

Högskolefastigheter i Jönköping AB

Org.nr 556284-1089

2024042313864

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Undertecknad VD i Högskolefastigheter i Jönköping AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning samt disposition av förlust fastställdes på ordinarie årsstämma 2024-04-08.

Jönköping 2024-04-09



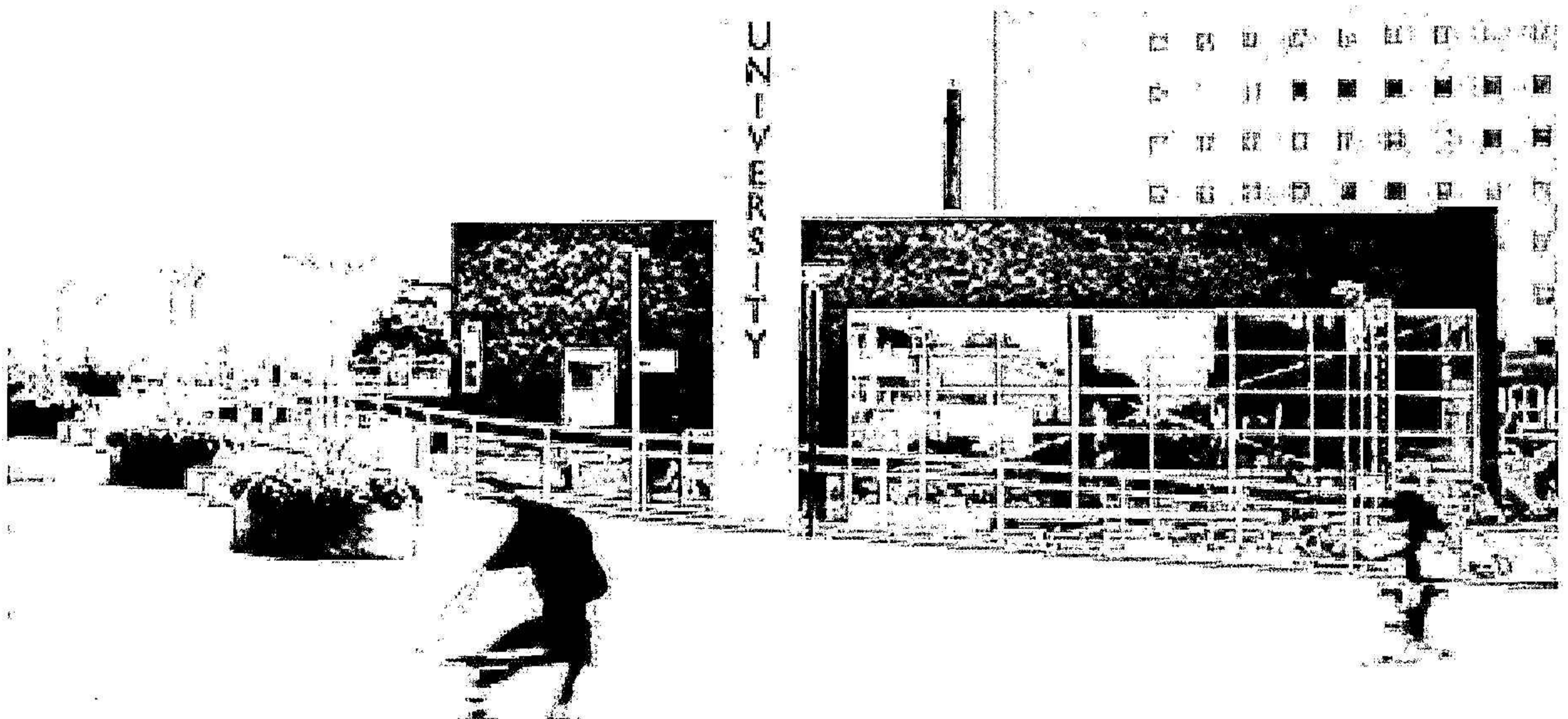
Magnus Olsson

VD



Årsredovisning
för
Högskolefastigheter i Jönköping AB
556284-1089

Räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31



Jag intygar att denna kopia stämmer med originalet

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen och VD för Högskolefastigheter i Jönköping AB avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13

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

Förvaltningsberättelse

Företagets verksamhet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att uppföra, äga och förvalta byggnader avsedda för Jönköping University samt att förvalta övriga av bolaget tillhöriga fastigheter. Företagets säte är i Jönköping.

Ändamålet med verksamheten är att främja högskoleverksamheten i Jönköpings kommun genom att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler.

Väsentliga händelser under året

Ett fortsatt omfattande arbete under året har varit arbetet med detaljplanen för Lappen 16. Detaljplanearbetet har blivit mer omfattande då detaljplanerat område har utökats. Förutom grusparkeringen nedanför Campus Arena så utreds även Mariedalsparken och ytan söder om Hälsohögskolan. I detaljplanarbetet ansöks om en total byggrätt BTA yta på 43 000 m² varav LOA ytan är 35 000 m² (inklusive garage). Diverse utredningar har genomförts och en byggentreprenör (NCC) är upphandlad i en samverkansform (partnering). Parallellt uppdrag gällande arkitekter har genomförts och tilldelning sker i början av 2024. Inför lagakraftvunnen detaljplan skall ett Exploateringsavtal med Mark och Exploatering tas fram då bolaget kommer behöva förvärva mark och sälja av mark. I tidplanen räknar man med att ha en gällande detaljplan kvartal 4 2024.

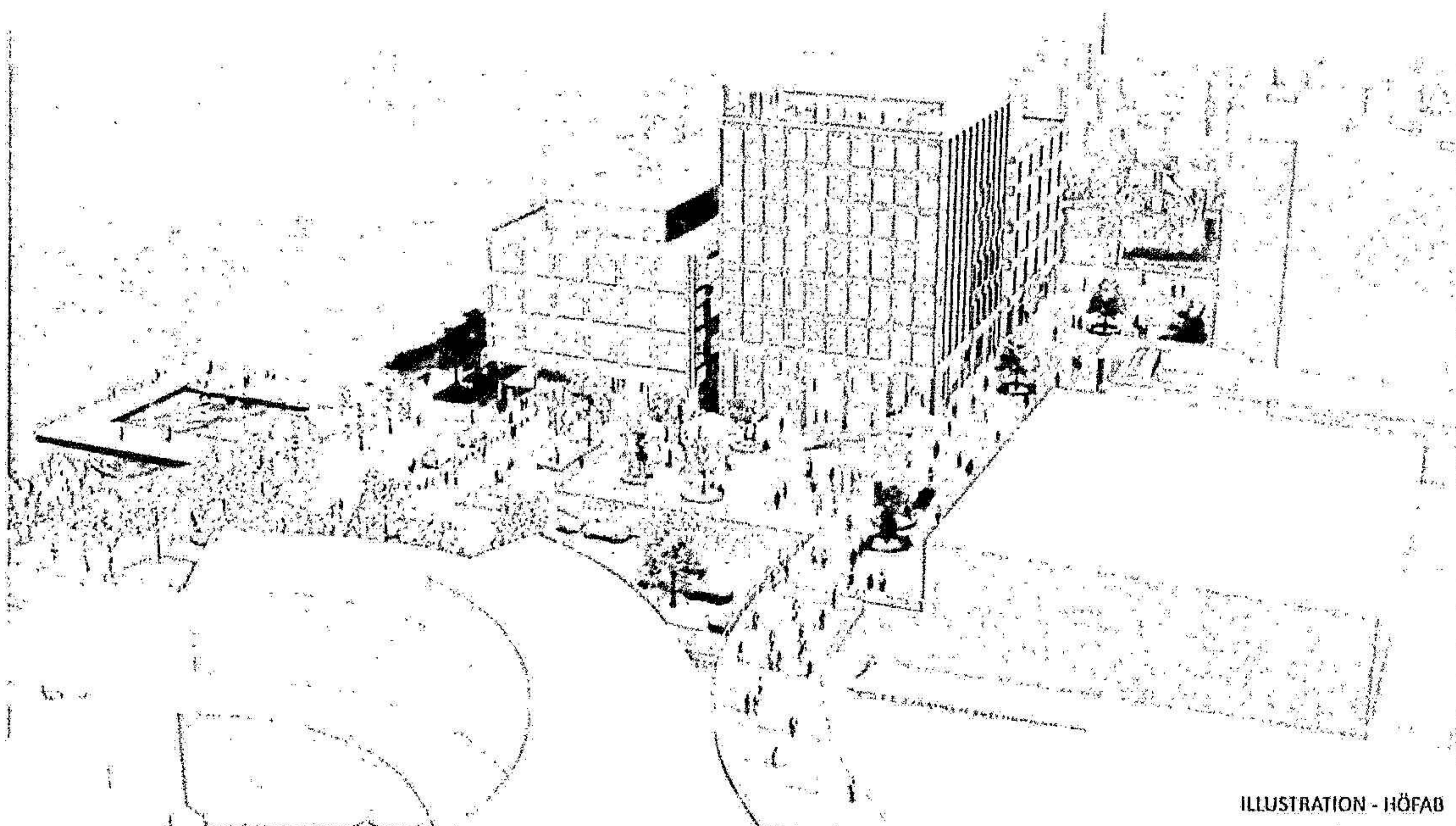


ILLUSTRATION - HÖFAB

Bild: Visionsbild fastighet Lappen 16

Den mest omfattande ombyggnationen under året har varit invändig ombyggnad i Studenternas Hus våning 1-3 för anpassning till Tekniska Högskolans verksamhet. Ombyggnation har skett i etapper och arbetet förväntas bli klart under början av 2024.

Taket på Tekniska Högskolan samt Internationella Handelshögskolan har bytts under 2023, dock kvarstår några takdelar kvar att byta men då arbetet är väderberoende sker detta först under 2024.

Bolaget byter kontinuerligt ut belysning mot LED men har under året genomfört större insatser då vi byter belysning på flera avdelningar och våningsplan, under 2023 har det största utbytet skett på Tekniska Högskolan våning 3.

Under året har flera hyresgäst Anpassningar genomförts, bland annat har fler toaletter byggts till på Hälsö högskolan våning 6.

Solcellslösning utreds fortfarande och elbilsaddare är monterade och i drift under året.

Två studenter från Tekniska Högskolan gjorde sin praktik på bolaget och tog fram en plan för utemiljön och cykelparkeringar på Campus. Ett konsultuppdrag har även skickats ut för att ta fram en plan för utvändigt miljö på campus och det arbetet fortsätter under 2024. Konstverket Topos har restaurerats under året.

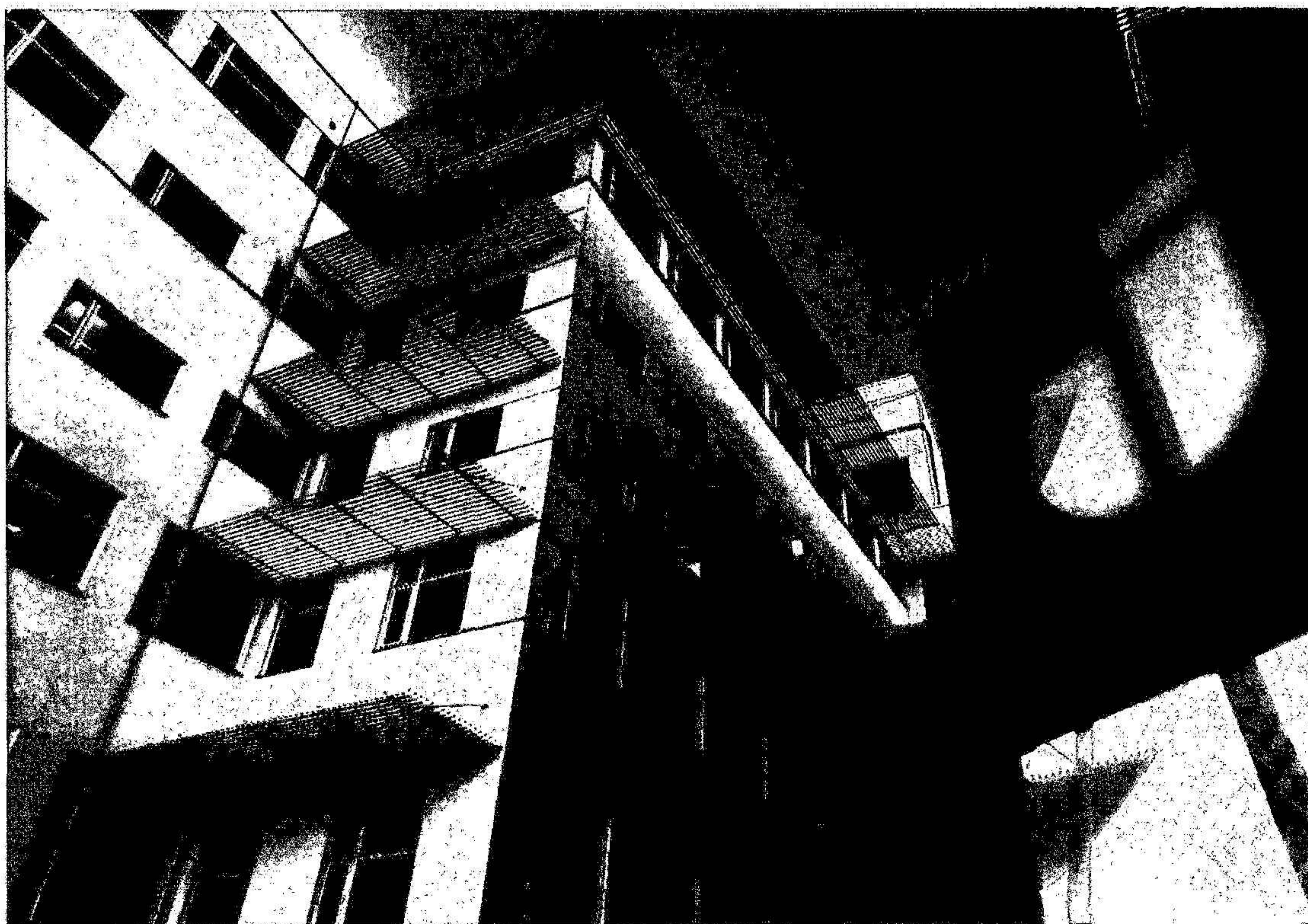


Bild: JIBS exteriör

Investeringar

Årets investeringar i ny-, till- och ombyggnationer samt inventarier uppgick till totalt 17,1 (28,6) mnkr.

Övrigt

Samtliga hyresintäkter är kopplade till en enda hyresgäst, Högskoleservice. Hyresavtalet är tecknat fram till och med 2024-06-30.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Företaget ser inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer för den verksamhet som bedrivs då Stiftelsen Högskolan i Jönköping är en mycket stabil hyresgäst som har ett avtal med staten till och med 2039-06-30. HÖFAB:s hyresavtal med Högskolan har avtalstid till och med 2024-06-30 men förlängs automatiskt. Under 2024 kommer ett nytt hyresavtal att tas fram mellan Höfab och Högskoleservice med samma löptid som Stiftelsen Högskolan i Jönköping har med staten.

Förväntad framtida utveckling

Detaljplanen för Lappen 16 fortsatta arbete med de utredningar som krävs för att få till framtida byggnationer på det detaljplanerade området. Högskolan i Jönköping gör en ny ansökan under 2024 om att få bedriva tandläkarutbildning.

Icke-finansiella upplysningar

Personal

Antalet anställda i bolaget är 7 (7) årsanställda. Bolaget har en extern verkställande direktör på halvtid.

Miljöinformation

Högskolefastigheter i Jönköping AB är miljödiplomerade.

Under 2023 minskades elförbrukningen med 6%, värmeförbrukning oförändrad och förbrukning av kyla med 10% jämfört med föregående år. Det visar att de energisparande åtgärder som bolaget gör har stor nytta.

Ägarförhållanden

Företaget ägs till 85,7 % av Jönköpings Rådhus AB, organisationsnummer 556380–7162, med säte i Jönköping, vilket är helägt av Jönköpings kommun, samt till 14,3 % av Stiftelsen Högskolan i Jönköping, organisationsnummer 826001–7333, med säte i Jönköping.

Ägarstyrning

Kommunstyrelsen har enligt 6 kap. 1 § kommunallagen (KL) uppsiktsplikt över kommunal verksamhet som bedrivs i kommunala bolag och ska enligt 6 kap. 1 a § 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.

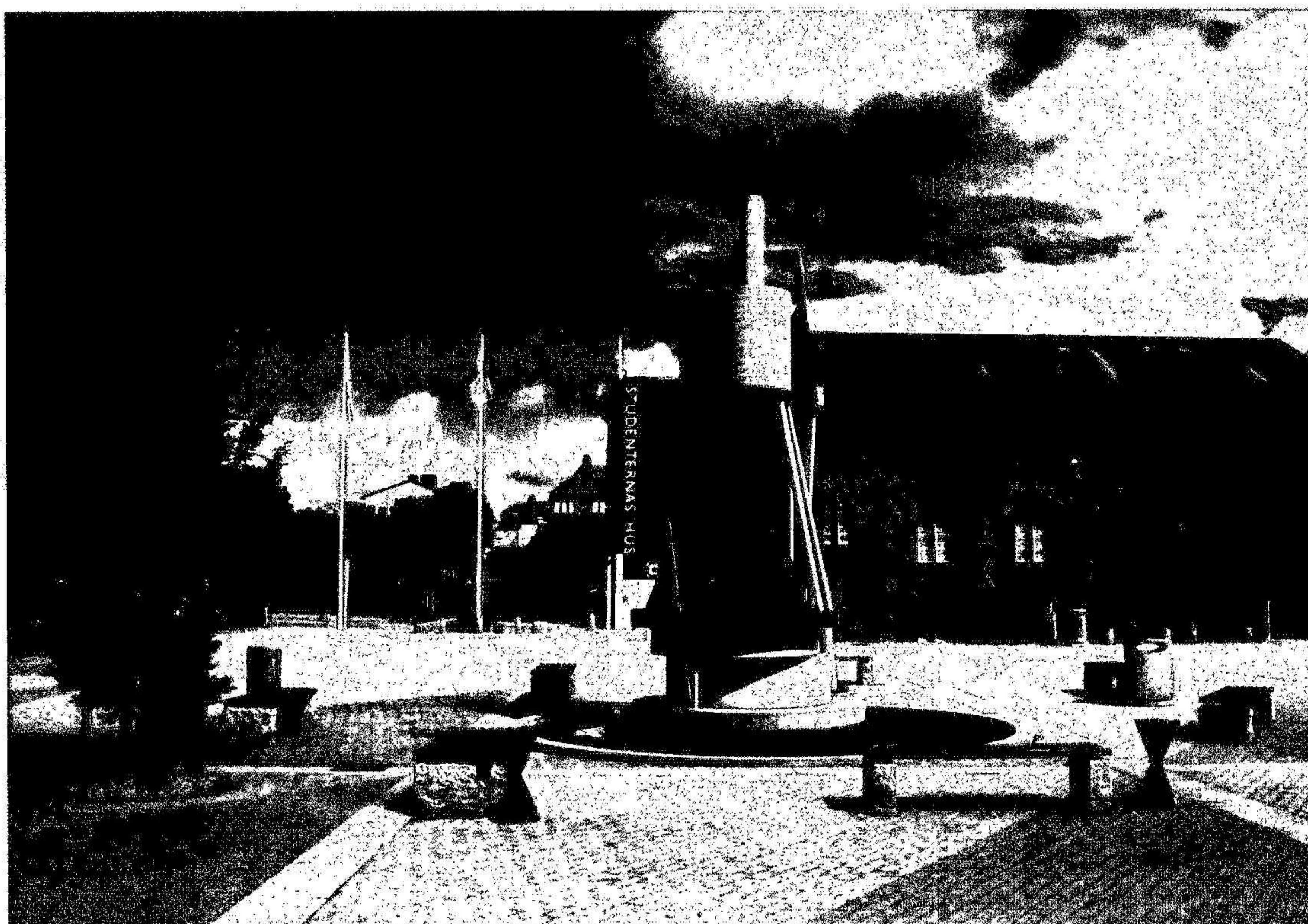


Bild: Konstverket Topos, innergård Campus

Ägardirektiv

Ägardirektiven för företaget är fastställda av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun och därefter bekräftade på årsstämman. Av ägardirektiven framgår att bolaget ska av hyresgästen, Högskoleservice, upplevas som en effektiv och kundorienterad leverantör av lokaler.

Bolagets avkastning på eget kapital ska långsiktigt i genomsnitt uppgå till ett belopp motsvarande 4 %. Soliditeten ska långsiktigt i genomsnitt vara minst 10 %.

När det gäller bolagets resultat efter finansiella poster så uppfyller bolaget inte kravet i ägardirektivet varken för året eller i genomsnitt för de senaste fem åren. Årets

avkastning på eget kapital uppgår till 0,3%. De kraftigt ökade räntekostnaderna har gjort att företaget inte gör en större avkastning trots ökade hyresintäkter.

Bolagets soliditet uppgår i genomsnitt till 8,5% (baserat på de senaste 5 åren) och ligger under ägardirektivets krav på 10% soliditet.

Ekonomisk ställning och resultat

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	92 588	80 670	77 906	74 537	70 702
Resultat efter finansnetto	225	2 141	4 152	3 577	2 745
Rörelsemarginal (%)	26	20	21	22	21
Avkastning på eget kapital (%)	0,3	2,2	4,3	4,2	3,3
Balansomslutning	1 080 911	1 082 687	1 078 639	1 067 579	1 058 602
Soliditet (%)	8,3	8,9	9,5	8	7,9
Antal anställda	7	7	9	8	7
Investeringar	17 143	28 650	35 780	32 122	40 278
Total BTA, m ² (bruttoarea)	98 462	98 462	98 462	98 221	98 221
Total LOA, m ² (lokalarea)	84 692	84 692	84 692	84 473	84 473
Total BRA, m ² (bruksarea)	91 931	91 931	91 931	91 681	91 681
Hyra kr/m ² LOA	1 039	933	909	852	817
Hyra kr/m ² BRA	957	859	838	785	753
Kostnad värme kr/m ² BRA	49	48	51	42	44
Kostnad kyla kr/m ² BRA	18	17	17	17	16
Kostnad el kr/m ² BRA	85	84	65	56	64

Definitioner, se sida 16.

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 0,2 (2,1) mnkr.

Den totala låneskulden uppgick per 2023-12-31 till 950 (950) mnkr.

Den genomsnittliga räntan för den långfristiga låneskulden var vid årsskiftet 2,25 %.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden är 2,66 år och genomsnittlig räntebindning 2,45 år.

Företagets ekonomiska status framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och kassaflödesanalys.

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



Bild: Mariedal interiör

Förändring av eget kapital 2022-12-31

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 000	778	21 600	3 137
Disposition enligt beslut på årsstämma			3 137	-3 137
Årets resultat				446
Belopp vid årets utgång	70 000	778	24 737	446

Förändring av eget kapital 2023-12-31

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 000	778	24 737	446
Disposition enligt beslut på årsstämma			446	-446
Årets resultat				-2 829
Belopp vid årets utgång	70 000	778	25 183	-2 829

Aktiekapitalet består av 7 000 aktier.

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter

Lennart Fransson, ordförande (L)
Harriet Blomberg Rosqvist, 1:e vice ordförande (S)
Per Skrealid, 2:e vice ordförande (M)
Dan Mattsson (S)
Per Bymark (SD)
Adam Gustafsson (Stiftelsen Högskolan i Jönköping)
Ingrid Wadskog (Stiftelsen Högskolan i Jönköping)

Verkställande direktör

Magnus Olsson

Ordinarie revisorer

Michael Johansson, KPMG

Lekmannarevisorer

Henrik Svensson, lekmannarevisor (SD)
Irene Folkevik, lekmannarevisor (S)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av en av Lennart Fransson, Harriet Blomberg Rosqvist, Per Skrealid i förening med Magnus Olsson.

Dessutom har verkställande direktören enligt 8 kap. 36 § ABL rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder enligt 8 kap. 29 § ABL.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor

balanserad vinst	25 183 320
årets förlust	-2 828 770
	22 354 550
disponeras så att	
i ny räkning överföres	22 354 550

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.



Bild: Campus Arena exteriör

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Intäkter			
Hysesintäkter		88 000	79 000
Övriga intäkter	1	4 588	1 670
		92 588	80 670
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-31 809	-29 957
Personalkostnader	4	-8 680	-7 927
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-27 702	-26 619
		-68 191	-64 503
Rörelseresultat		24 397	16 167
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		174	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-24 346	-14 077
		-24 172	-14 027
Resultat efter finansiella poster		225	2 140
Resultat före skatt		225	2 140
Skatt på årets resultat	7	-3 054	-1 694
Årets resultat		- 2 829	446

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 037 741	1 044 251
Inventarier, verktyg och installationer	9	10 949	12 010
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	9 411	12 429
		1 058 101	1 068 690
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11,12	3 000	3 000
		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		1 061 101	1 071 690
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 073	9 537
Fordringar hos koncernföretag	14	746	589
Aktuell skattefordran		0	0
Övriga fordringar		55	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		936	871
		19 810	10 997
<i>Kassa och bank</i>		0	0
Summa omsättningstillgångar		19 810	10 997
SUMMA TILLGÅNGAR		1 080 911	1 082 687

Balansräkning, forts.	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		70 000	70 000
Reservfond		778	778
		70 778	70 778
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		25 183	24 737
Årets resultat		-2 829	446
		22 354	25 183
Summa eget kapital		93 132	95 961
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	13	12 889	9 835
Summa avsättningar		12 889	9 835
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	15	953 123	960 806
Summa långfristiga skulder		953 123	960 806
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		5 289	4 131
Skulder till koncernföretag	14	3 718	1 703
Aktuella skatteskulder		89	620
Övriga skulder		80	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 591	9 631
Summa kortfristiga skulder		21 767	16 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 080 911	1 082 687

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		225	2 140
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		27 702	26 619
Pågående nyanläggning, omfördelning		0	0
		27 927	28 759
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		27 927	28 759
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar		-8 813	-2 017
Förändring av rörelseskulder		-1 971	1 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 143	28 650
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Andelar i koncernföretag		0	0
Materiella anläggningstillgångar		-17 143	-28 650
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-17 143	-28 650
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 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. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen ut över det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknas då inlösen-beloppet resultatförs i sin helhet. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

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.

Förmånsbestämd pension

Förmånsbestämd pension gäller VD och omfattas av tjänstepensionsavtal AKAP-KL med tillägg att pensionsavgiften uppgår till 30 % av den totala pensionsgrundande lönen, i pensionsgrundande lön ska även inräknas det skattepliktiga beloppet för förmånsbil.

I den mån avgiftsbefrielseförsäkringen inte täcker hela pensionsavgiften ska företaget betala resterande pensionsavgift.

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 nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	150 år
Fasad	50 år
Tak	25–50 år
Teknik	30 år
IT-system	15 år
Hiss	25 år
Ombyggnationer	10–15 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5–15 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 den 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.

Operationella leasingavtal-leastagare

Högskolefastigheter i Jönköping AB är leastagare genom operationella leasingavtal avseende bilar, kaffemaskin, gasflaskor samt arrendeavtal. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 296 tkr (217).

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat.

Uppskjuten skatt redovisas enligt den sk balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Koncernuppgifter

Företaget ägs till 85,7 % av Jönköpings Rådhus AB, org. nr 556380–7162, med säte i Jönköping, som är helägt av Jönköpings kommun, samt till 14,3 % av Stiftelsen Högskolan i Jönköping, org. nr 826001–7333, med säte i Jönköping.

Av företagets totala externa kostnader mätt i kronor avser 57% (55%) av kostnaderna och 0% (0 %) av intäkterna andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansnetto

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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Noter

Not 1 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter		
Externa uppdrag	314	333
Försäkringsersättning	0	0
Vinst vid avyttring inventarier	176	0
Elstöd	1 589	0
Övrigt	2 509	1 337
	4 588	1 670

Not 2 Uppllysning om ersättning till revisor

	2023	2022
KPMG		
Revisionsuppdrag	39	45
	39	45

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 3 Operationella leasingavtal – leasagare

Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2023	2022
Förfallotidpunkt		
Inom ett år	160	82
Senare än ett år men inom fem år	70	20
Senare än fem år	0	0
Summa	230	102

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor	2	2
Män	5	5
	7	7
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	118	513
Övriga anställda	5 066	4 730
	5 184	5 243
<i>Sociala avgifter</i>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 896	1 771
	1 896	1 771
<i>Pensionskostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	164
Pensionskostnader övriga anställda	1 600	749
	1 600	913
Totala löner, ersättningar, sociala- och pensionskostnader	8 680	7 927

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	-26 090	-25 108
Markanläggning	-357	-353
Inventarier, installationer och verktyg	-1 255	-1 158
	-27 702	-26 619

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-21 089	-10 822
Borgensavgift	-3 237	-3 247
Övriga räntekostnader	-20	-8
	-24 346	-14 077

Not 7 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-3 054	-1 694
	-3 054	-1 694

2024042313875

Avstämning årets skattekostnad

	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	225	2 140
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	-46	-441
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-16	-11
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-2 992	452
Övrigt	0	0
Årets redovisade skattekostnad	-3 054	0

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 460 644	1 432 589
Årets anskaffningar	11 657	18 831
Omklassificeringar	8 280	9 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 480 581	1 460 644
Ingående avskrivningar	-416 393	-390 932
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-26 447	-25 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-442 840	-416 393
Utgående redovisat värde	1 037 741	1 044 251
Verkligt värde	1 480 922	1 448 028

Verkligt värde är framräknat genom en intern marknadsvärdering av företagets fastigheter. Värderingen bygger på en ettårig avkastningskalkyl och är baserad på faktiska hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll. Fastigheterna har därefter värderats efter ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav på 4 % beroende på det geografiska attraktivitetsläget.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 974	34 249
Årets anskaffningar	223	766
Omklassificeringar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-162	-41
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 035	34 974
Ingående avskrivningar	-22 964	-21 847
Årets avskrivningar	-1 255	-1 158
Försäljningar/utrangeringar	133	41
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 086	-22 964
Utgående redovisat värde	10 949	12 010

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	12 429	12 600
Under året nedlagda kostnader	16 872	27 884
Omklassificeringar	-19 890	-28 055
	9 411	12 429

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 000	3 000
Inköp	0	0
	3 000	3 000

Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Bokfört värde	Org.nr	Säte
Campus Gränna AB	3 000	559175-5599	Jönköping

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående saldo	9 835	8 141
Tillkommande skatteskulder	3 054	1 694
Avgående skatteskulder	0	0
	12 889	9 835

Specifikation uppskjuten skattefordran/skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld		
- Skattemässiga överavskrivningar	70 949	64 490
Uppskjuten skattefordran		
- Underskottsavdrag	-58 060	-54 625
Netto uppskjuten skatteskuld (+) / skattefordran (-)	12 889	9 835

Not 14 Fordringar och skulder hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernfordringar		
Ingående fordringar	589	48
Tillkommande fordringar	746	589
Reglerade fordringar	-589	-48
Utgående ackumulerade fordringar	746	589
Koncernskulder		
Ingående skulder	1 703	1 699
Tillkommande skulder	3 718	1 703
Reglerade skulder	-1 703	-1 699
Utgående ackumulerade skulder	3 718	1 703

Not 15 Skulder till koncernbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotid efter balansdagen		
Koncernkonto	3 123	10 806
Inom 1 år	265 000	355 000
Mellan 1-5 år	535 000	505 000
Längre än 5 år	150 000	90 000
	953 123	960 806

Lån som förfaller till betalning inom 1 år kommer att omsättas till nya lån och rubriceras därför som långfristig skuld.

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit i koncernkontot uppgår till	60 000	60 000
Utnyttjad kredit uppgår till	3 123	10 806

Not 16 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	175	50
Erlagd ränta	24 346	14 077

Not 17 Händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen tog beslut 2023-12-07 om budget för 2024, hyran höjs med 16% 2024 jämfört med föregående år.

Jönköping den 28 februari 2024

Lennart Fransson
Ordförande

Harriet Blomberg Rosqvist

Per Skrealid

Dan Mattsson

Per Bymark

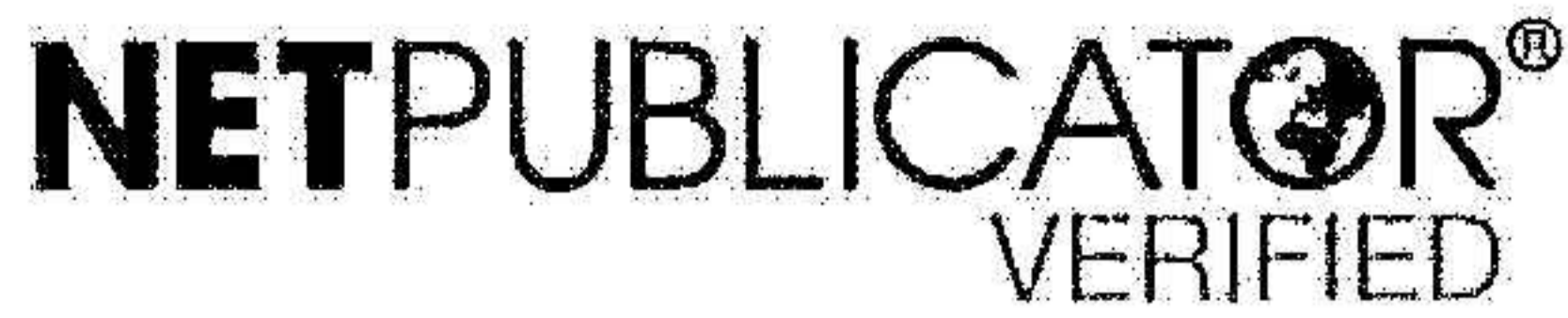
Adam Gustafsson

Magnus Olsson
Verkställande direktör

Ingrid Wadskog

Vår revisionsberättelse har lämnats den
KPMG AB

Michael Johansson
Auktoriserad revisor



Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Lennart Gösta Fransson
Date: 2/28/2024 10:18:36 AM
BankID refno: 72079997-ba24-472e-9ea5-f1859955303f

Lennart Fransson

Signed by: HARRIET BLOMBERG ROSQVIST
Date: 2/28/2024 10:19:13 AM
BankID refno: 181f3137-b8bd-4379-a0cb-2d08ad402a77

1:e vice ordförande: Harriet Rosqvist

Signed by: PER SKREALID
Date: 2/28/2024 10:16:50 AM
BankID refno: a0a2f18e-25ad-4a91-a07f-1ad4cc6910e6

2:e vice ordförande: Per Skrealid

Signed by: DAN MATTSSON
Date: 2/28/2024 10:17:36 AM
BankID refno: 08e17900-5354-48ba-882c-d6551ebe9eda

Ledamot: Dan Mattsson

Signed by: Per Ingus Lykke Bymark
Date: 2/28/2024 10:19:26 AM
BankID refno: f6c8b06b-a5f6-43f2-a7a2-2ec20a97540a

Ledamot: Per Bymark

Signed by: ADAM GUSTAFSSON
Date: 2/28/2024 10:16:49 AM
BankID refno: 7340c949-9fdb-4553-80d0-df1f5a5f9dff

Adam Gustafsson

Signed by: INGRID WADSKOG
Date: 2/28/2024 10:28:20 PM
BankID refno: 070b1e5d-6316-4c1b-bf36-ad5f4357efd3

Ledamot: Ingrid Wadskog

Signed by: MAGNUS OLSSON
Date: 2/28/2024 10:16:37 AM
BankID refno: bd2ae1d4-cef6-4694-9b52-e109ecfadfba

Magnus Olsson

Signed by: MICHAEL JOHANSSON
Date: 2/29/2024 1:04:31 PM
BankID refno: 063cfc10-c282-41ac-918f-6ab8be4be365

Michael Johansson

2024042313877

Signature reference: 211e5c12-a033-46a7-9738-e4740197c1e2



2024042313878

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Högskolefastigheter i Jönköping AB, org. Nr 556284-1089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Högskolefastigheter i Jönköping AB för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

Jag intygar att denna kopia stämmer med originalet



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 Högskolefastigheter i Jönköping AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar förlusten 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 Högskolefastigheter i Jönköping 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 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 revisionssed 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping den 2024-02-29

KPMG AB

DocuSigned by:

Michael Johansson

677572DAAAD54F3...
Michael Johansson

Auktoriserad revisor

2024042313879

Certificate Of Completion

Envelope Id: 2127F89B27C04AE087A17257DF0A79ED
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse Högskolefastigheter.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Julia Andersson
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
julia.andersson@kpmg.se
IP Address: 81.234.184.57

Record Tracking

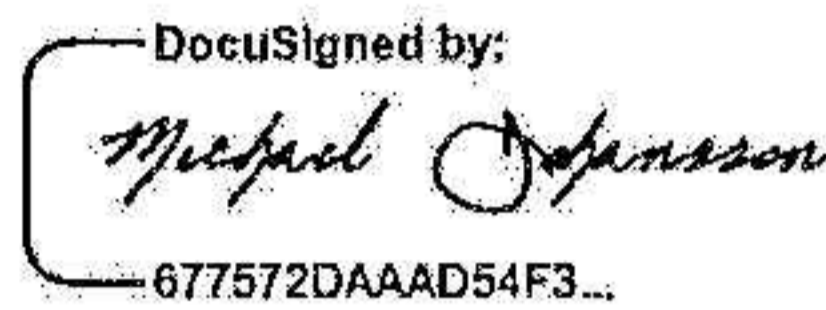
Status: Original
2/29/2024 1:41:03 PM
Holder: Julia Andersson
julia.andersson@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Michael Johansson
michael.johansson@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature



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

Timestamp

Sent: 2/29/2024 1:41:29 PM
Viewed: 2/29/2024 3:10:43 PM
Signed: 2/29/2024 3:10:56 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 1d0a14a4-812d-5607-bed8-f233931d9068
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/29/2024 3:10:32 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Table with 3 columns: Event Name, Status/Signature, and Timestamp. Rows include In Person Signer Events, Editor Delivery Events, Agent Delivery Events, Intermediary Delivery Events, Certified Delivery Events, Carbon Copy Events, Witness Events, Notary Events, and Envelope Summary Events.

Payment Events

Status

Timestamps

