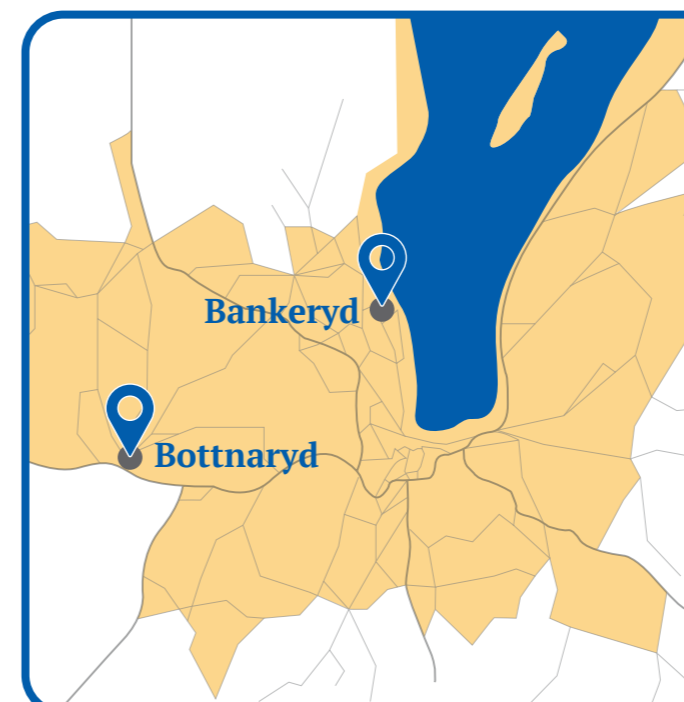
Mats Sand, fastighetsansvarig Bankeryd och Bottnaryd.

omfattande stambyten. När pandemin bröt ut tvingades vi ställa om med kort varsel och istället fokusera på insatser som inte innebar arbete inne hos hyresgästerna. Det har blivit mycket fasadmålning, uppfräschning av utemiljöerna och ny belysning i många trapphus. I Bankeryd har vi även målat om fasaderna på Centrumhuset och ICA. Vi har också renoverat pelarna i husets parkeringsgarage. I Bottnaryd har vi bytt sex ganska stora tak på våra tvåplanshus samt installerat solcellspaneler på två av dem.”

**Vad ser du fram emot under 2021?**

”Vi har ju en arbetsskuld att beta av, så visst vore det skönt om

pandemin släpper så att vi kan ta itu med vår underhållsplan. Framförallt är det de planerade stambytena som vi gärna vill komma igång med. På längre sikt har vi två spännande nybyggnadsprojekt på gång i centrala Bankeryd. Tanken är att vi ska riva det gamla bankhuset vid torget och bygga ca 25 nya lägenheter. Strax intill planerar vi också för ca 20 lägenheter som ska hyras ut som trygghetsboenden. I Bottnaryd har vi planer på att bygga ett punkthus och ytterligare en radhuslänga. Vi gör bedömningen att det kommer att finnas ett behov framöver!” ■



**Antal bostäder Bankeryd:** 480. Majoriteten av lägenheterna finns mitt inne i samhället, huvudsakligen i centrum och i ett stråk bort mot Attarpsbadet. Ett fastighetsbestånd med tre huskroppar, byggt 2017, är beläget vid Odlingssvägen på Backamo. Utmed Stationsgatan finns även bostäder med radhuskaraktär. Fastigheterna i centrum omfattar även Centrumhuset med bland annat vårdcentral, folktandvård, apotek, kvinnohälsovård och familjecentral. I beståndet ingår även ICA Supermarket. Förutom dessa lokaler så finns det även förskolor och bibliotek.

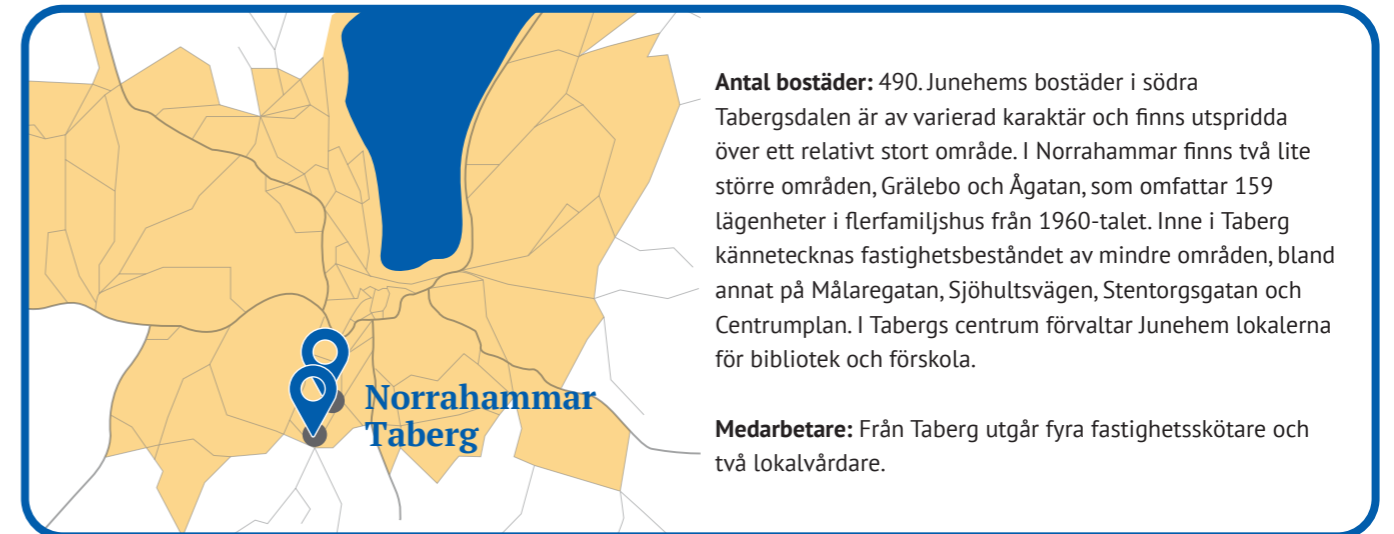
**Antal bostäder Bottnaryd:** 105 lägenheter belägna i tvåvåningshus i centrala Bottnaryd. I anslutning till dessa finns även två radhuslängor på Stationsvägen och Nygatan.

**Medarbetare:** Tre medarbetare på kontoret samt fem fastighetsskötare och två lokalvårdare.

## Lotta Sparw, fastighetsansvarig Tabergsdalen Syd: ”Området är väldigt populärt bland dem som jobbar på Torsvik.”

*Det händer mycket i Tabergsdalen just nu.*

*”Det märks att vi har ett generationsskifte på gång. Det är också många som vill flytta ut från centrala Jönköping och som uppskattar naturen här. Närheten till Torsvik har också gjort området attraktivt för dem som jobbar där”, säger Lotta Sparw som ansvarar för Junehems bostäder i södra Tabergsdalen.*



**Antal bostäder:** 490. Junehems bostäder i södra Tabergsdalen är av varierad karaktär och finns utspridda över ett relativt stort område. I Norrahammar finns två lite större områden, Grälebo och Ågatan, som omfattar 159 lägenheter i flerfamiljshus från 1960-talet. Inne i Taberg kännetecknas fastighetsbeståndet av mindre områden, bland annat på Målaregatan, Sjöhultsvägen, Stentorgsgatan och Centrumplan. I Tabergs centrum förvaltar Junehem lokalerna för bibliotek och förskola.

**Medarbetare:** Från Taberg utgår fyra fastighetsskötare och två lokalvårdare.



*Lotta Sparw, fastighetsansvarig i Tabergsdalen Syd.*

För fem år sedan började Lotta Sparw jobba som bostads-koordinator på nkBo. Hösten 2020 tillträdde hon tjänsten som fastighetsansvarig för södra delarna av Tabergsdalen som omfattar centrala Taberg samt två bostadsområden i Norrahammar och ett i Månsarp. Med sin bakgrund som bostadskoordinator känner Lotta sina hyresgäster väl och vet vad marknaden vill ha.

Fastighetsbeståndet i det här området är lite äldre och består av mindre fastigheter som ligger ganska utspridda. Sammanlagt handlar det om 13 fastigheter, varav många är flerfamiljshus från 60-talet. Det gör att lägenheterna ofta är något mindre, berättar Lotta.

”Det här har gjort att det är stor efterfrågan på större lägenheter, särskilt fyror. Därför känns det roligt att vi snart kan erbjuda nya större bostäder i Sörsjön och på Taheområdet.”

Det finns dock redan i dag några bostäder av radhuskaraktär.

”Det är radhusen på Maskinvägen och Titanvägen, de så kallade Glashusen, uppe vid Tahe som är jättepopulära. Det är ytterligare en anledning till att det ska bli så kul att kunna erbjuda våra hyresgäster nya kedjehus och parhus på Tahe.”

### Vilka är de viktigaste händelserna under 2020?

”Vi hann avsluta ett större stambyte i ett av husen på Grälebo utan att påverkas av pandemin. Då passade vi också på att renovera lägenheterna med helkaklade badrum. Därefter fick vi planera om arbetena och ägna oss mycket åt att fräscha upp



**”Renoveringen av lekplatser och utemiljöer har varit väldigt uppskattade både av de boende och av förskolorna i närheten.”**

våra utemiljöer. På Ågatan har vi rensat och gjort i ordning utemiljön runt ett av husen, vi satte då flertal cortenstålringar utmed fasaden, dessa kommer det att planteras i till våren. Vi har också gjort om en lekplats på Grälebo och gjort iordning två grillplatser. Det har varit väldigt uppskattat både av de boende och av förskolorna i området.”

### Vad ser du fram emot under 2021?

”Det ska bli jätteroligt med inflyttningen i de 13 nyproducerade lägenheter i centrala Taberg, intill Ica, som vi tar över för inflyttning i mars 2021. När vi är igenom pandemin kommer vi att återuppta arbetet med att byta stammar i de fem resterande husen på Grälebo och även i tre hus på Åsastigen. Det här är två projekt som jag verkligen ser fram emot att få klart. På Junegatan planerar vi ett större projekt med fönsterbyte och tilläggsisolering av fasader samt renovering av balkongerna. Vi kommer också att måla om fasaderna och byta tak på Maskinvägen/Titanvägen. Den plan som vi har utformat för våra utemiljöer på alla områden ska börja verkställas efter hand under året.” ■

## Andreas Ericsson, fastighetsansvarig Gränna: ”Våra renoveringsprojekt sänder viktiga signaler.”

*Det natursköna läget och närheten till flera större städer gör Gränna till en attraktiv bostadsort.*

*”Jönköping, Tranås och Linköping ligger alla inom pendlingsavstånd och det är nära till motorvägen. Det märks på efterfrågan!”, säger Andreas Ericsson som ansvarar för Junehems bostäder i Gränna, Visingsö och Skärstadalen.”*

Andreas Ericsson började jobba som fastighetsskötare på dåvarande Grännahus 2004 och har varit fastighetsansvarig sedan 2016. Junehems upplägg med lokala förvaltningsområden inom verksamheten tycker han var ett riktigt smart drag.

”Förvaltningen blir superlokal och vi som ansvarar för fastigheterna får verkligen arbeta nära våra hyresgäster. Vi fastighetsansvariga kompletterar varandra på ett bra sätt och har olika bakgrund – som fastighetsskötare, bostadskoordinator samt inom snickeri och ventilation. Vi hjälper varandra i vardagen genom att utbyta erfarenheter.”

Andreas konstaterar att efterfrågan på bostäderna generellt är mycket hög, både inne i Gränna och i de mindre samhällena.

”Gränna har stor attraktionskraft på grund av sin charm och möjligheterna till arbetspendling både norr- och söderut. Kaxholmen är mycket populärt på grund av sin närhet till Jönköping. På Visingsö är omsättningen av hyresgäster lägre, och det beror förstås på logistiken. I Skärstad och Ölmstad drivs efterfrågan bland annat av villasäljare som vill ha ett bekvämare boende på äldre dar och av människor som söker ett boende utanför stadsbruset”, säger Andreas.

### Vilka är de viktigaste händelserna under 2020?

”När pandemin bröt ut fick vi lägga om strategin och försöka utföra så mycket underhållsarbete som möjligt utomhus, för att inte kompromissa med våra hyresgästers och våra medarbetares säkerhet. Det har blivit en hel del tak- och fönsterbyten, fasadrenoveringar samt uppfrysningar av utemiljön. Bland annat har vi bytt tak på två fastigheter som ligger på vägen ner mot hamnen i Gränna. I Ölmstad har vi också bytt tak på



“

*”Det roliga med att jobba för Junehem är att vi har resurser att renovera och utföra vårt planerade underhåll. Vi har fått många positiva reaktioner från invånarna under året – både för att vi satsar på de mindre samhällena och för att vi håller igång byggsverige.”*



Andreas Ericsson,  
fastighetsansvarig i Gränna.

fastigheterna på Lindvägen. I Kaxholmen har vi renoverat utemiljön kring tre fastigheter vilket har varit mycket uppskattat. Ett av de planerade projekten som vi kunde genomföra var takbytet på Gränna äldreboende. En stor investering med 4 000 kvadratmeter nytt tak. Samtidigt installerade vi Junehems hittills största solcellsanläggning med 370 paneler och en effekt på 110 000 kwh. Solcellerna kommer att stå för en tredjedel av äldreboendets årsförbrukning av el. Projektet har varit mycket uppskattat av Grännaborna och av oss själva. Det är kul att kunna vara med och satsa och investera i den lokala boendemiljön!”

### Vad ser du fram emot under 2021?

”Under 2020 påbörjade vi byggnationen av 12 nya lägenheter på Fornminnesvägen i Ölmstad. Lägenheterna byggs som parhus med egen ingång och uteplats och har varit mycket efterfrågade. Projektet har upphandlats som modulhus vilket gör att bygget har gått snabbt. Under 2021 är det inflyttning. Vi ser att det är en hög efterfrågan på bostäder i Ölmstad – många äldre som säljer sina villor vill bo kvar på orten. Det här projektet ger en viktig signal att allmännyttan satsar även på de mindre orterna.” ■



**Antal bostäder Gränna:** 403. Majoriteten av lägenheterna ligger i flervåningshus, samtliga inne i staden. I fastighetsbeståndet ingår även Gränna äldreboende.

**Antal bostäder Kaxholmen:** 120. Här finns flera olika typer av bostäder, från lägenheter i flervåningshus till radhusliknande områden och parhus med egen täppa. Efterfrågan är stor på grund av närheten till Jönköping och Huskvarna.

**Antal bostäder Skärstad:** 26. Bostäderna är utformade som parhus och radhus i ett plan med egen ingång och egen trädgård.

**Antal bostäder Visingsö:** 103. Bostäderna består av lägenheter i parhus och villor. I fastighetsbeståndet ingår även Annero äldreboende.

**Antal bostäder Ölmstad:** 9. Bostäderna är utformade som radhus i markplan med egen uteplats.

**Medarbetare:** Tre medarbetare på kontoret, fem fastighetsskötare, en lokalvårdare och en målare.



Stefan Dareskog, fastighetsansvarig Tabergsdalen Norr.



Stefan Dareskog, jobbar på samma kontor som Lotta Sparw i Norrahammar.

## Stefan Dareskog, fastighetsansvarig Tabergsdalen Norr: ”Halvmesyrrer är inte vår grej – vi gör saker ordentligt!”

**I Norrahammar och Hovslätt har det varit ett händelserikt år.**

**”Vi har genomfört några riktigt stora renoveringsprojekt och har ännu större på gång”, säger Stefan Dareskog som ansvarar för Junehems bostäder i norra Tabergsdalen.**

Stefan Dareskog började jobba som fastighetsansvarig på nkBo 2015. Då kom han från en lång karriär i leverantörsledet till byggbranschen.

”Jag har jobbat med ventilation, byggplåt och isolering under många år. Dessutom har jag alltid älskat att bygga och

snickra själv – ett område som alltid varit mitt största intresse. Fastighetsförvaltning kändes som ett naturligt steg där jag kunde ta tillvara mina kunskaper”, berättar Stefan som gillar att det är nya utmaningar varje dag.

”Problemlösningen är det absolut roligaste i mitt jobb. Det händer nya saker hela tiden under en arbetsdag och det är otroligt utvecklande att få ansvara för en fastighet från taket till källaren.”

I samband med ombildningen till Junehem har organisationen också mött den gemensamma utmaningen att komma i kapp med underhållet, tycker Stefan.

“

**”De senaste åren har varit händelserika. Jag tycker att vi har skapat en bra struktur för vårt arbete. Det är roligt att få jobba i en organisation där alla är så engagerade och ambitiösa.”**

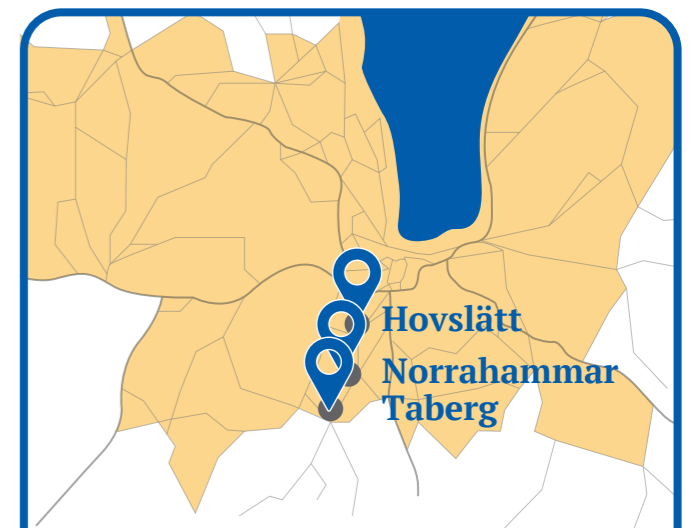
”Vi har etablerat en bra arbetsstruktur och jobbat fram en tydlig plan för framtiden. Med driftsättningen av vårt nya fastighetssystem har vi också fått ett jättebra arbetsredskap som hjälper oss att serva hyresgästerna på bästa sätt.”

### Vilka är de viktigaste händelserna under 2020?

”Trots att COVID-19 satte käppar i hjulet för oss så lyckades vi göra bra omprioriteringar och komma framåt. Ett av de enskilt största projekten är bytet av fönster på hela Huluäng, det vill säga nästan 300 lägenheter. Resultatet är ett tystare boende och bättre inomhusklimat för våra hyresgäster – vi har fått många positiva reaktioner. Samtidigt blir det en viss positiv påverkan på energiförbrukningen. Under hösten installerade vi även fjärrvärme från Jönköping Energi på Huluäng. Denna ersätter helt den tidigare pelletsanläggningen som stöttades av olja. Värmeleveransen har blivit mer driftsäker och miljövänlig. På Slätten bytte vi tak på tre av fastigheterna och satte in nya fönster i en av dem. I fastigheten där äldreboendet Gjutaren ligger har vi gjort om ventilationen och installerat nya aggregat. Vi har även investerat i nya digitala nyckelsystem i våra fastigheter, bland annat på Huluäng och i de centralt belägna fastigheterna i Norrahammar.”

### Vad ser du fram emot under 2021?

”Jag ser fram emot att komma igång med våra planerade stambyten så fort pandemin ger med sig. Vi har många stora projekt som väntar, bland annat på Huluäng, där vi även kommer att totalrenovera badrummen. Det är en av våra principer i Junehem – vi släpper inte igenom några halvmesyrrer utan gör saker ordentligt när vi ändå är i gång. På Slätten kommer vi att byta det sista taket samtidigt samt utföra fönsterbyte i ytterligare ett hus. Vi planerar också för nya balkonger. När allt är klart kommer husen på Slätten att kännas nästan som nya. Sedan ska det förstås bli väldigt spännande att följa vårt byggprojekt av ett nytt centrumhus i Norrahammars centrum, som ska stå klart för inflyttning år 2022! Detta kommer att inrymma såväl vårt nya kontor som fritidsgård, familjehem och bibliotek. ■



**Antal bostäder:** 639. Området sträcker sig från Norrahammars centrum och norrut mot Hovslätt. I centrala Norrahammar äger och förvaltar Junehem flera fastigheter som bland annat inrymmer Junehems huvudkontor och äldreboendet Gjutaren. Centralt beläget finns även bostadsområdet Villagatan samt några mindre fastigheter. I Norrahammar förvaltar bolaget bostadsområdet Slätten med fem fastigheter samt Tallhöjden med fyra punkthus och två större fastigheter. Tallhöjden var nkBo's första projekt och en del av det som i dag är Junehem. I Hovslätt finns Huluäng som är Junehems enskilt största bostadsområde med 296 lägenheter. Inne i Hovslätt finns ytterligare en hyresfastighet byggd på 1990-talet i det natursköna området Strömslund. Bland hyresgästerna i verksamhetsområdet finns några mindre privata företag samt kommunala och privata förskolor.

**Medarbetare:** I Norrahammar finns även vårt huvudkontor med 10 medarbetare, bland annat VD, economichef och projektledning, samt medarbetare med ansvar för både norra och södra Tabergsdalen. Härifrån utgår också fem fastighetsskötare och en snickare.



## 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% 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 AB Bankerydshem, Grännahus AB, Norrahammars Kommunala Bostäder AB (nkBo), Bottnaryds Bostads AB och Visingsöbostäder AB. som gick upp i Junehem.

### 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 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.

Nyproduktionen har under året tagit fart och olika byggprojekt som innefattar totalt 192 bostäder har påbörjats under 2020. Tillsammans med de 13 som påbörjades under 2019 så har totalt 205 bostäder påbörjats. Vilket är 30 bostäder fler än det krav som ägardirektivet ställde fram till 2023. Direktavkastningen uppgår till 4,2%, soliditeten uppgår till 21,0% och den justerade soliditeten till 61,6%. Bolaget uppfyller därmed de finansiella direktiven för år 2020.

### Organisationstillhörighet

Företaget är medlem i:

- Sveriges Allmännyttas
- 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, 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 2 358 bostadslägenheter med en total yta om 155 513 kvm. Den sammanlagda lokalytan uppgick vid samma tidpunkt till 19 062 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. Lokala närvaron och kundservice är viktiga ledord för bolaget.

Medelantalet anställda uppgick under verksamhetsåret till 37 (34) personer. 56% (59%) av de anställda är verksamma som fastighetsarbetare och 44% (41%) som tjänstemän. Könsfördelningen ser ut enligt följande: 30% (29%) kvinnor och 70% (71%) män.

### Hyror och marknad

Hysesförhandlingen med Hyresgästföreningen resulterade i en överenskommelse om höjning av bostadshyrorna från och med 1 april 2020. Uppgörelsen var differentierad på kall- respektive varmhyra. Kallhyran justerades med 16 kr (17 kr) per kvm och år, och varmhyran med 18,25 kr (18 kr) per kvm och år.

De totala hyresintäkterna för verksamhetsåret uppgick till 167 482 tkr (164 270 tkr). Vid årets utgång var den genomsnittliga bostadshyran 944 (925) 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 företagets bostäder uppgick på årsbasis till 954 tkr (644 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

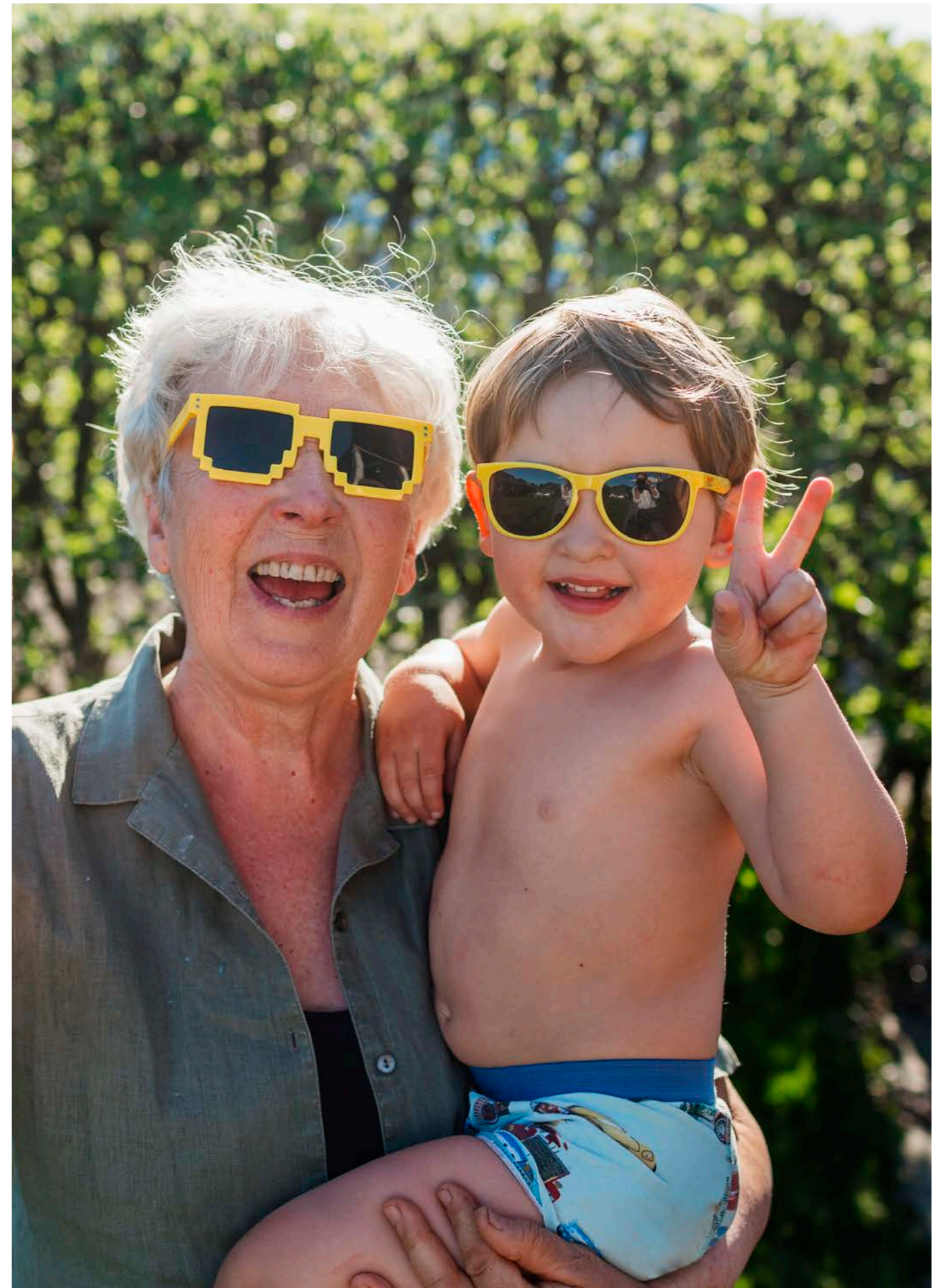
Företagets målsättning är att underhåll av fastigheterna ska ha hög prioritet. Avsikten är att bibehålla fastigheternas attraktivitet samt skapa förutsättningar för låga driftkostnader. På grund av pandemin har många planerade åtgärder fått vänta och bolaget har istället fått fokusera på yttre underhåll. Därför har åtgärderna under verksamhetsåret främst varit fokuserade på takbyten. Taken har bytts på husen på Flahultsvägen, Mollbergsvägen 8–12, på Sjögatan 59–65 och Amiralssvägen 15.

Ett stambyte har kunnat genomföras tidigt på året på Smedjegatan och pelare i garaget på Sjöåkravägen har renoverats. Fjärrvärme har installerats på Stationsgatan och det pågår även en fjärrvärmeinstallation på Huluäng. Husen på Huluäng och Mollbergsvägen 12 har fått nya fönster. Utöver detta har ett antal projekt påbörjats som kommer att färdigställas under 2021. Investeringarkostnaderna i nyproduktion återfinns framförallt i byggnationen på fastigheten Berget 1:69, i Ölmsstad 2:85, Norrahammars centrum och i byggnationsprojektet Sörsjön. I övrigt har företaget projekteringskostnader för ytterligare ett antal planerade byggnationsprojekt.

Verksamhetsårets investeringar uppgick till 162 372 tkr (35 406 tkr). Av dessa avser 157 761 tkr (34 661 tkr) investeringar i ny-, till- och ombyggnation samt komponentbyten. 4 611 tkr (745 tkr) avser investeringar i maskiner och inventarier. Sedvanligt kostnadsfört underhåll har utförts till ett belopp av 38 446 tkr (39 839 tkr).

### 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 617 000 tkr (550 000 tkr). Samtliga krediter är amorteringsfria och upplånade genom koncernens internbank. Den genomsnittliga räntan var vid verksamhetsårets utgång 0,74% (0,64%). Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 43 (31) månader, och den genomsnittliga kapitalbindningen till 43 (31) månader. Andel krediter med rörlig ränta uppgick till 11% (12%).

Nyckeltal	2020	2019
Nettoomsättning	168 988	166 484
Resultat efter finansiella poster	10 065	12 277
Balansomslutning	911 277	790 055
Rörelsemarginal	9,5%	10,6%
Direktavkastning	4,2%	3,7%
Soliditet	21,0%	21,8%
Justerad soliditet	61,6%	62,7%

### Känslighetsanalys

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

Resultatpost	Förändring	Resultatpåverkan
Hyresnivå bostäder	1%	1 400
Vakansgrad bostäder	1%	1 400
Drift- och underhållskostnader	1%	900
Räntenivå	1%-enhet	6 100

### Utsikter för framtiden

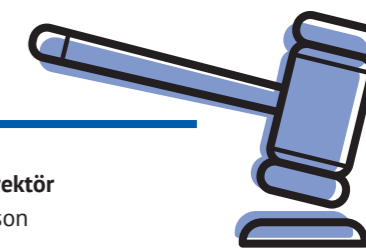
Junehem planerar att inom de närmsta åren framställa nya lägenheter för att möta den ökade efterfrågan på bostäder i Jönköpingsregionen och för att tillgodose ägarens nyproduktionskrav. I dagsläget har Junehem ett antal stora byggnationsprojekt som pågår. Två av projekten har beräknad inflytt under 2021. Det är i Berget 1:69 i Tabergs centrum där det byggs tretton lägenheter och i Ölmstad 2:85 där byggnation av sex parhus med totalt tolv lägenheter pågår. I Norrahammars centrum byggs 36 lägenheter varav några är tänkta som trygghetsboende. I byggnationen ingår även bland annat bibliotek, fritidsgård och kontor. I Taberg byggs Sörsjön där totalt elva hus är planerade med totalt 144 lägenheter. Planering 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.

Enligt beslut i kommunfullmäktige ska Junehem under 2021 ta över förvaltningen för Vätterhems fastigheter i Tenhult och Ödestugu. Beslut finns också på att bolaget ska köpa fastigheter av Jönköpings kommun i Bottnaryd, Barnarp, Tenhult och Skärstad.

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 2021 kommer fokus vara på tak- och fönsterbyten samt 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 3 april 2020. Styrelsen har under året haft 7 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	106 993 780 kr
Årets resultat	18 889 518 kr
<b>Summa</b>	<b>125 883 298 kr</b>

#### Styrelsen föreslår vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna	12 100 000 kr
Balanseras i ny räkning	113 783 298 kr
<b>Summa</b>	<b>125 883 298 kr</b>

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 465 000 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	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Hysesintäkter	1	167 482	164 270
Övriga förvaltningsintäkter		1 506	2 214
<b>Summa</b>		<b>168 988</b>	<b>166 484</b>
<b>Externa kostnader</b>			
Tjänster och material		-58 878	-60 844
Taxebundna kostnader		-18 620	-17 832
Uppvärmning		-13 481	-14 109
Fastighetsskatt		-3 985	-4 104
Övriga externa kostnader		-617	-615
Personalkostnader	3	-20 992	-20 381
Nedskrivningar		-4 000	0
Avskrivningar	4	-31 470	-30 922
Övriga rörelsekostnader		-958	-89
<b>Summa</b>	5	<b>-153 001</b>	<b>-148 896</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 987</b>	<b>17 588</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	161	149
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-6 083	-5 460
<b>Summa</b>		<b>-5 922</b>	<b>-5 311</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 065</b>	<b>12 277</b>
Bokslutsdispositioner	8	14 935	-7 515
<b>Resultat före skatt</b>		<b>25 000</b>	<b>4 762</b>
Skatt på årets resultat	9	-6 110	-1 098
<b>Årets resultat</b>		<b>18 890</b>	<b>3 664</b>



# Balansräkning

## TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	748 165	737 359
Maskiner, inventarier och installationer	11	6 118	3 219
Pågående ny- och ombyggnader	12	134 054	21 814
<b>Summa</b>		<b>888 337</b>	<b>762 392</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	13	280	360
<b>Summa</b>		<b>280</b>	<b>360</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>888 617</b>	<b>762 752</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager</b>			
Lager (bränsle och vitvaror)		273	210
<b>Summa</b>		<b>273</b>	<b>210</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		800	1 010
Fordringar till koncernföretag		14 935	0
Övriga fordringar		2 634	2 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 322	2 182
<b>Summa</b>		<b>21 691</b>	<b>5 620</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Fordringar hos intresseföretag	14	442	784
<b>Summa</b>		<b>442</b>	<b>784</b>
Kassa och bank	15	254	20 689
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 660</b>	<b>27 303</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>911 277</b>	<b>790 055</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	16	15 344	15 892
<b>Summa</b>		<b>65 344</b>	<b>65 892</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		106 993	102 781
Årets resultat		18 890	3 664
<b>Summa</b>		<b>125 883</b>	<b>106 445</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>191 227</b>	<b>172 337</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	29 037	22 927
<b>Summa avsättningar</b>		<b>29 037</b>	<b>22 927</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	18	628 865	550 000
<b>Summa avsättningar</b>		<b>628 865</b>	<b>550 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		35 079	16 326
Skulder till koncernföretag		0	2 019
Övriga skulder		878	963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	26 191	25 483
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>62 148</b>	<b>44 791</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>911 277</b>	<b>790 055</b>



## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans per 2019-01-01	100	0	0	30	-40
Nyemission	49 900				
Disposition enligt beslut på årsstämma				-40	40
Fusion		16 440		96 741	
Omföring uppskrivningsfond		-548		548	
Erhållna aktieägartillskott				5 502	
Årets resultat					3 664
<b>Utg balans per 2019-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>15 892</b>	<b>0</b>	<b>102 781</b>	<b>3 664</b>

Antal aktier: 50 000

	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
<b>Utg balans per 2020-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>15 344</b>	<b>0</b>	<b>106 993</b>	<b>18 890</b>

Antal aktier: 50 000



## 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

### 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.

### 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 11% (12%) 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	2020	2019
Bostäder	145 834	142 657
Lokaler	20 984	20 795
Garage och parkeringsplatser	2 602	2 522
<b>Summa</b>	<b>169 420</b>	<b>165 974</b>

Avgår		
Hyresbortfall, bostäder	-954	-644
Hyresbortfall, lokaler	-243	-163
Hyresbortfall, garage och parkeringsplatser	-253	-179
Hyresrabatter	-488	-718
<b>Summa</b>	<b>-1 938</b>	<b>-1 704</b>

<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>167 482</b>	<b>164 270</b>
----------------------------	----------------	----------------

Not 2 Operationella leasingavtal – leasetagare	2020	2019
Förfallotidpunkt inom ett år	65	2
Förfallotidpunkt senare än ett år men inom fem år	832	402
Förfallotidpunkt senare än fem år	0	0
<b>Summa</b>	<b>897</b>	<b>404</b>

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 306 tkr (204 tkr). Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt ovanstående.

Not 3 Anställda och personalkostnader	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	11	10
Män	26	24
<b>Summa</b>	<b>37</b>	<b>34</b>

Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 340	1 004
Övriga anställda	13 013	12 089
<b>Summa</b>	<b>14 353</b>	<b>13 093</b>

Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	317	181
Pensionskostnader övriga anställda	844	759
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 880	4 257
<b>Summa</b>	<b>5 041</b>	<b>5 197</b>

<b>Totala löner, ersättningar, sociala- och pensionskostnader</b>	<b>19 394</b>	<b>18 290</b>
---	---------------	---------------

Not 4 Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	28 310	27 837
Markanläggningar och installationer	1 452	1 471
Maskiner och inventarier	1 708	1 614
<b>Summa</b>	<b>31 470</b>	<b>30 922</b>

Not 5 Specifikation av rörelsens kostnader	2020	2019
Underhållskostnader	38 446	39 839
Uppvärmning	13 481	14 109
Fastighetsskötsel	18 560	19 249
Förbrukningsmaterial	2 129	1 094
Hyresgästföreningens medel	391	385
Fastighetsel	8 079	8 245
Sopphantering	4 453	3 982
Vatten	6 088	5 604
TV-kostnader	2 285	2 289
Administration	17 450	17 709
Försäkringspremier	1 120	1 060
Kundförluster	106	216
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	3 985	4 104
Nedskrivning	4 000	0
Avskrivningar	31 470	30 922
Utrangeringskostnader	958	89
<b>Summa</b>	<b>153 001</b>	<b>148 896</b>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2020	2019
Ränta och utdelning HBV	4	8
Övriga ränteintäkter	157	141
<b>Summa</b>	<b>161</b>	<b>149</b>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter	2020	2019
Räntekostnader koncernföretag	4 325	3 568
Avgift för kommunal borgen	1 741	1 890
Övriga finansiella kostnader	17	2
<b>Summa</b>	<b>6 083</b>	<b>5 460</b>

Not 8 Bokslutsdispositioner	2020	2019
Mottagna koncernbidrag	15 400	0
Lämnat koncernbidrag	-465	-7 515
<b>Summa</b>	<b>14 935</b>	<b>-7 515</b>

Not 9 Skatt på årets resultat	2020	2019
Uppskjuten skatt	6 110	1 098
<b>Summa</b>	<b>6 110</b>	<b>1 098</b>

Avstämning årets skattekostnad		
Redovisat resultat före skatt	25 000	4 762
Skatt enligt svensk skattesats 21,4%	-5 350	-1 019
Ej avdragsgilla poster	-1 100	-39
Skattemässiga justeringar	6 455	2 861
Underskottsavdrag som nyttjas i år	3	0
Underskottsavdrag som uppkommer	-8	-5
Förändring uppskjuten skatt på temporär skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	-6 110	-2 896
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-6 110</b>	<b>-1 098</b>

Not 10 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 194 935	0
Årets anskaffningar via fusion	0	1 178 546
Nyansskaffningar och omklassificeringar	45 522	17 023
Avyttringar och utrangeringar	-6 581	-634
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 233 876</b>	<b>1 194 935</b>

Ingående avskrivningar	-448 768	0
Årets ackumulerade avskrivningar via fusion	0	-420 577
Årets avskrivningar	-29 210	-28 736
Avyttringar och utrangeringar	5 623	545
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-472 355</b>	<b>-448 768</b>

Ingående uppskrivningar	15 892	0
Årets anskaffningar via fusion	0	16 440
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-548	-548
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>15 344</b>	<b>15 892</b>

Ingående nedskrivningar	-24 700	0
Årets anskaffningar via fusion	0	-24 700
Årets nedskrivning	-4 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-28 700</b>	<b>-24 700</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>748 165</b>	<b>737 359</b>
---------------------------------	----------------	----------------

<b>Verkligt värde</b>	<b>1 710 000</b>	<b>1 630 000</b>
-----------------------	------------------	------------------

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 marknadsmissigt avkastningskrav som varierar mellan 4% och 6% beroende på fastighetens skick och geografiska attraktivitetsläge.

Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 961	0
Årets anskaffningar via fusion	0	18 458
Årets anskaffningar	4 611	745
Avyttringar och utrangeringar	-614	-242
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 958</b>	<b>18 961</b>

Ingående avskrivningar	-15 742	0
Årets ackumulerade avskrivningar via fusion	0	-14 346
Årets avskrivningar	-1 712	-1 629
Avyttringar och utrangeringar	614	233
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 840</b>	<b>-15 742</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 118</b>	<b>3 219</b>
---------------------------------	--------------	--------------

Not 12 Pågående ny- och ombyggnader	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 814	0
Årets anskaffningar via fusion	0	4 176
Årets investeringar	157 761	34 661
Omklassificeringar	-45 521	-17 023
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>134 054</b>	<b>21 814</b>

Not 13 Andelar i intresseföretag	2020-12-31	2019-12-31
Husbyggnadsvaror HBV, org.nr 702000-9226	40	120
Jönköping Energi Vind Ekonomisk förening, org.nr 769622-5486	201	201
Huluängs Samfällighetsförening, org.nr 716403-2752, andel 68,21%	34	34
Visingsö Bygdegårdsförening, org.nr 826000-4752	5	5
<b>Summa</b>	<b>280</b>	<b>360</b>

Not 14 Fordringar hos intresseföretag	2020-12-31	2019-12-31
Husbyggnadsvaror HBV, org.nr 702000-9226	143	200
Huluängs Samfällighetsförening, org.nr 716403-2752	299	584
<b>Summa</b>	<b>442</b>	<b>784</b>

Not 15 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Koncernkonto SEB	0	18 019
Koncernkonto Swedbank	254	2 670
<b>Summa</b>	<b>254</b>	<b>20 689</b>

Not 16 Uppskrivningsfond	2020-12-31	2019-12-31
Ingående saldo	15 892	0
Årets anskaffningar via fusion	0	16 440
Överföring till fritt eget kapital p.g.a. avskrivning	-548	-548
<b>Summa</b>	<b>15 344</b>	<b>15 892</b>

Not 17 Uppskjuten skatteskuld	2020-12-31	2019-12-31
Ingående saldo	22 927	0
Årets anskaffningar via fusion	0	21 829
Återförda skattefordringar	6 110	1 098
<b>Summa</b>	<b>29 037</b>	<b>22 927</b>

Specifikation uppskjuten skattefordran/skatteskuld		
Temporära skattemässiga skillnader	29 045	22 930
Underskottsavdrag	-8	-3
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>29 037</b>	<b>22 927</b>

Not 18 Skulder till koncernföretag	2020-12-31	2019-12-31
Koncernkonto SEB	11 865	0
Fastighetslån Jönköpings Rådhus AB	617 000	550 000
<b>Summa</b>	<b>628 865</b>	<b>550 000</b>

Koncernkonto har redovisats exklusive beviljad kredit om 70 000 tkr.		
<b>Förfallotid efter balansdagen (kapitalbindning)</b>		
Inom 1 år	162 000	205 000
Mellan 1-5 år	290 000	282 000
Senare än 5 år	165 000	63 000
<b>Summa</b>	<b>617 000</b>	<b>550 000</b>

Specifikation av lånestruktur och räntebindingstider				
<b>Räntebindingstid till:</b>	<b>Belopp</b>	<b>Snittränta</b>	<b>Andel av lån</b>	
Rörlig ränta	67 000	0,08%	11%	
<b>2021</b>	95 000	0,88%	15%	
<b>2022</b>	51 000	0,59%	8%	
<b>2023</b>	99 000	0,78%	16%	
2024	37 000	1,05%	6%	
2025	45 000	1,27%	7%	
2026	58 000	0,56%	9%	
2027	65 000	0,70%	11%	
2028	100 000	0,80%	17%	
<b>Summa</b>	<b>617 000</b>			

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

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	1 001	891
Upplupna sociala avgifter	314	280
Förskottsbetalda hyror	17 320	16 594
Övrigt	7 556	7 718
<b>Summa</b>	<b>26 191</b>	<b>25 483</b>

Not 20 Poster inom linjen	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Förslag till resultatdisposition		
Till årsstämmans förfogande står följande medel:		

Balanserat resultat	106 993 780 kr
Årets resultat	18 889 518 kr
<b>Summa</b>	<b>125 883 298 kr</b>

Styrelsen föreslår vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till ägarna	12 100 000 kr
Balanseras i ny räkning	113 783 298 kr
<b>Summa</b>	<b>125 883 298 kr</b>

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 465 000 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 anförs 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		
Den 4 januari 2021 har del av fastigheten Göken 10 har sålts till Campus Gröna AB för sex miljoner kr. Besiktningen av lägenheterna på fastigheten Berget 1:69 är godkänd. De tretton lägenheterna har beräknat inflyttningsdatum 1 mars 2021.		

Norrahammar den 26 februari 2021



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 10 mars 2021

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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 6 mars 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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

### 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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.

- 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 2020 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 revisionsssed 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 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 trygghetssätt.

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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 10 mars 2021

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 2020. 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 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, 2021-03-12

\_\_\_\_\_  
Astrid Johansson  
Lekmannarevisor

\_\_\_\_\_  
Thomas Sjöberg  
Lekmannarevisor



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