Vätterhem
Hem för livet

2024-04-15

20240417057117

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Bostads AB Vätterhem intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 11 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Jönköping 2024-04-15

Raymond Paska

Vätterhem
Klostergatan 10
Box 443, 551 16 Jönköping
036-19 94 00

20240417056800

Årsredovisning

för

Bostads AB Vätterhem

(556012-3704)

Räkenskapsåret
2023.01.01 – 2023.12.31

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

20240417056811

Innehåll
Årsredovisning 2023
Bostads AB Vätterhem
(Organisationsnummer 556012-3704)

Innehållsförteckning	1
Förvaltningsberättelse	2
Bolagets verksamhet	2
Fastigheter	4
Verksamhet under räkenskapsåret	6
Finansiering	8
Nettoomsättning och resultat	10
Utsikter för framtiden	11
Risk- och känslighetsanalys	12
Styrelse, revisorer och ledning	14
Förslag till vinstdisposition	16
Flerårsjämförelse	17
Resultaträkning	18
Balansräkning	19
Förändringar av eget kapital	21
Kassaflödesanalys	22
Redovisnings- och värderingsprinciper	23
Noter och tilläggsupplysningar	25
Underskrifter	31
Fastighetsförteckning	32
Revisionsberättelse	
Granskningsrapport	
Hållbarhetsrapport	

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

20240417056682

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Vätterhem (organisationsnummer 556012-3704), med säte i Jönköping, får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2023. (Företagets kompletta hållbarhetsrapport återfinns i den tryckta årsredovisningen).

BOLAGETS VERKSAMHET

Ägare

Bostads AB Vätterhem ägs till 100% av Jönköpings Rådhus AB (organisationsnummer 556380-7162), som i sin tur ägs av Jönköpings kommun.

Mål för verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Jönköpings kommun äga, förvalta, utveckla, bebygga, förvärva samt hyra ut fastigheter med huvudinriktning på bostäder, affärslokaler och därtill hörande kollektiva anordningar, samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget har rätt 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.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunala principer såsom lokaliserings- och likställighetsprincipen främja bostadsförsörjningen i Jönköpings kommun. Vidare skall hyresgästerna erbjudas möjlighet till boinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten skall bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Ägardirektiv

Ägardirektiv för Bostads AB Vätterhem är fastställda av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun och därefter bekräftade på bolagets årsstämma. Av direktiven framgår bland annat att Vätterhem skall:

- Främja bostadsförsörjningen i Jönköpings kommun. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bostads AB Vätterhem är kommunens största bostadsbolag och har därför en strategisk betydelse.
- Tillhandahålla bostäder i form av hyresrätter för alla och medverka till en god utveckling i hela kommunen. Att bolaget i huvudsak ska tillhandahålla bostäder i form av hyresrätter utesluter inte att bolaget uppför andra bostadsformer för avyttring som ett led i finansieringen av nybyggnationer.
- Bedriva sin verksamhet inom tätorterna Jönköping och Huskvarna.
- 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 800 bostäder påbörjas under 2019-2023. Under denna period har företaget börjat produktion av 610 bostäder.
- Direktavkastningen ska långsiktigt och i genomsnitt vara minst 3%. Utfallet för 2023 uppgår till 3,2%.
- Den redovisade soliditeten ska vara lägst 25%. Per bokslutsdatumet uppgår soliditeten till 26%.

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

20240417056683

- Den justerade soliditeten ska vara lägst 50%. Per bokslutsdatumet redovisar företaget en justerad soliditet om 68%.

Affärsidé
Vätterhem ska äga, förvalta och utveckla attraktiva bostäder för alla. Vi sätter hyresgästerna i fokus och erbjuder trygga och hållbara boendemiljöer. Vår organisation finns nära hyresgästerna och vi prioriterar att utföra våra tjänster med egen personal. Vi kombinerar affärsmässighet med samhällsansvar.

Organisation
Bostads AB Vätterhem ingår i den av Jönköpings kommun bildade och ägda bolagskoncernen Jönköpings Rådhus AB. Koncernen består av moderbolag och 10 st dotterbolag. Dotterbolagen är bland annat verksamma i fastighets-, energi-, avfalls- och arrangemangsbranschen.

Bostads AB Vätterhem är organiserat i åtta avdelningar. Fastighetsutveckling-, förvaltning-, marknad-, inköp-, ekonomi-, HR-, IT- samt hållbarhetsavdelning. Inom avdelningen för fastighetsutveckling handläggs huvudsakligen ny-, till- och ombyggnader samt större underhållsprojekt. Förvaltningsavdelningen är geografiskt uppdelad i fyra områden med förvaltningschefer som ekonomiskt ansvariga för delar av bolagets drift. Inköpsavdelningen ombesörjer företagets upphandlingar enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). På marknadsavdelningen handläggs marknadsföring och PR-verksamhet, förmedling av företagets uthyrningsobjekt samt administration av köverksamhet och hyreskontrakt. På företagets ekonomiavdelning handläggs ekonomi-, redovisnings- och finansieringsfrågor. HR-avdelningen tjänar som stöd till verksamheten i personalrelaterade ärenden. IT-avdelningen ansvarar bland annat för drift och utveckling av företagets fastighets- och administrativa system. På hållbarhetsavdelningen handläggs frågor i anslutning till företagets sociala, miljömässiga och samhällsekonomiska ansvar.

Bostads AB Vätterhem har en decentraliserad och kundnära organisation med förvaltningschefer och bovärdar i alla bostadsområden. Servicenivån är mycket hög och en av företagets ambitioner är att vara och uppfattas som "företaget som bryr sig" där hyresgästen alltid står i centrum. Företaget genomför därför regelbundet omfattande hyresgästenkäter där hyresgästens preferenser kartläggs och dokumenteras. Enkätsvaren utgör därefter en viktig del som beslutsunderlag i den löpande förvaltningen. Företagets organisation skall vidare kännetecknas av kostnadsmedvetenhet, effektivitet och hög ansvarskänsla. För att möjliggöra ytterligare utveckling av företaget med bland annat en fortsatt inriktning mot en mer decentraliserad och kundnära organisation är verksamheten ständigt föremål för översyn, anpassningar och kontinuerlig utveckling.

Organisationstillhörighet
Bostads AB Vätterhem är medlem i
- Sveriges Allmännytta.
- Arbetsgivarorganisationen Sobona.
- Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (FASTIGO).
- Husbyggnadsvaror HBV Förening (HBV).

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf90cd09e

20240417056684

FASTIGHETER

Beståndet

Bostads AB Vätterhem skapar förutsättningar för ett attraktivt boende genom att kontinuerligt underhålla och förädla det befintliga bostadsbeståndet. Utöver detta tillkommer nyproduktion med hög kvalitet i attraktiva områden inom Jönköpings kommun. Vid verksamhetsårets utgång förvaltade företaget 169 (163) fastigheter omfattande 8 915 lägenheter (8 863) om 576 427 kvm (574 232), 262 lokaler (244) för olika ändamål om 85 980 kvm (84 885), samt därtill hörande bostadskomplement i form av garage, parkeringsdäck, bilplatser etc. Fastighetsbeståndet är huvudsakligen samlat i fyra geografiskt skilda områden lämpade för en rationell förvaltning inom Jönköpings kommun.

Nyproduktion

Efterfrågan på lägenheter i Jönköpings kommun är stor och planering för en fortsatt utbyggnad och förtätning av staden fortgår. Vätterhem arbetar således aktivt med att skapa förutsättningar för ytterligare produktion av hyresrätter. Färdiga planer för dryga tusentalet lägenheter finns, hur många projekt som kan startas är till stor del beroende av den ekonomiska utvecklingen. De på senare år kraftigt ökade byggpriserna i kombination med stigande räntor och avskaffat investeringsstöd har väsentligt försämrat de ekonomiska förutsättningarna för att nyproducera hyresrätter. Av nyligen avslutade, pågående och kommande projekt kan följande nämnas.

I Strandängen pågår produktion i kv. Torget. Projektet går under benämningen Strandängstorget och startade 2021 med färdigställande under 2024. Inflyttning sker etappvis och de första lägenheterna tas i bruk i april 2024. Detta är Vätterhems enskilt största projekt i modern tid och ska utgöra det framtida navet i Strandängen när det står färdigt. Projektet innehåller 164 hyresrätter, varav 40 trygghetsboenden, och diverse lokaler. Bland lokalerna märks ett gym samt ett förvaltningskontor för Vätterhem för att säkerställa den lokala närvaron. Bostadsområdet Strandängen befinner sig i ett av Jönköpings mest attraktiva områden och företagets ambition är att skapa ett energisnålt och för övrigt ekologiskt bostadsområde med över tusen lägenheter med varierande upplåtelseformer.

Vidare är ytterligare ett projekt igång i Öxnehaga. Under hösten 2022 togs första spadtaget för byggnation i kv. Slåttertiden. Här ska drygt 100 lägenheter uppföras. I likhet med byggnationen i kv. Spädbarnet kommer även Slåttertiden bli ett projekt där hyresrätter och bostadsrätter blandas. Totalt ska det bli 54 hyresrätter och 54 bostadsrätter. Intresseanmälan för bostadsrätterna pågår i dagsläget. Husen förväntas stå klara under 2025.

Vätterhem utreder också förutsättningarna för att kunna starta fler nyproduktioner under närmaste tiden. Projektering pågår för kv. E och förskolebyggnation (Strandängen), kv Övermannen (Råslätt), samt kv Union (Huskvarna).

Ålder

Fastighetsbeståndet har ett genomsnittligt värdeår motsvarande 1981, där 27% av antalet fastigheter har ett värdeår mellan 1965 och 1975 samt 12% efter år 2000. Värdeår används bland annat i samband med fastighetstaxeringen för att kunna redogöra för fastighetens åldersmässiga standard.

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

20240417056685

Bokförda värden
Fastigheternas bokförda värden redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och uppgår vid verksamhetsårets utgång till 4 130 305 tkr (4 009 320), motsvarande ett värde av 6 246 kr/kvm (6 083).

Taxeringsvärden
Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 7 869 900 tkr (7 807 880), fördelat på byggnadsvärde 5 624 683 tkr (5 571 283) och markvärde 2 245 217 tkr (2 236 597).

Marknadsvärde (verkligt värde)
Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- och tillväxtregionerna, och främst för bostäder och samhällsfastigheter. På senare tid har den positiva utvecklingen avstannat, främst föranlett av ett besvärligt inflationsläge som har bidragit till ökade marknadsräntor. Marknadsvärden på företagets färdigställda fastigheter har beräknats internt och bedöms uppgå till 10 700 000 tkr (10 300 000). Beroende på fastigheternas geografiska attraktivitetsläge har avkastningskrav mellan 3,30-4,75% använts i marknadsvärdesberäkningen.

Försäkringar
Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde i Länsförsäkringar, Jönköping.

Förvärv av fastigheter
Vätterhem har förvärvat två fastigheter under verksamhetsåret. Dessa fastigheter har tidigare ägts av Jönköpings kommun och har fungerat som bostäder för nyanlända. Efter Vätterhems övertagande har dock målgruppen breddats, och lägenheterna förmedlas via företagets ordinarie bostadskö. Lägenheterna har också utrustats med Vätterhems teknik, exempelvis individuell mätning och debitering av varmvatten.
Den första av de ovanstående fastigheterna är Orkestern 8. Denna är belägen i Samset, har 23 lägenheter och stod färdig 2016. Den andra av fastigheterna återfinns i Fagerslätt och heter Stensholm 1:756. Denna har byggår 2017 och innehåller 30 lägenheter.

Marknad
Jönköpings kommun är en starkt växande kommun med ett årligt tillskott av invånare med cirka 1 000 personer. I dagsläget överstiger invånarantalet 146 000, och befolkningsprognosen pekar mot fortsatt tillväxt de närmsta åren.

Efterfrågan på bostäder i Jönköpings kommun är fortsatt mycket god. Då antalet nyproducerade bostäder under senare år inte motsvarat en tilltagande efterfrågan kan brist på lägenheter konstateras, inte minst i centrala Jönköping. Detta har medverkat till ett gynnsamt marknadsläge för företaget och antalet vakanta lägenheter har under de senaste verksamhetsåren begränsats till ca 1% av företagets fastighetsbestånd. Även lokalmarknaden får betraktas som tillfredsställande även om efterfrågan på lokaler i mindre centrala områden är mer instabil.

Det totala antalet lägenheter i Jönköpings kommun uppgår till drygt 71 000 (70 000) varav cirka 31 700 (30 800) är upplåtna med hyresrätt. Vätterhems andel av det totala utbudet av lägenheter motsvarar cirka 13% (13), respektive 28% (29) av kommunens hyresrätter.

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf90cd09e

20240417056886

VERKSAMHET UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Hyresförhandlingar

Vätterhem lyder under Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879). Av denna lagstiftning framgår att ansvaret för hyressättningen skall ligga på hyresmarknadens lokala parter och att uppgiften skall lösas med ett affärsmässigt beteende inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet. Målet skall vara att hyran skall motsvara respektive lägenhets bruksvärde och uppfattas som skälig med hänsyn till förvaltningskvalitet, standard och läge.

Bostadshyror fastställs efter årliga hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen Sydost. Efter förhandlingar under november/december månad 2023 träffades överenskommelse om 2024 års hyror. Överenskommelsen innebär för merparten av Vätterhems lägenheter en höjning av bostadshyran med 65 kr per kvadratmeter och år från och med 1 januari 2024, dock med ett maxtak om 600 kr per månad. Undantagen från ovanstående är en fastighet som har kallhyra med direktverkande el, där höjs hyran med 32,50 kr per kvadratmeter och år. Avgiften för individuell debiterad el lämnas oförändrad på nivån 1,55 kr/kWh (exkl. moms), emedan avgiften för individuell debitering av kallvatten och varmvatten höjs med 22% till 70,10 kr/kbm respektive 29,30 kr/kbm (exkl. moms).

Den genomsnittliga bostadshyran för verksamhetsåret uppgår till 1 090 kr/kvm (1 043).

Underhåll

Företagets löpande uppföljning av underhållsbehovet och genomförandet av åtgärder medför att fastighetsbeståndet håller en god underhållsstandard. Ett omfattande och regelbundet underhåll av fastigheterna är en investering för framtiden, men också av stor betydelse för bolagets anseende som fastighetsförvaltare. Årets underhållskostnad uppgår till 130 289 tkr (125 474), vilket motsvarar 197 kr/kvm (190).

En viktig gren är periodiskt underhåll i lägenheterna såsom målning, golv, snickeri och utbyte av vitvaror. Övriga underhållsåtgärder är av varierande art och storlek och många till antalet. Det gör det att det blir svårt att i denna övergripande skrift redovisa insatserna i detalj. Utöver det kostnadsförda underhållet har företaget satsat stort på komponentbyten främst inom fasader, fönster, tak, stammar och hissar.
Med en ambition att minska energiåtgången i företagets fastigheter genomförs kontinuerligt injusteringar av värme och ventilation samt översyn och uppgradering av styr- och reglerutrustning.

Valfritt lägenhetsunderhåll

Ett stort antal hyresgäster har valt att mot avgift tidigarelägga något slag av underhåll inom ramen för det valfria lägenhetsunderhållet. På motsvarande sätt har ett flertal hyresgäster avstått från erbjudet underhåll och istället valt en hyresreducering, s.k. underhållsrabatt. Under verksamhetsåret har underhållsrabatt lämnats för avstått underhåll intill ett belopp av 4 798 tkr (4 606).

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf90cd09e

20240417056687

Ventilationskontroll
Bostads AB Vätterhem ska enligt gällande lagstiftning för fastighetsägare genomföra en särskild ventilationskontroll av fastigheterna. Vid senaste avstämningen är cirka 83% (83) av aktuella lägenheter och 88% (88) av aktuella lokaler godkända.

Anmälningsplikt och tillstånd
Bostads AB Vätterhem omfattas av flertalet lagar kring egenkontroll och rapportering. Några exempel är:

- Tillståndspliktig transport av farligt avfall, överskrider 100 kg/år.
- Tillståndspliktig transport av avfall, överskrider 10 ton avfall.
- Anmälningspliktig komposteringsanläggning inom fastigheten Öbon 1, överstiger 50 ton/år.
- Anmälningspliktig ogräsbekämpning med Ecocin aktuellt inom City och Råslätt (övriga bostadsområden tillämpar ångbekämpning).
- Anmälningspliktig köldmediehantering.
- Kontroll av oljecisterner och oljeavskiljare.

Vätterhems hållbarhetsplan
I takt med allt större krav från ägare, lagstiftning, samhället och våra egna förväntningar blir det tydligt att vi måste ha en egen riktning. Vätterhem har sedan lång tid tillbaka arbetat med hållbarhetsfrågor, där miljöpolicyn varit en ledstjärna för verksamhetens prioriteringar. Häromåret lanserades Vätterhems hållbarhetsplan och gav frågorna ett tydligare sammanhang. Planen bygger på att ta vidare de fina initiativ som vi redan gör, mäta effekter, följa upp och kommunicera. Planen har också en tydlig koppling till Agenda 2030 målen. Läs mer i vår hållbarhetsredovisning på www.vatterhem.se.

Medarbetare
Antalet anställda under verksamhetsåret uppgår till 203 personer (195), motsvarande 196 helårsanställda (190) fördelade på fastighetsarbetare 60% (61) och tjänstemän 40% (39). Vätterhem har, liksom branschen i stort, en mansdominerad könsfördelning. Bland medarbetarna är 58% (59) män och 42% (41) kvinnor. Målsättningen i företagets jämställdhetsarbete är dock att i möjligaste mån utforma arbetsförhållanden så att de lämpar sig både för män och kvinnor. Medelanställningstiden för anställda är 12 år (12), varav för tjänstemän 12 år (13) och 11 år (11) för fastighetsarbetare. Personalomsättningen var under året 5,5% (5,7). Medelåldern bland personalen är 47 år (47), och merparten befinner sig i åldersintervallet 45-60 år.

Extern och intern rekrytering
Bostads AB Vätterhems personalbehov, idag och i framtiden, skall tillgodoses genom företagets rekryteringsverksamhet. Företaget ska anställa den för befattningen mest lämpade personen med avseende på praktiska erfarenheter samt teoretiska och personliga egenskaper. Företaget skall i all rekryteringsverksamhet beakta alla anställdas behov av omplacering. Detta gäller både inom den egna avdelningen och inom andra delar av företaget. Företaget skall samtidigt vara öppet för extern kraft och kunskap.

Hälso- och friskvård
Bostads AB Vätterhems hälsovård ska syfta till att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet. Hälsovårdsarbetet skall också medverka till att anpassa arbetet till anställdas förutsättningar. På

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf90cd09e

20240417056888

så sätt ska företaget vidmakthålla och därmed skapa högsta möjliga grad av fysiskt och psykiskt välbefinnande.

Sjukfrånvaro
Sjukfrånvaron under verksamhetsåret uppgår till 8,2% (8,3) av antalet arbetsdagar, varav 3,6 procentenheter (4,7) utgör sk långtidsfrånvaro.

Utbildning
Vi kartlägger systematiskt medarbetarnas utbildning, kursverksamhet och kompetens för att kunna erbjuda nya arbetsuppgifter inom företaget. På så sätt tar vi vara på den samlade kompetensen. Idag finns det ett stort behov av kompetensutveckling. Av den anledningen har vi påbörjat arbetet med att fastställa en utbildningsplan för samtliga anställda. Vår målsättning är att skapa en såväl kort- som långsiktig plan för att täcka de framtida utbildningsbehoven.

Lönebildning
Bostads AB Vätterhem har en väldefinierad lönepolitik som är anpassad till arbets-värderingssystemet Klassigo. Vi genomför kontinuerligt årliga personal- och utvecklingssamtal med alla anställda inom företaget. Resultaten från samtalen används även som underlag vid utbildningsplanering.

"Vi i Vätterhem"
Tidningen "Vi i Vätterhem" har som uppgift att lämna aktuell information till personal, hyresgäster och andra intressenter. Tidningen utkommer 6 gånger per år.

Hyresgästenkät
Bostads AB Vätterhem genomför i samarbete med AktivBo AB, ett konsultföretag inom fastighets- och förvaltningsbranschen, en återkommande hyresgästenkät. Avsikten med undersökningen är att bland annat mäta kundnöjdhet och vilka faktorer som påverkar denna. Tidigare har undersökningar genomförts årligen, dock har Vätterhem numera ändrat undersökningsintervall till vartannat år. Syftet med denna ändring är att vi ska ges större möjligheter att bearbeta resultatet och genomföra adekvata insatser. Hyresgästenkäten genomfördes senast 2022, vilket betyder att Vätterhem återigen kommer genomföra en undersökning under 2024.

FINANSIERING

Finansföreskrifter
Bostads AB Vätterhems finansiella verksamhet regleras av de övergripande bestämmelser som fastställts för finansieringsverksamheten i Jönköpings kommun och bolagskoncernen Jönköpings Rådhus AB. Verksamheten skall 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 och att högst 40% får vara utan räntebindning eller med räntebindning kortare är 3 månader. Låneportföljens genomsnittliga återstående löptid skall inte understiga 2,5 år. Inom ramen för fastslagen policy och riskinstruktion skall arbetet bedrivas med att säkerställa företagets betalningsförmåga på såväl kort som lång sikt.

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eab...f90cd09e

20240417056S9

Företagets totala låneportfölj uppgår vid årsskiftet till 3 270 000 tkr (2 950 000). Samtliga krediter är amorteringsfria och upplånade genom koncernens internbank. Den genomsnittliga återstående kapital- och räntebindningen uppgår till 32 månader (35) respektive 24 månader (25).

Andelen krediter med rörlig ränta uppgår till 23% (22).

Marknadsräntor
Efter många år i en lågräntemiljö började marknadsräntorna ta en dramatisk vändning under 2022 och utvecklingen har fortsatt under verksamhetsåret. Inflationen har legat högt över Riksbankens mål om 2%. Riksbanken har agerat genom att höja styrräntan vid fyra tillfällen under året. Styrräntan uppgick till 2,50% vid årets ingång, och till 4,00% vid årets utgång. Hur inflationen utvecklas bedöms som avgörande för styrräntans rörelser under 2024.
Stibor (3 mån) har under året utvecklats i samma riktning, från 2,70% vid årets början till 4,05% vid årets slut.

Ränta fastighetslån
Den genomsnittliga bruttoräntan under verksamhetsåret uppgår till 1,64% (0,58) och vid årsskiftet 2,09% (0,84).

Ränteförfallostruktur
Under förestående verksamhetsår är 1 350 000 tkr (1 050 000) motsvarande 41% (36) av den totala lånestocken föremål för räntejustering.

Valutaexponering
Inga krediter med valutarisk förekommer i låneportföljen.

Belåningsgrad
Belåningsgraden uppgår till 79% (74) av fastigheternas bokförda värde och 31% (29) i förhållande till fastigheternas beräknade marknadsvärde.

Ränteintäkter
Företagets likviditetsöverskott har enligt direktiv för koncernen förvaltats inom ramen för finansiell samverkan.

Kassaflöde och likviditet
Årets kassaflöde uppgår till -13 069 tkr (-68 508) varav kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 253 439 tkr (193 654).

Företagets likvida medel uppgår vid årets utgång till 22 tkr (13 091). Eventuellt kassaöverskott placeras i bank (koncernkonto) enligt bestämmelser om finansiell samverkan inom kommunkoncernen. Beviljad outnyttjad kredit uppgår vid årsskiftet till 85 054 tkr (155 000).

Avgift för kommunala borgensåtaganden
Från och med verksamhetsåret 2012 skall en avgift erläggas för kommunala borgensåtaganden. För verksamhetsåret utgår en avgift om 9 587 tkr (8 938).

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

20240417056690

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Bostads AB Vätterhem uppvisar ett sjunkande men utifrån omvärldsfaktorerna ett stabilt ekonomiskt resultat för verksamhetsåret 2023. Resultatet efter finansiella poster uppgår till 75 488 tkr (91 639). Årets nettoomsättning uppgår till 793 728 tkr (744 939) och är en ökning med 7% (2) jämfört med föregående verksamhetsår. Företagets drift- och underhållskostnader uppgår till 517 654 tkr (491 885). Finansiellt netto uppgår till 60 018 tkr (25 004) varav räntekostnader inklusive avgifter för kommunala borgensåtaganden 60 840 tkr (25 346). Av verksamhetsårets totala intäkter avser < 1% (< 1) företag inom kommunkoncernen Jönköpings Rådhus AB och av företagets totala kostnader cirka 20% (17).

Resultatet av företagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår vidare av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter, tilläggsupplysningar och kassaflödesanalyser. Vidare redovisas företagets resultatutveckling i "Flerårsjämförelse" (sidan 17). I "Resultatpåverkan" (sidan 13) redovisas beräknade effekter på resultatet på helårsbasis vid förändringar av ett antal faktorer.

Direktavkastning

Direktavkastning, beräknad såsom driftnetto inklusive normaliserad underhållskostnad i relation till fastigheternas beräknade marknadsvärde, uppgår till 3,2% (3,0). Direktavkastning skall enligt ägardirektiv långsiktigt i genomsnitt uppgå till 3% (3).

Koncernbidrag

Erhållet koncernbidrag uppgår till 60 000 tkr (0). Lämnade koncernbidrag uppgår till 219 tkr (155). Ägarens krav på koncernbidrag från företaget, genomsnittliga statslåneräntan med tillägg av en procentenhet, uppgår till 3,48%. Koncernbidrag har i enlighet med detta beräknats till 219 tkr.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

Verksamhetsårets investeringar uppgår till 586 304 tkr (422 692). Av dessa avser 576 851 tkr (417 166) nyinvesteringar, till- och ombyggnader samt komponentbyten och 9 453 tkr (5 526) nettoinvesteringar i maskiner och inventarier.

Eget kapital och soliditet

Bostads AB Vätterhems egna kapital uppgår vid årsskiftet till 1 285 815 tkr (1 178 716), fördelat på bundet eget kapital 94 768 tkr (94 768) och fritt eget kapital 1 191 047 tkr (1 083 948). Soliditet, beräknad såsom eget kapital + egetkapitaldel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen, uppgår till 26% (26). En justerad och beräknad soliditet med beaktande av fastigheternas övervärde uppgår till 68% (69). Den redovisade soliditeten och den justerade soliditeten ska enligt ägardirektiv uppgå till 25% respektive 50%.

Måluppfyllelse

De uppdrag och inriktningsmål som ägaren formulerat för bolaget i bolagsordning och ägardirektiv är dels av ekonomisk natur i form av krav på avkastning och soliditet, dels verksamhetsmål i form av riktlinjer, policyer och uppdrag av principiell beskaffenhet. Styrelsen och verkställande direktören gör helhetsbedömningen att uppdraget från ägaren har uppnåtts.

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eab...f900cd09e

20240417056911

UTSIKTER FÖR FRAMTIDEN

Marknad

Jönköpings kommun är en av Sveriges största kommuner och ligger i en av landets ekonomiskt starkaste regioner. Befolkningen uppgår till närmare 150 000 personer med årliga befolkningstillskott som förväntas fortsätta de närmaste åren.

Vätterhems uthyrningssituation har under en längre period varit tillfredsställande. Ett förhållandevis lågt tillskott av nyproducerade lägenheter i regionen i förening med en god befolkningsutveckling och tilltagande efterfrågan av bostäder har medfört att en bristsituation uppstått, inte minst i centrala Jönköping. Den goda uthyrningssituationen förväntas bestå under de närmaste åren. Bostads AB Vätterhem kommer även fortsättningsvis att strategiskt arbeta för att vara en ledande aktör på hyresmarknaden i Jönköping och vill vara det självklara valet för den som vill bo och leva i Jönköping.

Verksamhet och organisation

Företagets aktiviteter i syfte att effektivisera verksamheten ytterligare samt om möjligt tillskapa en förbättrad kostnadsmedvetenhet kommer att fortgå. En ledstjärna för företaget har under många år varit att ha en kundnära organisation med hög ansvarskänsla, servicenivå och decentraliserad organisation med egen personal. Verksamheten skall kännetecknas av långsiktighet, utveckling, trygghet och ansvar.

Företagsplan

Bostads AB Vätterhem har tidigare tagit fram en företagsplan som stakat ut kursen för åren 2016-2023. Företagsplanen har omfattat bland annat företagets vision, affärsidé, värdegrund och konkreta målsättningar samt hur allt ska finansieras och verkställas. Det övergripande temat har varit att vidareutveckla och modernisera dagens verksamhet. Alltså en kombination av kontinuitet och förnyelse. Vätterhem har under hösten 2023 påbörjat arbetet med en ny plan och den kommer lanseras under 2024. Tanken är att den nya planen ska sträcka sig över två mandatperioder fram till år 2031.

Nöjda hyresgäster

Satsningen på nöjda hyresgäster kommer att fortgå och mäts bland annat via AktivBo:s kundundersökning. Utifrån resultatet från kundenkäter fortsätter arbetet med att genomföra åtgärder för att ständigt bli bättre. Särskilt fokus ligger på trygghet i våra bostadsområden.

Drift

Företagets ambition att upprätthålla en hög underhållsstandard i fastighetsbeståndet innebär att företagets stora investeringar i ombyggnader, anpassningar, standardförbättringar och omfattande underhållsprogram etc. kommer att fortgå.

Vätterhem har under senare år påbörjat ett systematiskt arbete för energiövervakning och effektivisering som förväntas fortgå.

Resultatutveckling

Företaget har haft goda resultat under de senaste åren. För de kommande åren är bedömningen att företaget kommer uppleva en resultatförsämring. Utmaningarna utgörs främst av en ogynnsam

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-ea1bf900cd09e

20240417056692

kostnadsutveckling inom diverse segment. Vätterhem berörs särskilt av kraftigt ökade kostnader för byggtjänster, energi och räntor.

Miljö
Miljöarbetet inom företaget fortsätter enligt den policy som styrelsen fastslagit. Detta innebär att vi på bred front satsar på bättre miljö, större miljöhänsyn och anpassningar till ett hållbart och bärkraftigt samhälle.

Boinflytande
En förutsättning för en framgångsrik verksamhet är en väl utvecklad relation hyresvärd – hyresgäst. Vätterhem kommer således att värna om, men också utveckla och stimulera engagemang från hyresgäster och hyresgästorganisationen såväl inom som utom ramen för vårt boinflytandeavtal.

Övrigt
Bostads AB Vätterhem kommer även i fortsättningen bidra till en positiv utveckling av Jönköpings kommun genom att bland annat verka för att det byggs attraktiva, energieffektiva och funktionella hyresrätter i områden där människor trivs och känner trygghet.

Marknaden och dess förutsättningar kommer ständigt att förändras. Detta medför att företaget kommer att vara i kontinuerlig utveckling. Företagets ambition, att vara och uppfattas som ett företag som värnar om kvalitet, god service, miljötänkande och där hyresgästen alltid står i centrum kommer dock att kvarstå. Bostads AB Vätterhem skall kännetecknas av långsiktighet, utveckling, trygghet och ansvar.

RISK – OCH KÄNSLIGHETSANALYS

I följande sammanställning redovisas beräknade effekter på resultatet på helårsbasis vid förändring av ett antal faktorer. Resultatpåverkan skall endast ses som en indikation och tar inte hänsyn till eventuella kompenserade åtgärder som skulle kunna vidtas om händelsen inträffar. Riskerna bedöms vara normala för den bransch som företaget är verksam inom.

Hyror
Hyror för bostäder är bolagets största intäktspost. Förändringar av bostadshyran fastställs efter förhandlingar med Hyresgästföreningen enligt gällande lagstiftning vilket medför en stabil grund för långsiktighet.

Vakansgrad bostäder
Risken för hyresbortfall på grund av outhyrda lägenheter utgör den största risken på intäktssidan. En stabil uthyrningssituation under senare år i kombination med stor inflyttning till kommunen och en förhållandevis låg nyproduktion av hyreslägenheter bedöms dock medföra en fortsatt tillfredsställande uthyrning. Risken för vakanser bedöms högre i företagets nyproducerade lägenheter jämfört med det äldre beståndet. Företagets uthyrningssituation följs upp kontinuerligt i företagets ledningsgrupp och styrelse.

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf90cd09e

20240417053693

Driftkostnader
Taxebundna kostnader tillsammans med kostnader för uppvärmning och energi utgör en stor del av företagets driftkostnader. Vätterhem har under senare år påbörjat ett systematiskt arbete för energiövervakning och effektivisering. Ett onormalt kallt väder är dock en osäkerhetsfaktor med stor kostnadspåverkan. På senare tid har även en volatil elmarknad givit ytterligare en osäkerhetsfaktor inför framtiden.

Räntor
Räntekostnader i ett fastighetsförvaltande bolag utgör vanligtvis en mycket stor kostnadspost med stor påverkan på såväl hyresutveckling som långsiktig lönsamhet. Företaget verkar i enlighet med bolagskoncernens finansföreskrifter för att begränsa effekten av ränterörelser. Dock kommer bolagets räntebindningar successivt löpa ut närmsta åren. Detta förväntas medföra kraftigt ökade räntekostnader för bolaget.

Byggkostnader
Prisutvecklingen inom byggbranschen har stor betydelse för ny-, till- och ombyggnadsprojektens lönsamhet. Fortsatt ökade produktionskostnader kan medföra nedskrivningsbehov och på sikt försämrad lönsamhet.

Resultatpåverkan

Faktor	Förändring	Påverkan (tkr)
Hyresnivå bostäder	1%	6 400
Hyresnivå lokaler	1%	900
Vakansgrad bostäder	10 lgh	700
Underhållskostnader	1%	1 300
Driftkostnader	1%	3 900
Personalkostnader	1%	1 700
Räntenivå	1%-enhet	32 700

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

20240417705694

STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING

Bostads AB Vätterhems styrelse tillsätts av Jönköpings kommunfullmäktige och har en politisk sammansättning som motsvarar den aktuella representationen i kommunfullmäktige. Styrelsen består av elva ledamöter. Därutöver utser arbetstagarorganisationerna Vision och Fastighetsanställdas Förbund representanter. Nedanstående uppgifter avser styrelsens sammansättning per 31 december 2023.

KPMG AB är valda revisorer fram till årsstämman 2024. Lekmannarevisorer, som väljs av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun, är valda fram till årsstämman 2027.

Ledamöter

Hans-Lennart Stenqvist, ordförande (S)
Född 1950
Ledamot av styrelsen sedan 2022

Yvonne Bladh (V)
Född 1966
Ledamot av styrelsen sedan 2023

Patrik Lägermo (KD)
Född 1965
Ledamot av styrelsen sedan 2020

Anna Holmén (KD)
Född 1983
Ledamot av styrelsen sedan 2023

Bertil Rylner (L)
Född 1942
Ledamot av styrelsen sedan 2019

Carina Gardevall (S)
Född 1970
Ledamot av styrelsen sedan 2023

David Hashemi (S)
Född 1977
Ledamot av styrelsen sedan 2023

Kenth Rossler (M)
Född 1961
Ledamot av styrelsen sedan 2022

Margareta Sylvan (MP)
Född 1948
Ledamot av styrelsen sedan 2023

Mattias Danielsson (M)
Född 1980
Ledamot av styrelsen sedan 2023

Mona Milton (SD)
Född 1947
Ledamot av styrelsen sedan 2019

VD
Raymond Paska
Född 1968

Arbetstagarrepresentanter
Carl-Magnus Jonsson (Vision)
Född 1974

Dan Gustafsson (FAF)
Född 1977

Suppleanter
Nicklas Johansson (Vision)
Carina Klaesson (FAF)

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf90cd09e

20240417056695

Sammanträden
Årsstämma hölls den 31 mars 2023.

Styrelsen har under verksamhetsåret därutöver haft 13 st (14) protokollförda sammanträden.

Revisorer (ordinarie)
Kjell Dahlström
Eva Lundemo
Michael Johansson (auktoriserad), KPMG AB

Suppleanter
Dag Köllerström (auktoriserad), KPMG AB

Ledningsgrupp

Raymond Paska
VD, född 1968
Anställd 2013

Hanna Törnqvist
Hållbarhetschef och vice VD, född 1980
Anställd 2020

Henrik Gustafsson
Fastighetsutvecklingschef, född 1970
Anställd 2023

Åsa Karlsson
Chef Förvaltning och Teknik, född 1972
Anställd 2006

Johan Hageltorn
IT-chef, född 1965
Anställd 2013

Jonas Ahlstedt
Marknads- och Uthyrningschef, född 1984
Anställd 2018

Daniel Gustavsson
Ekonomichef, född 1979
Anställd 2020

Anders Saltin
Inköpschef, född 1984
Anställd 2015

Per Olofsson
HR-chef, född 1969
Anställd 2023

Annika Vikström
Förvaltningschef Råslätt, född 1966
Anställd 2002

Dan Johansson
Förvaltningschef Österängen, född 1957
Anställd 2008

Anette Fridsäll
Förvaltningschef Öxnehaga, född 1968
Anställd 1990

Maths Carlgren
Förvaltningschef City, född 1968
Anställd 2001

Viktoria Uyanik
Tf Marknads- och Uthyrningschef, född 1983
Anställd 2019

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-ea0bf900cd09e

20240417056696

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel	1 083 948 139 kr
Årets resultat	107 099 526 kr
Summa:	**1 191 047 665 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna	47 500 000 kr
I ny räkning balanseras	1 143 547 665 kr
Summa:	**1 191 047 665 kr**

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTDISPOSITION

Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 219 000 kr har lämnats till Jönköpings Rådhus AB, org. nr 556380-7162. Styrelsens uppfattning är att lämnat koncernbidrag och föreslagen utdelning ej hindrar företaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, ej heller fullgöra erforderliga investeringar. Det lämnade koncernbidraget och den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 stycket.

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

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

20240417053697

Flerårsjämförelse

	2023	2022	2021	2020	2019
RESULTATRÄKNING					
Nettoomsättning	793 728	744 939	727 842	711 298	684 393
Hyresbortfall (outhyrda)	-8 032	-7 966	-5 872	-3 966	-4 268
Underhållskostnader	-130 289	-125 474	-122 897	-120 794	-124 870
Driftkostnader	-387 365	-366 411	-347 084	-335 291	-325 999
Fastighetsskatt/-avgift	-15 768	-15 211	-13 547	-13 830	-12 290
Av- och nedskrivningar	-124 800	-121 200	-116 695	-107 693	-98 857
Driftnetto	260 306	237 843	244 314	241 383	221 234
Finansiellt netto	-60 018	-25 004	-9 871	-26 344	-13 093
Resultat efter finansiella poster	75 488	91 639	154 437	111 671	110 264
Årets resultat	107 099	70 074	99 794	86 863	69 964
BALANSRÄKNING					
Anläggningstillgångar	4 953 677	4 492 124	4 230 975	4 170 411	3 755 692
Omsättningstillgångar	85 436	28 488	98 207	28 377	28 180
Eget kapital	1 285 815	1 178 716	1 108 642	995 152	908 289
Avsättningar	203 993	176 898	153 898	129 084	104 500
Långfristiga skulder	3 270 000	2 950 000	2 800 000	2 764 000	2 564 000
Kortfristiga skulder	279 305	214 998	266 642	310 552	207 083
Balansomslutning	5 039 113	4 520 612	4 329 182	4 198 788	3 783 872
Balanslikviditet	31%	13%	37%	9%	14%
FINANSIERING					
Fastighetslån	3 270 000	2 950 000	2 800 000	2 764 000	2 564 000
Soliditet	26%	26%	26%	24%	24%
Justerad soliditet	68%	69%	70%	69%	69%
Belåningsgrad I x)	79%	74%	73%	76%	77%
Belåningsgrad II xx)	31%	29%	28%	28%	29%
Likvida medel	22	13 091	81 599	1 712	4 488
Årets kassaflöde	-13 069	-68 508	79 887	-2 776	-31 838
FÖRVALTNING					
Förvaltade lägenheter	8 915	8 863	8 732	8 754	8 630
Hyresnivå bostäder (kr/kvm)	1 090	1 043	1 016	995	974
Uthyrningsgrad (bostäder)	99,1%	99,0%	99,3%	99,5%	99,5%
Avflyttning	9%	9%	7%	9%	5%
Omflyttning	1%	2%	2%	2%	2%
Investeringar	586 304	422 692	293 300	455 911	429 492
PERSONAL					
Medelantalet anställda (helårsanställda)	196	190	188	188	181
Andel anställda kvinnor	42%	41%	39%	39%	39%
Personalomsättning	5,5%	5,7%	7,2%	3,4%	6,7%
Sjukfrånvaro xxx)	8,2%	8,3%	8,1%	7,2%	6,5%

x) Fastighetslån i förhållande till fastigheternas bokförda värden.

xx) Fastighetslån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde (verkligt värde).

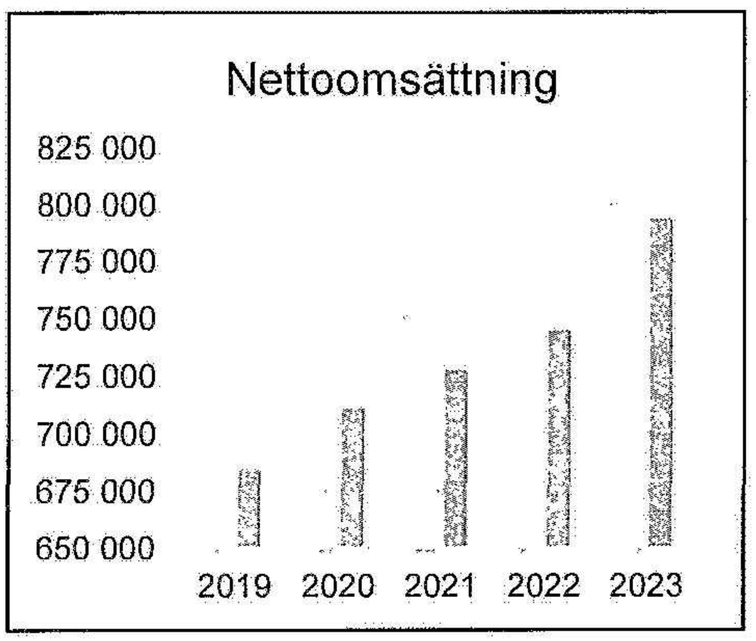
xxx) Sjukfrånvaro 8,2 % (8,3) varav långtid 3,6 procentenheter (4,7).

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

20240417056698

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	1	778 534	736 671
Övriga förvaltningsintäkter	2	15 194	8 268
NETTOOMSÄTTNING		**793 728**	**744 939**
Externa kostnader	3		
- Material		-49 569	-40 318
- Tjänster		-178 800	-176 588
- Taxebundna kostnader		-78 282	-78 759
- Uppvärmning		-40 509	-38 850
- Fastighetsskatt/-avgift	4	-15 768	-15 211
- Övriga externa kostnader		-2 588	-1 936
Personalkostnader	3, 5	-167 906	-155 434
Av- och nedskrivningar	3, 6	-124 800	-121 200
RÖRELSERESULTAT		**135 506**	**116 643**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	822	342
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-60 840	-25 346
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**75 488**	**91 639**
Bokslutsdispositioner	9	59 781	-155
RESULTAT FÖRE SKATT		**135 269**	**91 484**
Skatt på årets resultat	10	-28 170	-21 410
ÅRETS RESULTAT		**107 099**	**70 074**



Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

20240417053699

Balansräkning

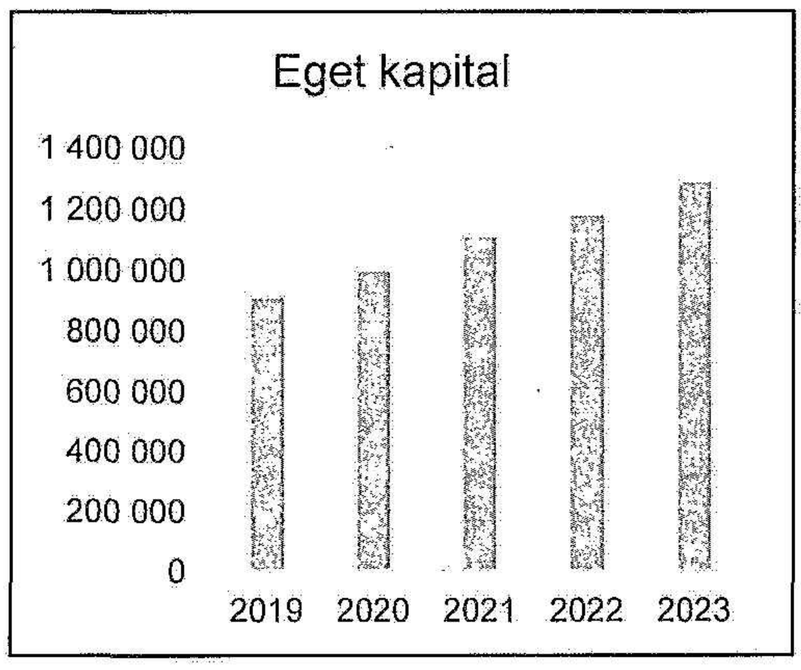
Belopp i tkr	Not	2023.12.31	2022.12.31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	4 130 305	4 009 320
Inventarier och maskiner	12	18 844	14 144
Pågående ny- och ombyggnader	13	802 163	466 344
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	200	200
Långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	2 125	2 076
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**4 953 677**	**4 492 124**
Omsättningstillgångar			
Hyres- och kundfordringar		9 780	2 261
Fordringar hos koncernföretag		61 416	250
Övriga fordringar		1 426	874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	12 792	12 012
Kassa och bank	18	22	13 091
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**85 436**	**28 488**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 039 113**	**4 520 612**

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-abf900cd09e

20240417057700

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023.12.31	2022.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	19		
Aktiekapital		12 014	12 014
Reservfond		82 754	82 754
Fritt eget kapital	19		
Balanserad vinst		1 083 948	1 013 874
Årets resultat		107 099	70 074
SUMMA EGET KAPITAL		**1 285 815**	**1 178 716**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		213	208
Uppskjuten skatteskuld	20	203 260	175 090
Övriga avsättningar		520	1 600
SUMMA AVSÄTTNINGAR		**203 993**	**176 898**
Långfristiga skulder			
Skulder till moderföretag	21	3 270 000	2 950 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**3 270 000**	**2 950 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		115 221	108 498
Skulder till koncernföretag		86 074	155
Aktuell skatteskuld		3 104	1 303
Övriga kortfristiga skulder	22	3 590	3 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	71 316	101 264
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**279 305**	**214 998**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 039 113**	**4 520 612**



Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

Förändringar av eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	**12 014**	**82 754**	**914 080**	**99 794**	**1 108 642**
Disposition av föregående års resultat			99 794	-99 794	0
Årets resultat				70 074	70 074
Transaktioner med ägare:					
Erhållet aktieägartillskott					0
Utgående balans 2022-12-31	**12 014**	**82 754**	**1 013 874**	**70 074**	**1 178 716**
Disposition av föregående års resultat			70 074	-70 074	0
Årets resultat				107 099	107 099
Transaktioner med ägare:					
Erhållet aktieägartillskott					0
Utgående balans 2023-12-31	**12 014**	**82 754**	**1 083 948**	**107 099**	**1 285 815**

20240417057O1

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

20240417057O2

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		75 488	91 639
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	123 725	122 790
		199 213	214 429
Betald inkomstskatt		1 801	490
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		201 014	214 919
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-10 017	1 211
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		62 442	-22 476
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**253 439**	**193 654**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-586 304	-422 692
Förvärv av finansiella tillgångar		-49	0
Avyttring av finansiella tillgångar		0	40 343
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-586 353**	**-382 349**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		320 000	150 000
Lämnade koncernbidrag		-155	-29 813
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**319 845**	**120 187**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-13 069**	**-68 508**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		13 091	81 599
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		22	13 091

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

20240417057703

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Från och med räkenskapsåret 2014 har Bostads AB Vätterhems årsredovisning upprättats med tillämpning av årsredovisningslagens bestämmelser och Bokförings-nämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1).

Koncernredovisning har ej upprättats med hänvisning till Årsredovisningslagen 7 kap 2 §.

Bostads AB Vätterhem tillämpar den kostnadsslags-indelade resultaträkningen.

Från och med 2014 redovisas lämnade och erhållna koncernbidrag som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Erhållna aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital.

Koncernredovisning
Bostads AB Vätterhem ingår i bolagskoncernen Jönköpings Rådhus AB. Moderbolaget Jönköpings Rådhus AB (org nr 556380-7162) upprättar koncernredovisning.

Redovisning av intäkter
Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas under rubriken "Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter". Övriga intäkter redovisas i den period intäkterna uppkommer.

Lånekostnader
Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Redovisning av inkomstskatter
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 resultat-räkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Temporära skillnader, dvs skillnaden mellan en tillgångs redovisade respektive skattemässiga värde, redovisas antingen som en uppskjuten skattefordran eller skatte-skuld, beräknad efter en skattesats av 20,6% (20,6).

Avskrivningsprinciper
Se not 6 Av- och nedskrivningar.

Leasingavtal
Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Anläggningstillgångar
Byggnader, mark, inventarier och maskiner m m är värderade till anskaffningsvärdet med avdrag för avskrivningar enligt plan. I "byggnader" ingår även standardförbättringar och sk UER-investeringar. Statliga stöd för anskaffning av anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.
Pågående nyanläggningar har värderats till nedlagda kostnader samt andel av indirekta kostnader.

Bostads AB Vätterhem har genomfört en intern marknadsvärdering av företagets fastigheter. Värderingen bygger på en ettårig avkastningskalkyl och är baserad på faktiska hyresintäkter, marknads-anpassade schabloner avseende kostnader för drift- och underhåll. Varje enskild fastighet har därefter värderats individuellt efter ett bedömt marknadsmässigt avkastnings-krav som varierar mellan 3,30% och 4,75% beroende på fastighetens geografiska attraktivitetsläge.

Fastigheter vars bokförda värden väsentligt överstiger avkastningsvärdet blir föremål för nedskrivning om avvikelsen bedöms som bestående.

Värdering av omsättningstillgångar
Fordringar är upptagna till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Likvida medel avser kassa och bank samt tillgodo-havande på koncernkonto.

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

20240417057O4

Redovisnings- och värderingsprinciper

DEFINITIONER

Soliditet
Eget kapital + egetkapitaldel av obeskattade reserver i procent av balansomslutning.

Justerad soliditet
Eget kapital + egetkapitaldel av obeskattade reserver samt beaktande av övervärde i fastigheter i procent av balansomslutning.

Balanslikviditet
Omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder.

Driftnetto
Rörelseresultat före avskrivningar och finansiella poster.

Direktavkastning
Driftnetto inklusive normaliserad underhållskostnad i relation till fastigheternas beräknade värde.

Balansomslutning
Summa tillgångar vid utgången av året eller summa skulder och eget kapital.

Belåningsgrad
Summa fastighetslån i relation till fastigheternas bokförda värden alternativt marknadsvärden.

Eget kapital
Aktiekapital, reservfond, tidigare års resultat samt årets resultat.

Kortfristiga skulder
Skulder som skall betalas inom ett år.

Långfristiga skulder
Skulder som skall betalas över en längre tidsperiod.

Marknadsvärde (verkligt värde)
Det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen marknad vid ett visst givet tillfälle.

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

20240417057O5

Noter och tilläggsupplysningar

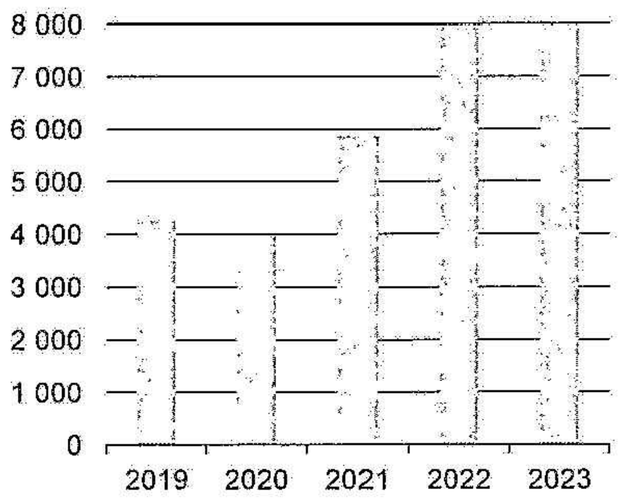
Belopp i tkr

Not 1 Hyresintäkter

	2023	2022
Bostäder	642 338	611 185
Avgifter hushållsel	15 004	11 460
Avgifter varm-/kallvatten	16 893	16 397
Lokaler	92 839	86 604
Garage, p-däck	10 386	9 876
Bilplatser etc.	15 181	14 958
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-5 939	-6 119
Lokaler	-1 278	-1 041
Garage, p-däck	-733	-722
Bilplatser etc.	-82	-84
Avgår rabatter etc.		
Underhållsrabatter	-4 798	-4 606
Hyresnedsättningar	-406	-773
Övriga rabatter	-871	-464
Summa:	**778 534**	**736 671**

Hyresbortfall pga outhyrda objekt uppgår för verksamhetsåret till 8 032 tkr (7 966), vilket motsvarar 1,0% (1,1) av bolagets totala hyresintäkter.

HYRESBORTFALL
(outhyrda objekt)



Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2023	2022
Ersättning från hyresgäst	4 896	4 338
Externa uppdrag m m	10 298	3 930
Summa:	**15 194**	**8 268**

Not 3 Specifikation av rörelsens kostnader

	2023	2022
Underhållskostnader	-130 289	-125 474
Reparationer	-42 312	-38 574
Fastighetsskötsel	-95 327	-89 530
Fastighets- och hushållsel	-35 032	-35 535
Vattenförbrukning	-27 892	-26 755
Uppvärmning	-40 509	-38 850
Försäkringspremier	-5 962	-5 396
Försäkringsärenden, självrisker etc	-8 281	-6 710
Hyres- och kundförluster	-3 048	-2 293
Återvunna hyresförluster	460	357
Administration	-103 424	-94 124
Marknadsföring	-11 550	-13 898
Hyresgästföreningens medel	-2 697	-2 369
Hållbarhet (projekt och aktiviteter)	-4 578	-5 683
Boendeservice	-6 696	-6 554
Övrigt	-517	-497
Fastighetsskatt/-avgift	-15 768	-15 211
Avskrivningar	-124 800	-121 200
Summa:	**-658 222**	**-628 296**

Av ovanstående kostnader avser cirka 14% (15) företag inom koncernen.

Ersättning till revisorer	2023	2022
KPMG AB, revisionsuppdrag	-100	-100

Operationella leasingavtal - leasetagare

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende kopieringsmaskiner och bilar mm. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leaseavtal uppgår till 753 tkr (751). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande.

Förfallotidpunkt	2023	2022
Inom ett år	716	775
Senare än ett år men inom fem år	1 248	1 949
Senare än fem år		0
Summa:	**1 964**	**2 724**

Not 4 Fastighetsskatt/-avgift

	2023	2022
Fastighetsskatt/-avgift	-15 768	-15 211
Summa:	**-15 768**	**-15 211**

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eab f900cd09e

20240417057O6

Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Löner och andra ersättningar		*Sociala kostnader* (varav pensionskostnader)	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Samtliga anställda	-99 112	-95 262	-47 847	-41 286
			(-13 337)	(-10 413)

Av redovisade pensionskostnader 13 337 tkr (10 413), avser 422 tkr (396) styrelse och VD.

Verkställande direktören

Uppsägningstiden är tolv månader från företagets sida och sex månader från den anställdes sida. Den anställde har rätt att under uppsägningstiden behålla sin lön och andra anställningsförmåner. Inkomster under uppsägningstiden skall reduceras med inkomster som den anställde under samma tid förvärvar i annan anställning.

Löner m m fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

	Styrelse och VD		Övriga anställda	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
	-1 873	-1 757	-97 239	-93 505

Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor

	Män		Kvinnor	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Antal anställda	115	113	81	77
varav deltid	1	3	10	5

Styrelsens 11 (11) ledamöter utgörs av 6 män (8) och 5 kvinnor (3). Företagets verkställande direktör är man. Företagets ledningsgrupp utgörs av 9 män (8) och 5 kvinnor (5).

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

20240417057O7

Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

Not 6 Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar

	2023	2022
Byggnader	-117 758	-115 833
Markanläggningar	-956	-931
Projekteringskostnader	-1 333	-652
Inventarier och maskiner	-4 753	-3 784
Summa:	**-124 800**	**-121 200**

Avskrivningsprinciper

	2023	2022
Bostadsfastigheter		
- stomme	1,25%	1,25%
- tak	2,5%	2,5%
- fasad	2%	2%
- stammar	2,5%	2,5%
- hissar	2,5%	2,5%
- byggnadsinventarier	20%	20%
- övrigt	2%	2%
- markanläggningar	5%	5%
- markinventarier	20%	20%
- solcellsanläggning	20%	20%
Inventarier och maskiner	20%	20%

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter banker etc	822	342
Summa:	**822**	**342**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån (moderbolag)	-51 007	-16 356
Avgifter kommunala borgensåtganden	-9 587	-8 938
Övriga finansiella kostnader	-246	-52
Summa:	**-60 840**	**-25 346**

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnat koncernbidrag	-219	-155
Erhållet koncernbidrag	60 000	0
Summa:	**59 781**	**-155**

Not 10 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-28 170	-21 410
Summa:	**-28 170**	**-21 410**

Avstämning

Redovisat resultat före skatt	135 269	91 484
Skatt enligt skattesats 20,6% (20,6)	-27 865	-18 846
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-212	-549
Ej skattepliktiga intäkter	19	10
Övrigt	-112	-2 025
Redovisad skattekostnad	**-28 170**	**-21 410**

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Byggnader

	2023	2022
Ingående ack anskaffningsvärden	5 506 075	5 265 037
Nyanskaffning/omklassificering under året	230 881	241 038
Utgående ack anskaffningsvärden	5 736 956	5 506 075
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 787 426	-1 671 593
Årets avskrivningar	-117 758	-115 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 905 184	-1 787 426
Utgående bokfört värde	**3 831 772**	**3 718 649**

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf90cd09e

20240417057708

Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

Mark

	2023	2022
Ingående ack anskaffningsvärden	257 143	230 603
Nyanskaffning under året	7 600	26 540
Utgående bokfört värde:	**264 743**	**257 143**

Markanläggningar

	2023	2022
Ingående ack anskaffningsvärden	46 569	46 569
Nyanskaffning under året	1 218	0
Utgående ack anskaffningsvärden	47 787	46 569
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 041	-12 110
Årets avskrivningar	-956	-931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 997	-13 041
Utgående bokfört värde:	**33 790**	**33 528**

	2023	2022
Byggnader	3 831 772	3 718 649
Mark	264 743	257 143
Markanläggningar	33 790	33 528
Utgående bokfört värde:	***4 130 305***	***4 009 320***

Taxeringsvärden

Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 7 869 900 tkr (7 807 880), varav byggnadsvärdet 5 624 683 tkr (5 571 283).

Not 12 Inventarier och maskiner

	2023	2022
Ingående ack anskaffningsvärden	66 982	61 670
Nyanskaffning under året	9 453	5 526
Avyttringar och utrangeringar	-1 876	-214
Utgående ack anskaffningsvärden	74 559	66 982
Ingående ackumulerade avskrivningar	-52 838	-49 268
Årets avskrivningar	-4 753	-3 784
Avyttringar och utrangeringar	1 876	214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 715	-52 838
Utgående bokfört värde:	**18 844**	**14 144**

Not 13 Pågående ny- och ombyggnader

	2023	2022
Ingående värden	466 344	317 407
Nyanskaffning under året	522 416	340 667
Avskrivning projekteringskostnader	-1 333	-652
Omklassificeringar	-185 264	-191 078
Utgående värden:	**802 163**	**466 344**

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2023	2022
Ingående värden	200	200
Avyttringar	0	0
Utgående värden:	**200**	**200**

Specifikation av andelar i koncernföretag

Företag	Kapitalandel	Rösträtt	Antal andelar	Bokf värde
V-hem AB	100%	100%	500	50
V-hem 2 AB	100%	100%	500	50
V-hem 4 AB	100%	100%	500	50
Parkerings AB	*100%*	*100%*	*500*	*50*
				200

Företag	Org.nr.	Säte	Eget kapital	Resultat
V-hem AB	559147-5396	Jönköping	29	-2
V-hem 2 AB	559147-5412	Jönköping	5 058	-33
V-hem 4 AB	559147-5438	Jönköping	29	-2
Parkerings AB	559147-5461	Jönköping	106	34

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023	2022
HBV förening	40	40
Summa:	**40**	**40**

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2023	2022
Innestående återbäring HBV	2 125	2 076
Summa:	**2 125**	**2 076**

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

20240417057O9

Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Återbäring/bonus (HBV)	592	710
Upplupna intäkter vatten/el	5 719	4 769
Förutbetalda kostnader	3 715	3 461
Försäkringsersättning (skadereglering)	0	116
Övrigt	2 766	2 956
Summa:	**12 792**	**12 012**

Not 18 Kassa och bank

	2023	2022
Kassa	22	1 012
Koncernkonto	0	12 079
Summa:	**22**	**13 091**

Not 19 Förändring av det egna kapitalet

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid 2023 års ingång	12 014	82 754	1 013 874	70 074
Vinstdisposition			70 074	-70 074
Årets resultat				107 099
Belopp vid 2023 års utgång	12 014	82 754	1 083 948	107 099

Uppgifter om moderbolaget:

Bolag: Jönköpings Rådhus AB

Organisationsnummer: 556380-7162

Säte: Jönköping

Aktiekapitalet utgörs av 12 014 aktier kvotvärde 1 tkr.

Not 20 Uppskjuten skatteskuld

Redovisad uppskjuten skatteskuld är hänförbar till följande temporära skillnader och skattemässiga underskott.

	2023	2022
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader anläggningstillgångar	-25 430	-24 620
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-2 740	3 210
Uppskjuten skattekostnad/intäkt	-28 170	-21 410
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader anläggningstillgångar	203 770	178 340
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-510	-3 250
Uppskjuten skatteskuld	**203 260**	**175 090**

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eab...f900cd09e

20240417057l0

Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

Not 21 Skulder till moderföretaget

Specifikation av förfallotider (kapitalbindning)

	Skulder som förfaller senast 1 år efter balansdagen.	*Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen.*	*Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen.*
Skulder till moderföretaget	800 000	1 900 000	570 000

Av bolagets ovanstående långfristiga skulder är 3 270 000 tkr (2 950 000) räntebärande.

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

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittlig ränta	Andel av lån
Rörlig ränta	750 000	4,36%	23,0%
2024	600 000	0,65%	18,3%
2025	400 000	0,31%	12,2%
2026	550 000	1,43%	16,8%
2027	400 000	2,84%	12,2%
2028	300 000	0,44%	9,2%
2029	200 000	3,81%	6,1%
2031	70 000	3,55%	2,2%

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	2023	2022
Personalens källskatt	2 266	2 118
Övrigt	1 324	1 660
Summa:	**3 590**	**3 778**

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Förskottsbetalda hyror	49 932	69 279
Upplupna löner	8 949	8 551
Upplupna sociala avgifter	5 394	4 926
Övrigt	7 041	18 508
Summa:	**71 316**	**101 264**

Not 24 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2023	2022
Avskrivningar	124 800	121 200
Övriga avsättningar	-1 075	1 590
Summa:	**123 725**	**122 790**

Not 25 Ställda säkerheter m m

	2023	2022
Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Fastigo (garantibelopp)	68	71

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	1 083 948 139 kr
Årets resultat	107 099 526 kr
Summa:	1 191 047 665 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna	47 500 000 kr
I ny räkning balanseras	1 143 547 665 kr
Summa:	1 191 047 665 kr

Not 27 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Nyproduktion på fastigheterna Torget 1 och Slåttertiden 1 fortgår. Torget 1 kommer färdigställas etappvis under 2024, och företaget befinner sig nu i ett uthyrningsskede. Slåttertiden 1 beräknas färdigställas under 2025.

Under januari 2024 har detaljplanen för Övermannen 20 och 21 vunnit laga kraft. Dessa fastigheter är belägna på Råslätt och här planerar Vätterhem för kommande byggnation av förvaltningslokaler och bostäder.

Vätterhem förväntas ta ett stort ansvar för trygghetsfrågor, och i början av 2024 pågår rekrytering av en säkerhetschef för att företaget ska kunna fokusera ytterligare på dessa frågor.

Företaget har utökat lånestocken under januari 2024. 300 000 tkr har lånats upp med en bindningstid om fem år och med en ränta om 2,95%.

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf90cd09e

20240417057111

Det datum som framgår av den digitala signaturen

Hans-Lennart Stenqvist, ordförande | Yvonne Bladh | Patrik Lägermo

Kenth Rossler | Mattias Danielsson | Carina Gardevall

David Hashemi | Anna Holmén | Mona Milton

Bertil Rylner | Margareta Sylvan

Raymond Paska, VD

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den digitala signaturen

KPMG AB

Michael Johansson

Auktoriserad revisor

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

20240417057l2

Fastighetsförteckning

Fastighet		Värde	bostäder		lokaler				taxeringsvärde		
		år	antal	yta/m²	antal	yta/m²	garage..	p-platser	mark	byggnad	totalt
Ansvaret 4	Borgmästargränd 12 m fl	1986	6	539	3	295			4 707	9 805	14 512
Arkadien 3	Smedjegatan 26 m fl	1982	16	1 226	7	367			8 746	18 548	27 294
Arkadien 11	Lantmätargränd 12-20 m fl	1982	16	1 219	6	474			10 304	31 000	41 304
Citadellet 25-26	Kanalgatan 38-40	1982	81	4 609	3	178			29 000	46 450	75 450
Citadellet 29	Tullportsgatan 2-4	1989	44	2 923			30		16 600	34 270	50 870
Domaren 28	Änkhusgatan 3				1	562					
Domaren 31	Kanalg 34-36 m fl	1982	106	6 239	2	320			41 248	64 440	105 688
Dragonen 3	V Holmgatan 10-12 m fl	1995	55	2 347	1	1 523	50		241	962	1 203
Dragonen 6	V Holmgatan 2-8	1995	44	3 431	1	50		6	22 356	44 000	66 356
Draken 13	V Holmgatan 1-13	1993	59	4 423	2	74	42	6	29 648	55 657	85 305
Dromedaren 9	Änkhusgatan 2-8	1993	13	697	1	32		7	4 633	9 045	13 678
Dundret 4	Boktryckargatan 2-8	2000	50	3 168				38	21 000	51 000	72 000
Dundret 5	Boktryckargatan 24-26		48	1 951	2	1 515					
Dundret 10	Kålgårdsgatan 1-9 m fl	2006	124	8 286	3	633	26	2	54 976	151 200	206 176
Fabriken 3	Ö Storgatan 109 m fl	1985	111	7 529	8	1 624		40	50 403	91 200	141 603
Falkenberg 1	Klockgjutaregatan 5	1960	16	760					4 750	7 200	11 950
Faust 2, 3, 4	Lillgatan 34-38 m fl	1972	45	3 209					20 200	31 100	51 300
Figuren 3	Ö Storgatan 162	1966	18	1 164			10	8	7 534	10 921	18 455
Figuren 7	Lillgatan 39-65 m fl	1982	52	4 313	3	174			26 244	42 681	68 925
Finland 21	Mellangatan 36-40 m fl	1950	63	4 316	4	384			26 520	42 005	68 525
Fiskaren 1-2	Ö Storgatan 97	1938	12	642				10	4 135	5 813	9 948
Frankrike 17	Sandgatan 8 m fl	1975			1	561	216		2 853	6 600	9 453
Frankrike 5	Mellangatan 26	1982	16	1 160					6 800	11 600	18 400
Fribytaren 1	Ö Storgatan 148	1979	24	1 584	1	83			9 987	16 187	26 174
Fribytaren 2	Ö Storgatan 150	1958	16	1 147	3	84			7 000	10 414	17 414
Frigga 1-3	Lillgatan 23-27	1979	52	4 290	3	278			34 722	55 394	90 116
Frigga 4	Lillgatan 29	1979	19	1 266	1	83	9				
Gondolen 1	Hamngatan 5	2014	34	2 429			24		20 000	59 711	79 711
Jeriko 5	Klostergatan 12-14 m fl	1992	97	7 280	4	557	65		45 949	97 600	143 549
Jordaxeln 1	Halle Persgatan 2-4	1997	68	4 584			37		29 000	63 694	92 694
Juvelen 2	Klostergatan 8 m fl	1966	12	1 377	3	251			9 866	13 764	23 630
Juvelen 4	Klostergatan 10 m fl	1979	23	1 847	4	1 324			18 000	29 200	47 200
Klippan 2	Klostergatan 48 A-B	1982	22	1 131					7 440	20 800	28 240
Klippan 10	Klostergatan 46 m fl	1960	14	1 217	2	150		19	7 600	9 055	16 655
Kortebo 4:9	Ebba Ramsays väg 96 m fl	1960-			2	790		3			
Lampan 5	Klostergatan 54 m fl	1971	13	1 175	3	226			7 669	11 564	19 233
Leoparden 25	Brahegatan 27	1974	14	877	4	86			5 400	8 667	14 067
Länken 7	Björngatan 20	1950	8	572					3 575	5 000	8 575
Läraren 11	Munkgatan 3 A-C	1991	26	1 670	2	144			10 000	19 411	29 411
Läraren 13	Björngatan 10	1991	26	1 502	1	122			9 677	17 939	27 616
Läraren 2	Klostergatan 63	1970	13	1 152	2	262			8 040	12 702	20 742
Läraren 8	Munkgatan 5	1999	17	1 069	1	17			6 600	12 618	19 218
Nävern 1	Lovisagatan 23 A-F	1989	34	2 142	2	109			7 379	23 122	30 501
Nötskrikan 1	Fornkullegatan 1	1999	16	912	1	25			4 384	10 405	14 789
Nötskrikan 2	Lovisagatan 14	1999	17	892	1	56			4 764	11 145	15 909
Operetten 6	Sagogatan 9 A-F, 11 A-F	2021	121	7 563				119	50 000	146 000	196 000
Orkestern 8	Sagogatan 18	2016	23	1 022					5 000	24 400	29 400
Pilten 8	Kristinedalgatan 10-14	2002	100	4 712	2	2 143	17	6	11 800	41 000	52 800
Pilten 12	Ståltorpsgatan 13-19	1993	114	8 693	3	117	35	104	51 000	100 000	151 000
Preussen 24	Solstickegatan 10-16	2005	132	5 940				53	36 000	87 000	123 000

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

Fastighetsförteckning

Fastighet		Värde	bostäder		lokaler				taxeringsvärde		
		år	antal	yta/m²	antal	yta/m²	garage..	p-platser	mark	byggnad	totalt
Slåttergillet 1	Kohagsgatan 80-118	1993	101	8 017			57	72	23 337	74 144	97 481
Slåttergillet 2	Kohagsgatan 36-78	1994	124	9 315			54	83	26 073	86 161	112 234
Slåttergillet 3	Kohagsgatan 119				1	1 315					
Slåttergubben 1	Oxhagsgatan 75	1991	32	2 716	8	1 598	16		9 801	29 313	39 114
Slåtterkarlen 1	Oxhagsgatan 57-61				5	3 442					
Slåtterräfsan 1	Oxhagsgatan 1-25	1989	52	3 872	2	1 453	29	32	11 874	39 000	50 874
Slåttertiden 1	Kalvhagsgatan 30		60	3 078	1	500					
Slåttervallen 1	Kalvhagsgatan 34				1	1 315					
Slåttervallen 2	Kalvhagsgatan 1-37	1985	97	7 722			42	62	21 920	63 844	85 764
Slåttervallen 3	Kohagsgatan 2-34	1985	86	6 416	3	354	35	67	19 668	51 711	71 379
Slåtterängen 1	Kohagsgatan 87-117	1992	84	6 588			50	59	18 200	60 000	78 200
Slöjdpåsen 1	Oxhagsgatan 117-159	1982	123	9 717			49	71	23 370	78 928	102 298
Slöjdsalen 1	Oxhagsgatan 82-122	1983	119	9 527	1	5	63	71	26 259	76 267	102 526
Slöjdsalen 2	Oxhagsgatan 46-76	1983	95	7 225	2	98	44	42	19 904	60 126	80 030
Slöjdtimmen 1	Oxhagsgatan 77-113	1984	101	7 627			47	55	21 737	61 875	83 612
Smultronkorgen 1	Lahagsgatan 1-43	1990	121	9 371	1	28	53	101	25 486	85 116	110 602
Smultronkorgen 2	Oxhagsgatan 2-42	1989	121	8 960	2	497	54	49	24 724	79 192	103 916
Smultronplantan 1	Hästhagsgatan 1-39	1991	100	8 188			48	72	20 361	73 045	93 406
Smultronplantan 2	Lahagsgatan 4-40	1990	100	7 603			45	59	20 091	67 969	88 060
Smultronstället 1	Lahagsgatan 2	1978			3	1 285			2 386	2 478	4 864
Småskolan 2	Oxhagsgatan 161				2	5 477					
Spädbarnet 1	Hästhagsgatan 41	2022	39	2 891			62				
Stensholm 1:731	Rättarevägen 20	2015	23	1 603				27	4 006	24 600	28 606
Stensholm 1:756	Klockarlyckan 9-39	2017	30	1 432					3 620	29 000	32 620
Stensholm 1:757	Sotåsgatan 1,3,5	2020	47	2 949				43	8 400	49 000	57 400
Storskolan 1	Oxhagsgatan 63-73				3	7 688					
Tabellen 1											
Tankbilen 1											
Taxin 1	Ebba Ramsays väg 31	1956	3	180					765	1 318	2 083
Taxin 2	Ebba Ramsays väg 91	2023					114				
Torget 1											
Trafiken 1											
Traktorn 1											
Traktorn 2	Ceciliagatan 26 m fl	2017	30	2 037				31	10 800	39 000	49 800
Trampbilen 1											
Transporten 1											
Trehjulingen 1											
Trillan 1											
Trucken 1	Ceciliagatan 1-7 m fl	2017	100	6 746	2	680		137	34 897	133 000	167 897
Tröskverket 1	Strandängsgatan 12-16	2021	48	3 630			66		15 200	74 673	89 873
Tunneln 1											
Turlistan 1											
Tåget 1	Ceciliagatan 2-12	2015	79	6 343	1	40		30	33 052	120 391	153 443
Union 2	Linnégatan 2										
Union 14	Drottninggatan 25	1984	70	3 163	6	693			16 684	38 400	55 084
Vanten 1	Birkagatan 8	1962			11	7 021		93	12 400	27 000	39 400
Vanten 2	Birkagatan 10	1961	59	4 386	8	1 058	14	141	22 389	39 871	62 260
Vanten 3	Birkagatan 12 B				8	1 597					
Vapnet 6	S Apollovägen 39	1990	6	458				6	2 052	4 083	6 135
Vasa 1	Orionvägen 11-25	1956	92	5 020					23 200	44 000	67 200

20240417057l3

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

20240417057714

Fastighetsförteckning

Fastighet		Värde	bostäder		lokaler				taxeringsvärde		
		år	antal	yta/m²	antal	yta/m²	garage..	p-platser	mark	byggnad	totalt
Vasa 2	Polstjärnevägen 43	2015	32	2 215				39	10 200	38 000	48 200
Vasallen 1	Banérvägen 5, 11-29	1957	95	5 840	2	222	8		27 882	49 451	77 333
Vasallen 2	S Apollovägen 42, 44	2011	49	3 458				37	16 200	58 000	74 200
Vasen 1	Birkagatan 14-18	1960	96	5 382			26	49	25 680	50 621	76 301
Vasen 2	Birkagatan 20-26	1959	111	6 713	2	358	24	60	31 963	60 305	92 268
Vasen 4	S Apollovägen 32-38	1959/60	116	7 024			33	97	34 097	63 781	97 878
Vejden 1	Koriandervägen 16-30	2018	48	3 240				18	18 400	63 000	81 400
Venusskon 2	Birger Jarlsgatan 21-29 m fl	1957/58	342	20 347	9	410	84	274	98 443	175 461	273 904
Westfalen 3	Birger Jarlsgatan 12	1973/83			5	831			1 884	5 272	7 156
Westfalen 5	Birger Jarlsgatan 14	1975					28	14	1 078	503	1 581
Vidöstern 2	Birkagatan 2-4	1954/55	95	5 445				15	25 600	46 807	72 407
Vidöstern 3	Birger Jarlsgatan 1-9 m fl	1954/55	201	13 093	7	731	28	58	58 503	110 251	168 754
Vidöstern 5	Duvgatan 11-93 m fl	1953	332	18 546	9	1 072	89	196	83 497	138 015	221 512
Vidöstern 6	Duvgatan 2, 10-22	1952/53	55	3 156	3	676		60	15 421	26 494	41 915
Viljan 2 (cistern)	Birger Jarlsgatan										
Vingpennan 2	Castorgatan 11,13	2020	24	1 270				21	6 400	24 600	31 000
Västerbotten 1	Polstjärnevägen 11-41	1956	118	6 760					31 000	61 083	92 083
Västerås 1	Polstjärnevägen 2-6 m fl	1956	101	5 677			16	21	26 000	47 000	73 000
Äppelbladet 3	Igelkottsvägen 14-16	2019	22	1 072					8 400	21 000	29 400
Öbon 1	Kärrhöksgatan	1969						94	2 842	0	2 842
Önskedrömmen 5	Kärrhöksgatan	1969					155	305	788	2 059	2 847
Önskedrömmen 6	Kärrhöksgatan	1969						149			
Önskedrömmen 7	Kärrhöksgatan	1971					176	316	819	2 364	3 183
Önskedrömmen 8	Kärrhöksgatan 90-102	1969	341	9 559	1	14			21 400	102 023	123 423
Önskedrömmen 9	Kärrhöksgatan 80-88	1969	259	7 974					17 600	81 000	98 600
Önskedrömmen 10	Kärrhöksgatan 56-64	1968	89	6 906	5	287			17 476	47 594	65 070
Önskedrömmen 11	Kärrhöksgatan 68-76	1968	102	6 492	1	1 363			13 994	51 693	65 687
Önskedrömmen 13	Kärrhöksgatan 46-54	1968	104	6 592	1	696			16 435	62 414	78 849
" (kiosk)									47		47
Önskedrömmen 14	Kärrhöksgatan 78				1	506					
Önskedrömmen 16	Kärrhöksgatan 24-30	1969	66	4 770	1	257			11 508	33 830	45 338
Önskedrömmen 17	Kärrhöksgatan 34-42	1969	83	5 936	3	237			14 186	41 507	55 693
Önskedrömmen 19	Kärrhöksgatan 14-22	1969	80	6 135					11 800	42 000	53 800
Önskedrömmen 21	Tornfalksgatan 1-11		62	3 825	9	3 099					
Önskedrömmen 22	Kärrhöksgatan 4-12	1969	89	6 135					14 600	42 000	56 600
Önskemålet 1	Tornfalksgatan 2-12	1969	125	7 647					18 400	54 000	72 400
Önskemålet 3	Fiskgjusegatan 2-8	1970	70	4 975					11 800	34 000	45 800
Önskemålet 5	Fiskgjusegatan 10-16	1970	71	5 070					11 800	35 000	46 800
Överlåtelsen 1	Havsörnsgatan	1970					25	62	231	751	982
Överlåtelsen 2	Havsörnsgatan	1971					94	122	3 375	1 540	4 915
Överlåtelsen 3	Havsörnsgatan 117-123	1971	81	5 820					13 400	41 000	54 400
Överlåtelsen 7	Havsörnsgatan 103-109	1971	81	5 790	2	131			13 550	40 477	54 027
Överlåtelsen 9	Havsörnsgatan 133-139	1970	81	5 924					13 800	41 000	54 800
Överlåtelsen 10	Havsörnsgatan 151-159	1970	99	7 675	3	297			18 658	53 715	72 373
Överlåtelsen 11	Pärlugglegatan 7				1	823					
Överlåtelsen 12	Havsörnsgatan	1971					82	83	3 300	1 293	4 593
Överlåtelsen 13	Havsörnsgatan 141-149	1970	103	7 280					17 200	51 000	68 200
Överlåtelsen 14	Havsörnsgatan 125-131	1970	76	5 570	1	347			13 616	40 228	53 844
Överlåtelsen 15	Havsörnsgatan 99-101 m fl	1971	45	3 770	1	516			9 110	27 471	36 581
Överläraren 2	Sparvhöksgatan 3 m fl				4	12 701					

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

20240417057715

Fastighetsförteckning

Fastighet		Värde år	bostäder		lokaler				taxeringsvärde		
			antal	yta/m²	antal	yta/m²	garage..	p-platser	mark	byggnad	totalt
Överläraren 5	Sparvhöksgatan 1	1972			24	5 708			6 200	19 000	25 200
Övermannen 1	Havsörnsgatan	1971					107	136	3 300	1 677	4 977
Övermannen 2	Havsörnsgatan	1972					105	132	245	1 564	1 809
Övermannen 4	Havsörnsgatan 5-13	1972	103	7 298					17 000	50 000	67 000
Övermannen 7	Havsörnsgatan 17-25		86	4 865	2	988					
Övermannen 8	Havsörnsgatan 45-51	1972	71	5 058					11 600	35 000	46 600
Övermannen 10	Havsörnsgatan 63-69	1971	82	5 995					14 200	42 000	56 200
Övermannen 12	Havsörnsgatan 89-97	1971	102	7 972					18 800	55 000	73 800
Övermannen 15	Havsörnsgatan 85-87	1971	47	3 770					8 600	26 000	34 600
Övermannen 16	Havsörnsgatan 77-83	1971	81	5 820					13 400	41 000	54 400
Övermannen 18	Havsörnsgatan 33-43	1972	125	7 736					18 400	55 000	73 400
Övermannen 19	Havsörnsgatan 55-61	1972	82	5 854					13 800	41 000	54 800
Övermannen 20	Havsörnsgatan 3	1972			2	735		32	883	2 045	2 928
Övermannen 21	Havsörnsgatan										
SUMMA			8 915	576 427	262	85 980	2 583	4 214	2 245 217	5 624 683	7 869 900

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-ea0bf900cd09e

NETPUBLICATOR®
VERIFIED

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

20240417057l6

Signed by: Mona Ingeborg Milton
Date: 2024-03-01 09:50:41
BankID refno: b87baa3c-5d1c-4958-ad56-b4b360104b1f

Förtroendevald: Mona Milton

Signed by: HANS-LENNART STENQVIST
Date: 2024-03-01 09:46:54
BankID refno: bbe948b9-be8b-45de-9f84-7062e2f9e568

Hans-Lennart Stenqvist

Signed by: Patrik Lägermo
Date: 2024-03-01 09:47:22
BankID refno: 3c60e391-686e-44a2-bc81-a1ae05741015

Förtroendevald: Patrik Lägermo

Signed by: BERTIL RYLNER
Date: 2024-03-01 09:51:13
BankID refno: 9b51bf25-a310-4c4c-9f84-d97528d2d52b

Förtroendevald: Bertil Rylner

Signed by: KENT ROSSLER
Date: 2024-03-01 09:47:27
BankID refno: d02a0629-f2d1-4624-8094-a0745632d406

Förtroendevald: Kent Rossler

Signed by: MICHAEL JOHANSSON
Date: 2024-03-05 13:37:48
BankID refno: f8eb632d-0de0-4b62-bf8c-8bd9bb03fc76

Michael Johansson

Signed by: YVONNE BLADH
Date: 2024-03-01 09:49:01
BankID refno: 6c77ecbf-c46c-48e0-8b42-16bc62f042d2

Ledamot: Yvonne Bladh

Signed by: MATTIAS DANIELSSON
Date: 2024-03-01 09:47:06
BankID refno: 08b098c6-1cab-485d-b86f-a4719d2cdc2b

Ledamot: Mattias Danielsson

Signed by: Carina Gardevall
Date: 2024-03-01 09:49:00
BankID refno: 6a26695b-613a-42f8-a9b0-ad0e195372d0

Ledamot: Carina Gardevall

Signed by: Ruth Anna Maria Holmén
Date: 2024-03-01 09:48:21
BankID refno: b6ea930d-ef60-4f9d-bb38-85073147d494

Ledamot: Anna Holmén

Signed by: DAVID HASHEMI
Date: 2024-03-01 09:47:40
BankID refno: 60beb407-cdf2-42e2-bca7-72910ecb3a26

Ledamot: David Hashemi

Signed by: Ingrid Margareta B Sylvan
Date: 2024-03-01 09:48:12
BankID refno: 16beae20-b5bf-4c99-95ec-1a62a2d2af11

Ledamot: Margareta Sylvan

Signed by: RAYMOND PASKA
Date: 2024-03-01 09:50:46
BankID refno: 9f97a9b6-19eb-4005-b8dd-9d1e27f232e3

Raymond Paska

Signature reference: b1664fcb-d574-4fe1-b7c9-eabf900cd09e

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

DocuSign Envelope ID: 699105D1-EF91-453D-A19E-CCBDEDFCD3FC

20240417705718

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostads Aktiebolaget VätterHem, org. nr 556012-3704

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads Aktiebolaget VätterHem för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostads Aktiebolaget VätterHems 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 Bostads Aktiebolaget VätterHem 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.

20240417057719

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 Bostads Aktiebolaget VätterHem för år 2023 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 Bostads Aktiebolaget VätterHem 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

DocuSigned by:
Michael Johansson
677572DAAAD54F3...
Michael Johansson
Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 699105D1EF91453DA19ECCBDEDFCD3FC
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse_Vätterhem 2023.docx
Source Envelope:
Document Pages: 2
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Signatures: 1
Initials: 0

Status: Completed

Envelope Originator:
Simon Gustavsson
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
simon.gustavsson@kpmg.se
IP Address: 85.24.250.82

20240417057720

Record Tracking

Status: Original
3/3/2024 11:10:16 AM

Holder: Simon Gustavsson
simon.gustavsson@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature

DocuSigned by:
Michael Johansson
677572DAAAD54F3...

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

Timestamp

Sent: 3/4/2024 10:46:55 AM
Viewed: 3/5/2024 2:23:45 PM
Signed: 3/5/2024 2:23:53 PM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
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: 4a22763f-1ed0-54ea-8a33-05387cf5b505
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/5/2024 2:23:31 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	3/4/2024 10:46:55 AM
Certified Delivered	Security Checked	3/5/2024 2:23:45 PM
Signing Complete	Security Checked	3/5/2024 2:23:53 PM
Completed	Security Checked	3/5/2024 2:23:53 PM

Payment Events	Status	Timestamps

20240417057721

DocuSign Envelope ID: 9D321764-6C3C-4B6C-AC5F-9909C27AA175

20240417057722

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Bostads Aktiebolaget VätterHem org. nr 556012-3704

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Jönköping 2024-03-05

KPMG AB

DocuSigned by:
Michael Johansson
677573DAAAD54F3...

Michael Johansson
Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 9D3217646C3C4B6CAC5F9909C27AA175 Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Revisorns yttrande avseende lagstadgad hållbarhetsrapport_2023.docx

Source Envelope:

Document Pages: 1 Signatures: 1

Certificate Pages: 2 Initials: 0

AutoNav: Enabled

EnvelopeId Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Simon Gustavsson
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
simon.gustavsson@kpmg.se
IP Address: 85.24.250.82

20240417057 23

Record Tracking

Status: Original
3/3/2024 11:12:00 AM

Holder: Simon Gustavsson
simon.gustavsson@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature

DocuSigned by:
Michael Johansson
677572DAAAD54F3 ..

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

Timestamp

Sent: 3/4/2024 10:48:08 AM
Viewed: 3/5/2024 3:07:15 PM
Signed: 3/5/2024 3:07:19 PM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
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: c273ee5c-37b3-5da1-8f20-faf9976f3183
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/5/2024 3:07:02 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

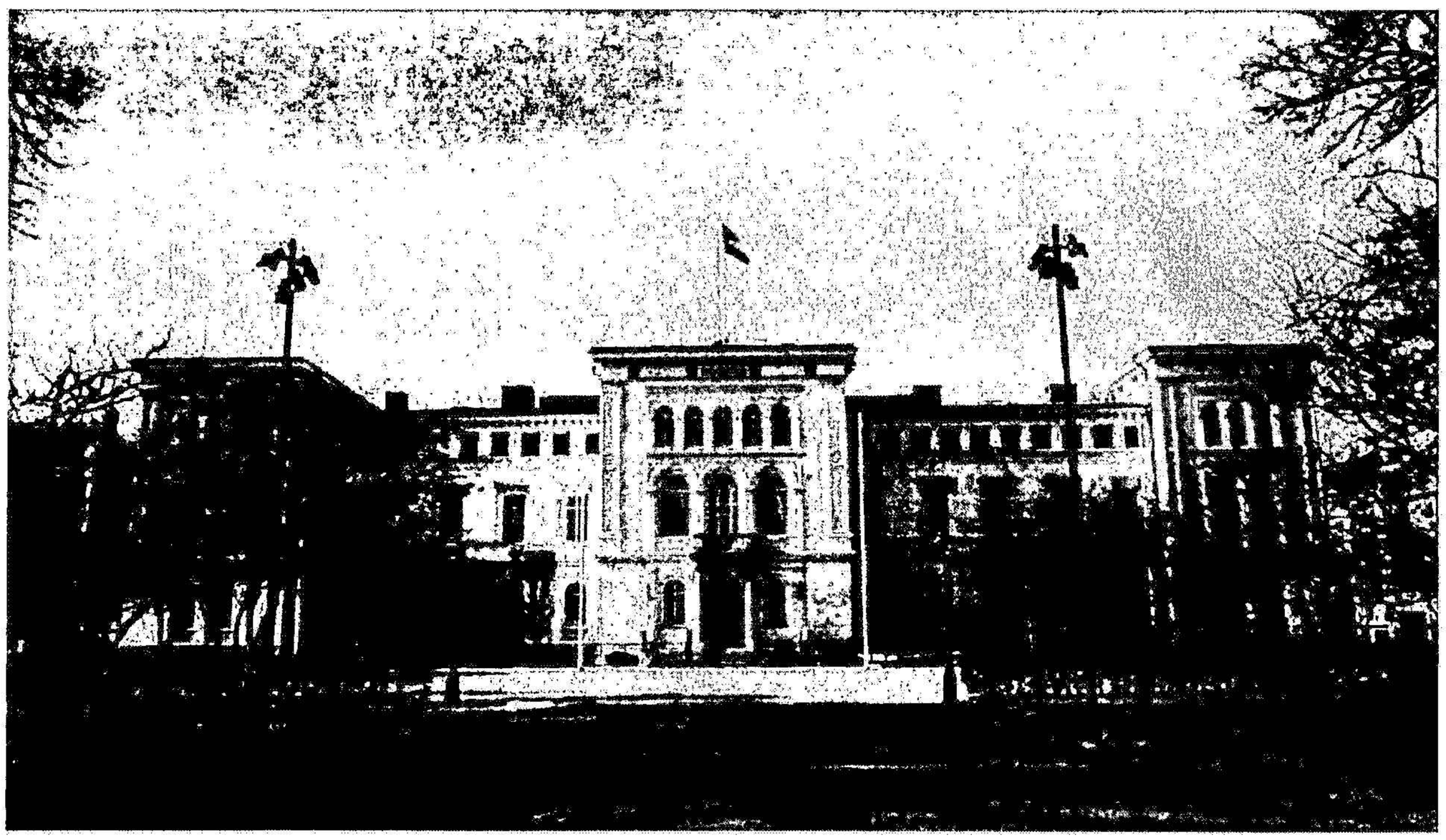
In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	3/4/2024 10:48:08 AM
Certified Delivered	Security Checked	3/5/2024 3:07:15 PM
Signing Complete	Security Checked	3/5/2024 3:07:19 PM
Completed	Security Checked	3/5/2024 3:07:19 PM

20240515166811

JÖNKÖPINGS RÅDHUS AB

(Organisationsnummer 556380-7162)



Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

Årsredovisning 2023

20240515116682

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Jönköpings Rådhus AB (org nr 556380-7162) med säte i Jönköping avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Samtliga belopp anges i miljoner kr (mnkr) om ej annat anges. 0 innebär att saldo finns men efter avrundning ej uppgår till minst 1. Ett streck (-) innebär att saldo ej finns.

Verksamhetens art och inriktning

Jönköpings Rådhus AB

Koncernen Jönköpings Rådhus AB omfattar Jönköpings kommuns samtliga hel- och majoritetsägda bolag. I koncernen ingår 11 dotterbolag, varav 3 är delägda. Vidare finns 16 dotterdotterbolag. Jönköpings Rådhus AB har kommunfullmäktiges uppdrag att utöva styrning och tillsyn samt uppföljning av i koncernen ingående bolag. Frågor av större vikt eller av principiell betydelse överlämnas dock till kommunfullmäktige för ställningstagande.
Moderbolagets uppgift är, förutom att äga och förvalta aktier i bolagen, även att utöva ledning och styrning, tillgodose bolagens kapitalbehov, administrera det finansiella koncernkontot samt ombesörja placering av bolagens likviditetsöverskott. Bolaget bedriver dessutom viss uthyrningsverksamhet av personbilar till förvaltningar och bolag. Jönköpings Rådhus AB ägs till 100 % av Jönköpings kommun (org nr 212000-0530).

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.

Arrangemangsbolag

Elmia AB och Destination Jönköping AB är koncernens arrangemangsbolag. Elmia AB bedriver mäss-, konferens-, event- och uthyrningsverksamhet. Destination Jönköping AB skall öka den geografiska platsen Jönköpings kommuns attraktionskraft och generera tillväxt genom att få fler tillfälliga besökare till Jönköpings kommun inom områdena turism, event och mö-ten/kongresser.

Bostadsbolag

Koncernens två bostadsbolag Junehem AB och Bostads AB Vätterhem förvaltar totalt ca 11 500 lägenheter, vilket utgör ca 16 % av antalet lägenheter i Jönköpings kommun. Därtill kommer ca 106 300 m² lokaler.

Energi- och avfallsbolag

Kommunens energiverksamhet bedrivs genom underkoncernen Jönköping Energi AB. Moderbolaget Jönköping Energi producerar och säljer elenergi samt distribuerar och säljer fjärrvärme och fjärrkyla. Dessutom driver bolaget ett bredbandsnät - Wetternet. Dotterbolaget Jönköping Energi Nät AB svarar för den lokala distributionen av el. Dotterbolaget, Huskvarnaåns Kraft AB, äger vattenkraftsanläggningar, vilka utarrenderas till Jönköping Energi AB. NETSAM AB är ett dotterbolåg som ägs till 90 % (övriga 10 % ägs av Habo Energi AB) och som bedriver samverkan kring drift och utveckling av respektive delägares bredbandsnät.

June Avfall och Miljö AB bedriver avfallsverksamhet åt Jönköpings-, Habo- och Mullsjö kommuner. Bolaget ägs till 91 % av Jönköpings Rådhus AB och övriga 9 % ägs av Habo respektive Mullsjö kommun.

Förvaltningsbolag

Förvaltningsbolagen utgörs av Högskolefastigheter i Jönköping AB och Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB. Högskolefastigheter i Jönköping AB uppför och förvaltar byggnader, avsedda för den samlade Högskolan i Jönköping. Bolaget ägs till 86 % av Jönköpings Rådhus AB (röstandel 86 %) och till 14 % av Stiftelsen Högskolan i Jönköping. I verksamheten ingår även dotterbolaget Campus Gränna, vars uppgift är att förvalta och hyra ut fastigheter till Högskolan i Jönköpings verksamhet som bedrivs i Gränna. Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB äger sju parkeringshus i Jönköping, som samtliga hyrs ut till Jönköpings kommun, Konserthuset och utställnings- och lagerbyggnader på Elmiaområdet samt Science Park-fastigheten i Jönköping. Bolaget bedriver även verksamhet, som innefattar en industriby på Ljungarumsområdet, genom dotterbolaget Jönköpings kommuns Förvaltnings AB. Bolaget äger även dotterbolaget Momarken 42 Fastighets AB. Detta bolag äger fastighet på momarks-området som hyrs ut till June Avfall och Miljö AB.

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

20240515166683

Förvaltningsberättelse

Övriga bolag

Jönköping Airport AB driver den regionala flygplatsen i Jönköping. Bolaget ägs till 50 % av Region Jönköpings län. Södra Munksjön Utvecklings AB:s verksamhet består i att inom ramprogramområdet Södra Munksjön förvärva, utveckla, äga, förvalta, bebygga, försälja och hyra ut fastigheter. Bolaget skall inneha ett samlat ansvar för frågorna inom området för ramprogrammet. Även inom områdena Torsvik/Stigamo, d.v.s. norra delen av Log Point South Sweden, skall bolaget aktivt verka för områdets utveckling. Under året har bolaget förvärvat 6 fastighetsaktiebolag varav 2 har fusionerats under 2023. Övriga 4 bolag är dotterbolag till Södra Munksjön Utvecklings AB. Vidare finns det vilande bolaget Torsviks Terminal AB inom koncernen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Elmia AB har under 2023 arrangerat ca 15 mässor samt ett flertal kongresser och konferenser vilket genererade ca 350 000 besökare. Detta i ett läge med många nyanställda, efter pandemin, som saknade erfarenhet av mässor. Bolaget har under året arbetat aktivt med att långsiktigt förstärka Elmia när det gäller antalet mässor och andra arrangemang vilket kommer att börja bära frukt från 2024. Några av mässorna som genomförts under året är Elmia Fair Game, Elmia Husvagn/Husbil och Nordic Rail. Arbete pågår fortsatt med att rekrytera personal för att kunna möta framtidens utmaningar.

Destination Jönköping AB har under året medverkat till att flera evenemang och möten genomförts, bland annat arrangerades Handbolls-VM, Dreamhack Summer och Winter samt över 10 SM-tävlingar. Nya satsningar har tagits för att utveckla besöksnäringsföretagen och utveckla nya reseanledningar och destinationer. Till exempel har ett nätverk med naturturism-företagare bildats och bolaget deltar i ett flertal utvecklingsprojekt. Jönköping Konsert & Kongress har renoverats under året vilket har påverkat beläggningsgraden något. Antalet föreställningar på Jönköpings Teater och Jönköping Konsert & Kongress har trots det ökat till 133 jämfört med 124 stycken under 2022. Dock har publikantalet sjunkit jämfört med 2022, från ca 56 000 besökare föregående år till ca 45 000 i år. Det uppdaterade konserthuset invigdes under november. För att göra Jönköping mer attraktivt har en ny platsvarumärkesfilm producerats under året vilken kommer att lanseras i början av 2024.

Junehem och Vätterhems nyproduktion av hyresrätter har påverkats av de kraftigt ökade byggpriserna i kombination med stigande räntor och avskaffat investeringsstöd. Det pågår flera nybyggnationsprojekt men båda bolagen avvaktar med att starta några nya projekt. I Junehem har inflyttning skett i 68 lägenheter i området Sörsjön, Taberg samt Kaxholmen. Produktion av ytterligare 83 lägenheter pågår i Sörsjön och i Bankeryds centrum med planerad inflyttning under 2024. I Vätterhem pågår produktion av Strandängstorget med 164 lägenheter och lokaler med etappvis inflyttning under 2024. I övre delen av Öxnehaga pågår byggnation av drygt 100 lägenheter där hälften planeras att upplåtas som bostadsrätter. Färdigställande är planerat till 2025. Vätterhem har under året förvärvat två fastigheter på området Samset och Fagerslätt från Jönköpings kommun och som har fungerat som bostäder för nyanlända. Efter Vätterhems övertagande har dock målgruppen breddats. I båda bostadsbolagen har omfattande underhållsåtgärder genomförts. Bolagens totala underhållskostnader uppgick till 171 mnkr (167 mnkr), vilket motsvarar 199 kr/m2 (200 kr/m2). Båda bostadsbolagen höjde hyrorna under 2023. Den genomsnittliga hyran ökade därmed med ca 3,5 % till 1 079 kr/m². Antalet vakanta lägenheter har även under 2023 varit på en mycket låg nivå. Även lokalmarknaden får ses som tillfredsställande även om efterfrågan på lokaler är mer instabil.

Inom Energikoncernen har verksamheten under 2023 präglats av lägre elpriser än under 2022 samtidigt som bränslepriser ökat kraftfullt. Både för energihandels- respektive elnätsverksamheten har det inneburit en minskad energiomsättning jämfört med 2022. Omsättningen för elnätsverksamheten uppgick 1 072 GWh att jämföra med 1 082 GWh föregående år. Volymen i fjärrvärmeproduktionen landade fem procent högre än budget. Fjärrvärmeverksamheten redovisade ett svagt resultat för året till följd av att priserna för biobränsle steg med cirka 50 % jämfört med föregående år. Trots detta har energikoncernen kunnat redovisa ett starkt resultat under 2023. Det starka resultatet bygger nästan uteslutande på de terminssäkringar som gjordes inom finansiell handel för elproduktionen. I samverkan med Habo Energi har Jönköping Energi byggt en ledning mellan fjärrvärmenätet i Bankeryd och Habo för att förse Habo med fjärrvärme från produktionsanläggningarna i Jönköping. Investering av ett nytt batterilager på Torsvik påbörjades under året. Batteriet kommer leverera stödtjänster till Svenska Kraftnät. Inom elnätsverksamheten har omfattande investeringarna genomförts för att säkra en fortsatt hög tillgänglighet och för att möta framtida volymökningar och nyanslutningar. Mätarbytesprojektet löper på enligt plan. I slutet av 2023 var 48 600 av 57 000 mätare bytta och projektet förväntas avslutas enligt plan under 2024. Jönköping Energi har i slutet av 2023, tillsammans med två andra energibolag, startat verksamhet i det samägda bolaget, GITO Heavy Charging Solutions som utvecklar laddning av tunga fordon. Verksamheten i detta bolag kommer intensifieras under 2024.

De kommande åren står avfallsbranschen inför en rad stora förändringar med nya regleringar samtidigt som det kommunala renhållningsansvaret utökas successivt. June Avfall och Miljö AB har under året arbetat intensivt med att förbereda övertagandet av insamlingsansvaret för förpackningsavfall som gäller fr.o.m. 1 januari 2024. I det ansvaret ingår även att ta över driften av de 50 återvinningsstationer som finns inom bolagets verksamhetsområde. Bolaget har inrättat ett auktorisationssystem till vilket privata entreprenörer kan ansluta sig för att fortsätta insamlingen av förpackningsavfall från flerbostadshus. Från och med 2024 införs även lagkrav på obligatorisk utsortering av matavfall. Det innebär att bolaget från och med 2024 inte kan erbjuda abonnemang utan utsortering av matavfall (osorterat). Under 2023 har därför abonnemang utan möjlighet till utsortering av matavfall stoppats för nyteckning.

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

20240515166684

Förvaltningsberättelse

Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB har under året färdigställt Science Park Towers. Byggnaden invigdes i augusti månad. Projektet kostade ca 500 mnkr och är uthyrt till ca 85 %. Nu pågår även upprustning av Science Park House. Bolaget har i slutet av året förvärvat fastigheten Flahult 21:3 i vilken June Avfall bedriver sin verksamhet. Projektet med upprustning av Jönköping Konsert & Kongress avslutades i november. Bolaget har tillsammans med Elmia påbörjat arbetet med att bygga ett nytt produktionskök för Elmias verksamhet. Detta projekt beräknas genomföras under 2024.

Högskolefastigheter har under året fortsatt det omfattande arbetet med ny detaljplan för området söder och öster om Hälsohögskolan samt för Mariedalsparken. Diverse utredningar har genomförts och byggentreprenör är upphandlad. Parallellt uppdrag gällande arkitekter har genomförts och tilldelning kommer ske i början av 2024. I Studenternas Hus har invändig ombyggnad påbörjats för anpassning till Tekniska Högskolans verksamhet. Ombyggnationen förväntas bli klar i början av 2024. Campus Gränna har under året börjat leverera måltider till hemtjänsten i Gränna samt lunch för pensionärer i restaurangen.

Flygtrafiken på Jönköping Airport består av charterflyg och fraktflyg. Utöver den kommersiella flygtrafiken fyller flygplatsen en viktig samhällsfunktion för trafik som brandflyg, ambulansflyg och polisflyg samt militära transporter. Mängden frakt som hanterades under 2023 minskade något jämfört med föregående år men är i nivå med volymen före pandemin. Även globalt minskade mängden flygfrakt. Antal passagerare på Jönköping Airport har ökat med 38 procent jämfört med föregående år men är inte uppe på samma nivå som före pandemin. Utöver fler charterrörelser var även antalet samhällsnyttiga flygrörelser på Jönköping Airport varit betydligt fler än 2022. Till denna kategori hör bland annat militärflyg, polisflyg, brandflyg och ambulansflyg. Jönköping Airport har under 2023 varit tillfällig beredskapsflygplats, vilket flygplatsen även kommer vara under 2024.

Södra Munksjön Utvecklings AB har beviljat anstånd med byggstarter i flera kvarter i området västra Skeppsbron till följd av att all nyproduktion av bostäder och kontor stannat av. Bolagets arbete med konsortiebildning och utredningar inför granskning av detaljplanen i området östra Skeppsbron pågår för fullt. Projektering pågår för byggnation av Skeppsbroparken. Denna beräknas börja byggas under 2024. För att kunna driva och genomföra en strategisk stadsomvandling har bolaget under 2023 förvärvat sex fastighetsbolag, fem i Fridhemsområdet och ett i Skeppsbroområdet.

Kommunfullmäktige har i december antagit nya gemensamma och särskilda ägardirektiv för Jönköpings Rådhus AB och dess dotterbolag.

För mer information om respektive dotterbolags väsentliga händelser under året och efter räkenskapsårets utgång hänvisas till dotterbolagens egna årsredovisningar.

Förväntad framtida utveckling

Bostads- och fastighetsbolagen bedöms ha en stabil finansiell utveckling trots fortsatt högt fastighetsunderhåll och kommande investeringar. En stor utmaning kommer dock vara de stigande byggkostnaderna samt den högre räntekostnaden. Vätterhem har för avsikt att skapa förutsättningar för att bemöta en tilltagande efterfrågan av lägenheter. Det pågår en intensiv projektering för nyproduktion och ett stort antal lägenheter planeras att påbörjas under kommande verksamhetsår. Även Junehem projekterar för och har påbörjat byggnation av flertalet lägenheter belägna i bland annat Sörsjön, Kaxholmen, Bottnaryd, och Bankeryd.

Utvecklingen på elmarknaden bedöms bli fortsatt svår att förutsäga under 2024. Jönköping Energi påverkas mycket av energisituationen på kontinenten tillsammans med händelser inom Norden, även oroligheter i Mellanöstern och Ukraina ger en osäkerhet. Minskningen av planerbar elproduktion ökar beroendet av ej planerbar vind- och solenergi. Detta bidrar till stora prisvariationer både i det långa och korta perspektivet.

Från och med 2024 införs lagkrav på utsortering av matavfall. Detta innebär att den minoritet av June Avfalls kunder som i dagsläget inte sorterar ut matavfall måste göra detta från och med 2024.

Jönköping Airport AB budgeterar för minusresultat 2024 om ca 35 mnkr. Då bolaget numera är hälftenägt av Region Jönköpings län täcks underskottet till 50 % av dem. Flygplatsen förväntas kunna erbjuda ett större utbud av antal charteravgångar än under 2023.

Miljöpåverkan

Anmälnings- och tillståndspliktig verksamhet

Bostads AB Vätterhem bedriver tillstånds/anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken beträffande; tillståndspliktig transport av farligt avfall, överskrider 100 kg/år, tillståndspliktig transport av avfall, överskrider 10 ton avfall, anmälningspliktig

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

komposteringsanläggning inom fastigheten Öbon 1 i Jönköpings kommun, överstiger 50 ton/år, anmälningspliktig ogräsbekämpning Ecocin inom City och Råslätt, anmälningspliktig köldmedel inom samtliga fastigheter, kontroll av oljecisterner.

Jönköping Energi driver tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheter enligt miljöbalken för produktion av el och värme samt mellanlagring av avfall och farligt avfall. Vid planering och utförande av arbete inom skyddsvärda områden och där det finns risk för förorenad mark, kan extra försiktighet behöva tas. Jönköping Energi har goda rutiner för att hantera dess tillfällen, så att skador och kostnader kan minimeras samt för kontakt med berörd myndighet. Under 2023 har en del markprovtagning genomförts vid misstanke om förorening av mark, både på egen fastighet och vid grävning i samhället. Vid några tillfällen har sanering genomförts.

På kraftvärmeverket Torsvik har verksamheten flutit på bra under året. Några avvikelser har förekommit och alla har hanterats i god dialog med tillsynsmyndigheten. Under slutet av året har bolaget överskridit den tillåtna mängden rökgaskondensat som släppts ut från biobränslepannan på Torsvik. Arbetet med att införa de nya kraven i BAT-slutsatserna har pågått under året. I stort sett innebär detta att vissa krav skärpts och att ytterligare övervakning och mätning behövs. BAT-slutsatserna trädde i kraft slutet av 2023 för Torsvik. Förutom det stora kraftvärmeverket finns ytterligare ett antal tillstånds- och anmälningspliktiga produktionsanläggningar för fjärrvärme. Den nya lagstiftningen för medelstora förbränningsanläggningar förväntas få stor betydelse för anläggningarnas framtid och kan kräva investering i ny reningsutrustning eller ombyggnationer. Jönköping Energi Nät AB bedriver anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Verksamheterna avser mellanlagring av farligt avfall samt mellanlagring och sortering av schaktmassor.

Jönköping Airport AB bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Tillståndet avser flygverksamhet och tillhörande kringverksamhet.

Junc Avfall & Miljö ansvarar för elva sortergårdar, varav åtta är tillståndspliktiga enligt miljöbalken. Resterande tre är anmälningspliktiga. I tillstånden regleras bland annat vilka typer samt mängd avfall som får tas emot och mellanlagras vid anläggning, hur avfallet får hanteras och förvaras samt hur kontroll ska ske vid anläggning.

Väsentliga risker

Övergripande regler för kommunkoncernens finansiella verksamhet återfinns i de finansföreskrifter med riktlinjer för riskhantering som antagits av kommunfullmäktige. Riktlinjerna för riskhantering föreskriver att högst 40 % av låneskulden får förfalla till betalning under kommande 12-månaders period. Låneportföljens genomsnittliga återstående löptid (kapitalbindningstiden) ska inte understiga 2,5 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga inom intervallet 1,5 till 4,5 år samt att högst 40 % av låneportföljen får vara med kortare räntebindning än tre månader. Räntebindningstiden för enskilda lån får inte överstiga 10 år. För vissa långfristiga lån för enskilda projekt får räntebindningstiden inte överstiga 15 år. Vidare får ingen enskild kreditgivare ha mer än 40 % av låneportföljen med undantag för Kommuninvest som får ha högst 75 %. Inga krediter med valutarisk förekommer i låneportföljen.

Lånevolym och finansiering

Som ett led i att bredda finansieringsmöjligheterna och minska de finansiella riskerna arbetar internbanksverksamheten med ett certifikats- respektive MTN-program i Jönköpings kommuns namn. För att få bästa villkor för dessa program har kommunen genomgått en ratingprocess och erhållit kreditbetyget AA+ av Standard & Poor´s. Genom dessa båda program tillsammans med medlemskap i Kommuninvest tryggas den kortfristiga betalningsberedskapen och tillgodoser behovet av långfristig finansiering. Via programmen har upplåning gjorts med 5 200 mnkr, varav 4 500 mnkr vidareutlånats till bolagskoncernen. Koncernens upplåning uppgick på balansdagen till 11 872 mnkr, en ökning med 863 mnkr jämfört med föregående årsskifte. Kommunkoncernen har åtta externa kreditgivare, varav Kommuninvest har den största volymen motsvarande ca 54 % (50 %) av låneportföljen. Rådhus AB-koncernens bolag hade vid årsskiftet en sammantagen skuld på 261 mnkr i det för kommunkoncernen gemensamma koncernkontot.

Låneskuldens genomsnittliga ränta uppgick vid årsskiftet till 1,94 %, vilket är 1,19 procentenheter högre jämfört med föregående årsskifte. Den genomsnittliga räntebindningstiden, uppgick till 2,54 år medan andelen lån utan räntebindning vid lånets upptagande med kortare räntebindning än tre månader uppgick till 27 %. Lån med längsta räntebindningstid förfaller år 2031. Kapitalbindningstiden uppgick till 3,11 år medan andelen lån med förfall till betalning inom kommande 12-månadersperiod uppgick till 19 %.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Koncernen är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Koncernens framtid påverkas av kommande ränteutveckling. Om räntan under 2024 förändras med en procentenhet ökar/minskar räntekostnaderna med ca 15,9 mnkr/16,0 mnkr på årsbasis.

Hyror och vakansgrad

Förändringar av bostadhyror fastställs efter förhandlingar med hyresgästföreningen enligt gällande lagstiftning vilket medför en stabil grund för långsiktighet. Risken för hyresbortfall på grund av outhyrda lägenheter utgör en risk i bostadsbolagen. En

20240515166851
Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

stabil uthyrningssituation under senare år i kombination med stor inflyttning till kommunen och en förhållandevis låg nyproduktion av hyreslägenheter bedöms dock medföra en fortsatt tillfredsställande uthyrning.

Elprisrisk
Elprisrisken är indelad i tre delar vilka utgörs av elhandel, elproduktion samt egen förbrukning. Samtliga priser och volymer säkras hos Jönköping Energis handelspartners.

Resultat och ställning

Resultat
Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår för året till 188 mnkr, vilket är 204 mnkr sämre jämfört med 2022. Det finns flertalet skillnader i resultatet jämfört med föregående år. Elmia har under 2023 haft ett år med mindre antal mässor och evenemang jämfört med 2022 varför resultatet är ca 40 mnkr sämre än föregående år. Jönköping Energi uppvisar ett resultat som är ca 50 mnkr sämre än 2022. Detta förklaras främst av att under 2022 slog elproduktionen alla tidigare rekord avseende den intäkt som den genererade tack vare tidvis extremt höga priser i marknaden. Under 2023 har elproduktionen minskat och elpriset har sjunkit med 57 %. Södra Munksjön Utvecklings AB uppvisar ett försämrat resultat om ca 35 mnkr vilket främst beror på att bolaget under 2022 hade stora rearesultat vid avyttring av fastigheter vilket man inte haft under 2023. Vidare kan konstateras att finansnettot för koncernen har försämrats jämfört med 2022 med ca 120 mnkr. Detta beror dels på en utökad upplåning men framförallt på att den genomsnittliga räntan har stigit från 0,75 % till 1,94 %. Resultatet för koncernen motsvarar en avkastning på genomsnittligt eget kapital på ca 7 % (16,1 %).

Nettoomsättning
Koncernens omsättning har ökat med ca 0,4 % och uppgår totalt till 3 595 mnkr (3 582 mnkr).

Finansnetto
Koncernens finansnetto har under året försämrats med 120 mnkr till -231 mnkr. Detta förklaras främst av en högre genomsnittlig räntesats samt en högre upplåning. De finansiella intäkterna uppgår till 41 mnkr (8 mnkr).

Eget kapital
Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 2 764 mnkr, vilket är en ökning med 172 mnkr. Ökningen hänför sig årets resultat om 145 mnkr samt att en justering i ett av dotterbolagen under 2022 kommit med i koncernen först under 2023. Denna justering uppgår till 27 mnkr. Koncernens soliditet har minskat med 0,2 procentenheter till 16,7 %.

Investeringar
Årets investeringar i materiella anläggningstillgångar har uppgått till 1 613 mnkr (1 524 mnkr), varav energibolagen svarar för 565 mnkr, förvaltningsbolagen för 170 mnkr, bostadsbolagen för 830 mnkr samt övriga bolag för 45. Investeringar har även skett genom förvärv av flera bolag som äger fastigheter. Dessa investeringar uppgår till ca 295 mnkr.

JÄMFÖRELSETAL, KONCERNEN

mnkr	2023	2022	2021	2020	mnkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 595	3 582	2 835	2 444	Balansomslutning	16 533	15 433	14 331	13 299
Finansnetto	-231	-111	-86	-93	Soliditet, %	16,7	16,9	16,0	16,4
Resultat [1]	188	392	144	117	Investeringar [2]	1 613	1 524	1 765	1 472
					Antal årsarbetare	880	821	790	830

[1] resultat efter finansiella poster

[2] nettoinvesteringar i materiella anläggningstillgångar

JÄMFÖRELSETAL, MODERBOLAG

mnkr	2023	2022	2021	2020	mnkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4	4	4	5	Balansomslutning	11 986	11 009	10 330	9 339
Finansnetto	42	83	15	10	Soliditet, %	3,1	3,4	3,2	3,4
Resultat [1]	-17	43	8	0	Investeringar [2]	5	2	3	3

[1] resultat före skatt

[2] investeringar i materiella anläggningstillgångar

Moderbolaget

Styrelse och administration
Kommunfullmäktige har uppdragit åt Jönköpings Rådhus AB att utöva styrning och tillsyn samt uppföljning av de i koncernen ingående bolagen. Moderbolaget administreras av Jönköpings kommuns stadskontor. Jönköpings Rådhus AB ombesörjer all finansförvaltning för koncernens bolag.

20240515116686
Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

20240515166687

Förvaltningsberättelse

Lånevolym
Moderbolagets långfristiga upplåning uppgick på balansdagen till 11 098 mnkr, en ökning med 912 mnkr jämfört med föregående årsskifte. Av upplåningen avser 1 438 mnkr moderbolagets egna lån.

Kommunal borgen
All upplåning i Jönköpings Rådhus AB:s namn sker med kommunal borgen som säkerhet. Koncernen Jönköpings Rådhus AB har beviljats generella borgensramar på 13 000 mnkr. 2023-12-31 utnyttjades 8 277 mnkr av den totala ramen.

Internbank
Jönköpings Rådhus AB förvaltar kommunkoncernens finansiella koncernkonto. Per 2023-12-31 var saldot på centralkontona i banken 45 mnkr. Moderbolaget hade per samma datum en fordran på sina företagskonton med 250 mnkr. Kommunens nettofordran på sina koncernkonton uppgick till 306 mnkr. Dotterbolagens nettoskulder på sina koncernkonton uppgick till 511 mnkr.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott
Moderbolaget har mottagit koncernbidrag med 73,5 mnkr. Samtidigt har moderbolaget lämnat koncernbidrag med 124,6 mnkr och aktieägartillskott med 25,4 mnkr. Totala utdelningar som moderbolaget erhållit uppgår till 83 mnkr som är anteciperade.

Resultat
Årets resultat utvisar en förlust före skatt om 17,4 mnkr.

Förslag till vinstdisposition
Moderbolagets ekonomiska resultat och den ekonomiska ställningen per 2023-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	211 896 478 kronor
Årets resultat	-5 168 470 kronor
	206 728 008 kronor

Styrelsen föreslår årsstämman att:

I ny räkning balanseras	206 728 008 kronor
	206 728 008 kronor

Beträffande moderföretagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter.

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

Resultaträkning

mnkr	Not	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Nettoomsättning	1	3 595	3 582	4	4
Aktiverat arbete för egen räkning		41	37	-	-
Övriga rörelseintäkter	2	196	187	0	0
		3 832	3 806	4	4
Råvaror och förnödenheter		-376	-283	-	-
Handelsvaror		-489	-656	-	-
Övriga externa kostnader	3,4	-1 201	-1 133	-11	-10
Personalkostnader	5	-712	-613	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 13-17	-635	-618	-1	-1
		-3 413	-3 303	-12	-11
Rörelseresultat		**419**	**503**	**-8**	**-7**
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-	-	66	83
Ränteintäkter och liknande poster	8	41	8	208	83
Räntekostnader och liknande poster	9	-272	-119	-232	-83
		-231	-111	42	83
Resultat efter finansiella poster		**188**	**392**	**34**	**76**
Bokslutsdispositioner	10	-	-	-51	-33
		-	-	-51	-33
Resultat före skatt		**188**	**392**	**-17**	**43**
Skatt på årets resultat	11	-61	-80	12	8
Minoritetens andel av nettoresultat	12	18	7	-	-
Årets resultat		**145**	**319**	**-5**	**51**

20240515516688

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

Balansräkning

mnkr	Not	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Hyresrätter och liknande rättigheter	13	5	8	-	-
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	14	8 866	7 747	-	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	4 115	4 086	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	16	245	172	7	5
Pågående nyanläggning	17	1 611	1 582	-	-
		14 837	13 587	7	5
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristiga värdepappersinnehav	18	18	18	-	-
Andelar i koncernföretag	19	-	-	1 001	993
Långfristiga fordringar, koncernföretag	20	-	-	9 660	8 938
Uppskjuten skattefordran		-	-	23	11
Övriga långfristiga fordringar	21	557	580	555	577
		575	598	11 239	10 519
Summa anläggningstillgångar		**15 417**	**14 193**	**11 246**	**10 524**
Omsättningstillgångar					
Varulager		139	126	-	-
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		315	272	-	-
Fordringar, koncernföretag	22	-	-	672	472
Fordringar, Jönköpings kommun		86	28	8	0
Aktuell skattefordran		9	22	9	9
Övriga fordringar		268	208	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		244	581	4	1
		922	1 111	693	482
Kassa och bank	23	55	3	47	3
Summa omsättningstillgångar		**1 116**	**1 240**	**740**	**485**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 533**	**15 433**	**11 986**	**11 009**

20240515166689

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

Balansräkning

mnkr	Not	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital (13 470 aktier)		135	135	135	135
Övrigt tillskjutet kapital		1 495	1 508	-	-
Reserver/reservfond		-	-	32	32
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 134	949	-	-
Balanserat resultat		-	-	212	161
Årets resultat		-	-	-5	51
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 764	2 592	374	379
Innehav utan bestämmande inflytande	12	19	19	-	-
Summa eget kapital		**2 783**	**2 611**	**374**	**379**
Avsättningar					
Övriga avsättningar		2	3	-	-
Uppskjuten skatteskuld	24	567	542	-	-
Summa avsättningar		**569**	**545**	**-**	**-**
Långfristiga skulder	25				
Skulder, kreditinstitut		7 130	6 840	6 598	6 066
Skulder, Jönköpings kommun		4 500	4 120	4 500	4 120
Summa långfristiga skulder		**11 630**	**10 960**	**11 098**	**10 186**
Kortfristiga skulder	26				
Skulder, kreditinstitut		241	234	-	183
Leverantörsskulder		354	362	1	0
Skulder, koncernföretag	27	-	-	159	233
Skulder, Jönköpings kommun		351	37	322	0
Övriga skulder		198	411	1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		407	273	31	27
Summa kortfristiga skulder		**1 551**	**1 317**	**514**	**444**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 533**	**15 433**	**11 986**	**11 009**

20240515516690

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

20240515166691

Förändring av eget kapital

Koncernen, mnkr

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt
Ingående balans per 1 januari 2022	**135**	**1 377**	**762**	**2 274**
Omföring mellan poster i eget kapital	-	131	-131	0
Årets resultat	-	-	319	319
Transaktioner med ägare:				
Utdelning	-	-	-1	-1
Utgående balans per 31 december 2022	**135**	**1 508**	**949**	**2 592**

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt
Ingående balans per 1 januari 2023	**135**	**1 508**	**949**	**2 592**
Omföring mellan poster i eget kapital	-	-13	13	0
Justering av eget kapital i dotterbolag			27	27
Årets resultat	-	-	145	145
Transaktioner med ägare:				
Utdelning	-	-	-	-
Utgående balans per 31 december 2023	**135**	**1 495**	**1 134**	**2 764**

Moderbolaget, mnkr

	Aktie-kapital	Bundna reserver/ reservfond	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående balans per 1 januari 2022	**135**	**32**	**161**	**328**
Utdelning	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	51	51
Utgående balans per 31 december 2022	**135**	**32**	**212**	**379**

	Aktie-kapital	Bundna reserver/ reservfond	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående balans per 1 januari 2023	**135**	**32**	**212**	**379**
Utdelning	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-5	-5
Utgående balans per 31 december 2023	**135**	**32**	**207**	**374**

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

Kassaflödesanalys

mnkr	Not	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat		419	503	-8	-7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Avskrivningar och nedskrivningar		635	618	1	1
Förändring övriga avsättningar		-1	2	-	-
Rearesultat vid avyttring av anläggningstillgångar		-2	-26	0	0
Erhållen ränta		41	8	208	83
Erlagd ränta		-272	-119	-232	-83
Betald skatt		4	-20	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**824**	**966**	**-31**	**-6**
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/minskning (+) av varulager		-13	-40	-	-
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar mm		176	-347	-211	-7
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		228	-179	70	-76
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 215**	**400**	**-172**	**-89**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förändring långfristigt värdepappersinnehav		0	5	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)		-1 613	-1 524	-5	-2
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar (-)		-196	-1	-8	-69
Försäljning av materiella anläggningstillgångar (+)		29	160	2	3
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar (+)		-	2	-	23
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 780**	**-1 358**	**-11**	**-45**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Förändring av långfristiga skulder		576	836	912	704
Förändring av långfristiga fordringar		23	57	-700	-678
Erhållna/lämnade koncernbidrag och erhållen utdelning		-	-	15	49
Aktieägartillskott, erhållna		18	7	-	-
Nyemission, minoritetens andel		-	-	-	-
Utbetald utdelning		-	-1	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**617**	**899**	**227**	**75**
Förändring av likvida medel		**52**	**-59**	**44**	**-59**
Likvida medel vid årets början		3	62	3	62
Likvida medel vid årets slut		55	3	47	3

20240515216692

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

20240515516693

Tilläggsupplysningar

Allmän information

Jönköpings Rådhus AB med organisationsnummer 556380-7162 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Jönköping. Adressen till huvudkontoret är Jönköpings Rådhus AB, Rådhuset, 551 89 Jönköping. Företaget och dess dotterföretag ("koncernens") verksamhet omfattar och beskrivs i Förvaltningsberättelsen under "Verksamhetens art och inriktning".

Jönköpings kommunkoncern (org nr 212000-0530) är den största koncernen som Jönköpings Rådhus AB-koncernen ingår i.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget".

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Interna mellanhavanden inom koncernen har eliminerats. Minoritetens andelar har redovisats separat både i balans- och resultaträkning.

Intäkter

Hyres-, energi- och övriga intäkter resultatförs i den period de avser. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på kontraktsdagen. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser. Pågående uppdrag se nedan.

Pågående uppdrag

Nettot av nedlagda kostnader och förfakturerade intäkter avseende ej genomförda mässor har i balansräkningen tillgångs- respektive skuldförts. Pågående uppdrag redovisas som nedlagda direkta kostnader exklusive löner. Startkostnader för ej tidigare arrangerade mässor kostnadsförs direkt. Resultatavräkning har skett i takt med att mässorna genomförts.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter intäktsförs det år de inbetalas.

Ersättningar till anställda

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

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Tillgångar som innehas enligt finansiella leasingavtal redovisas som anläggningstillgångar i koncernens balansräkning till verkligt värde vid leasingperiodens början eller till nuvärdet av minimileasingavgifterna om detta är lägre. Den skuld som leasetagaren har gentemot leasegivaren redovisas i balansräkningen under rubrikerna Övriga långfristiga skulder respektive Övriga kortfristiga skulder. Leasingbetalningarna fördelas mellan ränta och amortering av skulden. Räntan fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats på den under respektive period redovisade skulden. Räntekostnader redovisas direkt i resultaträkningen om de inte är direkt hänförliga till anskaffning av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning och aktiveringsprincipen tillämpas.

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Koncernen tillämpar säkringsredovisning i syfte att minska fluktuationer i resultatet som en följd av säkring av ränte-, elpris- och valutarisker. Omvärdering sker ej av den säkrade posten om det finns en motsatt värdeförändring på säkringsinstrumentet.

Ränteswapavtal skyddar koncernen mot ränteändringar. Eventuella ränteskillnader som erhålls eller erläggs på grund av ränteswap redovisas som intäkts- eller kostnadsränta periodiserad över avtalstiden.

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

20240515516694

Energiderivat utgörs av finansiella avtal som syftar till att prissäkra inköps- och försäljningsvolymer för bränslen i värmeproduktion, elförbrukning och elproduktion. Resultateffekter från derivaten redovisas i samma period som de underliggande avtalens leveransperioder.

Finansiella skulder

Koncernens räntebärande låneskuld bokförs som långfristig skuld. Endast lån som faktiskt amorteras redovisas som kortfristiga. Övriga lån där syftet är att lånen ska omsättas till nya lån redovisas som långfristiga oavsett löptid.

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. Koncernens aktuella 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. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill.

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.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

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. Vid aktuell och uppskjuten skatt som uppkommer vid redovisning av rörelseförvärv, redovisas skatteeffekten i förvärvskalkylen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar koncernbidrag i resultaträkningen. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

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. Om 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. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

20240515166935

Tilläggsupplysningar

Bolagen i koncernen skriver av de olika grupperna av anläggningstillgångar vid beräkning av avskrivningar enligt plan enligt följande:

Tillgångsslag	Antal år
Stomme	50-100
Fasad	30-50
Tak	25-40
Värmesystem	45-50
Elledningssystem	20-40
Fönster	25-50
Hissar	30-40
Stammar/Vatten och avlopp	20-40
Tekniska installationer	10-33
Övrigt	10-50
Markanläggningar	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	
- Kraftvärmeanläggningar	5-30
- Värmeproduktionsanläggningar	10-20
- Kylproduktionsanläggningar	20-25
- Vattenkraftanläggningar	10-25
- Vindkraftanläggningar	20
- Distributionsnät	20-25
- Aktiv utrustning stadsnät	5
- Ledningsnät	16-30
- Fördelningsstationer	30
- Nätstationer	30
- Övrigt	3-10
Inventarier, verktyg och installationer	3-15

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och skrivs därför 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 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.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

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.

Lager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Koncernintern försäljning

Av moderbolagets försäljning är 82 % (85 %) inom koncernen. Av inköpen utgör mindre än 1% inköp från koncernföretag.

Elcertifikat

I syfte att främja användningen av förnyelsebara energikällor för elproduktion har Sverige ett elcertifikatsystem.

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

20240515516696

Tilläggsupplysningar

Elproduktionsanläggningar som berörs av detta system erhåller utan kostnad från myndigheterna certifikat i takt med att certifikatberättigad el produceras. I samband med elförsäljning och egenförbrukning av el för skattskyldiga uppstår ett åtagande att leverera in elcertifikat till myndigheten, s k kvotplikt. Inköpta elcertifikat, som finns registrerade hos Energimyndigheten, har värderats till det lägsta av genomsnittligt anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Värdejusteringar redovisas i resultaträkningen såsom råvaror och förnödenheter. För försåld energivolym som härrörs från förnyelsebar elproduktion har elhandelsföretaget en skyldighet, att till Energimyndigheten, deklarera elcertifikat motsvarande kvotpliktig levererad volym. Åtagandet har redovisats i balansräkningen såsom upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Åtagandet på balansdagen har baserats på levererad kvotpliktig volym multiplicerad med marknadsvärdet på balansdagen.

Utsläppsrätter

Fr.o.m. 2005 gäller ett handelssystem inom EU som syftar till att minska gasen koldioxid. Förbränning av fossila bränslen medför att anläggningsägare skall leverera in utsläppsrätter för inlösen. Vissa anläggningar har inom ramen för detta system utan vederlag från staten erhållit utsläppsrätter. Utsläppsrätter köps och säljs på därför avsedd marknadsplats. Inköpta utsläppsrätter redovisas till anskaffningskostnad medan utsläppsrätter som erhållits utan kostnad från staten redovisas till 0 kr. Vid inlösen av utsläppsrätter året efter räkenskapsåret avräknas utsläppsrätter efter först in först ut principen. Skuld värderas till det värde den förväntas regleras med.

Redovisningsprinciper i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen.

Viktiga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning. Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

Effekter av elnätsregleringen

I företaget finns elnätsverksamhet som regleras av föreskrifter från Energimarknadsinspektionen. De avgifter som elnätsverksamheten tar ut av sina kunder ligger på gränsen till vad som är tillåtet. Det föreligger dock osäkerhet kring detta varför det kan uppkomma en återbetalningsskyldighet/reducerade intäkter under kommande år.

Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

Företaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende immateriella och materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs i koncernens Redovisnings- och värderingsprinciper. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärden eller verkligt värde minus försäljningskostnader. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Företaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden.

Uppskattningarna inkluderar även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c475

20240515516697

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	Koncern	
mnkr	**2023**	**2022**
Bostadsbolag	991	928
Arrangemangsbolag	272	327
Förvaltningsbolag	220	189
Energi- och avfallsbolag (exkl punktskatter)	2 243	2 262
Övriga bolag	79	81
Totalt	**3 805**	**3 787**
Avgår intern försäljning	-210	-205
Koncernens nettoomsättning	**3 595**	**3 582**

Moderbolagets omsättning, 4 (4), består av administrativ ersättning, leasingintäkter och debiterade kostnader.

Not 2 Övriga intäkter

	Koncern	
mnkr	**2023**	**2022**
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	2	26
Övriga intäkter	194	161
Summa	**196**	**187**

Not 3 Ersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
KPMG				
Revisionsuppdrag	1	1	0	0
Revisionsnära tjänster	0	0	0	0
Skatterådgivning/övriga tjänster	0	0	-	-
Övriga tjänster	0	0	-	-

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 4 Leasingavgifter

Operationella leasingavtal - leasetagare
Koncernen är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende främst nyttjanderättsavtal och övriga förbrukningsinventarier. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 2 (2) mnkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella förfaller enligt följande:

	Koncern	
mnkr	**2023**	**2022**
Inom 1 år	2	2
1-5 år	5	5
Senare än 5 år	0	0
Summa	**7**	**7**

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c475e1

Noter

Not 5 Personalkostnader mm

	Koncern	
mnkr	**2023**	**2022**
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelse och verkställande direktörer	16	15
Övriga anställda	433	393
Summa	449	408
Sociala avgifter	167	144
Pensionskostnader (varav VD och styrelse 5 mnkr (4 mnkr))	68	44
Summa	235	188
Totala löner, sociala avgifter samt pensionskostnader	**684**	**596**

Medelantalet årsarbetare, med fördelning på kvinnor och män, har uppgått till:		
Kvinnor	312	287
Män	568	534
Summa	**880**	**821**

Medelantalet årsarbetare, med fördelning på bolagsgrupper har uppgått till:		
Bostadsbolag	247	239
Arrangemangsbolag	95	87
Förvaltningsbolag	29	26
Energi- och avfallsbolag	450	412
Övriga bolag	59	57
Totalt	**880**	**821**

Koncernen
Styrelsernas 95 (100) ledamöter består av 60 män (69) och 35 kvinnor (31). Av bolagens 12 verkställande direktörer (12) är 5 kvinnor (4 kvinnor). Av de 62 ledande befattningshavarna (61) är 23 kvinnor (23).

Ersättningar till verkställande direktörer i dotterbolagen
Vid uppsägning från bolagens sida har VD i vissa dotterbolag rätt till lön i 12 månader.

Moderbolaget
Av moderbolagets 7 styrelseledamöter (7) är 3 kvinnor (2). Verkställande direktör är en man. Verkställande direktör samt administrativ personal är anställda av Jönköpings kommun. För dessa tjänster utgår ersättning med 7 mnkr (7).

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Hyresrätt	-3	-3	-	-
Byggnader	-239	-224	-	-
Maskiner och andra tekniska anläggninga	-354	-348	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	-39	-43	-1	-1
Summa	**-635**	**-618**	**-1**	**-1**

20240515116698
Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c475

20240515116699

Noter

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Resultat vid likvidation av dotterbolag	-	-	-	1
Neskrivning av aktier i dotterbolag	-	-	-17	-13
Anteciperad utdelning från dotterbolag	-	-	83	95
Summa	**-**	**-**	**66**	**83**

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ränteintäkter	41	8	39	6
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	169	77
Summa	**41**	**8**	**208**	**83**

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Räntekostnader	-239	-88	-206	-83
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-26	-
Borgensavgifter till kommunen	-33	-31	-	-
Övriga finansiella kostnader	0	0	0	0
Summa	**-272**	**-119**	**-232**	**-83**

Not 10 Bokslutsdispositioner

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Upplösning av periodiseringsfond	-	-	-	-
Lämnade koncernbidrag	-	-	-125	-122
Erhållna koncernbidrag	-	-	74	89
Summa	**-**	**-**	**-51**	**-33**

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Aktuell skatt	-4	-3	0	0
Uppskjuten skatt	-57	-77	12	8
Summa	**-61**	**-80**	**12**	**8**

Årets redovisade skattekostnad

Redovisat resultat före skatt	188	392	-17	43
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	-39	-81	4	-9
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-8	-3	-4	-3
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-14	-1	-5	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	5	17	20
Årets redovisade skattekostnad	**-61**	**-80**	**12**	**8**

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5b67c4751e

Not 12 Minoritetsintresse

	Koncern	
mnkr	**2023**	**222**
Ingående balans	19	17
Årets förändring	0	2
Utgående balans	**19**	**19**

	Koncern	
mnkr	**2023**	**2022**
Minoritetsintresse		
Högskolefastigheter i Jönköping AB	14	14
Jönköpings Airport AB	2	2
June Avfall & Miljö AB	2	2
NETSAM AB	1	1
Summa	**19**	**19**

	Koncern	
procent	**2023**	**2022**
Högskolefastigheter i Jönköping AB ägs av:		
Jönköpings Rådhus AB	86	86
Stiftelsen Högskolan i Jönköping	14	14
Jönköpings Airport AB ägs av:		
Jönköpings Rådhus AB	50	50
Region Jönköpings Län	50	50
June Avfall & Miljö AB ägs av:		
Jönköpings Rådhus AB	91	91
Habo kommun	5	5
Mullsjö kommun	4	4
NETSAM AB ägs av:		
Jönköpings Energi AB	90	90
Habo kommun	10	10

Not 13 Hyresrätter och liknande rättigheter

	Koncern	
mnkr	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	28	28
Årets investeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	28	28
Ingående avskrivningar enligt plan	-20	-17
Årets avskrivning enligt plan	-3	-3
Utgående avskrivningar enligt plan	-23	-20
Redovisat värde vid årets slut	**5**	**8**

20240315167004
Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

20240515167O1

Not 14 Byggnader och mark

	Koncern	
mnkr	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	11 410	10 718
Årets investeringar	50	138
Årets investeringar genom bolagsförvärv	342	58
Avyttringar och utrangeringar	-6	-108
Omklassificeringar	1 023	604
Utgående anskaffningsvärde	12 819	11 410
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 324	-3 108
Förvärv av bolag	-46	-
Avyttringar och utrangeringar	1	7
Omklassificeringar	-	1
Årets avskrivning enligt plan	-239	-224
Utgående avskrivning enligt plan	-3 608	-3 324
Ingående uppskrivning	14	15
Årets avskrivning på uppskrivningsfond	-1	-1
Utgående uppskrivningar	13	14
Ingående nedskrivningar	-353	-353
Omklassificeringar	-5	-
Utgående nedskrivningar	-358	-353
Redovisat värde vid årets slut	**8 866**	**7 747**
Restvärdet enligt plan består av:		
Förvaltningsfastigheter	8 449	7 319
Byggnader och mark	417	428
Summa	**8 866**	**7 747**
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	16 763	15 276

Verkligt värde är främst framräknat genom en intern marknadsvärdering av företagets fastigheter. Värderingen bygger på en ettårig avkastningskalkyl och är baserad på faktiska hyresintäkter och faktiska kostnader eller marknadsanpassade schabloner avseende drift- och underhåll. Varje fastighet har därefter värderats individuellt efter ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav. I två av bolagen bedöms verkligt värde uppgå till det bokförda värdet. Detta då förvärv av befintliga fastigheter i bolagen gjorts under de sista åren. Verkligt värde bedöms inte förändrats med väsentligt belopp sedan förvärvstidpunkten.

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

20240515162702

Not 15 Maskiner och tekniska anläggningar

	Koncern	
mnkr	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	8 032	7 818
Årets investeringar	228	171
Avyttringar och utrangeringar	-60	-51
Omklassificeringar	181	94
Utgående anskaffningsvärde	8 381	8 032
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 946	-3 639
Avyttringar och utrangeringar	42	42
Omklassificeringar	-8	-1
Årets avskrivning enligt plan	-354	-348
Utgående avskrivning enligt plan	-4 266	-3 946
Redovisat värde vid årets slut	**4 115**	**4 086**

Leasingavtal avseende Kraftvärmeverket Torsvik (KVVT) redovisas som finansiellt leasingavtal fr o m 2007. Detta innebär att leasingobjektet i koncernredovisningen tas upp som en anläggningstillgång och behandlas som sådan under leasingperioden.

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	552	535	7	8
Årets investeringar	54	32	4	2
Årets investeringar genom bolagsförvärv	1	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-11	-18	-2	-3
Omklassificeringar	60	3	-	-
Utgående anskaffningsvärde	656	552	9	7
Ingående avskrivningar enligt plan	-380	-351	-2	-2
Avyttringar och utrangeringar	9	14	1	1
Förvärv av bolag	-1	-	-	-
Omklassificeringar	0	0	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-39	-43	-1	-1
Utgående avskrivning enligt plan	-411	-380	-2	-2
Redovisat värde vid årets slut	**245**	**172**	**7**	**5**

Not 17 Pågående nyanläggning

	Koncern	
mnkr	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	1 582	1 131
Årets investeringar	1 281	1 183
Omklassificeringar	-1 251	-701
Avskrivning projektkostnader	-1	-31
Redovisat värde vid årets slut	**1 611**	**1 582**

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

Not 18 Långfristiga värdepappersinnehav

	Koncern	
mnkr	**2023**	**2022**
Electricity	0	0
Jönköping Energi Vind Ek. För.	1	1
Sydlänk AB	1	1
Visingsö Bygdegårdsförening	0	0
Förvaltningsbolaget Predio 12 KB	0	0
EFO	0	0
Utvecklingsklustret Energi AB	16	16
Bokfört värde	**18**	**18**

Not 19 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
mnkr	**2023**	**2022**
Vid årets ingång	993	947
Lämnade aktieägartillskott	25	82
Återbetalning av aktieägartillskott	-	0
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	-17	-13
Försäljning av del av dotterbolag	-	-2
Likvidation av dotterbolag	-	-21
Bokfört värde	**1 001**	**993**

	Organisations-nummer	Kapital-andel i %	Rösträtts-andel i %	Antal aktier, st	Justerat eget kapital 2023	Bokfört värde, tkr 2023	2022
Elmia AB (koncern)	556354-2413	100	100	610 000	62 485	46 507	46 507
Destination Jönköping AB	556428-2886	100	100	1 000	4 340	2 797	2 797
Junehem AB	556790-5541	100	100	50 000	214 679	55 502	55 502
Bostads AB VätterHem	556012-3704	100	100	12 014	1 290 838	361 072	361 072
Jönköping Energi AB (koncern)	556015-3354	100	100	1 320 000	1 579 176	237 300	237 300
June Avfall och Miljö AB	559089-1254	91	91	191 100	23 615	19 110	19 110
Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB (koncern)	559082-6847	100	100	30 000	128 685	96 408	88 408
Högskolefastigheter i Jönköping AB (koncern)	556284-1089	86	86	6 000	95 293	60 000	60 000
Södra Munksjön Utvecklings AB (koncern)	556394-3397	100	100	1 000 000	119 882	119 735	119 735
Jönköping Airport AB	556792-9905	50	50	2 000	4 113	2 000	2 000
Torsviks Terminal AB	556792-9772	100	100	1 000	87	100	100
Summa					**3 523 193**	**1 000 531**	**992 531**

Samtliga företag har sitt säte i Jönköping.

20240515167O3

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

20240515167047

Noter

Not 20 Långfristiga fordringar koncernföretag

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	-	-	8 938	8 243
Tillkommande fordringar	-	-	722	695
Summa	**-**	**-**	**9 660**	**8 938**

Not 21 Övriga långfristiga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Fordran SEB	555	577	555	577
Övriga fordringar	2	3	-	-
Bokfört värde	**557**	**580**	**555**	**577**

Not 22 Kortfristiga fordringar koncernföretag

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Koncernkonton	-	-	599	356
Upplupen ränteintäkt	-	-	-	1
Netto erhållna koncernbidrag/lämnade aktieägartillskott	-	-	73	115
Summa	**-**	**-**	**672**	**472**

Not 23 Kassa och bank

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Koncernkonto, limit 600 mnkr (600 mnkr)	45	-	45	-
Övriga likvida medel	10	3	2	3
Summa	**55**	**3**	**47**	**3**

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

20240515165705

Not 24 Uppskjuten skatteskuld

Skillnaden mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde benämns temporär skillnad. Ordet temporär anger att skillnaden mellan dessa värden bara är tillfällig, någon gång i framtiden kommer skillnaden att upphöra. Detta innebär att det finns en skattefordran eller skatteskuld som förfaller till betalning den dag tillgången eller skulden realiseras.

I koncernen finns tre poster där det föreligger temporära skillnader, nämligen underskottsavdrag, fastigheter och maskiner. Vad gäller underskottsavdragen föreligger en uppskjuten skattefordran om 20,6% av befintliga underskottsavdrag. Avseende fastigheterna föreligger en uppskjuten skatteskuld om 20,6% av skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde. Avseende maskinerna föreligger en uppskjuten skattefordran om 20,6% av skillnaden mellan maskinernas bokförda värden och skattemässiga värde.

I bokslutet 2022-12-31 redovisades en uppskjuten skatteskuld för 2 av koncernens dotterbolag som var 32 mnkr lägre än i koncernen. Detta innbär att justeringarna om 32 mnkr påverkar koncernens uppskjutna skatteskuld och skattekostnad i år. I koncernen blir därför den uppskjutna skattekostnaden 32 mnkr högre än vad förändringen av den uppskjuna skatteskulden blir.

	Koncern	
mnkr	**2023**	**2022**
Ingående balans	-542	-465
Justering av uppskjuten skatt i dotterbolag	32	-
Årets förändring	-57	-77
Utgående balans	**-567**	**-542**

	Koncern	
mnkr	**2023**	**2022**
Uppskjuten skatteskuld avseende		
skillnad mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värden	-336	-291
skillnad mellan maskiners bokförda värde och skattemässiga värden	53	52
obeskattade reserver	-375	-378
Uppskjuten skattefordran avseende		
övriga temporära skillnader	7	7
underskottsavdrag	84	68
Netto uppskjuten skatteskuld	**-567**	**-542**

Årets uppskjutna skatt

Uppskjuten skatt avseende		
skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar	-44	-43
obeskattade reserver	3	-34
övriga temporära skillnader	0	4
underskottsavdrag	16	-4
Uppskjuten skatt	**-25**	**-77**

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

Not 25 Långfristiga skulder

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Räntebärande skulder till koncernföretag	-	-	-	-
Koncernkonto, limit 600 mnkr (600 mnkr)	-	-	-	-
Räntebärande skulder till kommunen	4 500	4 120	4 500	4 120
Räntebärande skulder till kreditinstitut	7 130	6 840	6 598	6 066
Summa	**11 630**	**10 960**	**11 098**	**10 186**
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 108	2 535	2 108	2 535
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	7 967	6 457	7 846	6 136
Förfallotidpunkt, >5 år från balansdagen	1 555	1 968	1 144	1 515
Summa	**11 630**	**10 960**	**11 098**	**10 186**

Bland räntebärande skulder i koncernen återfinns förpliktelsen att i framtiden betala leasingavgifter för leasingobjekt på Kraftvärmeverket. Den del av skulden som kommer att betalas inom 12 månader redovisas som nästa års amortering under kortfristiga skulder. Koncernens räntebärande låneskuld bokförs som långfristig skuld. Endast lån som faktiskt amorteras redovisas som kortfristiga. Övriga lån där syftet är att lånen ska omsättas till nya lån redovisas som långfristiga oavsett löptid.

Säkringsredovisning
De nominella beloppen på koncernens utestående räntederivat på balansdagen uppgick till 345 mnkr (455 mnkr). Det verkliga värdet uppgår till ett belopp motsvarande 16 mnkr (5 mnkr).

Not 26 Kortfristiga skulder

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Räntebärande	548	238	392	330
Ej räntebärande	1 003	1 079	122	114
Summa	**1 551**	**1 317**	**514**	**444**
Specifikation av räntebärande skulder				
Nästa års amortering	242	51	-	-
Koncernkonto, limit 600 mnkr (600 mnkr)	-	183	-	183
Räntebärande skuld till dotterbolag	-	-	86	143
Räntebärande skuld till kommunen	306	4	306	4
Summa	**548**	**238**	**392**	**330**

Not 27 Skulder koncernföretag

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Koncernkonton	-	-	86	143
Övriga skulder	-	-	6	5
Lämnade koncernbidrag och aktieägartillskott	-	-	67	85
Summa	**-**	**-**	**159**	**233**

20240515167O6

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

20240515167O7

Noter

Not 28 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncern	
mnkr	**2023**	**2022**
Ställda panter och säkerheter		
Företagsinteckningar	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 29 Derivatinstrument

Verkligt värde på derivat som är identifierade som säkringsinstrument

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ränterderivat	16	5	16	5
Elterminer återförsäljning	-21	366	-	-
Elterminer försäljning produktion	27	140	-	-
Summa	**22**	**511**	**16**	**5**

Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Elmia har i februari förvärvat mässan Entreprenad Live genom att förvärva bolaget Live Business Media Group Sweden AB.

Vätterhem höjer hyrorna för 2024 med knappt 6 %. Förhandlingarna om hyrorna i Junehem är inte slutförda ännu. Arbetet med att överföra kommunens fastigheter för flyktingmottagande fortsätter. Under 2024 beräknas Junehem förvärva boendet i Bottnaryd.

Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling har i början av 2024 förvärvat fastigheten Harpan 2 (Automobilpalatset) från Jönköpings kommun.

I Södra Munksjön Utvecklings AB har förvärv av fastighetsbolag rörande fastighet på Fridhemsområdet undertecknats.

Underskrifter

Jönköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Andreas Persson
Ordförande

Andreas Sturesson

Joakim Dahlström

Fredrik Nordenankar

Ann-Marie Nilsson

Kristian Aronsson

Mona Forsberg

Johan Fritz
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Michael Johansson

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

20240515116708

NETPUBLICATOR®
VERIFIED

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: ANDREAS PERSSON
Date: 2024-03-27 18:22:11
BankID refno: db742243-f432-40c7-b0fb-d8e43fe9292a

Andreas Persson

Signed by: JOAKIM DAHLSTRÖM
Date: 2024-03-25 20:12:43
BankID refno: db8dddbf-c8ac-4201-870a-a19079c0bb60

Joakim Dahlström

Signed by: Eva Ann-Marie Nilsson
Date: 2024-03-26 08:02:08
BankID refno: 1487112e-0b6b-415f-b2b2-b800210fa5d8

Ordförande: Ann-Marie Nilsson

Signed by: ANDREAS STURESSON
Date: 2024-03-27 07:47:45
BankID refno: 78697dc8-1ea3-4dd5-8d11-27cdf7729e59

Justerare: Andreas Sturesson

Signed by: Mona Forsberg
Date: 2024-03-25 19:20:09
BankID refno: cbb14e30-5b7e-45ec-8408-5cdf6f1910f4

Mona Forsberg

Signed by: Kristian Aronsson
Date: 2024-03-25 23:54:23
BankID refno: 2b3bae70-d468-4ce9-b3ee-f525ce234773

Kristian Aronsson

Signed by: JOHAN FRITZ
Date: 2024-03-26 11:29:27
BankID refno: e9e75b7f-5865-457c-be24-6d5e2fa90c1e

Johan Fritz

Signed by: FREDRIK NORDENANKAR
Date: 2024-03-26 11:30:07
BankID refno: 30052f2b-2947-4259-9d96-0149643fe921

Fredrik Nordenankar

Signed by: MICHAEL JOHANSSON
Date: 2024-04-02 16:12:55
BankID refno: e9b45a7e-3083-4eb6-8b09-e894c0a76bc0

Michael Johansson

Signature reference: f12b2c46-7821-43c2-9a1e-e5bb67c4751e

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

DocuSign Envelope ID: 0A2B5D22-CC13-4637-AC57-E6E73D4257DF

20240515716709

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jönköpings Rådhus Aktiebolag, org. nr 556380-7162

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Jönköpings Rådhus Aktiebolag för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

20240515716710

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Jönköpings Rådhus Aktiebolag för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse *att bolagets organisation är utformad så att bokföringen,* medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.
Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande *granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella* bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Växjö den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

DocuSigned by:
Michael Johansson
677572DAAAD54F3...
Michael Johansson
Auktoriserad revisor

DocuSign

20240515167 11

Certificate Of Completion

Envelope Id: 0A2B5D22CC134637AC57E6E73D4257DF
Subject: Complete with DocuSign: RB Rådhus.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Signatures: 1
Initials: 0

Status: Completed

Envelope Originator:
Marcus Stoltz
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
marcus.stoltz@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original
4/2/2024 2:46:26 PM

Holder: Marcus Stoltz
marcus.stoltz@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature

DocuSigned by:
Michael Johansson
677572DAAAD54F3...

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

Timestamp

Sent: 4/2/2024 2:46:44 PM
Viewed: 4/2/2024 4:09:36 PM
Signed: 4/2/2024 4:09:41 PM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
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: b95656e1-198e-5068-b1f3-24347eab845d
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/2/2024 4:09:24 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/2/2024 2:46:44 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/2/2024 4:09:36 PM
Signing Complete	Security Checked	4/2/2024 4:09:41 PM
Completed	Security Checked	4/2/2024 4:09:41 PM

Payment Events	Status	Timestamps

20240515162712