

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Undertecknad VD i Högskolefastigheter i Jönköping AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning samt disposition av förlust fastställdes på ordinarie årsstämma 2025-03-24.

Jönköping 2025-03-24



Magnus Olsson  
VD



# Årsredovisning

för

## Högskolefastigheter i Jönköping AB

556284–1089

Räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

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

<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>1</b>
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>12</b>
<b>Tilläggsupplysningar</b> .....	<b>13</b>

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (tkr). Belopp inom parentes avser föregående års belopp (2023).

## Förvaltningsberättelse

### Företagets verksamhet

Bolagets uppdrag är att tillhandahålla, effektivt förvalta och utveckla ändamålsenliga och attraktiva lokaler och därigenom bidra till en fortsatt positiv utveckling av högskoleverksamheten i Jönköpings kommun. Bolagets fastighetsförvaltning bedrivs både i Jönköping och Gränna och ska präglas av finansiell stabilitet, långsiktighet, hållbarhet och innovation. Företagets säte är i Jönköping.

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

### Väsentliga händelser under året

Ett fortsatt omfattande arbete under året har varit arbetet med detaljplanen för Lappen 16. Detaljplanearbetet har blivit mer omfattande då detaljplanerat område har utökats. I detaljplanarbetet ansöks om en total byggrätt BTA yta på 43 000 m<sup>2</sup>. Parallellt uppdrag gällande arkitekter har genomförts och tilldelning skedde under året. Inför lagakraftvunnen detaljplan skall ett Exploateringsavtal med Mark och Exploatering tas fram då bolaget kommer behöva förvärva mark och sälja av mark. I tidplanen räknar man med att ha en lagakraftvunnen detaljplan 2026.



*Visionsbild fastighet Lappen 16*

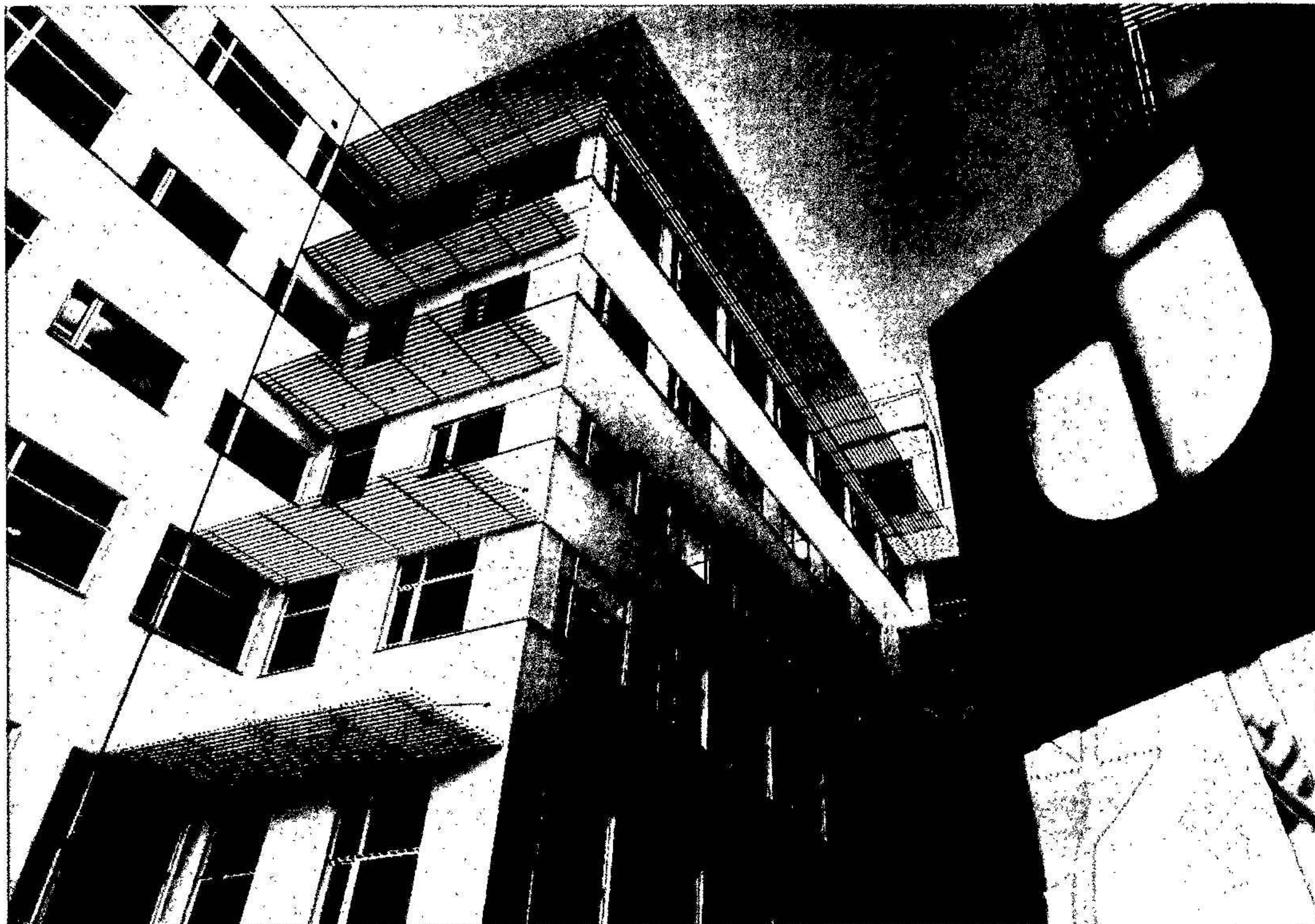
Den invändiga ombyggnaden i Studenternas Hus våning 1-3 för anpassning till Tekniska Högskolans verksamhet slutfördes i början på året. Ombyggnationen har skett i etapper då flera våningsplan byggts om.

Fasaderna på Internationella Handelshögskolan och Tekniska Högskolan har läckt in vatten med anledning av konstruktionsfel på vissa delar. Läckorna på Internationella Handelshögskolan har åtgärdats och arbetet fortsätter med åtgärder på Tekniska Högskolans fasad under 2025.

Bolaget byter kontinuerligt ut belysning mot LED men har under året genomfört större insatser då vi byter belysning på flera avdelningar och våningsplan. Under 2024 har det största utbytet skett på Tekniska Högskolan.

Under året har ett toalettparti på Högskolan för lärande och kommunikation renoverats, en handikapptoalett har byggts till och övriga har fått nya ytskikt. Vi kommer att fortsätta med renovering av övriga toaletter på HLK under kommande åren.

Kyla till lärosalar på Internationella Handelshögskolan har installerats under året, projektet färdigställs under 2025.



*Internationella Handelshögskolan exteriör*

## Investeringar

Årets investeringar i ny-, till- och ombyggnationer samt inventarier uppgick till totalt 18,7 (17,1) mnkr.

## Övrigt

Samtliga hyresintäkter är kopplade till en enda hyresgäst, Högskoleservice. Hyresavtalet gäller fram till och med 2029-06-30.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Företaget ser inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer för den verksamhet som bedrivs då Stiftelsen Högskolan i Jönköping är en mycket stabil hyresgäst som har ett avtal med staten till och med 2039-06-30. HÖFAB:s hyresavtal med Högskolan har avtalstid till och med 2029-06-30 men förlängs automatiskt. Under 2025 kommer arbete påbörjas med ett nytt hyresavtal mellan Höfab och Högskoleservice så att avtalet har samma löptid som Stiftelsen Högskolan i Jönköping har med staten.

## Förväntad framtida utveckling

Detaljplanen för Lappen 16 fortsatta arbete med de utredningar som krävs för att få till framtida byggnationer på det detaljplanerade området. Högskolan i Jönköping har gjort en ny ansökan under 2024 om att få bedriva tandläkarutbildning, svar väntas under 2025.

## Icke-finansiella upplysningar

### *Personal*

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

### *Miljöinformation*

Högskolefastigheter i Jönköping AB är miljödiplomerade.

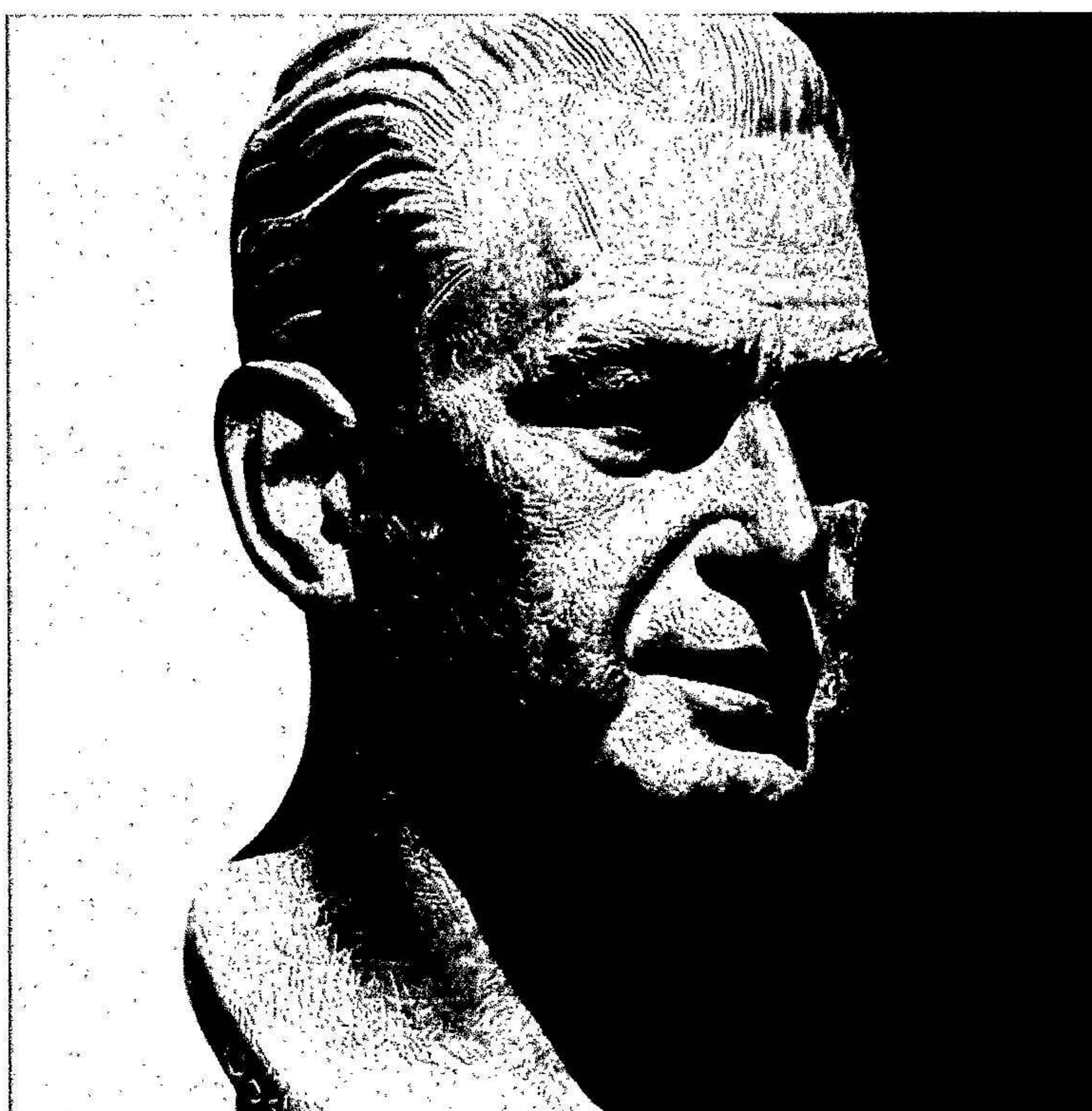
Under 2024 minskades elförbrukningen med 3% vilket visar att de energisparande åtgärder som bolaget gör har stor nytta. Fjärrvärme och fjärrkyla förbrukningen minskade med 7% jämfört med föregående år.

## Ägarförhållanden

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

## Ägarstyrning

Kommunstyrelsen har enligt 6 kap. 1 § kommunallagen (KL) uppsiktsplikt över kommunal verksamhet som bedrivs i kommunala bolag och ska enligt 6 kap. 1a § KL i årliga beslut pröva om den verksamhet bolaget har bedrivit under föregående kalenderår varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Som underlag för kommunstyrelsens beslut har bolagets VD utvärderat bolagets verksamhet avseende dessa frågor, vilket sammanställts i ett dokument som tillställts styrelsen för beslut. Styrelsen har ställt sig bakom utvärderingen och anser att bolaget lever upp till de krav som framgår av kommunallagen.



*Byst Dag Hammarskjöld*

## Ägardirektiv

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

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

När det gäller bolagets resultat efter finansiella poster så uppfyller bolaget kravet i ägardirektivet för året med en avkastning på eget kapital på 6,2%.

Bolagets soliditet uppgår till 8,6% för året och i genomsnitt till 8,7% (baserat på de senaste 5 åren) och ligger under ägardirektivets krav på 10% soliditet.

## Ekonomisk ställning och resultat

### Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	102 202	92 588	80 670	77 906	74 537
Resultat efter finansnetto	5 668	225	2 141	4 152	3 577
Rörelsemarginal (%)	34	26	20	21	22
Avkastning på eget kapital (%)	6,2	0,3	2,2	4,3	4,2
Balansomslutning	1 062 052	1 080 911	1 082 687	1 078 639	1 067 579
Soliditet (%)	8,6	8,3	8,9	9,5	8
Antal anställda	7	7	7	9	8
Investeringar	18 666	17 143	28 650	35 780	32 122
Total BTA, m <sup>2</sup> (bruttoarea)	98 462	98 462	98 462	98 462	98 221
Total LOA, m <sup>2</sup> (lokalarea)	84 692	84 692	84 692	84 692	84 473
Total BRA, m <sup>2</sup> (bruksarea)	91 931	91 931	91 931	91 931	91 681
Hyra kr/m <sup>2</sup> LOA	1 191	1 039	933	909	852
Hyra kr/m <sup>2</sup> BRA	1 097	957	859	838	785
Kostnad värme kr/m <sup>2</sup> BRA	48	49	48	51	42
Kostnad kyla kr/m <sup>2</sup> BRA	19	18	17	17	17
Kostnad el kr/m <sup>2</sup> BRA	72	85	84	65	56

Definitioner, se sida 16.

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 5 668 (0,2) mnkr. Hyresintäkter ökade med 15% jämfört med föregående år.

Den totala låneskulden uppgick per 2024-12-31 till 940 (950) mnkr.

Den genomsnittliga räntan för den långfristiga låneskulden var vid årsskiftet 2,72 % (2,25%).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden är 2,43 år och genomsnittlig räntebindning 2,34 år.

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

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr). Belopp inom parentes avser föregående års belopp (2023).



*Mariedal interiör*

*Förändring av eget kapital 2023-12-31*

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

*Förändring av eget kapital 2024-12-31*

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	70 000	778	25 183	-2 829
Disposition enligt beslut på årsstämma			-2 829	2 829
Årets resultat				1 842
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>70 000</b>	<b>778</b>	<b>22 354</b>	<b>1 842</b>

Aktiekapitalet består av 7 000 aktier.

## **Styrelse och revisorer**

*Ordinarie ledamöter*

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

*Verkställande direktör*

Magnus Olsson

*Ordinarie revisorer*

Michael Johansson, KPMG

*Lekmannarevisorer*

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

*Firmateckning*

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

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

*Förslag till vinstdisposition*

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor

balanserad vinst	22 354 550
årets vinst	1 842 002
	24 196 552
disponeras så att	
i ny räkning överföres	24 196 552

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



*Hus K exteriör*

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter		100 845	88 000
Övriga intäkter	1	1 357	4 588
		<b>102 202</b>	<b>92 588</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2,3	-30 039	-31 809
Personalkostnader	4	-8 568	-8 680
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-28 593	-27 702
		<b>-67 200</b>	<b>-68 191</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>35 002</b>	<b>24 397</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		483	174
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-29 817	-24 346
		<b>-29 334</b>	<b>-24 172</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 668</b>	<b>225</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 668</b>	<b>225</b>
Skatt på årets resultat	7	-3 826	-3 054
<b>Årets resultat</b>		<b>1 842</b>	<b>- 2 829</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 022 225	1 037 741
Inventarier, verktyg och installationer	9	9 883	10 949
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	16 249	9 411
		<b>1 048 357</b>	<b>1 058 101</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11,12	3 000	3 000
		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 051 357</b>	<b>1 061 101</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 650	18 073
Fordringar hos koncernföretag	14	0	746
Övriga fordringar		0	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 045	936
		<b>10 695</b>	<b>19 810</b>
<i>Kassa och bank</i>		0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 695</b>	<b>19 810</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 062 052</b>	<b>1 080 911</b>

Balansräkning, forts.	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		70 000	70 000
Reservfond		778	778
		<b>70 778</b>	<b>70 778</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		22 354	25 183
Årets resultat		1 842	-2 829
		<b>24 196</b>	<b>22 354</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>94 974</b>	<b>93 132</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	13	16 726	12 889
<b>Summa avsättningar</b>		<b>16 726</b>	<b>12 889</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	15	934 212	953 123
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>934 212</b>	<b>953 123</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 711	5 289
Skulder till koncernföretag	14	1 433	3 718
Aktuella skatteskulder		128	89
Övriga skulder		0	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 868	12 591
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 140</b>	<b>21 767</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 062 052</b>	<b>1 080 911</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		5 668	225
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		28 593	27 702
Pågående nyanläggning, omfördelning			0
		<b>34 261</b>	<b>27 927</b>
Betald inkomstskatt		0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>34 261</b>	<b>27 927</b>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar		9 115	-8 813
Förändring av rörelseskulder		-14 710	-1 971
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>28 666</b>	<b>17 143</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Andelar i koncernföretag		0	0
Materiella anläggningstillgångar		-18 666	-17 143
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-18 666</b>	<b>-17 143</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-10 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>10 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3").

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Intäktsredovisning

Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar därför inkomst till nominellt värde om bolaget får ersättningen i likvida medel direkt vid leverans.

Hyresintäkter resultatförs i den period de avser. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen ut över det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknas då inlösen-beloppet resultatförs i sin helhet. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

#### Ersättningar till anställda

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

##### *Avgiftsbestämda planer*

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

##### *Förmånsbestämd pension*

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

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

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

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

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

## Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen. Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

### *Operationella leasingavtal-leastagare*

Högskolefastigheter i Jönköping AB är leastagare genom operationella leasingavtal avseende bilar, kaffemaskin, gasflaskor samt arrendeavtal. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 300 tkr (296).

## Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

### *Aktuell skatt*

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

### *Uppskjuten skatt*

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

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

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

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

#### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

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

### **Koncernuppgifter**

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

Av företagets totala externa kostnader mätt i kronor avser 54% (57%) av kostnaderna och 0% (0 %) av intäkterna andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Resultat efter finansnetto*

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

#### *Rörelsemarginal (%)*

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

#### *Avkastning på eget kapital (%)*

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

#### *Balansomslutning*

Företagets samlade tillgångar.

#### *Soliditet (%)*

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

## Noter

### Not 1 Övriga intäkter

	2024	2023
<b>Övriga intäkter</b>		
Externa uppdrag	348	314
Försäkringsersättning	149	0
Vinst vid avyttring inventarier	119	176
Elstöd	0	1 589
Elbilsladdning	77	0
Övrigt	664	2 509
	<b>1 357</b>	<b>4 588</b>

### Not 2 Upplysning om ersättning till revisor

	2024	2023
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	65	39
	<b>65</b>	<b>39</b>

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

### Not 3 Operationella leasingavtal – leasagare

Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2024	2023
<b>Förfallotidpunkt</b>		
Inom ett år	237	160
Senare än ett år men inom fem år	131	70
Senare än fem år	0	0
<b>Summa</b>	<b>368</b>	<b>230</b>

*Not 4 Anställda och personalkostnader*

	2024	2023
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor	2	2
Män	5	5
	<u>7</u>	<u>7</u>
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	124	118
Övriga anställda	5 121	5 066
	<u>5 245</u>	<u>5 184</u>
<i>Sociala avgifter</i>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 021	1 896
	<u>2 021</u>	<u>1 896</u>
<i>Pensionskostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Pensionskostnader övriga anställda	1 302	1 600
	<u>1 302</u>	<u>1 600</u>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala- och pensionskostnader</b>	<b>8 568</b>	<b>8 680</b>

*Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar*

	2024	2023
Byggnader	-26 980	-26 090
Markanläggning	-364	-357
Inventarier, installationer och verktyg	-1 249	-1 255
	<u>-28 593</u>	<u>-27 702</u>

*Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter*

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-26 574	-21 089
Borgensavgift	-3 230	-3 237
Övriga räntekostnader	-13	-20
	<u>-29 817</u>	<u>-24 346</u>

*Not 7 Skatt på årets resultat*

	2024	2023
Aktuell skatt	11	0
Uppskjuten skatt	-3 837	-3 054
	<u>-3 826</u>	<u>-3 054</u>

*Avstämning årets skattekostnad*

	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	5 668	225
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	-1 168	-46
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-14	-16
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-2 666	-2 992
Övrigt	11	0
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>-3 837</b>	<b>-3 054</b>

*Not 8 Byggnader och mark*

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 480 581	1 460 644
Årets anskaffningar	7 627	11 657
Omklassificeringar	4 201	8 280
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 492 409</b>	<b>1 480 581</b>
Ingående avskrivningar	-442 840	-416 393
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-27 344	-26 447
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-470 184</b>	<b>-442 840</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 022 225</b>	<b>1 037 741</b>
<b>Verkligt värde</b>	<b>1 417 485</b>	<b>1 480 922</b>

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

*Not 9 Inventarier, verktyg och installationer*

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 035	34 974
Årets anskaffningar	183	223
Omklassificeringar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-162
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 218</b>	<b>35 035</b>
Ingående avskrivningar	-24 086	-22 964
Årets avskrivningar	-1 249	-1 255
Försäljningar/utrangeringar	0	133
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 335</b>	<b>-24 086</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 883</b>	<b>10 949</b>

*Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar*

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	9 411	12 429
Under året nedlagda kostnader	18 666	16 872
Omklassificeringar	-11 828	-19 890
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 249</b>	<b>9 411</b>

*Not 11 Andelar i koncernföretag*

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 000	3 000
Inköp	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>

*Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag*

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

*Not 13 Uppskjuten skatteskuld*

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående saldo	12 889	9 835
Tillkommande skatteskulder	3 837	3 054
Avgående skatteskulder		0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 726</b>	<b>12 889</b>

*Specifikation uppskjuten skattefordran/skatteskuld*

Uppskjuten skatteskuld		
- Skattemässiga överavskrivningar	74 976	70 949
Uppskjuten skattefordran		
- Underskottsavdrag	-58 250	-58 060
<b>Netto uppskjuten skatteskuld (+) / skattefordran (-)</b>	<b>16 726</b>	<b>12 889</b>

*Not 14 Fordringar och skulder hos koncernföretag*

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernfordringar</b>		
Ingående fordringar	746	589
Tillkommande fordringar	0	746
Reglerade fordringar	-746	-589
<b>Utgående ackumulerade fordringar</b>	<b>0</b>	<b>746</b>
<b>Koncernskulder</b>		
Ingående skulder	3 718	1 703
Tillkommande skulder	1 433	3 718
Reglerade skulder	-3 718	-1 703
<b>Utgående ackumulerade skulder</b>	<b>1 433</b>	<b>3 718</b>

*Not 15 Skulder till koncernbolag*

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förfallotid efter balansdagen</b>		
Koncernkonto	-5 788	3 123
Inom 1 år	270 000	265 000
Mellan 1-5 år	570 000	535 000
Längre än 5 år	100 000	150 000
	<b>934 212</b>	<b>953 123</b>

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

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit i koncernkontot uppgår till	40 000	60 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	3 123

*Not 16 Betalda räntor och erhållen utdelning*

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	483	174
Erlagd ränta	29 817	24 346

*Not 17 Händelser efter räkenskapsårets slut*

Jönköping den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Lennart Fransson  
Ordförande

Harriet Blomberg Rosqvist

Per Skrealid

Dan Mattsson

Per Bymark

Adam Gustafsson

Magnus Olsson  
Verkställande direktör

Ingrid Wadskog

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften  
KPMG AB

Michael Johansson  
Auktoriserad revisor

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Lennart Gösta Fransson  
Date: 2/26/2025 11:12:08 AM  
BankID refno: 019541bd-7a81-71a0-ad9e-1abfb82625a2

Lennart Fransson

Signed by: HARRIET BLOMBERG ROSQVIST  
Date: 2/26/2025 11:09:07 AM  
BankID refno: 019541bb-13b0-735c-94ab-ec05053be6e9

1:e vice ordförande: Harriet Rosqvist

Signed by: Per Skrealid  
Date: 2/26/2025 11:29:21 AM  
BankID refno: 019541cd-a07a-73fd-93ec-6a9718259236

2:e vice ordförande: Per Skrealid

Signed by: DAN MATTSSON  
Date: 2/26/2025 11:08:55 AM  
BankID refno: 019541ba-f9a5-7a5f-95b2-c62f1d333b41

Ledamot: Dan Mattsson

Signed by: Per Ingus Lykke Bymark  
Date: 2/26/2025 11:10:11 AM  
BankID refno: 019541bb-f9d6-79b1-9371-0b2870b944b2

Ledamot: Per Bymark

Signed by: ADAM OSKAR GUSTAFSSON  
Date: 2/26/2025 11:09:17 AM  
BankID refno: 019541bb-31f0-74b6-84b1-c072c66e43ea

Adam Gustafsson

Signed by: Ingrid Johanna Wadskog  
Date: 2/26/2025 11:09:09 AM  
BankID refno: 019541bb-2a71-7c06-9a69-d52bf5d13901

Ledamot: Ingrid Wadskog

Signed by: MAGNUS OLSSON  
Date: 2/26/2025 11:13:05 AM  
BankID refno: 019541be-bccc-7167-9b86-0499897caf4b

Magnus Olsson

Signed by: MICHAEL JOHANSSON  
Date: 2/26/2025 4:14:29 PM  
BankID refno: 019542d2-a464-7643-b514-e614175ca9f5

Michael Johansson

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Högskolefastigheter i Jönköping AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Högskolefastigheter i Jönköping AB finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Högskolefastigheter i Jönköping AB enligt god revisors sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Högskolefastigheter i Jönköping AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Högskolefastigheter i Jönköping AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Jönköping den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Michael Johansson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

2025040910999

**MICHAEL JOHANSSON**

Underskrivare 1

Serienummer: 2c390814cbc615[...]489f9fc946cf3

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-02-26 15:13:54 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: EAFYM-HFOM8-J3YMG-WAZZ7-EHO2L-MOXN3