

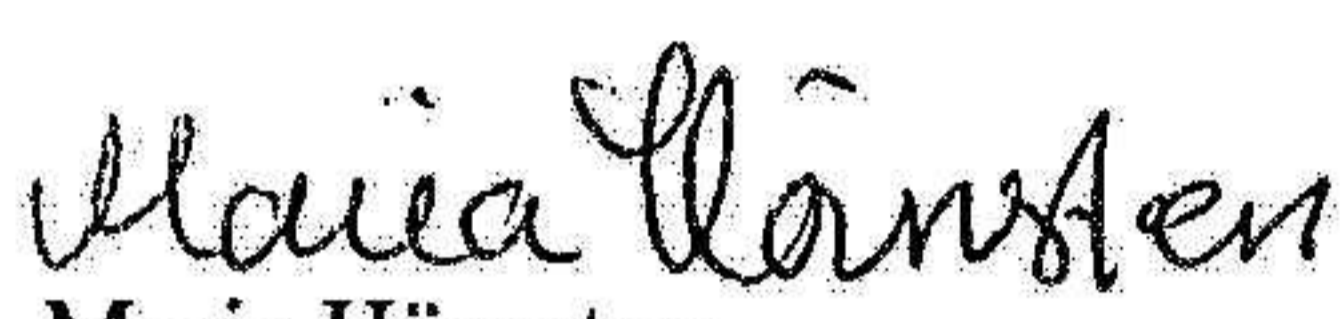
Högskolefastigheter i Jönköping AB  
Org.nr 556284-1089


2023041108506

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Undertecknad ordförande och VD i Högskolefastigheter i Jönköping AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning samt vinstdisposition fastställdes på ordinarie årsstämma 2023-03-29.

Jönköping 2023-03-29

  
Maria Hörnsten  
Ordförande

  
Magnus Olsson  
VD



**Årsredovisning**  
för  
**Högskolefastigheter i Jönköping AB**  
**556284–1089**

**Räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31**



## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

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

<b>Förvaltningsberättelse.....</b>	<b>1</b>
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>8</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>9</b>
<b>Tilläggsupplysningar .....</b>	<b>12</b>

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.

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 Hälsö högskolan. I detaljplanarbetet ansöks om en total byggrätt BTA yta på 43 000 m<sup>2</sup> varav LOA ytan är 35 000 m<sup>2</sup> (inklusive garage). Diverse utredningar har genomförts under året och upphandling av partnering pågår. Efter årsskiftet sker parallellt uppdrag gällande arkitekter. I tidplanen räknar man med att ha en gällande detaljplan under 2024.

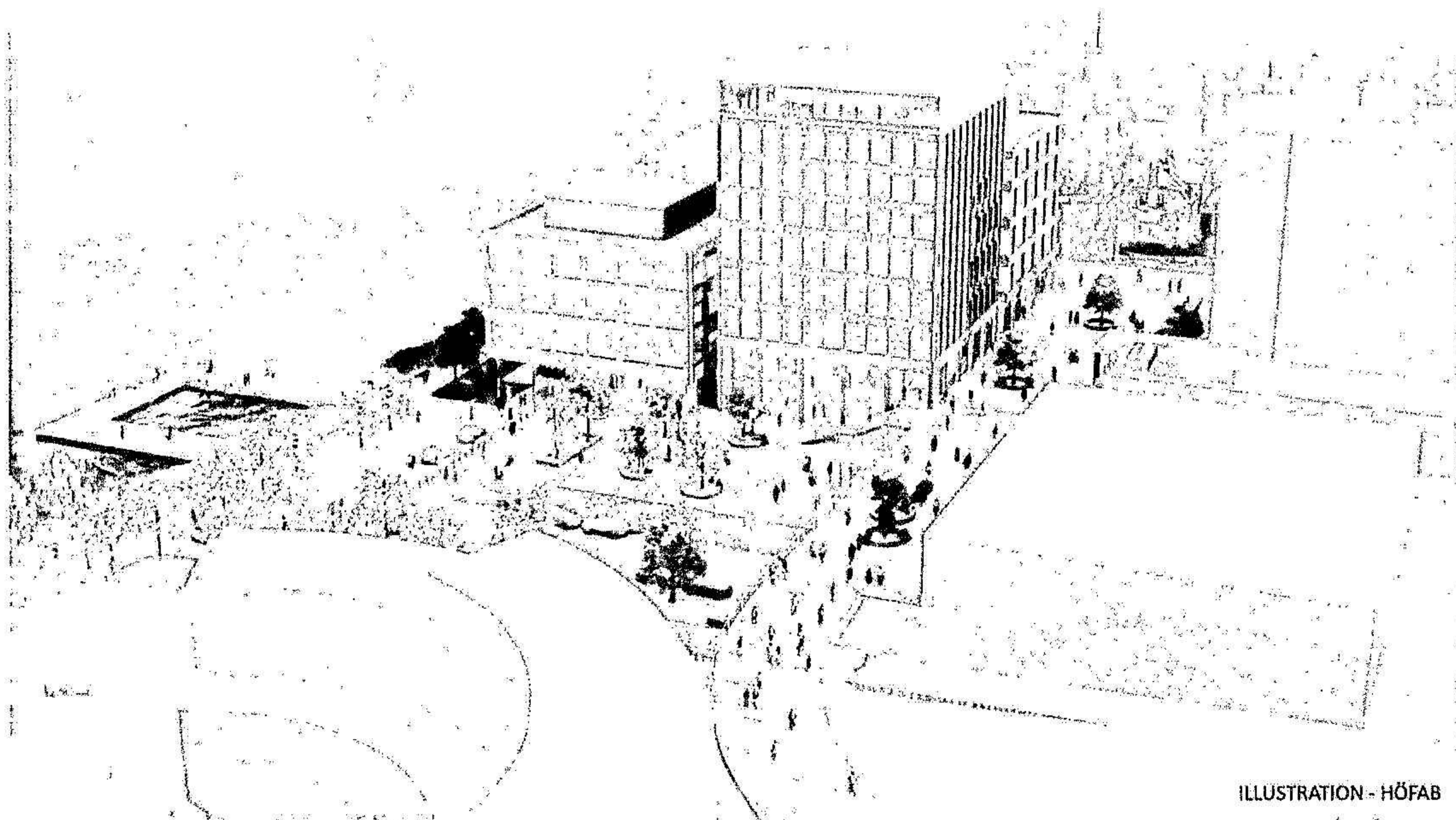


ILLUSTRATION - HÖFAB

*Bild: Visionsbild fastighet Lappen 16*



*Bild: Bibliotek interiör bokhall*

Renovering av fasaderna fortsatte även under 2022 då Bibliotekets fasad målades om.

Installation av solceller på några av taken på campusområdet som skulle genomförts under året har ställts in då nya förutsättningar kommit fram angående bärighet på taken som skulle fördyrat projektet. Bolaget kommer utreda vidare om det är möjligt att genomföra projektet framöver med rätt förutsättningar.

Den mest omfattande ombyggnationen under året har varit invändig ombyggnad i Biblioteket. Det mesta arbetet har varit i tidningsrummet men åtgärder har även genomförts i trapphus och bokhall.

Taket på Biblioteket har bytts under året och arbetet har påbörjats med utbyte av taket på Tekniska Högskolan samt Internationella Handelshögskolan. Båda dessa tak färdigställs under våren 2023.

Bolaget byter kontinuerligt ut belysning mot LED men har under året genomfört större insatser då vi byter belysning på flera avdelningar och våningsplan. Under 2022 har de största utbyten skett på Tekniska Högskolan och Internationella Handelshögskolan, ett arbete som fortsätter under 2023.

Antalet anställda i bolaget uppgår till 7 årsanställda. Bolaget har ny extern VD from 1 maj som är anställd i ett annat kommunalt bolag och debiterar 50% av sin tid.

## Investeringar

Årets investeringar i ny-, till- och ombyggnationer samt inventarier uppgick till totalt 28,6 (35,8) 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 2023 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 2023 om att få bedriva tandläkarutbildning.

## Icke-finansiella upplysningar

### *Personal*

Antalet anställda i bolaget är 7 (9) årsanställda.

### *Miljöinformation*

Högskolefastigheter i Jönköping AB är miljödiplomerade.

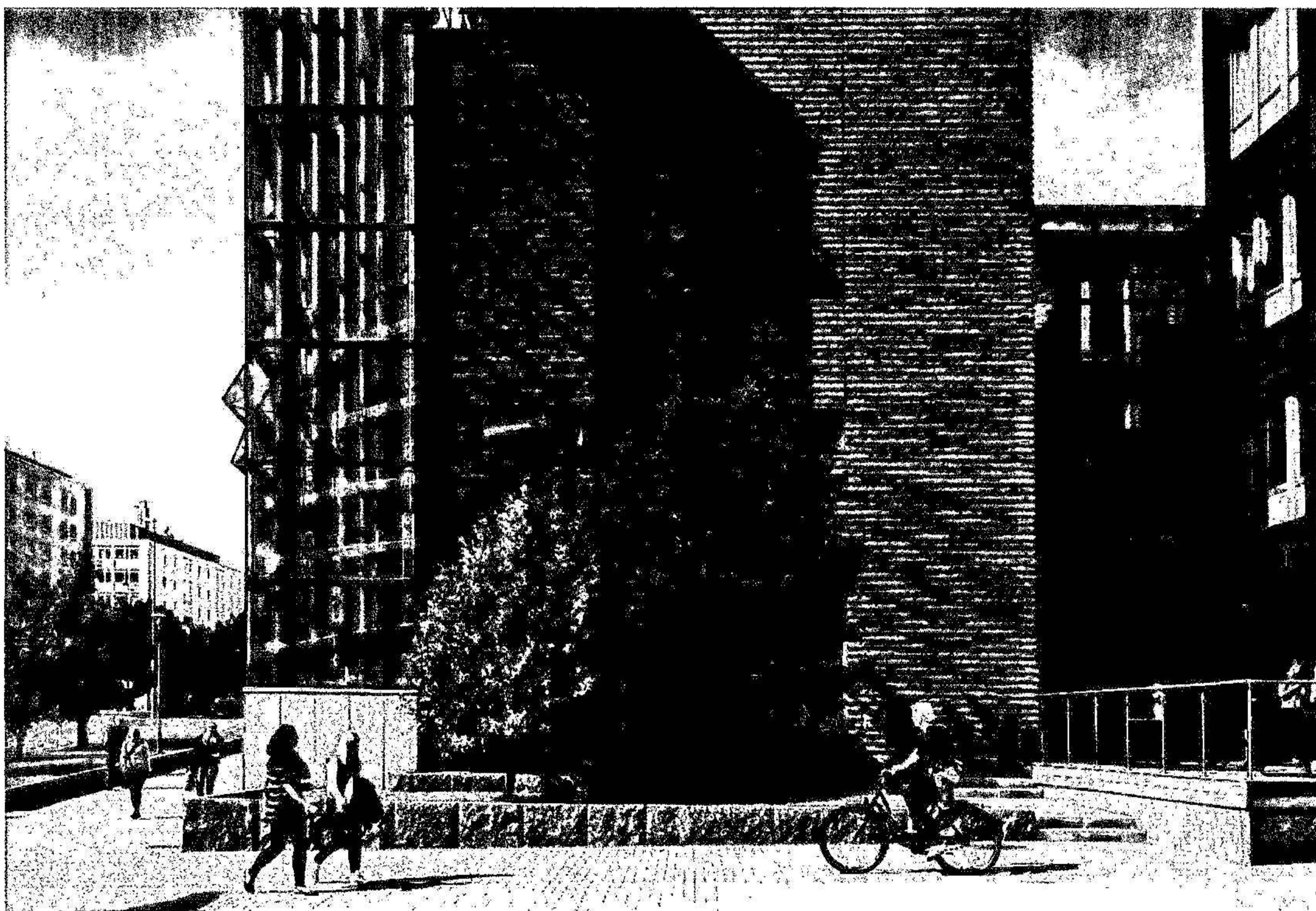
Under 2022 minskades elförbrukningen med 2%, värmeförbrukning med 9% och förbrukning av kyla med 4% jämfört med föregående år. Detta är väldigt positivt då förbrukningen för jämförelseåret 2021 var låg med anledning av delvis distansverksamhet på grund av pandemin. 2022 bedrevs verksamhet i lokalerna som vanligt.

## 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. 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.



*Bild: Exteriör Höskolan för Lärande och kommunikation*

## 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 2,3%.

Bolagets soliditet uppgår i genomsnitt till 8,6% (baserat på de senaste 5 åren) och ligger under ägardirektivets krav på 10% soliditet. Dock är årets soliditet på 8,9% bättre än genomsnittet och bolaget strävar efter att uppnå ägarkravet i framtiden.

## Ekonomisk ställning och resultat

### Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	80 670	77 906	74 537	70 702	70 954
Resultat efter finansnetto	2 141	4 152	3 577	2 745	-1 581
Rörelsemarginal (%)	20	21	22	21	13,5
Avkastning på eget kapital (%)	2,2	4,3	4,2	3,3	neg
Balansomslutning	1 082 687	1 078 639	1 067 579	1 058 602	1 042 096
Soliditet (%)	8,9	9,5	8	7,9	8,5
Antal anställda	7	9	8	7	7
Investeringar	28 650	35 780	32 122	40 278	108 000
Total BTA, m <sup>2</sup> (bruttoarea)	98 462	98 462	98 221	98 221	90 533
Total LOA, m <sup>2</sup> (lokalarea)	84 692	84 692	84 473	84 473	77 812
Total BRA, m <sup>2</sup> (bruksarea)	91 931	91 931	91 681	91 681	84 629
Hyra kr/m <sup>2</sup> LOA	933	909	852	817	912
Hyra kr/m <sup>2</sup> BRA	859	838	785	753	839
Kostnad värme kr/m <sup>2</sup> BRA	48	51	42	44	51
Kostnad kyla kr/m <sup>2</sup> BRA	17	17	17	16	16
Kostnad el kr/m <sup>2</sup> BRA	84	65	56	64	64

Definitioner, se sida 15.

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 2,1 (4,2) mnkr.

Den totala låneskulden uppgick per 2022-12-31 till 950 (950) mnkr.

Den genomsnittliga räntan för den långfristiga låneskulden var vid årsskiftet 1,2 %.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden är 1,94 år och genomsnittlig räntebindning 1,62 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: Campusområdet mot söder

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	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
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>70 000</b>	<b>778</b>	<b>24 737</b>	<b>446</b>

Aktiekapitalet består av 7 000 aktier.

## Styrelse och revisorer

### *Ordinarie ledamöter*

Maria Hörnsten, ordförande (S)  
Lennart Fransson, 1:e vice ordförande (L)  
Anna Holmén, 2:e vice ordförande (KD)  
Håkan Andersson (MP)  
Thomas Candemar (M)  
Adam Gustafsson (Stiftelsen Högskolan i Jönköping)  
Ingrid Wadskog (Stiftelsen Högskolan i Jönköping)

### *Verkställande direktör*

Magnus Olsson

### *Ordinarie revisorer*

Michael Johansson, KPMG

### *Lekmannarevisorer*

Peter Isoz, lekmannarevisor (M)  
Anders Vigortsson, lekmannarevisor (SD)

### *Firmateckning*

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av en av Maria Hörnsten, Lennart Fransson, Anna Holmén 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	24 737 276
årets vinst	446 044
	<b>25 183 320</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	<b>25 183 320</b>

Beträffande företagens 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.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter		79 000	77 000
Övriga intäkter	1	1 670	906
		<b>80 670</b>	<b>77 906</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2,3	-29 957	-27 068
Personalkostnader	4	-7 927	-9 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-26 619	-24 933
		<b>-64 503</b>	<b>-61 590</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>16 167</b>	<b>16 316</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50	70
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-14 077	-12 234
		<b>-14 027</b>	<b>-12 164</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 140</b>	<b>4 152</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 140</b>	<b>4 152</b>
Skatt på årets resultat	7	-1 694	-1 015
<b>Årets resultat</b>		<b>446</b>	<b>3 137</b>

## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 044 251	1 041 657
Inventarier, verktyg och installationer	9	12 010	12 402
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	12 429	12 600
		<b>1 068 690</b>	<b>1 066 659</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11,12	3 000	3 000
		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 071 690</b>	<b>1 069 659</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 537	8 528
Fordringar hos koncernföretag	14	589	48
Aktuell skattefordran		0	292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		871	112
		<b>10 997</b>	<b>8 980</b>
<i>Kassa och bank</i>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 997</b>	<b>8 980</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 082 687</b>	<b>1 078 639</b>

Balansräkning, forts.	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		70 000	70 000
Reservfond		778	778
		<b>70 778</b>	<b>70 778</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		24 737	21 600
Årets resultat		446	3 137
		<b>25 183</b>	<b>24 737</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>95 961</b>	<b>95 515</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	13	9 835	8 141
<b>Summa avsättningar</b>		<b>9 835</b>	<b>8 141</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	15	960 806	958 467
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>960 806</b>	<b>958 467</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		4 131	6 865
Skulder till koncernföretag	14	1 703	1 699
Aktuella skatteskulder		620	0
Övriga skulder		0	186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 631	7 766
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 085</b>	<b>16 516</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 082 687</b>	<b>1 078 639</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		2 140	4 152
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		26 619	24 933
Pågående nyanläggning, omfördelning		0	0
		<b>28 759</b>	<b>29 085</b>
Betald inkomstskatt		0	-244
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>28 759</b>	<b>28 841</b>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar		-2 017	-44
Förändring av rörelseskulder		1 908	6 860
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>28 650</b>	<b>35 657</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Andelar i koncernföretag		0	0
Materiella anläggningstillgångar		-28 650	-35 657
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-28 650</b>	<b>-35 657</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
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 217 tkr (238).

## 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 s k 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 55% (53%) av kostnaderna och 0% (0 %) av intäkterna andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### *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 Intäkter fördelning

	2022	2021
<b>Övriga intäkter</b>		
Externa uppdrag	333	179
Försäkringsersättning	0	0
Vinst vid avyttring inventarier	0	129
Övrigt	1 337	598
	<b>1 670</b>	<b>906</b>

### Not 2 Upplysning om ersättning till revisor

	2022	2021
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	45	35
	<b>45</b>	<b>35</b>

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:

	2022	2021
<b>Förfallotidpunkt</b>		
Inom ett år	82	147
Senare än ett år men inom fem år	20	20
Senare än fem år	0	0
<b>Summa</b>	<b>102</b>	<b>167</b>

*Not 4 Anställda och personalkostnader*

	2022	2021
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor	2	2
Män	5	7
	7	9
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	513	1 092
Övriga anställda	4 730	5 034
	5 243	6 126
<i>Sociala avgifter</i>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 771	2 180
	1 771	2 180
<i>Pensionskostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	164	372
Pensionskostnader övriga anställda	749	770
	913	1 142
<b>Totala löner, ersättningar, sociala- och pensionskostnader</b>	<b>7 927</b>	<b>9 448</b>

*Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar*

	2022	2021
Byggnader	-25 108	-23 594
Markanläggning	-353	-353
Inventarier, installationer och verktyg	-1 158	-986
	-26 619	-24 933

*Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter*

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-10 822	-8 977
Borgensavgift	-3 247	-3 255
Övriga räntekostnader	-8	-2
	-14 077	-12 234

*Not 7 Skatt på årets resultat*

	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-1 694	-1 015
	<b>-1 694</b>	<b>-1 015</b>

*Avstämning årets skattekostnad*

	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	2 140	4 152
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	-441	-855
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-11	-10
Underskott av ej avdragsgill skattefordran	452	865
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Not 8 Byggnader och mark*

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 432 589	1 393 582
Årets anskaffningar	18 831	23 138
Omklassificeringar	9 224	15 869
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 460 644</b>	<b>1 432 589</b>
Ingående avskrivningar	-390 932	-366 985
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-25 461	-23 947
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-416 393</b>	<b>-390 932</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 044 251</b>	<b>1 041 657</b>
<b>Verkligt värde</b>	<b>1 448 028</b>	<b>1 444 431</b>

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*

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 249	23 831
Årets anskaffningar	766	863
Omklassificeringar	0	9 805
Försäljningar/utrangeringar	-41	-250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 974</b>	<b>34 249</b>
Ingående avskrivningar	-21 847	-21 077
Årets avskrivningar	-1 158	-986
Försäljningar/utrangeringar	41	216
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 964</b>	<b>-21 847</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 010</b>	<b>12 402</b>

*Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar*

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	12 600	26 496
Under året nedlagda kostnader	27 884	11 779
Omklassificeringar	-28 055	-25 675
	<b>12 429</b>	<b>12 600</b>

*Not 11 Andelar i koncernföretag*

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 000	3 000
Inköp	0	0
	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>

*Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag*

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

*Not 13 Uppskjuten skatteskuld*

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	8 141	7 126
Tillkommande skatteskulder	1 694	1 015
Avgående skatteskulder	0	0
	<b>9 835</b>	<b>8 141</b>

*Specifikation uppskjuten skattefordran/skatteskuld*

Uppskjuten skatteskuld		
- Skattemässiga överavskrivningar	64 490	58 266
Uppskjuten skattefordran		
- Underskottsavdrag	-54 625	-50 125
<b>Netto uppskjuten skatteskuld (+) / skattefordran (-)</b>	<b>9 865</b>	<b>8 141</b>

*Not 14 Fordringar och skulder hos koncernföretag*

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncernfordringar</b>		
Ingående fordringar	48	48
Tillkommande fordringar	589	48
Reglerade fordringar	-48	-48
<b>Utgående ackumulerade fordringar</b>	<b>589</b>	<b>48</b>
<b>Koncernskulder</b>		
Ingående skulder	1 699	1 158
Tillkommande skulder	1 703	1 699
Reglerade skulder	-1 699	-1 158
<b>Utgående ackumulerade skulder</b>	<b>1 703</b>	<b>1 699</b>

*15 Skulder till koncernbolag*

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfallotid efter balansdagen</b>		
Koncernkonto	10 806	8 467
Inom 1 år	355 000	210 000
Mellan 1-5 år	505 000	690 000
Längre än 5 år	90 000	50 000
	<b>960 806</b>	<b>958 467</b>

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

Årsredovisning 2022  
Högskolefastigheter i Jönköping AB  
Org.nr 556284-1089

21 (21)

Beviljat belopp på checkräkningskredit i koncernkontot uppgår till	60 000	60 000
Utnyttjad kredit uppgår till	10 806	8 467

*Not 16 Betalda räntor och erhållen utdelning*

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	50	70
Erlagd ränta	14 077	12 234

Jönköping den XX mars 2023

Maria Hörnsten  
Ordförande

Anna Holmén

Lennart Fransson

Thomas Candemar

Håkan Andersson

Adam Gustafsson

Magnus Olsson  
Verkställande direktör

Ingrid Wadskog

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/3 - 2023  
KPMG AB

Michael Johansson  
Auktoriserad revisor

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Maria Kristina Hörnsten  
Date: 2023-03-02 17:11:04  
BankID refno: e1fe3f89-5cac-4c88-94e7-0ab529e7b250



Ordförande: Maria Hörnsten

Signed by: Ruth Anna Maria Holmén  
Date: 2023-03-03 11:30:26  
BankID refno: 32281e26-480c-48e2-8e67-8d3facc745cd



Ledamot: Anna Holmén

Signed by: INGRID WADSKOG  
Date: 2023-03-03 11:30:19  
BankID refno: a92f95d5-6526-4d1a-a8c3-319bf3d5794f



Ledamot: Ingrid Wadskog

Signed by: HÅKAN ANDERSSON  
Date: 2023-03-02 17:16:08  
BankID refno: 8a1cac96-5d9e-43b6-a2b2-9d534d3e9f03



Håkan Andersson

Signed by: Lennart Gösta Fransson  
Date: 2023-03-03 11:35:07  
BankID refno: 6a9fd870-8075-4c12-9db8-bf2c25d664d8



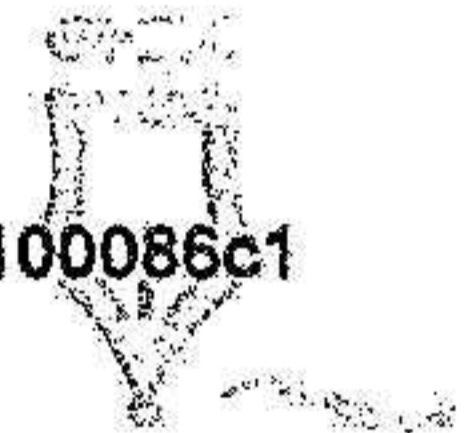
Lennart Fransson

Signed by: THOMAS CANDEMAR  
Date: 2023-03-02 16:51:52  
BankID refno: 0f249fd7-007a-47af-84f5-71cc5e7cb08c



Ledamot: Thomas Candemar

Signed by: ADAM GUSTAFSSON  
Date: 2023-03-03 11:30:44  
BankID refno: 4f921d82-bdc9-4361-8573-5668100086c1



Adam Gustafsson

Signed by: MICHAEL JOHANSSON  
Date: 2023-03-03 16:00:49  
BankID refno: 38f7e456-e30e-4126-b21e-1f125b51dec9



Michael Johansson

Härmed intygas att årsredovisningen är underskriven digitalt, se ovan och att  
revisionsberättelsen länkades den 3/3 - 2023.

*Anders Holm* Annela Bakström

# 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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Högskolefastigheter i Jönköping ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 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 3 mars 2023

KPMG AB

Michael Johansson  
Auktoriserad revisor