Vätterhem
Hem för livet

2023-04-12

20230414094938

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Bostads AB Vätterhem intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 31 mars 2023. 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 2023-04-12

Raymond Paska

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

Årsredovisning

för

Bostads AB Vätterhem

(556012-3704)

Räkenskapsåret
2022.01.01 – 2022.12.31

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

20230414094331

Innehåll
Årsredovisning 2022
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: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

20230414090432

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Vätterhem (organisationsnummer 556012-3704), med säte i Jönköping, får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2022. (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.
- Direktavkastningen ska långsiktigt och i genomsnitt vara minst 3%.
- Den redovisade soliditeten ska vara lägst 25%.
- Den justerade soliditeten ska vara lägst 50%.

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

20230414094333

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: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

20230414094434

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 163 (155) fastigheter omfattande 8 863 lägenheter (8 732) om 574 232 kvm (566 875), 244 lokaler (242) för olika ändamål om 84 885 kvm (84 769), 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 bostadsområdet Öxnehaga har ett projekt avslutats i kv. Spädbarnet. Två hus har byggts med vardera 39 lägenheter. Inflyttning skedde i maj 2022. Det ena huset upplåts med hyresrätt och är numera adderat till Vätterhems lägenhetsbestånd. För hyresrättshuset har investeringsstöd erhållits vilket har resulterat i att hyresnivån kunnat hållas på en attraktiv nivå. Det andra huset i projektet upplåts med bostadsrätt, och har via Vätterhems dotterbolag V-hem 2 AB sålts vidare till Brf Vätterhöjden. Det har blivit ett positivt tillskott till området med blandade upplåtelseformer.

Vidare har ytterligare ett projekt startat 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.

I Strandängen pågår produktion i kv. Torget. Projektet går under benämningen Strandängstorget och startade 2021 med förväntat färdigställande under 2024. Detta är Vätterhems enskilt största projekt i modern tid och ska utgöra det framtida navet i Strandängen när det står färdigt. Projektet innehåller 160 lägenheter och diverse lokaler. 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.

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

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

20230414094335

Ålder
Fastighetsbeståndet har ett genomsnittligt värdeår motsvarande 1980, där 28% av antalet fastigheter har ett värdeår mellan 1965 och 1975 samt 11% efter år 2000. Värdeår används bland annat i samband med fastighetstaxeringen för att kunna redogöra för fastighetens åldersmässiga standard.

Bokförda värden
Fastigheternas bokförda värden redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och uppgår vid verksamhetsårets utgång till 4 009 320 tkr (3 858 507), motsvarande ett värde av 6 083 kr/kvm (5 921).

Taxeringsvärden
Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 7 807 880 tkr (6 520 035), fördelat på byggnadsvärde 5 571 283 tkr (4 412 102) och markvärde 2 236 597 tkr (2 107 933).

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 10 300 000 tkr (10 100 000). Beroende på fastigheternas geografiska attraktivitetsläge har avkastningskrav mellan 3-5% använts i marknadsvärdesberäkningen.

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

Förvärv av fastigheter
Vätterhem har förvärvat ett antal fastigheter under verksamhetsåret. Per 1 februari tillträdde företaget fastigheterna Union 2 och 14 som är belägna i centrala delarna av Huskvarna. Union 2 är känt som Huskvarna Stadshus, och ambitionen är att Vätterhem ska förädla denna fastighet efter att en ny detaljplan har tagits fram. Union 14 är ett trygghetsboende med ett 70-tal lägenheter, och Vätterhem bedriver verksamheten vidare i samma anda som tidigare.
Per 1 december tillträdde Vätterhem fastigheten Äppelbladet 3 i Ljungarum. Denna fastighet innehåller 22 lägenheter och är förhållandevis nyproducerad då den byggdes 2019.
Utöver ovanstående förvärv har Vätterhem under verksamhetsåret ingått köpeavtal för ytterligare två fastigheter. Per 1 februari 2023 tillträder bolaget fastigheten Orkestern 8 (Samset), och per 1 april 2023 tillträds fastigheten Stensholm 1:756 (Fagerslätt).

Marknad
Jönköpings kommun är en starkt växande kommun med ett årligt tillskott av invånare med cirka 1 000 personer. I dagsläget överstiger invånarantalet 143 000, 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

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f57[illegible]98c9348

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 knappt 70 000 (69 000) varav drygt 30 800 (30 300) är upplåtna med hyresrätt. Vätterhems andel av det totala utbudet av lägenheter motsvarar cirka 13%, respektive 29% av kommunens hyresrätter.

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 2022 träffades överenskommelse om 2023 års hyror. Överenskommelsen innebär för merparten av Vätterhems lägenheter en höjning av bostadshyran med 3,95% från och med 1 januari 2023. Undantag för fyra nyproducerade fastigheter som höjs med 3%, samt två fastigheter med kallhyra och direktverkande el som höjs med 1,95%. Avgiften för individuell debiterad el höjs med 35% till 1,55 kr/kWh (exkl. moms), emedan avgiften för individuell debitering av kallvatten och varmvatten höjs med 4% till 57,45 kr/kbm respektive 24,01 kr/kbm (exkl. moms).

Den genomsnittliga bostadshyran för verksamhetsåret uppgår till 1 043 kr/kvm (1 016).

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 125 474 tkr (122 897), vilket motsvarar 190 kr/kvm (189).

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.

20230414094336
Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f598c9348

20230414094337

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 4 606 tkr (4 453).

Ventilationskontroll
Bostads AB Vätterhem ska enligt gällande lagstiftning för fastighetsägare genomföra en särskild ventilationskontroll av fastigheterna. Vid senaste avstämningen är cirka 83% (80) av aktuella lägenheter och 88% (87) 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 Ecocin aktuellt inom City och Råslätt (övriga bostadsområden tillämpar ångbekämpning).
- Anmälningspliktig köldmedie inom samtliga fastigheter.
- Kontroll av oljecisterner.

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. År 2021 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.

Medarbetare
Antalet anställda under verksamhetsåret uppgår till 195 personer (192), motsvarande 190 helårsanställda (188) fördelade på fastighetsarbetare 61% (60) och tjänstemän 39% (40). Vätterhem har, liksom branschen i stort, en mansdominerad könsfördelning. Bland medarbetarna är 59% (61) män och 41% (39) 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 13 år (13) och 11 år (11) för fastighetsarbetare. Personalomsättningen var under året 5,7% (7,2). 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

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

20230414094338

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

Sjukfrånvaro
Sjukfrånvaron under verksamhetsåret uppgår till 8,3% (8,1) av antalet arbetsdagar, varav 4,8 procentenheter (5,3) 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 arbetsvärderingssystemet 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 har genomförts under 2022 med bra gensvar från hyresgästerna, bland annat kan företaget konstatera fina siffror i den viktiga kategorin serviceindex.

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

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.

20230414094439

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.

Företagets totala låneportfölj uppgår vid årsskiftet till 2 950 000 tkr (2 800 000). Samtliga krediter är amorteringsfria och upplånade genom koncernens internbank. Den genomsnittliga återstående kapital- och räntebindningen uppgår till 35 månader (43) respektive 25 månader (35).

Andelen krediter med rörlig ränta uppgår till 22% (11).

Marknadsräntor
Efter många år i en lågräntemiljö har marknadsräntorna har tagit en dramatisk vändning under verksamhetsåret. Inflationen har legat skyhögt över Riksbankens mål om 2%. Riksbanken har agerat genom att höja styrräntan vid fyra tillfällen under året, bland annat en uppmärksammad justering med hela 1 procentenhet i september. Styrräntan uppgick till 0% vid årets ingång, och till 2,50% vid årets utgång. Prognosen är att styrräntan kommer höjas ytterligare under 2023.
Stibor (3 mån) har under året utvecklats i samma riktning, från -0,05% vid årets början till 2,70% vid årets slut.

Ränta fastighetslån
Den genomsnittliga bruttoräntan under verksamhetsåret uppgår till 0,58% (0,51) och vid årsskiftet 0,84% (0,49).

Ränteförfallostruktur
Under förestående verksamhetsår är 1 050 000 tkr (600 000) motsvarande 36% (21) av den totala lånestocken föremål för räntejustering.

Valutaexponering
Inga krediter med valutarisk förekommer i låneportföljen.

Belåningsgrad
Belåningsgraden uppgår till 74% (73) av fastigheternas bokförda värde och 29% (28) 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 -68 508 tkr (79 887) varav kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 193 654 tkr (156 994).

Bolagets likviditet har under verksamhetsåret varit tillfredsställande. Företagets likvida medel uppgår vid årets utgång till 13 091 tkr (81 599). Kassaöverskott placeras i bank (koncernkonto)

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

enligt bestämmelser om finansiell samverkan inom kommunkoncernen. Beviljad outnyttjad kredit uppgår vid årsskiftet till 150 000 tkr (120 000).

Avgift för kommunala borgensåtaganden
Från och med verksamhetsåret 2012 skall en avgift erläggas för kommunala borgensåtaganden. För verksamhetsåret utgår en avgift om 8 938 tkr (9 005).

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Bostads AB Vätterhem uppvisar ett stabilt ekonomiskt resultat för verksamhetsåret 2022. Resultatet efter finansiella poster uppgår till 91 639 tkr (154 437). Årets nettoomsättning uppgår till 744 939 tkr (727 842) och är en ökning med 2% (2) jämfört med föregående verksamhetsår. Företagets drift- och underhållskostnader uppgår till 491 885 tkr (469 981). Finansiellt netto uppgår till 25 004 tkr (9 871) varav räntekostnader inklusive avgifter för kommunala borgensåtaganden 25 346 tkr (23 755). Av verksamhetsårets totala intäkter avser < 1% (< 1) företag inom kommunkoncernen Jönköpings Rådhus AB och av företagets totala kostnader cirka 17% (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 3,0% (3,1). Direktavkastning skall enligt ägardirektiv långsiktigt i genomsnitt uppgå till 3% (3).

Koncernbidrag
Lämnade koncernbidrag uppgår till 155 tkr (29 813). Ägarens krav på koncernbidrag från företaget, genomsnittliga statslåneräntan med tillägg av en procentenhet, uppgår till 2,46%. Koncernbidrag har i enlighet med detta beräknats till 155 tkr.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar
Verksamhetsårets investeringar uppgår till 422 692 tkr (293 300). Av dessa avser 417 166 tkr (290 023) nyinvesteringar, till- och ombyggnader samt komponentbyten och 5 526 tkr (3 277) nettoinvesteringar i maskiner och inventarier.

Eget kapital och soliditet
Bostads AB Vätterhems egna kapital uppgår vid årsskiftet till 1 178 716 tkr (1 108 642), fördelat på bundet eget kapital 94 768 tkr (94 768) och fritt eget kapital 1 083 948 tkr (1 013 874). 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 69% (70). Den redovisade soliditeten och den justerade soliditeten ska enligt ägardirektiv uppgå till 25% respektive 50%.

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f57
98c9348

20230414094431

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.

UTSIKTER FÖR FRAMTIDEN

Marknad
Jönköpings kommun är en av Sveriges största kommuner och ligger i en av landets ekonomiskt starkaste regioner. Befolkningen uppgår till drygt 140 000 personer med årliga befolkningstillskott som förväntas fortsätta de närmaste åren.

Vätterhems uthyrningssituation har under en längre period successivt förbättrats och är i dagsläget mycket god. Ett förhållandevis lågt tillskott av nyproducerade lägenheter i regionen i förening med en god befolkningsutveckling och tilltagande efterfrågan av bostäder har dock 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 2016 - 2023
Bostads AB Vätterhem har som ambition att bli det bolag som uppfattas som det ledande företaget i branschen genom att metodiskt och systematiskt nyttja bolagets resurser. Företagsplanen 2016 - 2023 beskriver vår framtidskurs för hur vi skall förverkliga vår vision.

Företagsplanen omfattar bland annat företagets vision, affärsidé, värdegrund och konkreta målsättningar och strategier och hur allt skall finansieras och verkställas. Det övergripande temat är att vidareutveckla och modernisera dagens verksamhet. Alltså en kombination av kontinuitet och förnyelse.

Nöjda hyresgäster
Satsningen på nöjda hyresgäster kommer att fortgå mot det långsiktiga målet - serviceindex 90%. Utifrån resultatet från kundenkäter fortsätter arbetet med att genomföra åtgärder för att ständigt bli bättre. Särskilt fokus ligger på trygghet i våra bostadsområden.

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

20230414094447

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 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.

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

20230414094343

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. Företagets uthyrningssituation följs upp kontinuerligt i företagets ledningsgrupp och styrelse.

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%	6 100
Hyresnivå lokaler	1%	900
Vakansgrad bostäder	10 lgh	600
Underhållskostnader	1%	1 300
Driftkostnader	1%	3 700
Personalkostnader	1%	1 600
Räntenivå	1%-enhet	29 200

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

20230414094444

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 2022.

KPMG AB är valda revisorer fram till årsstämman 2024. Lekmannarevisorer, som väljs av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun, är valda fram till årsstämman 2023.

Ledamöter

Hans-Lennart Stenqvist, ordförande (S)
F.d. skolchef/konsult, f. 1950
Ledamot av styrelsen sedan 2022

Göran Bäckstrand (C)
Civilingenjör, f. 1949
Ledamot av styrelsen sedan 2019

Björn Engvall (KD)
Affärsutvecklingschef, f. 1960
Ledamot av styrelsen sedan 2020

Bertil Rylner (L)
F.d. personalchef, f. 1942
Ledamot av styrelsen sedan 2019

Cristina Nichta (S)
Ombudsman, f. 1976
Ledamot av styrelsen sedan 2019

Kenth Rossler (M)
F.d. företagsledare, f. 1961
Ledamot av styrelsen sedan 2022

Linda Zogaj (S)
Account executive, f. 1992
Ledamot av styrelsen sedan 2016

Michael Torndahl (M)
Energikonsult, f. 1959
Ledamot av styrelsen sedan 2019

Mona Milton (SD)
Undersköterska, f. 1947
Ledamot av styrelsen sedan 2019

Patrik Lägermo (KD)
Utvecklingschef, f. 1965
Ledamot av styrelsen sedan 2020

Tommie Fritzson (S)
Teknisk skribent, f. 1982
Ledamot av styrelsen sedan 2019

VD

Raymond Paska
f. 1968

Arbetstagarrepresentanter

Carl-Magnus Jonsson (Vision)
Eftermarknadsansvarig, f. 1974

Gabriel Blomberg (FAF)
Servicetekniker, f. 1958

Suppleanter

Nicklas Johansson (Vision)
Torbjörn Jordestig (FAF)

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

20230414094455

Sammanträden
Årsstämma hölls den 25 mars 2022.

Styrelsen har under verksamhetsåret därutöver haft 14 st (19) protokollförda sammanträden.

Revisorer (ordinarie)
Kjell Dahlström
Stig Wikström
Michael Johansson (auktoriserad), KPMG AB

Suppleanter
Dag Köllerström (auktoriserad), KPMG AB

Ledningsgrupp

Raymond Paska
VD, f. 1968
Anställd 2013

Hanna Törnqvist
Hållbarhetschef och vice VD, f. 1980
Anställd 2020

Henrik Möller
Fastighetsutvecklingschef, f. 1955
Anställd 2004

Åsa Karlsson
Chef Förvaltning och Teknik, f. 1972
Anställd 2006

Johan Hageltorn
IT-chef, f. 1965
Anställd 2013

Jonas Ahlstedt
Marknads- och Uthyrningschef, f. 1984
Anställd 2018

Daniel Gustavsson
Ekonomichef, f. 1979
Anställd 2020

Anders Saltin
Inköpschef, f. 1984
Anställd 2015

Elin Stark De la Barra
Tf HR-chef, f. 1987
Anställd 2022

Annika Vikström
Förvaltningschef Råslätt, f. 1966
Anställd 2002

Dan Johansson
Förvaltningschef Österängen, f. 1957
Anställd 2008

Anette Fridsäll
Förvaltningschef Öxnehaga, f. 1968
Anställd 1990

Maths Carlgren
Förvaltningschef City, f. 1968
Anställd 2001

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f57e98c9348

20230314090345

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel	1 013 874 252 kr
Årets resultat	70 073 887 kr
Summa:	**1 083 948 139 kr**

Styrelsen föreslår att

I ny räkning balanseras	1 083 948 139 kr
Summa:	**1 083 948 139 kr**

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTDISPOSITION

Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 155 000 kr har lämnats till Jönköpings Rådhus AB, org. nr 556380-7162. Styrelsens uppfattning är att lämnat koncernbidrag ej hindrar företaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, ej heller fullgöra erforderliga investeringar. Det lämnade koncernbidraget 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: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

Flerårsjämförelse

	2022	2021	2020	2019	2018
RESULTATRÄKNING					
Omsättning	744 939	727 842	711 298	684 393	669 875
Hyresbortfall (outhyrda)	-7 966	-5 872	-3 966	-4 268	-4 213
Underhållskostnader	-125 474	-122 897	-120 794	-124 870	-120 286
Driftkostnader	-366 411	-347 084	-335 291	-325 999	-308 365
Fastighetsskatt/-avgift	-15 211	-13 547	-13 830	-12 290	-12 474
Av- och nedskrivningar	-121 200	-116 695	-107 693	-98 857	-95 984
Driftnetto	237 843	244 314	241 383	221 234	228 750
Finansiellt netto	-25 004	-9 871	-26 344	-13 093	-27 955
Resultat efter finansiella poster	91 639	154 437	111 671	110 264	105 793
Årets resultat	70 074	99 794	86 863	69 964	36 493
BALANSRÄKNING					
Anläggningstillgångar	4 492 124	4 230 975	4 170 411	3 755 692	3 413 349
Omsättningstillgångar	28 488	98 207	28 377	28 180	51 764
Eget kapital	1 178 716	1 108 642	995 152	908 289	817 925
Avsättningar	176 898	153 898	129 084	104 500	90 200
Långfristiga skulder	2 950 000	2 800 000	2 764 000	2 564 000	2 364 000
Kortfristiga skulder	214 998	266 642	310 552	207 083	193 579
Balansomslutning	4 520 612	4 329 182	4 198 788	3 783 872	3 465 704
Balanslikviditet	16%	37%	9%	14%	27%
FINANSIERING					
Fastighetslån	2 950 000	2 800 000	2 764 000	2 564 000	2 364 000
Soliditet	26%	26%	24%	24%	24%
Belåningsgrad I x)	74%	73%	76%	77%	72%
Belåningsgrad II xx)	29%	28%	28%	29%	27%
Likvida medel	13 091	81 599	1 712	4 488	36 326
Årets kassaflöde	-68 508	79 887	-2 776	-31 838	-84 495
FÖRVALTNING					
Förvaltade lägenheter	8 863	8 732	8 754	8 630	8 630
Hyresnivå bostäder (kr/kvm)	1 043	1 016	995	974	958
Uthyrningsgrad (bostäder)	99,0%	99,3%	99,5%	99,5%	99,9%
Avflyttning	9%	7%	9%	5%	5%
Omflyttning	2%	2%	2%	2%	5%
Investeringar	422 692	293 300	455 911	429 492	119 124
PERSONAL					
Medelantalet anställda (helårsanställda)	190	188	188	181	168
Andel anställda kvinnor	41%	39%	39%	39%	39%
Personalomsättning	5,7%	7,2%	3,4%	6,7%	5,4%
Sjukfrånvaro xxx)	8,3%	8,1%	7,2%	6,5%	7,1%

x) Fastighetslån i förhållande till fastigheternas bokförda värden.

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

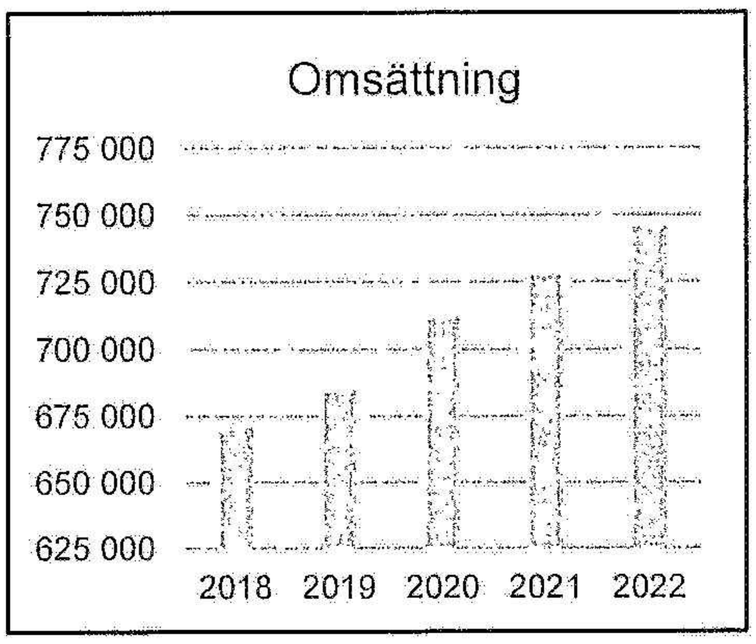
xxx) Sjukfrånvaro 8,3 % (8,1) varav långtid 4,7 procentenheter (5,3).

20230414094417

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	1	736 671	721 925
Övriga förvaltningsintäkter	2	8 268	5 917
NETTOOMSÄTTNING		**744 939**	**727 842**
Externa kostnader	3		
- Material		-40 318	-43 344
- Tjänster		-176 588	-162 478
- Taxebundna kostnader		-78 759	-76 296
- Uppvärmning		-38 850	-40 570
- Fastighetsskatt/-avgift	4	-15 211	-13 547
- Övriga externa kostnader		-1 936	-1 127
Personalkostnader	3, 5	-155 434	-146 166
Av- och nedskrivningar	3, 6	-121 200	-116 695
Resultat av fastighetsförsäljningar		0	36 689
RÖRELSERESULTAT		**116 643**	**164 308**
Resultat från andelar i koncernföretag		0	13 825
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	342	59
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-25 346	-23 755
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**91 639**	**154 437**
Bokslutsdispositioner	9	-155	-29 813
RESULTAT FÖRE SKATT		**91 484**	**124 624**
Skatt på årets resultat	10	-21 410	-24 830
ÅRETS RESULTAT		**70 074**	**99 794**



20230414094343
Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

20230414094449

Balansräkning

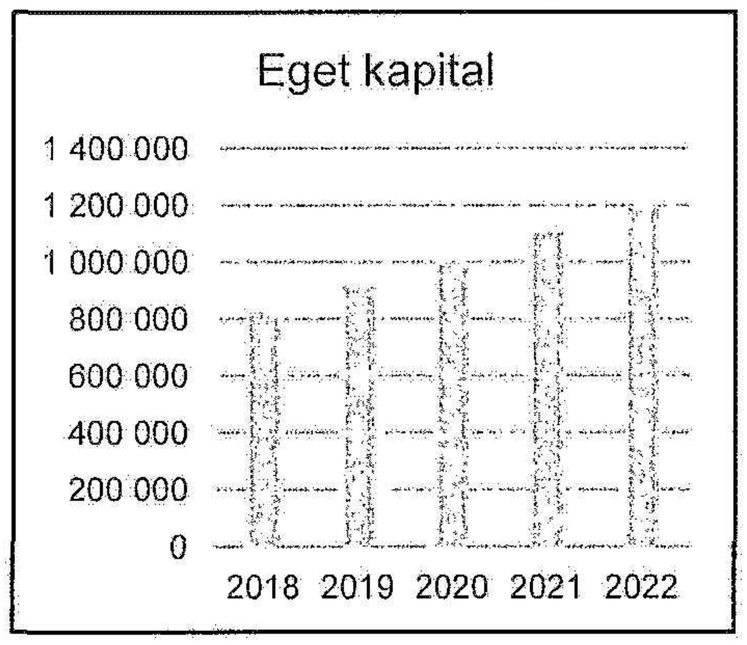
Belopp i tkr	Not	2022.12.31	2021.12.31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	4 009 320	3 858 507
Inventarier och maskiner	12	14 144	12 402
Pågående ny- och ombyggnader	13	466 344	317 407
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	200	200
Långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	2 076	42 419
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**4 492 124**	**4 230 975**
Omsättningstillgångar			
Hyres- och kundfordringar		2 261	4 983
Fordringar hos koncernföretag		250	0
Övriga fordringar		874	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	12 012	11 610
Kassa och bank	18	13 091	81 599
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**28 488**	**98 207**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 520 612**	**4 329 182**

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

20230414094509

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022.12.31	2021.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	19		
Aktiekapital		12 014	12 014
Reservfond		82 754	82 754
Fritt eget kapital	19		
Balanserad vinst		1 013 874	914 080
Årets resultat		70 074	99 794
SUMMA EGET KAPITAL		**1 178 716**	**1 108 642**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		208	218
Uppskjuten skatteskuld	20	175 090	153 680
Övriga avsättningar		1 600	0
SUMMA AVSÄTTNINGAR		**176 898**	**153 898**
Långfristiga skulder			
Skulder till moderföretag	21	2 950 000	2 800 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**2 950 000**	**2 800 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		108 498	144 946
Skulder till koncernföretag		155	16 117
Aktuell skatteskuld		1 303	813
Övriga kortfristiga skulder	22	3 778	3 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	101 264	100 850
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**214 998**	**266 642**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 520 612**	**4 329 182**



Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

Förändringar av eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	**12 014**	**82 754**	**813 521**	**86 863**	**995 152**
Disposition av föregående års resultat			86 863	-86 863	0
Årets resultat				99 794	99 794
Transaktioner med ägare:					
Erhållet aktieägartillskott			13 696		13 696
Utgående balans 2021-12-31	**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**

20230414094511

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

20230414094532

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		91 639	154 437
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	122 790	66 165
		214 429	220 602
Betald inkomstskatt		490	-1 641
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		214 919	218 961
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		1 211	10 057
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-22 476	-72 024
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**193 654**	**156 994**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-422 692	-293 088
Avyttring av förvaltningsfastigheter		0	116 968
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		0	13 875
Avyttring av finansiella tillgångar		40 343	35 500
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-382 349**	**-126 745**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Erhållna aktieägartillskott		0	13 696
Upptagna lån		150 000	36 000
Lämnade koncernbidrag		-29 813	-58
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**120 187**	**49 638**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-68 508**	**79 887**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		81 599	1 712
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		13 091	81 599

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f579c9348

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 3,00% och 5,00% 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.

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

20230413109433
Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

20230414093454

Redovisnings- och värderingsprinciper

DEFINITIONER

Soliditet
Eget kapital + egetkapitaldel av obeskattade reserver 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: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

20230413409455

Noter och tilläggsupplysningar

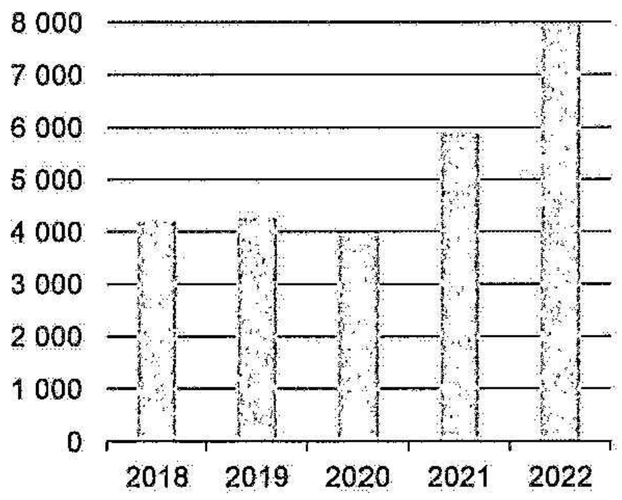
Belopp i tkr

Not 1 Hyresintäkter

	2022	2021
Bostäder	611 185	596 001
Avgifter hushållsel	11 460	10 416
Avgifter varm-/kallvatten	16 397	16 413
Lokaler	86 604	86 845
Garage, p-däck	9 876	9 280
Bilplatser etc.	14 958	15 328
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-6 119	-4 173
Lokaler	-1 041	-1 010
Garage, p-däck	-722	-592
Bilplatser etc.	-84	-97
Avgår rabatter etc.		
Underhållsrabatter	-4 606	-4 453
Hyresnedsättningar	-773	-1 617
Övriga rabatter	-464	-416
Summa:	**736 671**	**721 925**

Hyresbortfall pga outhyrda objekt uppgår för verksamhetsåret till 7 966 tkr (5 872), vilket motsvarar 1,1% (0,8) av bolagets totala hyresintäkter.

HYRESBORTFALL
(outhyrda objekt)



Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2022	2021
Ersättning från hyresgäst	4 338	3 901
Externa uppdrag m m	3 930	2 016
Summa:	**8 268**	**5 917**

Not 3 Specifikation av rörelsens kostnader

	2022	2021
Underhållskostnader	-125 474	-122 897
Reparationer	-38 574	-37 099
Fastighetsskötsel	-89 530	-83 324
Fastighets- och hushållsel	-35 535	-34 162
Vattenförbrukning	-26 755	-26 968
Uppvärmning	-38 850	-40 570
Försäkringspremier	-5 396	-5 388
Försäkringsärenden, självrisker etc	-6 710	-6 671
Hyres- och kundförluster	-2 293	-1 500
Återvunna hyresförluster	357	373
Administration	-94 124	-89 546
Marknadsföring	-13 898	-7 433
Hyresgästföreningens medel	-2 369	-2 895
Hållbarhet (projekt och aktiviteter)	-5 683	-4 520
Boendeservice	-6 554	-6 914
Övrigt	-497	-467
Fastighetsskatt/-avgift	-15 211	-13 547
Avskrivningar	-121 200	-116 695
Summa:	**-628 296**	**-600 223**

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

Ersättning till revisorer

	2022	2021
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 751 tkr (677). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande.

Förfallotidpunkt	2022	2021
Inom ett år	775	749
Senare än ett år men inom fem år	1 949	1 094
Senare än fem år	0	0
Summa:	**2 724**	**1 843**

Not 4 Fastighetsskatt/-avgift

	2022	2021
Fastighetsskatt/-avgift	-15 211	-13 547
Summa:	**-15 211**	**-13 547**

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

20230414094556

Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Löner och andra ersättningar		Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Samtliga anställda	**-95 262**	-91 344	**-41 286**	-39 136
			(-10 413)	(-10 936)

Av redovisade pensionskostnader 10 413 tkr (10 936), avser 396 tkr (419) 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	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
	-1 757	-1 904	**-93 505**	-89 440

Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor

	Män		Kvinnor	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Antal anställda	**113**	115	**77**	73
varav deltid	**3**	10	**5**	1

Styrelsens 11 (11) ledamöter utgörs av 8 män (8) och 3 kvinnor (3). Företagets verkställande direktör är man. Företagets ledningsgrupp utgörs av 8 män (7) och 5 kvinnor (5).

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

Not 6 Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar

	2022	2021
Byggnader	-115 833	-111 029
Markanläggningar	-931	-931
Projekteringskostnader	-652	-750
Inventarier och maskiner	-3 784	-3 985
Summa:	**-121 200**	**-116 695**

Avskrivningsprinciper

	2022	2021
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

	2022	2021
Ränteintäkter banker etc	342	59
Summa:	**342**	**59**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån (moderbolag)	-16 356	-14 670
Avgifter kommunala borgensåtganden	-8 938	-9 005
Övriga finansiella kostnader	-52	-80
Summa:	**-25 346**	**-23 755**

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnat koncernbidrag	-155	-29 813
Summa:	**-155**	**-29 813**

Not 10 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-21 410	-24 830
Summa:	**-21 410**	**-24 830**

Avstämning

	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	91 484	124 624
Skatt enligt skattesats 20,6% (20,6)	-18 846	-25 673
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-549	87
Ej skattepliktiga intäkter	10	-2 848
Underskottsavdrag som nyttjas i år	0	-6 931
Temporär skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	0	10 535
Övrigt	-2 025	0
Redovisad skattekostnad	**-21 410**	**-24 830**

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Byggnader

	2022	2021
Ingående ack anskaffningsvärden	5 265 037	4 983 768
Nyanskaffning/omklassificering under året	241 038	395 088
Avyttringar och utrangeringar	0	-113 819
Utgående ack anskaffningsvärden	5 506 075	5 265 037
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 671 593	-1 596 166
Årets avskrivningar	-115 833	-111 029
Avyttringar och utrangeringar	0	35 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 787 426	-1 671 593
Utgående bokfört värde	**3 718 649**	**3 593 444**

20230414094357

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

Mark

	2022	2021
Ingående ack anskaffningsvärden	230 603	223 583
Nyanskaffning under året	26 540	9 294
Avyttringar	0	-2 274
Utgående bokfört värde:	**257 143**	**230 603**

Markanläggningar

	2022	2021
Ingående ack anskaffningsvärden	46 569	46 602
Nyanskaffning under året	0	-33
Utgående ack anskaffningsvärden	46 569	46 569
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 110	-11 179
Årets avskrivningar	-931	-931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 041	-12 110
Utgående bokfört värde:	**33 528**	**34 459**

	2022	2021
Byggnader	3 718 649	3 593 445
Mark	257 143	230 603
Markanläggningar	33 528	34 459
Utgående bokfört värde:	**4 009 320**	**3 858 507**

Taxeringsvärden

Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 7 807 880 tkr (6 520 035), varav byggnadsvärdet 5 571 283 tkr (4 412 102).

Not 12 Inventarier och maskiner

	2022	2021
Ingående ack anskaffningsvärden	61 670	59 230
Nyanskaffning under året	5 526	3 277
Avyttringar och utrangeringar	-214	-837
Utgående ack anskaffningsvärden	66 982	61 670
Ingående ackumulerade avskrivningar	-49 268	-46 120
Årets avskrivningar	-3 784	-3 985
Avyttringar och utrangeringar	214	837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 838	-49 268
Utgående bokfört värde:	**14 144**	**12 402**

Not 13 Pågående ny- och ombyggnader

	2022	2021
Ingående värden	317 407	432 483
Nyanskaffning under året	340 667	290 393
Avskrivning projekteringskostnader	-652	-750
Omklassificeringar	-191 078	-404 719
Utgående värden:	**466 344**	**317 407**

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2022	2021
Ingående värden	200	250
Avyttringar	0	-50
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	32	-1
V-hem 2 AB	559147-5412	Jönköping	26	5 066
V-hem 4 AB	559147-5438	Jönköping	32	-1
Parkerings AB	559147-5461	Jönköping	37	35

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022	2021
HBV förening	40	40
Summa:	**40**	**40**

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2022	2021
Statligt investeringsstöd	0	29 628
Övrigt	2 076	12 791
Summa:	**2 076**	**42 419**

20230614094453

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

20230414094459

Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Återbäring/bonus (HBV)	710	333
Upplupna intäkter vatten/el	4 769	4 529
Förutbetalda kostnader	3 461	4 117
Försäkringsersättning (skadereglering)	116	0
Övrigt	2 956	2 631
Summa:	**12 012**	**11 610**

Not 18 Kassa och bank

	2022	2021
Kassa	1 012	2 727
Koncernkonto	12 079	78 872
Summa:	**13 091**	**81 599**

Not 19 Förändring av det egna kapitalet

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid 2022 års ingång	12 014	82 754	914 080	99 794
Vinstdisposition			99 794	-99 794
Årets resultat				70 074
Belopp vid 2022 års utgång	12 014	82 754	1 013 874	70 074

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.

	2022	2021
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader anläggningstillgångar	-24 620	-17 970
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	3 210	-6 860
Uppskjuten skattekostnad/intäkt	-21 410	-24 830
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader anläggningstillgångar	178 340	153 720
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-3 250	-40
Uppskjuten skatteskuld	**175 090**	**153 680**

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

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	500 000	1 850 000	600 000

Av bolagets ovanstående långfristiga skulder är 2 950 000 tkr (2 800 000) 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	650 000	2,36%	22,0%
2023	400 000	0,25%	13,6%
2024	600 000	0,65%	20,3%
2025	400 000	0,31%	13,6%
2026	400 000	0,47%	13,6%
2027	200 000	2,02%	6,8%
2028	300 000	0,44%	10,1%

Finansiella instrument

För att uppnå en väl avvägd ränterisk i låneportföljen har sk ränteswapar använts. Vid verksamhetsårets utgång fanns ränteswapsavtal intill ett nominellt belopp om 0 tkr (300 000).

Vid årsskiftet fanns vid en marknadsvärdering till ett beräknat värde motsvarande 0 tkr (363).

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	2022	2021
Personalens källskatt	2 118	2 085
Övrigt	1 660	1 831
Summa:	**3 778**	**3 916**

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Förskottsbetalda hyror	69 279	69 588
Upplupna löner	8 551	8 649
Upplupna sociala avgifter	4 926	4 855
Upplupna kostnadsräntor	0	218
Övrigt	18 508	17 540
Summa:	**101 264**	**100 850**

Not 24 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2022	2021
Avskrivningar	121 200	116 695
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	0	-36 689
Rearesultat försäljning av rörelse	0	-13 825
Övriga avsättningar	1 590	-16
Summa:	**122 790**	**66 165**

Not 25 Ställda säkerheter m m

	2022	2021
Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Fastigo (garantibelopp)	71	64

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	1 013 874 252 kr
Årets resultat	70 073 887 kr
Summa:	1 083 948 139 kr

Styrelsen förslår att i ny räkning balanseras 1 083 948 139 kr

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

Det datum som framgår av den digitala signaturen

Hans-Lennart Stenqvist, ordförande

Göran Bäckstrand

Björn Engvall

Kenth Rossler

Patrik Lägermo

Linda Zogaj

Bertil Rylner

Cristina Nichta

Michael Torndahl

Mona Milton

Tommie Fritzson

Raymond Paska, VD

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

KPMG AB

Michael Johansson

Auktoriserad revisor

20230414094631

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

Fastighetsförteckning

Fastighet		Värde år	Bostäder		Lokaler				Taxeringsvärde		
			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	6	241	962	1 203
Dragonen 6	V Holmgatan 2-8	1995	44	3 431	1	50			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		49	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	17	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					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				19	7 600	9 055	16 655
Kortebo 4:9	Ebba Ramsays väg 96 m fl	1960-			2	796		3			
Lampan 5	Klostergatan 54 m fl	1971	13	1 175	2	206			7 669	11 564	19 233
Leoparden 25	Brahegatan 27	1974	14	877					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	1	80			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					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					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	122	7 646				119	50 000	146 000	196 000
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
Slåttergillet 1	Kohagsgatan 80-118	1993	100	7 980			57	72	23 337	74 144	97 481

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

Fastighetsförteckning

Fastighet		Värde år	Bostäder		Lokaler				Taxeringsvärde		
			Antal	Yta/m²	Antal	Yta/m²	Garage	P-platser	Mark	Byggnad	Totalt
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	1 663	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
Slåterängen 1	Kohagsgatan 87-117	1992	84	6 588			50	59	18 200	60 000	78 200
Slöjdpåsen 1	Oxhagsgatan 117-159	1982	122	9 694			49	71	23 370	78 928	102 298
Slöjdsalen 1	Oxhagsgatan 82-122	1983	117	9 429	1	5	63	71	26 259	76 267	102 526
Slöjdsalen 2	Oxhagsgatan 46-76	1983	95	7 225	3	115	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	99	8 139			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	860			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 1:757	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											
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				30	33 052	120 391	153 443
Union 2	Linnégatan 2				1	450					
Union 14	Drottninggatan 25	1984	70	3 150	6	693			16 684	38 400	55 084
Vanten 1	Birkagatan 8	1962			12	7 210		93	12 400	27 000	39 400
Vanten 2	Birkagatan 10	1961	59	4 386	8	998	14	141	22 389	39 871	62 260
Vanten 3	Birkagatan 12 B				7	1 577					
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
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	1	109	8		27 882	49 451	77 333

20230414094453

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

Fastighetsförteckning

Fastighet		Värde år	Bostäder		Lokaler				Taxeringsvärde		
			Antal	Yta/m²	Antal	Yta/m²	Garage	P-platser	Mark	Byggnad	Totalt
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	7	410	84	274	98 443	175 461	273 904
Westfalen 3	Birger Jarlsgatan 12	1973/83			4	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				10	25 600	46 807	72 407
Vidöstern 3	Birger Jarlsgatan 1-9 m fl	1954/55	201	13 093	6	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	90	6 995	4	287			17 476	47 594	65 070
Önskedrömmen 11	Kärrhöksgatan 68-76	1968	101	6 403	2	1 452			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	5 963	3	237			14 186	41 507	55 693
Önskedrömmen 19	Kärrhöksgatan 14-22	1969	81	6 224					11 800	42 000	53 800
Önskedrömmen 21	Tornfalksgatan 1-11		62	3 825	7	2 516					
Önskedrömmen 22	Kärrhöksgatan 4-12	1969	89	6 135					14 600	42 000	56 600
Önskemålet 1	Tornfalksgatan 2-12	1969	126	7 736					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			1	1 260	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	100	7 757	2	215			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				3	12 169					
Överläraren 5	Sparvhöksgatan 1	1972			25	5 996			6 200	19 000	25 200

20230114094643
Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

20230413094657

Fastighetsförteckning

Fastighet		Värde år	Bostäder		Lokaler				Taxeringsvärde		
			Antal	Yta/m²	Antal	Yta/m²	Garage	P-platser	Mark	Byggnad	Totalt
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	5 963					13 800	41 000	54 800
Övermannen 20	Havsörnsgatan 3	1972			2	735		32	883	2 045	2 928
Övermannen 21	Havsörnsgatan										
SUMMA			8 863	574 232	244	84 885	2 469	4 209	2 236 597	5 571 283	7 807 880

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

NETPUBLICATOR®
VERIFIED

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Mona Ingeborg Milton
Date: 2023-02-23 06:57:52
BankID refno: 5685e130-240e-4036-9595-0ea0d76d2a39

Förtroendevald: Mona Milton

Signed by: HANS-LENNART STENQVIST
Date: 2023-02-22 17:25:48
BankID refno: 08e80a47-101d-4e23-bc5b-e608fb1bd378

Hans-Lennart Stenqvist

Signed by: Patrik Lägermo
Date: 2023-02-22 19:19:43
BankID refno: 12cb2be8-ebb5-4d67-9636-7c5f17ff5341

Förtroendevald: Patrik Lägermo

Signed by: BERTIL RYLNER
Date: 2023-02-22 18:44:31
BankID refno: ae72f16d-e013-40ab-937f-834cc35d7b75

Förtroendevald: Bertil Rylner

Signed by: Roberth Michael Torndahl
Date: 2023-02-22 17:50:54
BankID refno: 158d64b4-3c0e-4194-a64d-84973f823d6a

Michael Torndahl

Signed by: Tommie Fritzson
Date: 2023-02-22 17:25:34
BankID refno: fa7ffa89-14e5-4838-a58f-12073bc4c58e

Tommie Fritzson

Signed by: MICHAEL JOHANSSON
Date: 2023-02-26 17:06:45
BankID refno: 2fd40265-4233-49fa-b3d0-17b6b43be01a

Michael Johansson

Signed by: RAYMOND PASKA
Date: 2023-02-22 19:33:29
BankID refno: 90f5d83f-fbb8-4ba7-84a4-ec7c54a8f7e7

Raymond Paska

Signed by: KENT ROSSLER
Date: 2023-02-22 20:42:01
BankID refno: 631951cb-e198-40ae-8f8d-d62bca700527

Förtroendevald: Kent Rossler

Signed by: LINDA ZOGAJ
Date: 2023-02-22 18:51:59
BankID refno: fe4c28e6-5d5a-4266-9f63-8f22b02d3a8e

Förtroendevald: Linda Zogaj

Signed by: GÖRAN BÄCKSTRAND
Date: 2023-02-22 17:59:44
BankID refno: 6dbb1a3c-a81b-462d-b05f-f56dade4f20a

Förtroendevald: Göran Bäckstrand

Signed by: Björn Axel Engvall
Date: 2023-02-22 17:21:03
BankID refno: 32a5a83f-a881-453e-bef3-38dac29f3d54

Björn Engvall

Signed by: CRISTINA NICHTA
Date: 2023-02-22 21:14:04
BankID refno: 28277b0a-e43c-4469-a1ce-4c7329ba5a36

Förtroendevald: Cristina Nichta

20230214094455

Signature reference: 0ed18c2d-1d16-42a5-9767-a1f5798c9348

DocuSign Envelope ID: E849704A-89CF-408B-A91B-6F8DE6182785

20230414094457

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostads AB Vätterhem, org. nr 556012-3704

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Vätterhem för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostads AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Bostads AB Vätterhem för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 AB 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 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.

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 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 2023-02-26

KPMG AB

DocuSigned by:
Michael Johansson
677572DAAAD54F3...

Michael Johansson
Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: E849704A89CF408BA91B6F8DE6182785
Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: RB Vätterhem.docx
Source Envelope:
Document Pages: 2
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: 83.249.107.209

Record Tracking

Status: Original
2/24/2023 10:55:54 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:
677572DAAAD54F3...

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

Timestamp

Sent: 2/24/2023 1:25:52 PM
Viewed: 2/26/2023 4:12:09 PM
Signed: 2/26/2023 4:12:27 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: 33f2aaa4-bd9f-5e40-ad6e-eb1949f38d1c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/26/2023 4:11:58 PM

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: 37707071-65c1-596f-850f-a15479d63cd0
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/26/2023 4:15:47 PM

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: 37707071-65c1-596f-850f-a15479d63cd0
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/26/2023 5:16:50 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**
Simon Gustavsson simon.gustavsson@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 2/24/2023 1:25:52 PM Resent: 2/26/2023 4:12:32 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2/24/2023 1:25:52 PM
Certified Delivered	Security Checked	2/26/2023 4:12:09 PM
Signing Complete	Security Checked	2/26/2023 4:12:27 PM
Completed	Security Checked	2/26/2023 4:12:27 PM

Payment Events	Status	Timestamps

DocuSign Envelope ID: D9E64FD8-84B3-4874-8DB0-904F7E8BC597

20230414090471

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 2022 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 den 2023-02-26

KPMG AB

DocuSigned by:
Michael Johansson
677572DAAAD54F3...

Michael Johansson

Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: D9E64FD884B348748DB0904F7E8BC597
Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Revisorns yttrande avseende lagstadgad hållbarhetsrapport.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: 83.249.107.209

Record Tracking

Status: Original
2/24/2023 10:58:21 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: 2/24/2023 1:26:42 PM
Viewed: 2/26/2023 4:13:47 PM
Signed: 2/26/2023 4:13:55 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: 7f853e13-4574-5a48-af44-9508b10fa19e
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/26/2023 4:13:33 PM

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: bab28085-6a90-5264-b4ec-a4dcabda0c0a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/26/2023 5:19:13 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**

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Simon Gustavsson simon.gustavsson@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 2/24/2023 1:26:43 PM Resent: 2/26/2023 4:14:01 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2/24/2023 1:26:43 PM
Certified Delivered	Security Checked	2/26/2023 4:13:47 PM
Signing Complete	Security Checked	2/26/2023 4:13:55 PM
Completed	Security Checked	2/26/2023 4:13:55 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Lekmannarevisorerna i Bostads Aktiebolaget VätterHem, Jönköpings kommun

För kännedom och beaktande
Bolagsstyrelsen i Bostads Aktiebolaget VätterHem

För kännedom
Fullmäktiges i Jönköpings kommun

Till årsstämman i
Bostads Aktiebolaget VätterHem
Org nr 556012-3704

Granskningsrapport för 2022

Vi, av fullmäktige i Jönköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Bostads Aktiebolaget VätterHems verksamhet för 2022. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och av års-/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för våra uttalanden nedan.

Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2022:

Att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

Att bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt utifrån det syfte som uttrycks i bolagsordning och ägardirektiv. Bolagets verksamhet har bedrivits inom de ramar kommunala befogenheter utgör.

Att bolagets interna kontroll inom granskade områden har varit tillräcklig.

Underlag för revisionell bedömning samt förslag till utvecklingsområden redovisas i bifogade dokument.

Jönköping den 13 mars 2023

Kjell Dahlström
Lekmannarevisor

Stig Wikström
Lekmannarevisor

20230314094474

Signature reference: cc2264a5-6d6b-4266-941c-339e936499a0

NETPUBLICATOR®
VERIFIED

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

20230413409475

Signed by: KJELL DAHLSTRÖM
Date: 2023-03-12 13:31:04
BankID refno: 402fe19b-afaa-48e3-847d-ea9240273326

Lekmannarevisor: Kjell Dahlström

Signed by: Stig Åke Wikström
Date: 2023-03-12 14:10:19
BankID refno: 583d1075-1684-4d92-b879-2f2d8423e576

Lekmannarevisor: Stig Wikström

Signature reference: cc2264a5-6d6b-4266-941c-339e936499a0

Hållbarhetsrapport 2022

Vätterhems hållbarhetsrapport

Vätterhem har sedan 2009 årligen publicerat en frivillig hållbarhetsrapport i anslutning till årsredovisningen. Modellen som används är framtagen i samarbete med andra bostadsbolag inom Eurhonet. Modellen är verifierad av tredje part med slutsatsen att den uppfyller de nya kraven i årsredovisningslagen som avser hållbarhetsredovisning. Under år 2022 påbörjades en ny kartläggning inom ramen för koldioxidutsläpp. Kartläggningen baseras på GHG (Greenhouse Gas Protocol). Beräkningarna inkluderar en omfattande databas med globala emissionsfaktorer som kan användas för att beräkna verksamheters växthusgasutsläpp. GHG-protokollet är den mest använda metoden för beräkning och hantering av verksamheters växthusgasutsläpp. Mot denna bakgrund presenteras Vätterhems koldioxidutsläpp för år 2022 enligt detta upplägg.

Policys inom bolaget som främst är kopplade till Vätterhems hållbarhetsarbete är miljö och sponsringspolicys.

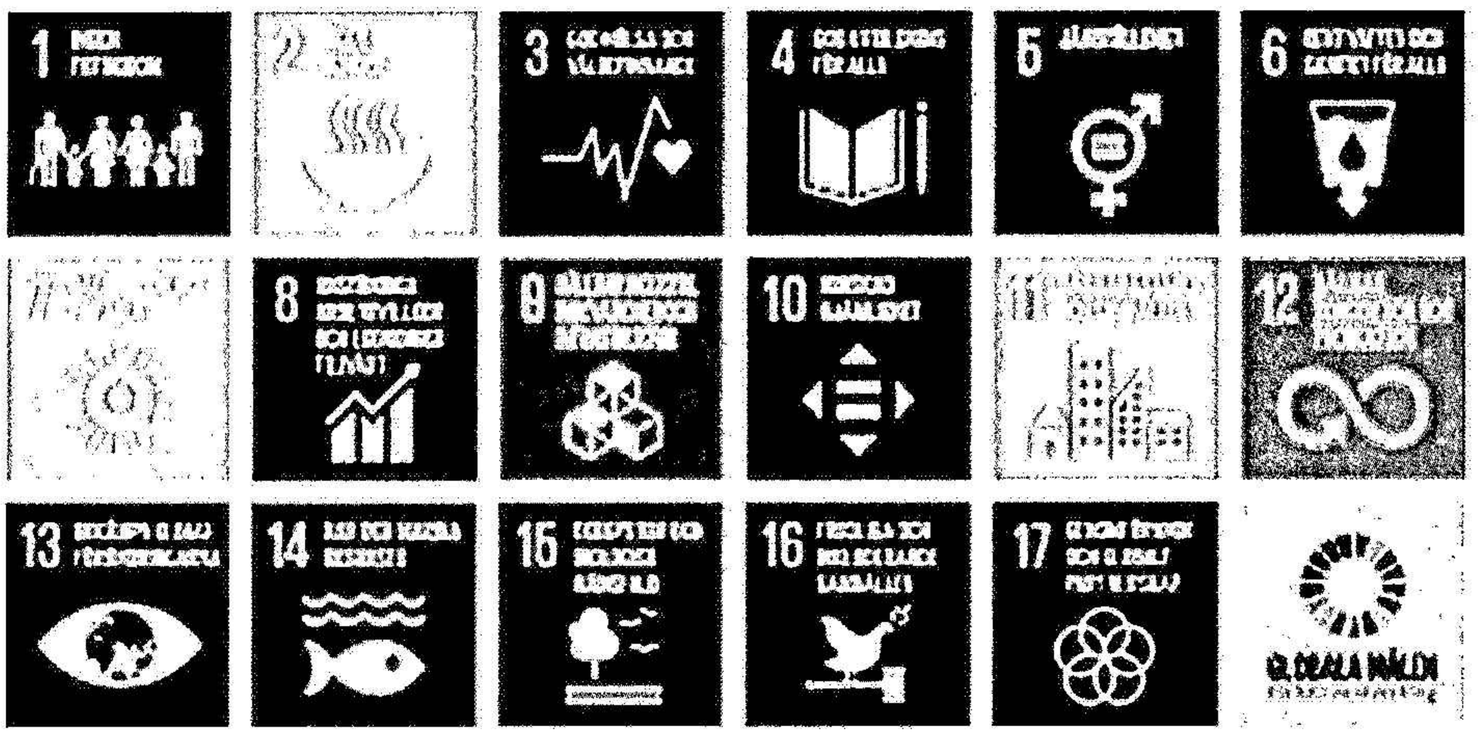
Intressentdialoger kopplade till företagets verksamhet beskrivs under kapitel 4 i hållbarhetsrapporten, det vil säga; Samspel med intressenter.

I april 2022 anställdes en person på en helt ny tjänst inom Vätterhems hållbarhetsavdelning. Den nya tjänsten benämns *hållbarhetscontroller* där arbetsuppgifterna bland annat innefattar beräkningar av koldioxid och social data i syfte att kunna följa upp Vätterhems långsiktiga visioner och effektområden i hållbarhetsplanen. Rollen kommer också att fokusera på EU:s taxonomi och det nya direktivet CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).

Vätterhems hållbarhetsplan från lansering till förankring

Vätterhems Hållbarhetsplan tar sin utgångspunkt i många olik delar. Ur ett globalt perspektiv har vi utgått från FN:s globala mål som finns formulerade i Parisavtalet och de 17 målen i Agenda 2030. För Sverige finns nationella klimatmål som har beaktats och lokalt har vi tagit avstamp i mål för Jönköpings kommun och det program inom hållbarhet som under år 2022 fastställdes inom kommunen. Inte minst har vi vägt in våra egna företagsmål och ägardirektiv.

20230614090577



(denna bild går att ladda ner på nätet i högupplöst version, sök agenda 2030)

Vätterhems långsiktiga visioner

Miljömässigt – År 2040 ska Vätterhem vara klimatpositiva. Dvs, inte bidra till några utsläpp, utan istället hjälpa till med att binda ytterligare 5% av den koldioxid som vår verksamhet annars skulle gett upphov till.

Socialt- Vi vill medverka till en stad där människor i olika stadsdelar har förutsättningar att leva på jämlika villkor. År 2040 uppnår Vätterhems respektive stadsdelar kommunsnittet för välfärdsindikatorerna; förvärvsfrekvens, ohälsotal, valdeltagande och utbildningsnivå.

Ekonomiskt- Vätterhems miljömässiga och sociala insatser ska ge en ekonomisk återbetalning under livscykeln. Här ska vi utöver miljömässiga effekter, på sikt även mäta sociala investeringar.

Vätterhems effektområden utfall år 2022

Våra långsiktiga visioner har i sin tur brutits ner i åtta så kallade effektområden med fyra inom miljöområdet och fyra inom social hållbarhet. Effektområdena bidrar till att kunna nå våra långsiktiga visioner.

Miljö år 2030

1. **Energi** – Energiförbrukningen ska minska med 30% i jämförelse med år 2007 och egen elproduktion är i nivå med behov av fastighetsel.
   Utfall år 2022 *- Energieffektiviseringsarbetet är högt prioriterat och pågår kontinuerligt. Installation av solceller ökar exponentiellt och produktionen motsvarar omkring 30 procent av behovet av fastighetsel.*

2. **Klimatanpassning** - Vi är för närvarande i en fas där vi förbereder för extrema väderförhållanden så som exempelvis skyfall. Klimatutredning[1] och prioriterade anpassningar är tillämpade vid 100% av våra förvaltningsområden.
   Utfall år 2022 *- Pilotprojektet på Liljeholmen har resulterat i flertal åtgärder. Vätterhem har antagits att ingå i ett projekt för nationell framtagande av vägledning i klimatanpassning för*

[1] Klimatutredning görs i syfte att denna ska hjälpa till att minimera påverkan som kan uppstå i samband med klimatförändringar. En utredning kan ex. beskriva vart vattnet blir stående vid en specifik fastighet vad sannolikheten för extrem hetta uppstår vid en stadsdel.

20230140478

allmännyttan. Inventering för åtminstone Råslätt och Öxnehaga påbörjas med handledning under 2023.

3. **Cirkuläret** – 10% av materialströmmar återbrukas. Hälften av samhällets klimatutsläpp är direkt relaterade till att våra resurser används och slängs.
   Utfall år 2022 *- En första återbruksinventering är genomförd, för Union i Huskvarna. Vid renovering av både balkonger och kök, har material sparats eller målats om.*

4. **Transporter** – Omfattningen av påverkbara resor med motorfordon ska minska med minst 10%.
   Utfall år 2022 *- Ett arbete har påbörjats för att kartlägga storheterna av utsläppen från våra egna, entreprenörers och hyresgästers transporter.*

Socialt år2030

1. **Social jämlikhet** - Genomsnittlig förvärvsfrekvens inom Vätterhems respektive stadsdel uppgår till 70%, kvinnors till 60%.
   Utfall år 2020[2]-

Område	*Kvinnor*	*Män*	*Totalt*
Råslätt	*46.8*	*58,6*	*53,2*
Österängen	*57,7*	*69,3*	*64,6*
Öxnehaga	*67,8*	*75,8*	*71,8*
Centrum Väster	*71,5*	*72,8*	*72,1*
Centrum Öster	*73,9*	*75,4*	*74,7*

   Vätterhem deltar aktivt på flera nivåer i ett kommunövergripande arbete för Sammanhållet utvecklingsarbete i prioriterade områden (SUP) Det här är ett långsiktigt arbete som är mycket angeläget för Vätterhem eftersom det ska utveckla arbetssätt som förenar insatser med syfte att minska och motverka segregation.

2. **Attraktiva och trygga stadsdelar** - Minst 90% av våra boende upplever att de är trygga i sitt bostadsområde.
   Utfall år 2022 *– Trygghet i Vätterhems serviceindex uppgick år 2022 till 86,5% viket är en ökning om 1,5% i jämförelse med senaste mätningen.*

   Vätterhem har under år 2022 låtit genomföra en områdesanalys genom att kartlägga nuläget i Öxnehaga. Rapporten är ett kunskapsunderlag med syfte att följa upp hållbarhetsplanens effektmål och ligger till grund för fortsatt arbete med trygghet i våra områden.

3. **Hyresgästinkludering** – Vätterhem har dialogmodeller som ger stöd för hyresgästinkludering i våra underhålls- och nyproduktionsprojekt. Varje stadsdel representeras av ett ungdomsråd
   Utfall år 2022 *- Under namnet BoendeKRAFT har Vätterhem arbetat under sommarmånaderna med att skapa trygghet och närvaro i stadsdelarna. För att fånga hyresgästers engagemang bjöd BoendeKRAFT in hyresgäster till semistrukturerade dialoger med olika teman.*

---

[2] År 2020 är det senaste året för tillgång till data. Data sammanställs och uppdateras av kommunen var 4:de år.

20230414094479

4. **Stadsdelssamarbeten –** Vätterhem har en modell med kriterier[3] som ger stöd för att kunna fördela medel i våra samarbetsavtal. Kriterierna uppnås till 90%.
Utfall år 2022 *- Under 2022 har Vätterhem utarbetat och infört fasta beloppsnivåer och tydligt kopplade kriterier till dessa. Årligen beviljas stöd till föreningar och organisationer som driver projekt och genomför aktiviteter som gynnar hyresgäster samt bidrar till att stärka stadsdelarnas attraktivitet, trivsel och trygghet.*

För att mäta sociala effekter har Vätterhem under år 2022 låtit genomföra en studie genom metoden Social return on investment (SROI) genom en intressentanalys av två av samverkansprojekten. I analysen konstateras att Vätterhems investeringar bidrar till värdeskapande för samhället i stort och SROI-analysen kommer att användas som underlag för en strategisk plan för fortsatt arbete med Vätterhems stadsdelssamarbeten.

Under år 2022 har fokus legat på förankring av hållbarhetsplanen för att på sikt kunna påverka nuvarande utfall i större utsträckning. Förankringen har genomförts genom så kallade workshops där varje avdelning har fått ta ställning till aktiviteter att tillsammans med hållbarhetsavdelningen samverka kring. Aktiviteterna sträcker sig som längt fram till år 2028 och kommer att uppdateras i takt med implementering.

[3] Matrisen eller utvärderingsunderlaget kommer att ge oss ett stöd i hur vi fördelar medel för samarbeten samt en tydighet i vad vi som bolag förväntar oss av våra samarbetspartners. Modellen kommer också att styra beloppen varför det inte kommer att finnas några enskilda undantag.

1. Socialt ansvar

Om önskat boende

I början av 2022 redovisades resultatet av en särskild enkät med frågor till de 14500 personer som står i Vätterhems nyproduktions kö och som visat intresse av att flytta in i en nyproducerad lägenhet. Enkäten ställde också frågor kring vad potentiella hyresgäster är beredda att avvara för en lägre hyra och kunskaperna hjälper Vätterhem nu som underlag för fortsatt arbete med att utforma framtidens bostäder.

BoendeKRAFT

SommarKRAFT kom till 2020 med anledning av coronaläget för att skapa trygghet och närvaro med möjlighet till aktiviteter under hela sommaren i samverkan med flera aktörer. Även under sommaren 2021 genomfördes SommarKRAFT. Inför 2022 förnyade Vätterhem konceptet som nu fick namnet BoendeKRAFT. Fortsatt fokus var att skapa trygghet och närvaro i våra stadsdelar. Uppdraget var också att fånga engagemang och ha dialog med hyresgäster kring olika frågeställningar. Projektledare och samordnare har arbetat fram konceptet i linje med Vätterhems hyresgästenkät och hållbarhetsplan samt Jönköpings kommuns välfärdsindikatorer. För att fånga hyresgästers engagemang bjöd BoendeKRAFT in till semistrukturerade dialoger med olika teman: • Klimat och miljö • Demokrati, kultur och föreningsliv • Trygghet • Arbete, studier och entreprenörskap. Utöver det har det arrangerats aktiviteter som lockat nya målgrupper och i samband med aktiviteten har det också genomförts enkäter för att fånga hyresgästers röster. Några av våra aktiviteter har varit:

- Tjejkvällar för 10–19 år
- Resor till Ullared för barnfamiljer samt 50+
- Gocart-aktivitet för 18–26 år
- Förmiddagskaffe för 60+

Tillsammans med processen med svaren från hyresgästenkät kommer svaren från sommarens dialoger att vävas ihop. Resultatet kommer att visa vägen för fortsatt arbete mot visionen om hållbara och attraktiva stadsdelar.

Stadsdelssamarbeten

I linje med Vätterhems hållbarhetsplan har fortsatt arbete med stadsdelssamarbeten varit prioriterat under året. Vätterhem har lång erfarenhet när det gäller samarbete och att utveckla relationer med föreningar, organisationer, företag, nätverk och frivilliga krafter. Årligen beviljar vi stöd till föreningar och organisationer som driver projekt och genomför aktiviteter som gynnar våra hyresgäster samt bidrar till att stärka stadsdelarnas attraktivitet, trivsel och trygghet. Under 2022 har Vätterhem utarbetat och infört fasta beloppsnivåer och tydligt kopplade kriterier till dessa. Genom att teckna flerårsavtal på högre beloppsnivåer kan samarbetet bli långsiktigt hållbart. För Vätterhem är det också viktigt att kunna bidra med medel till mer spontana initiativ och som komplement till de längre och högre beloppsnivåerna finns så kallat projektbidrag. Där ska mottagaren visa att aktiviteterna går till Vätterhems hyresgäster. Som en del i att följa upp avtalen har det gjorts platsbesök i idrottshallar och föreningslokaler för att ta del av verksamheter och aktiviteter. Det ger en bredare bild av våra samarbetsavtal och det föreningarna gör för hyresgästerna. Informationen ligger också till grund för uppföljning av samarbetsavtalen. All information om vilka Vätterhem har tecknat samarbetsavtal med och kort information om innehållet i avtalen finns på Vätterhems hemsida.

20230414094R1

Social return on investment
Vätterhem har goda ambitioner inom social hållbarhet och vill medverka till en stad där människor i alla stadsdelar har förutsättningar att leva på jämlika villkor genom att stödja föreningar i stadsdelssamarbeten som en viktig del av hållbarhetsplanen. För att mäta sociala effekter har Vätterhem låtit genomföra en studie genom metoden Social return on investment (SROI) genom en intressentanalys av två av samverkansprojekten. En så kallad SROI-analys och värde bygger på en rad olika antaganden och uppskattningar men metoden värderar andra effekter än de monetära men ger ändå en ökad förståelse för hur Vätterhems investeringar i olika samverkansprojekt bidrar till värdeskapande för olika individer och områden. I analysen konstateras att Vätterhems investeringar bidrar till att man får 17 respektive 5 gånger mer tillbaka i värdeskapande för samhället i stort. SROI-analysen kommer att användas som underlag för en strategisk plan för fortsatt arbete med Vätterhems stadsdelssamarbeten.

Områdesanalys Öxnehaga
Vätterhem har låtit genomföra en områdesanalys genom att kartlägga nuläget i Öxnehaga. Rapporten är ett kunskapsunderlag med syfte att följa upp hållbarhetsplanens effektmål - Attraktiva och trygga stadsdelar, och delmålet - att hyresgäster upplever trygghet i sitt bostadsområde. Rapporten innehåller bland annat analyser av fastighetskarta, socioekonomiska faktorer, brottsstatistik, intervjuer med externa aktörer i området och Vätterhems personal samt resultat av vandringar och okulärbesiktningar i området. Det kan konstateras att det finns socioekonomiska utmaningar i Öxnehaga. Åtgärder så som utveckling av utemiljöer och hyresgästdialoger är en del av det fortsatta arbetet.

Jubileumsfonden
I samband med att Vätterhem fyllde 80 år 2022 skapades en jubileumsfond till stöd av utbildning i form av studiestipendier. Detta görs i ett samarbete med Jönköpings kommuns arbetsmarknadsavdelning Egenkraft. Under året har ett antal personer fått studiestipendium för att bidra och uppmuntra till ökad utbildningsnivå i våra stadsdelar.

Trivselvandring på Österängen
Socialpedagog och fältsekreterare tog gemensamt initiativ till att starta trivselvandring på Österängen och intresset från föreningar och verksamheter har varit stort. Det är idag nio olika föreningar och verksamheter med koppling till området som träffas varje fredag och vandrar i området. Sedan september 2021 har trivselvandringarna varit stadiga i alla väder och Vätterhem har varit en del av teamet som finns i stadsdelen vissa fredagar. Förutom att finnas för barn och unga så är det också ett sätt att lära känna andra som bor och verkar i området. Vid Österängsdagen blev trivselvandrarna utsedda till Årets eldsjälar och representanter från föreningarna blivit bjudna av Vätterhem på middag för att uppmärksamma arbetet för trygghet i stadsdelen.

Nytt Boinflytandeavtal
Ett nytt avtal avseende boinflytande har tecknats mellan Vätterhem och Hyresgästföreningen under 2022. Avtalet innebär fortsatt samarbete mellan parterna för att ge hyresgäster inflytande i boendefrågor. Avtalet har kompletterats med kvantitativa mål för att säkerställa rätt grund för utvärdering. Genom mätbara mål finns förhoppning om att nå fler målgrupper i boinflytandearbetet.

20230414094822

Allaktivitetshus+

Vätterhem ingår både i styrgrupp, utvecklingsgrupp och referensgrupp i ett kommunövergripande arbete med namnet Sammanhållet utvecklingsarbete i prioriterade områden (SUP) som under 2022 övergått att kallas Allaktivitetshus +. Projekt Allaktivitetshus+ samordnar främjande och förebyggande insatser genom att skapa en gemensam lägesbild och organisering över specifika resurser, förutsättningar samt aktiviteter i kommunens prioriterade områden. Den tillsatta projektorganisationen för Allaktivitetshus+ arbetar för målgruppen 0–99 år. Vidare ska det sammanhållna utvecklingsarbetet utgå från generella åtgärder som stärker förutsättningar för att motverka segregation. Det här är ett angeläget och långsiktigt arbete för Vätterhem eftersom Allaktivitetshus+ ska utveckla ett kommunövergripande arbetssätt som förenar insatser med syfte att minska och motverka segregation.

OBS!

Tabell nr. 1. SE SEPARAT EXCELDOK. Tabellen läggs efter ovan text.

1 Socialt Ansvar

Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön		Enhet	2022	2021	2020
Förändringar i fastighetsbeståndet		%	1,5	0	1,4
Nyproduktion av hyresrätter		Antal	39	99	124
Fastighetsförvärv		Antal	2	0	0
Avyttringar (Antal lägenheter)		Antal	0	92	0
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade i företagets bestånd		%	112	65	65

Socialt ansvar som fastighetsägare avseende boendes behov och förväntningar					
Hyresnivå		kr/m2	1043	1 016	995
Hyresutveckling		kr/m2	40,8	19,4	11,4	
		%	3,9	1,9	1,15
Driftkostnad		kr/m^2	556	533	511
Driftskostnadsutveckling		kr/m^2	23	22	11
Omflyttning i fastighetsbeståndet (exkl studenter)	Extern	%	7	7	7
	Intern	%	2	2,2	2,2
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl eller störningar	Störningar	Antal	Ej klar	0	0
	Ekonomiska skäl	Antal	3	4	3
Socialt ansvarstagande för integration och stadsdelsutveckling					
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö	Trygghetsindex	%	86,5	not 1	85
Nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60-tidigt 70-tal	Mkr		34	29	19
Social upphandling	Beskrivning	ja/nej	ja	ja	ja
Projektkostnader för att engagera unga under 25 (sponsring, driver projekt/aktiviteter)	tkr		1792	3 497	2 308
Kostnader för antisocialt beteende (skadegörelse och säkerhet)	tkr		2960	2 775	1725

Arbetsvillkor					
Uppförandekod för entreprenörer		ja/nej	ja	ja	ja
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket		ja/nej	ja	ja	ja
Köper vi rättvisemärkta produkter?		ja/nej	nej	nej	nej

not 1 - Undersökning ej genomförd 2021, genomförs våren 2022.

2. Miljö

Klimat- och miljöfrågorna efterfrågas på nya arenor. Lagstiftning vässar kraven och driver branscher framåt mot nya innovationer. Utmaningarna vi står inför kräver samarbeten och förändrade arbetssätt. Vätterhem är med som en viktig kraft för utvecklingen av ett hållbart Jönköping.

Enar branschen i gemensamma beräkningar

Vätterhem har deltagit som en av tio piloter, i IVL:s arbete med att ta fram en nationell vägledning för hur fastighetsägare kan beräkna sina koldioxidutsläpp utifrån scope 3. Ett givande arbete vars huvudsakliga syfte har varit att hjälpa branschen med att kartlägga storheterna, så att vi kan fokusera på de största och viktigaste posterna. Med ökad efterfrågan förfinas beräkningsunderlag succesivt, i takt med att företag levererar allt bättre miljödata.

Den nya lagen om klimatberäkningar för nyproduktioner, som trädde i kraft i början av 2022, skapar engagemang kring hur beräkningar kan genomföras effektivt. Men framför allt hur vi på sikt kan hitta lösningar som minskar våra klimatavtryck. Vi har erfarenheter av grön betong och diskuterar nu även alternativa konstruktioner.

Energifrågan har starkt fokus

Vätterhem har sedan många år tillbaka jobbat med att effektivisera våra fastigheter. Solcellsproduktionen motsvarar omkring 30% av behovet av fastighetsel.

Under året har ett nytt samarbete inletts med Jönköpings energi, June Avfall och fler fastighetsägare i staden, med fokus på framtidsdialog för hållbarhetsfrågor. Det visar på ett ökat behov av att samverka för att nå våra gemensamma mål.

Testbädd för lösningar i ett nytt klimat

Med ett nytt klimat väntar varmare, blötare och torrare väder oss Jönköpingsbor. För att tackla utmaningar, testar Vätterhem olika lösningar som bidrar till att klimatanpassa våra fastigheter. Regnvattentank har grävts ner och droppslangar har kopplats till regntunnor för bevattning. Kantstenar mellan gräskant och asfalt har tagits bort för att underlätta avrinning.

Strax innan jul påbörjades montering av en grön växtvägg på Liljeholmen. I den förtätade staden behövs grönska för att skapa ett annat mikroklimat i närmiljön. Värden som att sänka temperaturen, fånga partiklar, binda koldioxid och minska buller, men också skapa ett vackert inslag i stadsmiljön med många hårdgjorda ytor.

I samband med en fasadrenovering på Råslätt har vi passat på att anlägga så kallade regnrabatter. Vattnet leds från stuprören ner i fem regnrabatter, som fördröjer dagvattnet och jämnar ut belastningen på dagvattenrören under marken.

Under året har Vätterhems trädgårdsgrupp tagit fram en trädvårdsplan för hur Vätterhems träd ska förvaltas. Dessutom har en trädinventeringsapp köpts in som ger förutsättningar för att digitalisera vårt bestånd och underlätta förvaltning.

I ett samarbete med biosfärföreningen Östra Vätterbranterna, har Vätterhem ingått i en förstudie för För Vilda, med syftet att utvärdera olika typer av ängsetableringar. Under året har det anlagts ängar i

20230414094855

samtliga förvaltningsområden, med olika förutsättningar. Även våra hyresgäster bidrar till odlarglädje. Med alltifrån odlingslådor och kolonilotter till att omvandla utdelade fröpåsar till odling på balkongen.

Även i år hölls en biodlingskurs för engagerade hyresgäster och det har funnits kupor på alla förvaltningsområden. Våra uppskattade hönor på Råslätt och Österängen fick innan sommaren sällskap av små kycklingar en period.

Att hitta våra cirkulära flöden

Utöver de kulturmärkningar som finns för stadshuset i Huskvarna, lät vi genomföra en återbruksinventering i fastigheten. Vi analyserar nu vilka ytterligare byggprodukter som kan användas i projektet under kommande renoveringar. Även de hus som ska rivas på Strandängen har granskats med återbruksglasögon och våra kravställningar på rivningsentreprenörer styrs alltmer mot att se vilken potential som finns i olika material. På Österängen renoverades 120 st balkonger där räcken blästrades och ommålades istället för att ersättas med nya. Köksrenoveringar har genomförts där stommar och diskbänkar sparats och köksluckor ommålats.

Vår resa har precis påbörjats. Regionen kraftsamlar och under hösten bildades nätverket CCC Jönköpings län (Collaboration för Climate neutral Construciton), vilket ger förutsättningar för nya samarbeten.

En intern avfallsgrupp med representation från både förvaltning, kommunikation och hållbarhet har startat, för att tydligare hitta gemensamma prioriteringar kring utmaningar med våra hyresgästers avfallshantering.

Hållbara transporter i olika led

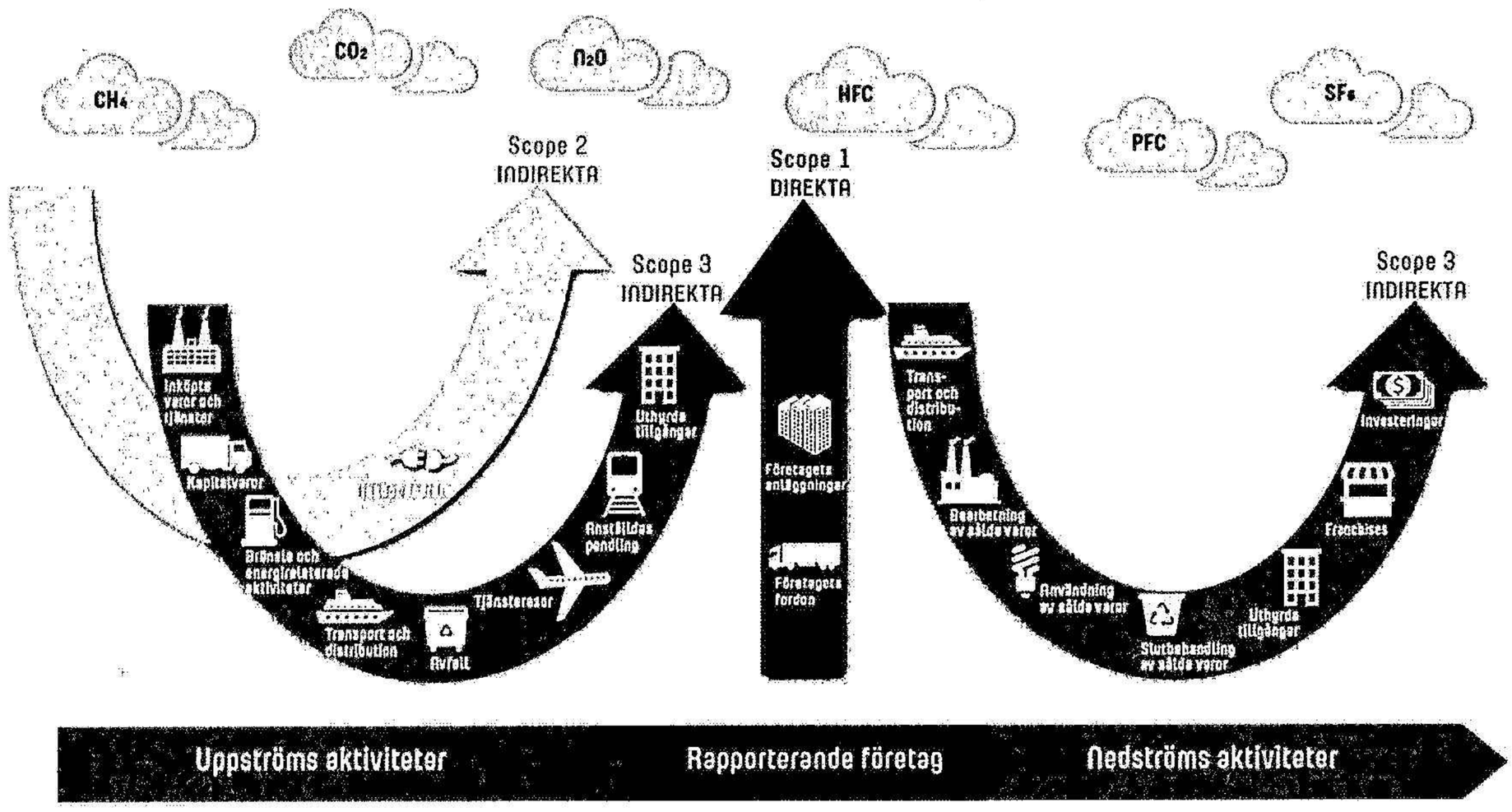
Vätterhems egen fordonspark är till stora delar fossilfri. Många medarbetare tar sig dessutom fram med hjälp av cykel om dagarna.

Genom åren har vi försökt etablera olika typer av fordonspooler för våra hyresgäster. Hittills har det varit svårt att få det att lossna, men har dialog med flertalet aktörer för att hitta lämpliga koncept. Vi arbetar också aktivt med att möta den ökade efterfrågan på laddstolpar.

Beräkning av Vätterhems växthusgasutsläpp

Klimatpåverkan uppstår både när vi bygger, utvecklar, förvaltar och brukar våra fastigheter. Ett sätt att få en överblick över företagets hela klimatpåverkan är att använda standarden Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). GHG-protokollet är en global standard som används för att underlätta organisationers rapportering av växthusgasutsläpp. Utsläppen delas in i tre olika kategorier som kallas för scope 1, 2 och 3. Bilden nedanför är en illustration av scope-indelning för klimatpåverkan i ett företags hela värdekedja enligt Greenhouse Gas Protocol.

20230414094855



Källa: IVL. Rapport B2451. Scope 3 för bostadsföretag. Vägledning för beräkning och rapportering av klimatpåverkan enligt Greenhouse Gas Protocol.

Vätterhem har börjat beräkna utsläpp enligt GHG-protokollet. I matrisen här nedanför visas de klimatposter som vi startat med. I vissa fall finns inte specifika data att tillgå, varför en del av beräkningarna bygger på schabloner och referensvärden för branschen. Beräkningarna kommer att förfinas från år till år och antalet klimatposter kommer successivt utökas.

OBS!

Tabell 2. Se SEPARAT EXCELDOK. Tabell läggs efter texten ovan.

Scope 1, 2 och 3

	Enhet:	2022	2021	2020
Scope 1- direkta utsläpp				
Egna och leasade fordon	ton CO_2-ekv	49,6	51,2	48,5
Läckage av köldmedia	ton CO_2-ekv	9,8[1]	10,18	16,9
	Summa:	**59,4**	**61,38**	**60,18**
Scope 2- Indirekta utsläpp från el och värme				
El - *Market based* [2]	ton CO_2-ekv	**0**	**0**	**0**
El – *Location based* [3]	ton CO_2-ekv	**4936**	**5177**	**4835**
Värme[4]	ton CO_2-ekv	**4257**	**4574**	**4161**
	Summa:	**9193**	**9751**	**8996**
Scope 3 – övriga indirekta utsläpp				
Nybyggnation	ton CO_2-ekv	7456[5]	2153[6]	6926[7]
Tjänsteresor (bil, flyg, tåg)	ton CO_2-ekv	8[8]	7	6
Hyresgästers bilkörning	ton CO_2-ekv	9007	8929	11362
	Summa:	**16471**	**11089**	**18294**

Fotnoter

1. Preliminärt värde för 2022 från leverantören. Definitivt värde tillhandahålls senare under året.
2. El från Torsviks biobränslepanna.
3. Alternativt utsläpp om bolaget inte köper in grön el med ursprungsgarantier. Beräknat utifrån residualmixen i Norden: Residualmix - Energimarknadsinspektionen (ei.se) [hämtad 2022-02-01]. Finns ej tillgängligt för 2022 än, värdet för år 2021 används.
4. Utsläppsfaktor för lokal fjärrvärme hittas här: Miljövärden för fjärrvärme | Jönköping Energi (jonkopingenergi.se) [hämtad 2022-02-01]. Baserat på faktiska utsläpp, ej korrigerade värden. Market based.
5. From 1 januari 2022 är det lagkrav på klimatdeklaration vid uppförande av nya byggnader. Angivet värde i tabellen bygger på klimatdeklaration för Vätterhöjden samt referensvärden för branschen.
6. Schablonberäknande utsläpp för nybyggnation – Strandängen (del av).
7. Schablonberäknande utsläpp för nybyggnation - Samset, Kungsängen och Fagerslätt
8. Värdet bygger på schablon från föregående års statistik avseende tjänsteresor med bil. För tåg och flyg redovisas faktiska siffror. Detta beror på att vi misstänker en större avvikelse i underlaget för år 2022, där vi är i behov av 2023 års statistik för nytt faktiskt värde gällande tjänsteresor med egna bilar.

2023-04-14 09:48:37

20230414009488

3. Ekonomisk hållbarhet

Hållbarhet är ett begrepp som genomsyrar både fastighetsförvaltning, nyproduktion och företaget Vätterhem som helhet. En stabil ekonomisk utveckling ligger till grund för, och möjliggör, en fastighetsförvaltning i framkant samt nyproduktion av attraktiva och hållbara bostäder och boendemiljöer – allt ur ett långsiktigt hållbart perspektiv.

Fastighetsförvaltning i framkant

Vätterhem strävar efter att upprätthålla en hög underhållsstatus på sitt fastighetsbestånd. Detta för att bibehålla fastigheternas status och marknadsvärde, men än viktigare är dess påverkan på hyresgästernas trivsel och boendemiljö. Långsiktighet präglar valen vid såväl underhåll som investeringar, och ambitionen är alltid att välja material, komponenter och lösningar som genererar låga driftkostnader på lång sikt – även om det är dyrare vid investeringstillfället.

Underhållskostnaderna har under 2022 ökat något till 125 mkr (123 mkr 2021), vilket innebär en kostnad på 190 kr/kvm (189 kr/kvm 2021). Vår underhållsambition är fortsatt hög, och vi kan med tillfredsställelse konstatera att vi lyckats upprätthålla hög underhållstakt under åren som präglas av pandemin trots att vi tvingats till vissa anpassningar gällande inre underhåll etc.

Projektverksamhet

Vätterhems projektverksamhet är stor. Förutom nybyggnation läggs stora pengar på om- och tillbyggnation samt komponentbyten. Installationen av solceller på taken på Öxnehaga blir Vätterhems hittills största solcellsanläggning när den är klar. På Råslätt har vi påbörjat ett större projekt där husen får en annan arkitektonisk framtoning, samt i övrigt förbättrad prestanda. Generellt i beståndet lägger vi stora resurser på traditionella komponentbyten som fönster, fasader, tak och stammar.

Alla projekten ovan resulterar, på ett eller annat sätt, i en bättre boendemiljö för hyresgästerna, en lägre energiförbrukning och en minskad miljöpåverkan ur ett hållbarhetsperspektiv.

Reviderade ägardirektiv

På senare tid har ägardirektivet avseende nyproduktion reviderats. I stället för att årligen påbörja minst 200 bostäder har direktivet ändrats till ett totalt mål på 800 påbörjade bostäder t o m år 2023. Under 2022 har Vätterhem bidragit till kommunens bostadsförsörjning med färdigställande av projektet Vätterhöjden på Öxnehaga. I detta projekt har vi byggt ett hus för hyresrätter (39 lägenheter) och ett hus med bostadsrätter (39 lägenheter). Utöver de färdigställda byggnationerna pågår Vätterhems enskilt största projekt i modern tid, Strandängstorget. Projektet innehåller drygt 160 lägenheter och därtill diverse lokaler för att skapa centrumkänsla på Strandängen. Byggnationen startade 2021 och beräknas stå klart 2024. Därtill har vi under 2022 startat produktion av 108 lägenheter på Kv Slåttertiden på Öxnehaga. Detta projekt ska vara färdigt för inflyttning under 2025. De årliga investeringarna i nyproduktion uppgår till 199 mkr (185 mkr 2021).

20230414094809

Nya lösningar inom nyproduktion

Vätterhem har fortsatt hög efterfrågan på lägenheter och för 2022 låg uthyrningsgraden på 99%. Eftersom nyproduktion är kostnadsdrivande har Vätterhem stort fokus på att hitta nya lösningar för en fortsatt ekonomisk försvarbar nyproduktion som ger förutsättningar för en hållbar förvaltning. Vätterhem har beviljats investerings- och energibidrag för flertalet nybyggnationsprojekt som slutförts under senaste åren, en viktig pusselbit för att fortsätta arbetet med att kunna erbjuda lägre hyror samtidigt som husen blir extra energieffektiva.

Det strategiska partneringsamarbete som inleddes häromåret, då Vätterhem genomförde en av landets största byggupphandlingar av bostäder, har fortsatt utvecklas under 2022. Uppdraget att tillsammans med byggföretagen skapa kostnadseffektiva bostäder med hög kvalitet genom att vara transparanta, ha en effektiv projektorganisation samt ett gemensamt fokus på att sänka produktionskostnaderna i alla led fortgår. Under året har arbetssätt och metoder förfinats, vilket lägger grunden till och initierar ytterligare synergieffekter i kommande byggprojekt.

En trygg affärspartner

Företagets resultat är fortsatt stabilt. Vinsterna återinvesteras i verksamheten, vilket möjliggör en hög underhålls- och investeringsnivå även kommande år. Under 2022 har Vätterhem behållit den trippel A-rating, d.v.s. den högsta kreditvärdigheten i Bisnodes kreditvärderingssystem, som uppnåddes under 2018, vilket ytterligare understryker hur stabil och trygg Vätterhem är som affärspartner. Soliditeten ligger kvar på samma nivå som föregående år (26%) vilket innebär att företagets övergripande mål om en soliditet på 25% är uppnått.

OBS!

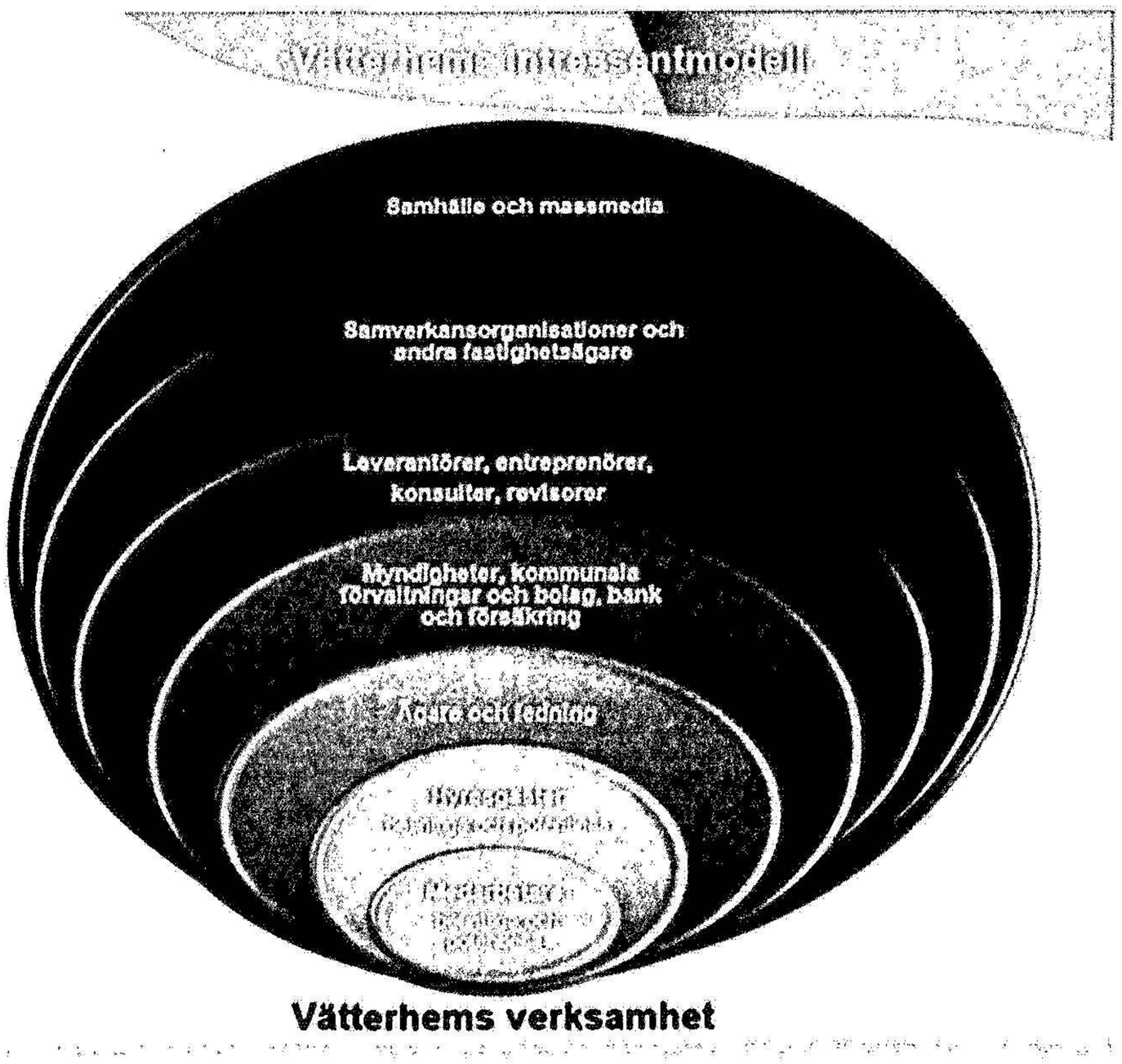
TABELL 3_, SE SEPARAT EXCELDOK. Tabellen läggs efter ovan texten

3 Ekonomisk hållbarhet

Indikator		Enhet	2022	2021	2020
Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet					
Årliga investeringar		Mkr	423	293	456
Årliga underhållskostnader	Befintligt bestånd	Mkr	125	123	121
Årliga underhållskostnader per kvm	Befintligt bestånd	Kr/kvm	190	189	184
Företagets investeringar i nyproduktion	Nyproduktion	Mkr	199	185	226
Företagets ek. uthyrningsgrad bostäder		%	99	99,3	99,5
Företaget följer upprättad inköpspolicy innehållande hållbarhetskriterier		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
Bidrag till ansvarsfull och hållbar ekonomisk utveckling					
Utgifternas fördelning per typ av intressent	medarbetare	Tkr	140 721	131 513	128 365
	leverantörer	Tkr	334 515	323 815	313 733
	myndigheter (skatt)	Tkr	43 272	42 211	41 024
	bank (räntekostnader)	Tkr	16 370	14 702	18 185
	aktieägare	Tkr	155	29 713	58

4. Intressenter

Vätterhem som allmännyttigt bolag ska vara nyttiga för ägaren, kunderna och samhället. I samförstånd med våra intressenter utvecklar vi verksamheten på ett ansvarsfullt och affärsmässigt sätt.



(Vätterhems intressentmodell)

Medarbetare

Vårt mål är att öka medarbetarengagemanget. Engagerade medarbetare trivs och presterar bra på sin arbetsplats vilket även påverkar sjuktalen. Nöjda medarbetare ger nöjda hyresgäster. Inom Vätterhem har alla medarbetare möjlighet att vara delaktiga genom exempelvis referensgrupper. Alla beslut som fattas genomsyras av transparens vilket betyder att dokument och mötesprotokoll finns tillgängliga för alla. För mer information se kap. *God arbetsmiljö.*

Hyresgäster

Vårt mål är att öka hyresgästernas trivsel, utvecklings- och rekreationsmöjligheter och möjliggöra goda möten mellan människor. Vätterhem har fortsatt nöjda hyresgäster och serviceindex för 2022 blev 86,9 % vilket är en ökning med 0,4 %.

20230414094492

Ägare och styrelse

Vätterhems styrelse nomineras av Jönköping kommunfullmäktige och speglar den partipolitiska sammansättningen. Arbetet i styrelsen utvärderas årligen, bl.a. undersöks frågor om prioriteringar, engagemang, kompetens och arbetsklimat. Även under år 2022 har vi sett en fortsatt trend i att ägare och styrelse adresserar hållbarhetsfrågorna i större utsträckning, inte minst mot den bakgrund att Jönköpings kommun under hösten 2022 antog det kommunala programmet för hållbar utveckling; *Program för hållbarhet i Jönköpings kommun (år 2022-2030).*

Kommunala förvaltningar och bolag

Samverkan med Jönköpings kommun

Vätterhems hålbarhetsplan ger oss en riktning åt vart vi ska. Det är också ut efter denna vi kommunicerar och följer upp. En sak är säker, flertalet av de områden som är fastställda och för att nå vår långsiktiga vision, krävs en hög grad av samverkan. Dels kommer vi fortsättningsvis att fortsätta vår samverkan med kommunens förvaltningar och bolag.

Vätterhem är numera en aktör i såväl styrgruppen som projektgruppen för SUP (Sammanhållet utvecklingsarbete i prioriterade områden) som under året ändrat namn till Allaktivitetshus+ . Flera av projekten påverkar Vätterhems stadsdelar och våra hyresgäster i hög grad. Vår samverkan avseende hållbarhet sträcker sig från intern samverkan inom bolaget till Jönköpings kommun, myndigheter, hyresgäster, föreningsliv och civilsamhälle.

Nätverk och erfarenhetsutbyte

Som en del av kommunkoncernen har Vätterhem möjlighet att delta i olika nätverk för erfarenhetsutbyte. Det finns exempelvis nätverk för vd, inköpsfunktion, kommunikation och marknad. Ett av nätverken är specifikt inriktat mot hållbarhet och består av deltagare inom kommunens bolag. Nätverket sammankallas av kommunens hållbarhetavdelning och i många fall diskuteras hur bolagen förväntas angripa hållbarhetsfrågor. Fler frågor kommuniceras även på remiss.

Leverantörer, entreprenörer, konsulter och revisorer

Vätterhem har, via olika funktioner inom bolaget en löpande dialog med såväl leverantörer, entreprenörer, konsulter och revisorer. Denna dialog ger i många fall underlag för bolagets vidareutveckling.

Övriga organisationer och andra fastighetsägare

Vätterhem har via sina samarbetsavtal en kontinuerlig dialog med föreningslivet i Jönköping. Via Allmännyttan har vi tillgång till ett stort nätverk inom Sveriges kommunala bostadsbolag och i många fall leder det till samarbeten där vi konkret utvecklar och utvärderar varandras insatser.

20230414094493

Samhälle och massmedia

Eftersom vi är Jönköpings största bostadsbolag, finns vi alltid nära våra hyresgäster och samhället i stort. Under år 2022 har planprocesser för både Österängen och Öxnehaga fortlöpt där Vätterhem, tillsammans med kommunen lyssnat in förväntningar från samhällsintressenter. Under år 2022 har en fokuserad boendedialog ägt rum på Råslätt i samband med fasadrenoveringar.

År 2022 har också inneburit ett flertal reportage och mediala kontakter. Vätterhem har genom åren haft en god kommunikation med media. För oss är det dock viktigt att alltid värna våra stadsdelar och dela den vardag som ibland inte framhålls medialt.

20230414094944

Indikator		Enhet	2022	2021	2020
Ansvarsfullt beslutsfattande och fungerande ledningssystem					
Extern certifiering av ledningssystem	Beskrivning	Ja/Nej	nej	ja	ja
Företaget utvärderas av extern revisor		Ja/Nej	ja	ja	ja
Andel kvinnor i ledande postioner	styrelse	%	27	27	27
	ledningsgrupp	%	38	42	45
Företaget har ett fungerande arbetsmetod för att kontinuerligt utvärdera företagets styrelse och ledning		Ja/Nej	ja	ja	ja
Företaget har långsiktiga mål att navigera efter upprättad affärsplan		Ja/Nej	ja	ja	ja
Relationer till intressenter och hänsyn till deras intressen					
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende	Serviceindex	%	86,9	**not 1**	86,5
Företaget arbetar aktivt med åtgärdsplaner för att öka de boendes nöjdhet		Ja/Nej	ja	ja	ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod		Ja/Nej	ja	ja	ja
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part		Ja/Nej	ja	ja	ja
Företaget arbetar med boinflytande		Ja/Nej	ja	ja	ja
Företaget följer upprättad inköpspolicy innehållande hållbarhetskriterier		Ja/Nej	ja	ja	ja
Korruption och mutor					
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor		Ja/Nej	ja	ja	ja
Företaget har en whislerblowerfunktion		Ja/Nej	ja*	ja*	ja*
Riskhantering					
Företaget har ett riskhanteringssystem som inkluderar hållbarhet (riskanalyser och åtgärder)		Ja/Nej	ja	ja	ja
Mänskliga rättigheter					
Företaget har en transparent hyrespolicy		ja/nej	ja	ja	ja
Företaget har transparenta rekryteringsprocesser		ja/nej	ja	ja	ja

*Jönköpings kommun har en whistleblower-funktion

not 1 - Undersökning ej genomförd 2021, genomförs våren 2022.

20230314090405

5. God arbetsmiljö

Medarbetarna är Vätterhems allra viktigaste resurs. Därför har vi också som mål att alla medarbetare ska erbjudas en sund, attraktiv, inspirerande och utvecklande arbetsplats – en miljö som ger arbetsglädje, gemenskap, främjar god hälsa och förebygger ohälsa och olyckor.

Verksamhetssystem

Under år 2022 genomfördes en resurskartläggning som medfört att Vätterhems system för verksamheten ses över och omarbetas. I och med detta har bolaget valt att inte omcertifieras enligt tidigare ledningssystem. Dock gäller de policys, riktlinjer och rutiner som legat till grund för tidigare certifieringar.

Medarbetarnöjdhet*

År	2020-2021		
Kön	Kvinna	Man	Totalt
Antal svarande	65	104	169
Trovärdighet	76%	75%	73%
Respekt	82%	82%	79%
Rättvisa	79%	81%	78%
Stolthet	90%	87%	86%
Kamratskap	87%	85%	84%
Allt sammantaget är det här en mycket bra arbetsplats	92%	91%	89%
Total Trust Index	82%	82 %	80%

**Tabellen ovan visar resultatet av den senaste medarbetarundersökningen genomförd 2020-2021.Under 2022 gjordes ingen ny medarbetarundersökning då företaget valt att fokusera på handlingsplaner utifrån medarbetarundersökningens senaste resultat.*

Under 2022 genomfördes workshops tillsammans med samtliga förvaltningsområden samt huvudkontoret för att ta fram en handlingsplan på resultatet av den senast genomförda medarbetarundersökningen. På workshopsen deltog medarbetare från sina respektive områden tillsammans med representanter från HR-avdelningen. Handlingsplan på resultatet har dröjt då workshops inte varit möjliga att genomföra i den mest akuta fasen av covid-19 pandemin.

I handlingsplanen ingår aktiviteter inom flera områden bland annat kompetensutveckling och ledarskap. Handlingsplanen belyser områden där förbättringspotential finns, syftet är därmed att kontinuerligt arbeta för att bli en ännu bättre arbetsgivare med en fortsatt hög medarbetarnöjdhet.

Krishantering

Vätterhem har under delar av året arbetat intensivt med krishantering som ett resultat av hanteringen av covid-19 pandemin. Krisledningsgruppen bestående av VD, Chef för förvaltningen, HR-chef samt kommunikatör har träffats regelbundet varje månad för att bland annat analysera läget med Covid-19 men även särskilda händelser på våra förvaltningsområden. Krisledningen har vid behov haft informationsträffar till samtliga medarbetare på bolaget och publicerat information på vårt intranät LUTAN. För att nå ut med information till våra hyresgäster har vi löpande haft information på vår hemsida samt i utskick i hyresgästbrev på ett flertal språk.

OBS! TABELL 5_, SE SEPARAT EXCELDOK. Tabellen läggs efter texten.

20230414094955

5 God arbetsmiljö

Indikator		Enhet	2022	2021	2020
Anställningsform:	Heltid	%	93	94	94
	Deltid	%	7	6	6
	Tillsvidare	%	87	94	91
	Visstid	%	13	6	9
Ålder:	Kvinnor	-29	6	6	5
		30-44	28	26	26
		45-54	22	22	24
		55-64	23	21	22
		65-	0	0	0
	Totalt antal kvinnor		79	75	77
	Män år	-29	15	11	9
		30-44	25	28	29
		45-54	37	37	34
		55-64	34	37	39
		65-	4	4	7
	Totalt antal män		115	**117**	**118**
Tillfällig anställning, med ersättning	Praktik och säsongsjobb	Antal	113	125	124
Fördelning av snittlön mellan kategori kön och anställda (exkl vd-lön):	Tjänstemän: män	kr/månad	52023	51854	49070
Heltidslön	Tjänstemän: kvinnor	kr/månad	43912	42275	40055
	Kollektiv-anställda: män	kr/månad	32609	31926	31201
	Kollektiv-anställda: kvinnor	kr/månad	31728	31089	30138
Utbildningsinsatser för personalen - kursavgiften*	Utfall	kr/anställd	8704		
Utbildningstimmar per anställd	Utfall	h/anställd	1,6	1,9	4,41
Frånvaro	Total frånvaro	%	8,1	7	7,2
Andel av frånvaron som beror på	Olycksfall i arbetet	%	2,6	1,2	1
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete - trivselindex		%	80	80	80
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja

*kursavgifter, exkl resor, hotell & kost om det inte ingick i kursavgiften. Exkl arbetstid

** Statistik från personalens egna inrapporteringar, ej komplett

Definitioner

Anställda

Antal anställda beräknas på antal månadsanställda och visstidsanställda, dock inte vikarier. Timanställda beräknas inte.

Arbetsvillkor

Revision eller utvärdering av entreprenörer, dvs uppföljning av lagkrav eller krav enligt fackliga avtal.

Avhysningar

Avhysning innebär att Kronofogdemyndigheten genomför avhysning av hyresgäst. Till grund för avhysningen finns ett beslut, ett utslag om handräckning eller en dom där det står att hyresgästen är skyldig att flytta. Då Vätterhem har gjort en uppsägning och hyresgästen accepterar detta definieras det inte som en avhysning.

Bostäder tillgängliga för äldre

Här avses bostäder i markplan samt bostäder man når med hiss. Då det råder höjdskillnad vid entréer måste ramp eller liknande finnas.

Driftkostnad

Med driftkostnad avses drift-, administrations- och företagsövergripande kostnader.

Fastighetsförvärv

Med fastighetsförvärv avses köp av bebyggda fastigheter (läs antalet lägenheter).

Månadslön

Månadslön samt eventuella tillägg som är kopplade till grundrollen.

Riskhantering i verksamhetssystem

Riskhanteringssystem som innehåller riskanalyser, åtgärder och kontroll.

Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron beräknas på antal sjukdagar oberoende anledning av frånvaro. När det gäller olycksfall i arbetet beräknas antal sjukdagar utifrån de inrapporterade arbetsskador och tillbud som lett till sjukskrivning.

Socialt ansvarstagande

Avtal innehållande sociala krav, dvs upphandlade kontrakt som innehåller både pris och sociala kriterier. Andel upphandlingar med sociala krav under året.

20250703004657

JÖNKÖPINGS RÅDHUS AB

(Organisationsnummer 556380-7162)



Årsredovisning 2022

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Jönköpings Rådhus AB (org nr 556380-7162) med säte i Jönköping avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 10 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 möten/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 105 400 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 dotterbolag 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. Under året har bolaget Bytaspår AB förvärvats. Detta bolag äger parkeringshuset i nya hotellet på Tändsticksområdet.

20230530004656

Förvaltningsberättelse

Övriga bolag

Jönköping Airport AB driver den regionala flygplatsen i Jönköping. Bolaget ägs sedan 1 juni 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. Vidare finns det vilande bolaget Torsviks Terminal AB inom koncernen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Elmia AB påverkades av Corona-restriktionerna i början av året. När restriktionerna släpptes i februari och verksamheten kunde återgå till normalläge var det knappt om tid för att förbereda mässorna som skulle anordnas. I kombination med en begränsad personalstyrka har utmaningarna varit stora men man har genomfört årets planerade mässor, och ett antal mässor som varit uppskjutna på grund av coronapandemin, med ett lyckat resultat. Under året har Elmia påbörjat rekrytering av nya medarbetare för att kunna bemanna upp den nya organisation som beslutades hösten 2021.

För Destination Jönköping AB var början av året fortfarande tuff avseende Corona-restriktioner, men så fort det släppte blev det full aktivitet för att hinna med att både planera och genomföra så mycket som möjligt av både evenemang, möten och konserter som varit uppskjutna under pandemin. Under året arrangerades bland annat Junior-VM i curling, Dreamhack Summer och Winter, Landsbygdsriksdagen, och Hushållningssällskapets kompetensdagar. Utöver detta genomfördes 124 föreställningar på Jönköpings konserthus och Jönköpings Teater. I slutet av året ägnade bolaget mycket tid till förberedelser inför Handbolls-VM 2023, då Jönköping var en av de utvalda spelstäderna och Destination Jönköping hade ansvaret för den lokala organisationen i samband med genomförandet. Bolaget har under året arbetat fram en ny strategi för att kunna möta framtidens utmaningar, vilket resulterat i en ny sociala medier-strategi, ny webbplats för bolaget, ny hållbarhetspolicy och ett större fokus generellt för att arbeta aktivt kring de här frågorna.

Jönköping Airport AB har under 2022 haft chartertrafik till Gran Canaria och Palma samt inflygning av turister från Tyskland. Reguljärtrafiken ligger fortfarande nere men diskussion med flygbolag pågår. Fraktflyget löper på enligt plan och bolaget har även haft fler ad hoc-flyg än vanligt vilka oftast är fraktflyg. Posten har återupptagit sin trafik på flygplatsen med 4 avgångar per vecka. Flygplatsen har sedan december 2020 varit en beredskapsflygplats. Regionen är från och med 1 juni 50 % ägare av bolaget. Detta innebär att nytt ägardirektiv har arbetats fram och fastställts samt att ny bolagsstyrelse har valts.

I Junehem sker byggnation på ett flertal platser för tillfället. Totalt har inflyttning skett i 105 lägenheter ibland annat Sörsjön, centrala Norrahammar samt i Tahe-området. Byggnation pågår för fullt i Sörsjön där andra etappen med 79 lägenheter är påbörjad. I Kaxholmen har byggnation påbörjats av 39 lägenheter med beräknad inflyttning under hösten 2023. Byggnation planeras även påbörjas av 15 lägenheter i Bankeryds centrum. I Vätterhem har inflyttning skett i 78 lägenheter på Öxnehaga, varav 39 avser bostadsrätter som sålts till Bostadsrättsföreningen Vätterhöjden. Byggnation har även påbörjats av 164 lägenheter samt lokaler på Strandängstorget vilka beräknas stå klara under 2024. På Öxnehaga har byggnation påbörjats av drygt 100 lägenheter där hälften kommer upplåtas som bostadsrätter. Under våren har Union 2 & 14 (gamla stadshuset i Huskvarna) förvärvats från Jönköpings kommun. Byggnation av lägenheter i dessa fastigheter beräknas komma igång under 2023. I båda bostadsbolagen har omfattande underhållsåtgärder genomförts. Bolagens totala underhållskostnader uppgick till 167 mnkr (164 mnkr), vilket motsvarar 200 kr/m2 (197 kr/m2). Båda bostadsbolagen höjde hyrorna under 2022. Den genomsnittliga hyran ökade därmed med ca 2 % till 1 024 kr/m². Antalet vakanta lägenheter har även under 2022 varit på en mycket låg nivå. Arbete pågår med att överföra de sju fastigheter, som uppfördes av Jönköpings kommun för flyktingbostäder, till både Junehem och Vätterhem. Boendet i Skärstad fördes över till Junehem den 1 oktober. Boendet på Ljungarum fördes över till Vätterhem den 1 december.

Inom Energikoncernen har det både omsättnings- och resultatmässigt varit ett riktigt starkt år. Året har till stor del präglats av hanteringen av de höga elpriserna som rått under större delen av året. De höga elpriserna har varit positiva för bolagets elproduktion men belastat verksamheter som förbrukar mycket el. Elproduktionen har ökat från 275 GWh till 300 GWh vilket främst beror på ökad fjärrvärmeproduktion. Produktionen har slagit alla tidigare rekord avseende den intäkt som den genererar tack vare tidvis extremt höga priser i marknaden. En stor del av energikoncernens resultat kommer från elproduktionen som varit väldigt lönsam. Fjärrvärmen har en lägre försäljning än föregående år, 728 GWh (780), vilket främst förklaras av ett varmare år än 2021. Elnätets driftssäkerhet är mycket hög vilket främst beror på att stora investeringar årligen sker i vädersäkringar. Nätomsättningen har minskat jämfört med 2021, 1 082 GWh (1 143 GWh). Minskningen tros bero på de höga elpriserna som bidragit till stort fokus på energibesparingsåtgärder hos kunderna samt en vilja att producera sin egen el med solceller. Utbyte av elmätare pågår och totalt har ca 35 000 mätare bytts ut av totalt 57 000.

June Avfall och Miljö AB har under 2022 infört en ny avgiftsmodell för verksamhetsavfall, som lämnas på sortergårdarna. Denna innebär att en avgift tas ut per företagsbesök. Arbete pågår med projektering av byggnation av ny sortergård på Tumbäck i Habo kommun. Under 2022 har bolagets arbete med att revidera renhållningsordningen fortsatt. Den 30 juni beslutade regeringen om nya regler för insamling av förpackningar. De nya bestämmelserna innebär att kommunerna tar över det operat-

ionella ansvaret för insamlingen av förpackningsavfall samt för information till hushållen om förebyggande och sortering av förpackningsavfall.

I Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB pågår byggnation av Science Parks nya lokaler i Science Tower. I de nya kommersiella ytorna om totalt ca 12 000 kvm, med restaurang och eventytor, beräknas första hyresgästen flytta in i slutet av maj 2023. Fastigheten är uthyrd till ca 70 %. I Skeppsbron är byggnation av parkerings-anläggning och lokaler för Friskis & Svettis färdigställda. I slutet av augusti förvärvades bolaget Byta Spår AB från Skanska. Detta bolag äger parkeringshuset under Tändstickshotellet med 113 p-platser. Bolaget har fått i uppdrag att tillsammans med Elmia och Destination Jönköping rusta upp Konserthuset. Dessa åtgärder beräknas uppgå till ca 24 mnkr och beräknas utföras under en flerårsperiod.

Högskolefastigheter har under året fortsatt arbeta med att ta fram en ny detaljplan för området söder och öster om Hälsohögskolan samt för Mariedalsparken. I området är det tänkt att ny utbildning för odontologi bland annat ska bedrivas. Ansökan om utbildningen pågår och besked om denna hamnar i Jönköping beräknas erhållas under våren 2023. Vidare pågår projektering för en större ombyggnad i Studenternas hus.

I Södra Munksjön Utvecklings AB har försäljning skett av ett kvarter på Skeppsbron. Försäljning har även skett av 2 fastigheter på Torsvik/Stigamo. En fastighet har förvärvats under året, där en framtida kombiterminal ska etableras. Bolaget har under sommaren genomfört Skeppsbrodagarna samt ett flertal aktiviteter på Ödlans Innegård. Arbete pågår med marksamverkan som kommer finnas i området Skeppsbron Östra.

I Destination Jönköping AB, Elmia AB och Högskolefastigheter AB har ny VD tillträtt i respektive bolag under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Destination Jönköping har i början av 2023 flyttat till nya lokaler i byggnaden kallad Werket.

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. Vätterhem höjer hyrorna för 2023 med 3,95 %. Förhandlingarna om hyrorna i Junehem är inte slutförda ännu. Arbetet med att överföra kommunens fastigheter för flyktingmottagande fortsätter. Under 2023 beräknas Junehem förvärva boendet i Barnarp. Vätterhem beräknas förvärva de återstående 2 boendena i city.

Jönköping Energi har skrivit avtal med Jönköpings kommun om att ta över driften och ägandet av ett antal värmeanläggningar. Driften beräknas tas över i april 2023.

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. Under 2023 kommer bolaget inte längre erbjuda nyteckning av abonnemang utan möjlighet till utsortering av matavfall.

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

På flygplatsen förväntas Jönköping Airport kunna erbjuda ett större utbud av antal charteravgångar än under 2022.

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

Förväntad finansiell 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.

Utvecklingen på elmarknaden bedöms bli fortsatt dramatisk och orolig under 2023. Detta innebär ett ökat fokus på riskminimering med hjälp av bland annat finansiella instrument. Under året har samarbetet med fyra andra energibolag fortsatt, bl a genom bolaget Utvecklingsklustret Energi AB.

Jönköping Airport AB budgeterar för minusresultat 2023 om ca 35 mnkr. Då bolaget numera är hälftenägt av Region Jönköpings län täcks underskottet till 50 % av dem.

Elmia budgeterar för ett minusresultat, då 2023 är ett svagt mässår. Bolaget uppvisade under 2022, efter 2 år som kraftigt påverkades av restriktionerna, ett starkt resultat. Detta resultat samt att restriktionerna nu helt är borta, gör att bolaget, trots ett negativt resultat 2023, ser positivt på mässbranschen.

20230530004657

Förvaltningsberättelse

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 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 2022 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. Arbetet med de nya kraven i BAT-slutsatserna har fortsatt under året. I stort sett innebär detta att vissa krav skärps och att ytterligare övervakning och mätning behövs. BAT-slutsatserna träder i kraft i slutet av 2023 för Torsvik. Förutom de två stora kraftvärmeverken 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.

June Avfall & Miljö ansvarar för 11 sortergårdar, varav åtta är tillståndspliktiga enligt miljöbalken. 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 4 120 mnkr vidareutlånats till bolagskoncernen. Koncernens upplåning uppgick på balansdagen till 11 011 mnkr, en ökning med 655 mnkr jämfört med föregående årsskifte. Kommunkoncernen har åtta externa kreditgivare, varav Kommuninvest har den största volymen motsvarande ca 50 % (48 %) av låneportföljen. Rådhus AB-koncernens bolag hade vid årsskiftet en sammantagen skuld på 189 mnkr i det för kommunkoncernen gemensamma koncernkontot.

Låneskuldens genomsnittliga ränta uppgick vid årsskiftet till 0,75 %, vilket är 0,20 procentenheter högre jämfört med föregående årsskifte. Den genomsnittliga räntebindningstiden, uppgick till 2 år och 6 månader medan andelen lån utan räntebindning vid lånets upptagande med kortare räntebindning än tre månader uppgick till 26 %. Lån med längsta räntebindningstid förfaller år 2030. Kapitalbindningstiden uppgick till 3 år och 3 månader medan andelen lån med förfall till betalning inom kommande 12-månadersperiod uppgick till 22 %.

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

Förvaltningsberättelse

ränteutveckling. Om räntan under 2023 förändras med en procentenhet ökar/minskar räntekostnaderna med ca 16,3 mnkr/16,5 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 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 392 mnkr, vilket är 248 mnkr bättre jämfört med 2021. Det finns flertalet skillnader i resultatet jämfört med föregående år. Elmia hade under 2021 i stort sett ingen verksamhet till följd av Coroana-restriktionerna. Dessa är nu borta sedan februari 2022 varför Elmia under året kunnat bedriva sin verksamhet igen. Detta har inneburit att resultatet förbättrats med ca 90 mnkr jfr med 2021. Jönköping Energi uppvisar ett resultat som är ca 160 mnkr bättre än 2021. Elproduktionen har slagit alla tidigare rekord avseende den intäkt som den genererar tack vare tidvis extremt höga priser i marknaden. En stor del av energikoncernens förbättrade resultat jfr med 2021 kommer från elproduktionen som varit väldigt lönsam. Södra Munksjön Utvecklings AB uppvisar ett förbättrat resultat om ca 20 mnkr vilket främst beror på att bolaget under 2022 hade större rearesultat vid avyttring av fastigheter än under 2021. Resultatet för koncernen motsvarar en avkastning på genomsnittligt eget kapital på ca 16,1 % (6,4 %).

Nettoomsättning
Koncernens omsättning har ökat med ca 26 % och uppgår totalt till 3 582 mnkr (2 835 mnkr).

Finansnetto
Koncernens finansnetto har under året försämrats med 25 mnkr till -111 mnkr. Detta förklaras främst av en högre genomsnittlig räntesats samt en högre upplåning. De finansiella intäkterna uppgår till 8 mnkr (3 mnkr).

Eget kapital
Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 2 592 mnkr, vilket är en ökning med 318 mnkr. Ökningen hänför sig årets resultat om 319 mnkr samt att en utdelning till kommunen har lämnats om 1 mnkr. Koncernens soliditet har ökat med 0,9 procentenheter till 16,9 %.

Investeringar
Årets investeringar i materiella anläggningstillgångar har uppgått till 1 524 mnkr (1 765 mnkr), varav energibolagen svarar för 335 mnkr, förvaltningsbolagen för 335 mnkr, bostadsbolagen för 775 mnkr samt övriga bolag för 79. Investering har även skett genom förvärv av bolag som äger en fastighet om 59 mnkr.

JÄMFÖRELSETAL, KONCERNEN

mnkr	2022	2021	2020	2019	mnkr	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 582	2 835	2 444	2 719	Balansomslutning	15 433	14 331	13 299	12 327
Finansnetto	-111	-86	-93	-88	Soliditet, %	16,9	16,0	16,4	17,0
Resultat [1]	392	144	117	274	Investeringar [2]	1 524	1 765	1 472	1 176
					Antal årsarbetare	821	790	830	796

[1] resultat efter finansiella poster

[2] nettoinvesteringar i materiella anläggningstillgångar

JÄMFÖRELSETAL, MODERBOLAG

mnkr	2022	2021	2020	2019	mnkr	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4	4	5	4	Balansomslutning	11 009	10 330	9 339	8 537
Finansnetto	83	15	10	4	Soliditet, %	3,4	3,2	3,4	4,2
Resultat [1]	43	8	0	46	Investeringar [2]	2	3	3	6

[1] resultat före skatt

[2] investeringar i materiella anläggningstillgångar

20230530046S8

Förvaltningsberättelse

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.

Lånevolym
Moderbolagets långfristiga upplåning uppgick på balansdagen till 10 186 mnkr, en ökning med 704 mnkr jämfört med föregående årsskifte. Av upplåningen avser 1 248 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, varav 2 400 mnkr avser finansiering av de båda etapperna av kraftvärmeverket. 2022-12-31 utnyttjades 7 495 mnkr av den totala ramen.

Internbank
Jönköpings Rådhus AB förvaltar kommunkoncernens finansiella koncernkonto. Per 2022-12-31 var saldot på centralkontona i banken -183 mnkr. Moderbolaget hade per samma datum en fordran på sina företagskonton med 25 mnkr. Kommunens nettofordran på sina koncernkonton uppgick till 4 mnkr. Dotterbolagens nettoskulder på sina koncernkonton uppgick till 214 mnkr.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott
Moderbolaget har mottagit koncernbidrag med 89,1 mnkr. Samtidigt har moderbolaget lämnat koncernbidrag med 121,6 mnkr och aktieägartillskott med 81,9 mnkr. Totala utdelningar som moderbolaget erhållit uppgår till 95 mnkr som är anteciperade.

Resultat
Årets resultat utvisar en vinst före skatt om 43,2 mnkr.

Förslag till vinstdisposition
Moderbolagets ekonomiska resultat och den ekonomiska ställningen per 2022-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	160 728 613 kronor
Årets vinst	51 167 865 kronor
	211 896 478 kronor

Styrelsen föreslår årsstämman att:

I ny räkning balanseras	211 896 478 kronor
	211 896 478 kronor

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

Resultaträkning

mnkr	Not	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Nettoomsättning	1	3 582	2 835	4	4
Aktiverat arbete för egen räkning		37	-18	-	-
Övriga rörelseintäkter	2	187	196	0	0
		3 806	3 013	4	4
Råvaror och förnödenheter		-283	-273	-	-
Handelsvaror		-656	-422	-	-
Övriga externa kostnader	3,4	-1 133	-962	-10	-9
Personalkostnader	5	-613	-557	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 13-17	-618	-569	-1	-1
		-3 303	-2 783	-11	-10
Rörelseresultat		**503**	**230**	**-7**	**-6**
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-	-	83	13
Ränteintäkter och liknande poster	8	8	3	83	62
Räntekostnader och liknande poster	9	-119	-89	-83	-60
		-111	-86	83	15
Resultat efter finansiella poster		**392**	**144**	**76**	**9**
Bokslutsdispositioner	10	-	-	-33	-1
		-	-	-33	-1
Resultat före skatt		**392**	**144**	**43**	**8**
Skatt på årets resultat	11	-80	-34	8	1
Minoritetens andel av nettoresultat	12	7	-1	-	-
Årets resultat		**319**	**109**	**51**	**9**

20230530004659

Balansräkning

mnkr	Not	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Hyresrätter och liknande rättigheter	13	8	11	-	-
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	14	7 747	7 272	-	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	4 086	4 179	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	16	172	184	5	6
Pågående nyanläggning	17	1 582	1 131	-	-
		13 587	12 766	5	6
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristiga värdepappersinnehav	18	18	23	-	-
Andelar i koncernföretag	19	-	-	993	947
Långfristiga fordringar, koncernföretag	20	-	-	8 938	8 243
Uppskjuten skattefordran		-	-	11	3
Övriga långfristiga fordringar	21	580	637	577	594
		598	660	10 519	9 787
Summa anläggningstillgångar		**14 193**	**13 437**	**10 524**	**9 793**
Omsättningstillgångar					
Varulager		126	86	-	-
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		272	232	-	-
Fordringar, koncernföretag	22	-	-	472	465
Fordringar, Jönköpings kommun		28	46	0	0
Aktuell skattefordran		22	6	9	9
Övriga fordringar		208	139	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		581	323	1	1
		1 111	746	482	475
Kassa och bank	23	3	62	3	62
Summa omsättningstillgångar		**1 240**	**894**	**485**	**537**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 433**	**14 331**	**11 009**	**10 330**

Balansräkning

mnkr	Not	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital (13 470 aktier)		135	135	135	135
Övrigt tillskjutet kapital		1 508	1 377	-	-
Reserver/reservfond		-	-	32	32
Balanserat resultat inklusive årets resultat		949	762	-	-
Balanserat resultat		-	-	161	152
Årets resultat		-	-	51	9
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 592	2 274	379	328
Innehav utan bestämmande inflytande	12	19	17	-	-
Summa eget kapital		**2 611**	**2 291**	**379**	**328**
Avsättningar					
Övriga avsättningar		3	1	-	-
Uppskjuten skatteskuld	24	542	465	-	-
Summa avsättningar		**545**	**466**	-	-
Långfristiga skulder	25				
Skulder, kreditinstitut		6 840	6 407	6 066	5 582
Skulder, Jönköpings kommun		4 120	3 900	4 120	3 900
Summa långfristiga skulder		**10 960**	**10 307**	**10 186**	**9 482**
Kortfristiga skulder	26				
Skulder, kreditinstitut		234	49	183	-
Leverantörsskulder		362	442	0	1
Skulder, koncernföretag	27	-	-	233	395
Skulder, Jönköpings kommun		37	156	0	103
Övriga skulder		411	365	1	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		273	255	27	19
Summa kortfristiga skulder		**1 317**	**1 267**	**444**	**520**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 433**	**14 331**	**11 009**	**10 330**

Förändring av eget kapital

Koncernen, mnkr

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt
Ingående balans per 1 januari 2021	**135**	**1 311**	**719**	**2 165**
Omföring mellan poster i eget kapital	-	66	-66	0
Årets resultat	-	-	109	109
Transaktioner med ägare:				
Utdelning	-	-	-	0
Utgående balans per 31 december 2021	**135**	**1 377**	**762**	**2 274**

	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**

Moderbolaget, mnkr

	Aktie-kapital	Bundna reserver/ reservfond	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående balans per 1 januari 2021	**135**	**32**	**152**	**319**
Utdelning	-	-	-	0
Årets resultat	-	-	9	9
Utgående balans per 31 december 2021	**135**	**32**	**161**	**328**

	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**

Kassaflödesanalys

mnkr	Not	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat		503	230	-7	-6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Avskrivningar och nedskrivningar		618	569	1	1
Förändring övriga avsättningar		2	0	-	-
Rearesultat vid avyttring av anläggningstillgångar		-26	-25	0	0
Erhållen ränta		8	3	83	62
Erlagd ränta		-119	-89	-83	-60
Betald skatt		-20	-11	0	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**966**	**677**	**-6**	**-10**
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/minskning (+) av varulager		-40	-4	-	-
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar mm		-347	-227	-7	-78
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-179	95	-76	132
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**400**	**541**	**-89**	**44**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förändring långfristigt värdepappersinnehav		5	6	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)		-1 524	-1 765	-2	-3
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar (-)		-1	-	-69	-17
Försäljning av materiella anläggningstillgångar (+)		160	352	3	3
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar (+)		2	14	23	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 358**	**-1 393**	**-45**	**-17**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Förändring av långfristiga skulder		836	801	704	850
Förändring av långfristiga fordringar		57	35	-678	-904
Erhållna/lämnade koncernbidrag och erhållen utdelning		-	-	49	12
Aktieägartillskott, erhållna		7	-	-	-
Nyemission, minoritetens andel		-	1	-	-
Utbetald utdelning		-1	0	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**899**	**837**	**75**	**-42**
Förändring av likvida medel		**-59**	**-15**	**-59**	**-15**
Likvida medel vid årets början		62	77	62	77
Likvida medel vid årets slut		3	62	3	62

20230530046611

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) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2020:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

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.

Tilläggsupplysningar

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

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.

20230530004662

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 85 % (79 %) 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.

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.

20230530004663

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	Koncern	
mnkr	**2022**	**2021**
Bostadsbolag	928	894
Arrangemangsbolag	327	94
Förvaltningsbolag	189	165
Energi- och avfallsbolag (exkl punktskatter)	2 262	1 792
Övriga bolag	81	67
Totalt	**3 787**	**3 012**
Avgår intern försäljning	-205	-177
Koncernens nettoomsättning	**3 582**	**2 835**

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

Not 2 Övriga intäkter

	Koncern	
mnkr	**2022**	**2021**
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	26	25
Övriga intäkter	161	171
Summa	**187**	**196**

Not 3 Ersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Deloitte				
Skatterådgivning/övriga tjänster	-	0	-	-
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	**2022**	**2021**
Inom 1 år	2	2
1-5 år	5	5
Senare än 5 år	0	0
Summa	7	7

Noter

Not 5 Personalkostnader mm

	Koncern	
mnkr	**2022**	**2021**
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelse och verkställande direktörer	15	16
Övriga anställda	393	356
Summa	408	372
Sociala avgifter	144	131
Pensionskostnader (varav VD och styrelse 4 mnkr (5 mnkr))	44	34
Summa	188	165
Totala löner, sociala avgifter samt pensionskostnader	**596**	**537**

Medelantalet årsarbetare, med fördelning på kvinnor och män, har uppgått till:		
Kvinnor	287	262
Män	534	528
Summa	**821**	**790**

Medelantalet årsarbetare, med fördelning på bolagsgrupper har uppgått till:		
Bostadsbolag	239	231
Arrangemangsbolag	87	75
Förvaltningsbolag	26	27
Energi- och avfallsbolag	412	402
Övriga bolag	57	55
Totalt	**821**	**790**

Koncernen
Styrelsernas 100 (100) ledamöter består av 69 män (67) och 31 kvinnor (33). Av bolagens 12 verkställande direktörer (12) är 4 kvinnor (4 kvinnor). Av de 61 ledande befattningshavarna (52) är 23 kvinnor (20).

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 2 kvinnor (2). Verkställande direktör är 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	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Hyresrätt	-3	-3	-	-
Byggnader	-224	-212	-	-
Maskiner och andra tekniska anläggninga	-348	-311	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	-43	-43	-1	-1
Summa	**-618**	**-569**	**-1**	**-1**

20230530044654

Noter

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Resultat vid likvidation av dotterbolag	-	-	1	-
Neskrivning av aktier i dotterbolag	-	-	-13	-
Anteciperad utdelning från dotterbolag	-	-	95	13
Summa	**-**	**-**	**83**	**13**

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ränteintäkter	8	3	6	3
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	77	59
Summa	**8**	**3**	**83**	**62**

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Räntekostnader	-88	-60	-83	-60
Borgensavgifter till kommunen	-31	-29	-	-
Övriga finansiella kostnader	0	0	0	0
Summa	**-119**	**-89**	**-83**	**-60**

Not 10 Bokslutsdispositioner

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Upplösning av periodiseringsfond	-	-	-	-
Lämnade koncernbidrag	-	-	-122	-76
Erhållna koncernbidrag	-	-	89	75
Summa	**-**	**-**	**-33**	**-1**

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Aktuell skatt	-3	-9	0	0
Uppskjuten skatt	-77	-25	8	1
Summa	**-80**	**-34**	**8**	**1**

Årets redovisade skattekostnad

Redovisat resultat före skatt	392	144	43	8
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	-81	-30	-9	-2
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4	-4	-3	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	5	0	20	3
Årets redovisade skattekostnad	**-80**	**-34**	**8**	**1**

Noter

Not 12 Minoritetsintresse

	Koncern	
mnkr	**2022**	**2021**
Ingående balans	17	15
Årets förändring	2	2
Utgående balans	**19**	**17**

	Koncern	
mnkr	**2022**	**2021**
Minoritetsintresse		
Högskolefastigheter i Jönköping AB	14	14
Jönköpings Airport AB	2	-
June Avfall & Miljö AB	2	2
NETSAM AB	1	1
Summa	**19**	**17**

	Koncern	
procent	**2022**	**2021**
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	100
Region Jönköpings Län	50	0
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	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	28	23
Årets investeringar	0	5
Utgående anskaffningsvärde	28	28
Ingående avskrivningar enligt plan	-17	-14
Årets avskrivning enligt plan	-3	-3
Utgående avskrivningar enligt plan	-20	-17
Redovisat värde vid årets slut	**8**	**11**

20250530004665

Noter

Not 14 Byggnader och mark

	Koncern	
mnkr	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	10 718	10 383
Årets investeringar	138	176
Årets investeringar genom bolagsförvärv	58	-
Avyttringar och utrangeringar	-108	-408
Omklassificeringar	604	567
Utgående anskaffningsvärde	11 410	10 718
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 108	-3 128
Avyttringar och utrangeringar	7	232
Omklassificeringar	1	-
Årets avskrivning enligt plan	-224	-212
Utgående avskrivning enligt plan	-3 324	-3 108
Ingående uppskrivning	15	15
Årets avskrivning på uppskrivningsfond	-1	0
Utgående uppskrivningar	14	15
Ingående nedskrivningar	-353	-353
Årets nedskrivning enligt plan	-	-
Utgående nedskrivningar	-353	-353
Redovisat värde vid årets slut	**7 747**	**7 272**
Restvärdet enligt plan består av:		
Förvaltningsfastigheter	7 319	6 851
Byggnader och mark	428	421
Summa	**7 747**	**7 272**
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	15 276	14 484

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 ett bolag bedöms verkligt värde uppgå till det bokförda värdet. Detta då förvärv av befintliga fastigheter i bolaget gjorts under de sista åren. Verkligt värde bedöms inte förändrats med väsentligt belopp sedan förvärvstidpunkten.

Noter

Not 15 Maskiner och tekniska anläggningar

	Koncern	
mnkr	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	7 818	7 010
Årets investeringar	171	455
Avyttringar och utrangeringar	-51	-16
Omklassificeringar	94	369
Utgående anskaffningsvärde	8 032	7 818
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 639	-3 336
Avyttringar och utrangeringar	42	8
Omklassificeringar	-1	0
Årets avskrivning enligt plan	-348	-311
Utgående avskrivning enligt plan	-3 946	-3 639
Redovisat värde vid årets slut	**4 086**	**4 179**

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	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	535	496	8	10
Årets investeringar	32	46	2	3
Avyttringar och utrangeringar	-18	-16	-3	-5
Omklassificeringar	3	9	-	-
Utgående anskaffningsvärde	552	535	7	8
Ingående avskrivningar enligt plan	-351	-321	-2	-3
Avyttringar och utrangeringar	14	13	1	2
Omklassificeringar	0	0	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-43	-43	-1	-1
Utgående avskrivning enligt plan	-380	-351	-2	-2
Redovisat värde vid årets slut	**172**	**184**	**5**	**6**

Not 17 Pågående nyanläggning

	Koncern	
mnkr	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	1 131	1 147
Årets investeringar	1 183	1 083
Omklassificeringar	-701	-945
Avskrivning projektkostnader	-31	-154
Redovisat värde vid årets slut	**1 582**	**1 131**

20230530046666

Noter

Not 18 Långfristiga värdepappersinnehav

	Koncern	
mnkr	**2022**	**2021**
Husbyggnadsvaror	-	0
Electricity	0	0
Jönköping Energi Vind Ek. För.	1	9
Sydlänk AB	1	1
Visingsö Bygdegårdsförening	0	0
Förvaltningsbolaget Predio 12 KB	0	0
EFO	0	0
Utvecklingsklustret Energi AB	16	13
Bokfört värde	**18**	**23**

Not 19 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
mnkr	**2022**	**2021**
Vid årets ingång	947	930
Lämnade aktieägartillskott	82	13
Återbetalning av aktieägartillskott	0	-8
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	-13	-
Försäljning av del av dotterbolag	-2	-
Likvidation av dotterbolag	-21	-
Nyemission i dotterbolag	-	12
Bokfört värde	**993**	**947**

	Organisations-nummer	Kapital-andel i %	Rösträtts-andel i %	Antal aktier, st	Justerat eget kapital 2022	Bokfört värde, tkr 2022	2021
Elmia AB (koncern)	556354-2413	100	100	500 000	112 618	46 507	46 507
Destination Jönköping AB	556428-2886	100	100	1 000	4 396	2 797	1 047
Junehem AB	556790-5541	100	100	50 000	237 657	55 502	55 502
Bostads AB VätterHem	556012-3704	100	100	12 014	1 178 716	361 072	361 072
Jönköping Energi AB (koncern)	556015-3354	100	100	1 320 000	1 449 838	237 300	237 300
June Avfall och Miljö AB	559089-1254	91	91	80 000	22 555	19 110	19 410
Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB (koncern)	559082-6847	100	100	30 000	119 103	88 408	33 208
Högskolefastigheter i Jönköping AB (koncern)	556284-1089	86	86	6 000	98 152	60 000	60 000
Södra Munksjön Utvecklings AB	556394-3397	100	100	1 000 000	119 076	119 735	107 835
Jönköping Airport AB	556792-9905	50	50	2 000	4 109	2 000	4 000
Torsviks Terminal AB	556792-9772	100	100	1 000	85	100	100
VPVV Fastighets AB	556725-0716	100	100	1 000	0	0	21 234
Summa					**3 346 305**	**992 531**	**947 215**

Samtliga företag har sitt säte i Jönköping.

Noter

Not 20 Långfristiga fordringar koncernföretag

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	-	-	8 243	7 339
Tillkommande fordringar	-	-	695	904
Summa	**-**	**-**	**8 938**	**8 243**

Not 21 Övriga långfristiga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Fordran SEB	577	594	577	594
Övriga fordringar	3	43	-	-
Bokfört värde	**580**	**637**	**577**	**594**

Not 22 Kortfristiga fordringar koncernföretag

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Koncernkonton	-	-	356	403
Upplupen ränteintäkt	-	-	1	1
Netto erhållna koncernbidrag/lämnade aktieägartillskott	-	-	115	61
Summa	**-**	**-**	**472**	**465**

Not 23 Kassa och bank

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Koncernkonto, limit 600 mnkr (600 mnkr)	-	59	-	59
Övriga likvida medel	3	3	3	3
Summa	**3**	**62**	**3**	**62**

20230530046?

Noter

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.

	Koncern	
mnkr	**2022**	**2021**
Ingående balans	-465	-440
Årets förändring	-77	-25
Utgående balans	**-542**	**-465**

	Koncern	
mnkr	**2022**	**2021**
Uppskjuten skatteskuld avseende		
skillnad mellan fastigheternas bokförda värde		
och skattemässiga värden	-291	-247
skillnad mellan maskiners bokförda värde		
och skattemässiga värden	52	51
obeskattade reserver	-378	-344
Uppskjuten skattefordran avseende		
övriga temporära skillnader	7	3
underskottsavdrag	68	72
Netto uppskjuten skatteskuld	**-542**	**-465**

Årets uppskjutna skatt		
Uppskjuten skatt avseende		
skillnad mellan bokförda och skattemässiga		
avskrivningar	-43	-14
obeskattade reserver	-34	-17
övriga temporära skillnader	4	3
underskottsavdrag	-4	3
Uppskjuten skatt	**-77**	**-25**

Noter

Not 25 Långfristiga skulder

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Räntebärande skulder till koncernföretag	-	-	-	-
Koncernkonto, limit 500 mnkr (500 mnkr)	-	-	-	-
Räntebärande skulder till kommunen	4 120	3 900	4 120	3 900
Räntebärande skulder till kreditinstitut	6 840	6 407	6 066	5 582
Summa	**10 960**	**10 307**	**10 186**	**9 482**
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 535	1 806	2 535	1 850
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	6 457	6 287	6 126	6 012
Förfallotidpunkt, >5 år från balansdagen	1 968	2 214	1 525	1 620
Summa	**10 960**	**10 307**	**10 186**	**9 482**

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 455 mnkr (910 mnkr). Det verkliga värdet uppgår till ett belopp motsvarande 5 mnkr (10 mnkr).

Not 26 Kortfristiga skulder

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Räntebärande	238	152	330	435
Ej räntebärande	1 079	1 115	114	85
Summa	**1 317**	**1 267**	**444**	**520**
Specifikation av räntebärande skulder				
Nästa års amortering	51	49	-	-
Koncernkonto, limit 600 mnkr (600 mnkr)	183		183	-
Räntebärande skuld till dotterbolag	-	-	143	332
Räntebärande skuld till kommunen	4	103	4	103
Summa	**238**	**152**	**330**	**435**

Not 27 Skulder koncernföretag

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Koncernkonton	-	-	143	332
Övriga skulder	-	-	5	0
Lämnade koncernbidrag och aktieägartillskott	-	-	85	63
Summa	**-**	**-**	**233**	**395**

20230530044668

Noter

Not 28 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncern	
mnkr	**2022**	**2021**
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	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ränterderivat	5	10	5	10
Elterminer återförsäljning	366	-177	-	-
Elterminer försäljning produktion	140	-107	-	-
Summa	**511**	**-274**	**5**	**10**

Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Destination Jönköping har i början av 2023 flyttat till nya lokaler i byggnaden kallad Werket.

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. Vätterhem höjer hyrorna för 2023 med 3,95 %.

Förhandlingarna om hyrorna i Junehem är inte slutförda ännu. Arbetet med att överföra kommunens fastigheter för flyktingmottagande fortsätter. Under 2023 beräknas Junehem förvärva boendet i Barnarp. Vätterhem beräknas förvärva de återstående 2 boendena i city.

Jönköping Energi har skrivit avtal med Jönköpings kommun om att ta över driften av ett antal värdemanläggningar. Driften beräknas tas över i april 2023.

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. Under 2023 kommer bolaget inte längre erbjuda nyteckning av abonnemang utan möjlighet till utsortering av matavfall.

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

På flygplatsen förväntas Jönköping Airport kunna erbjuda ett större utbud av antal charteravgångar än under 2022.

Underskrifter

Jönköping den 13 mars 2023

Andreas Persson
Ordförande

Andreas Sturesson

Peter Jutterström

David Gerson

Ann-Marie Nilsson

Kristian Aronsson

Margareta Sylvan

Johan Fritz
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2023

KPMG AB

Michael Johansson

DocuSign Envelope ID: 48A1AEE4-51F2-4DAD-BB2F-1AD5FADF395E

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Jönköpings Rådhus AB för år 2022.

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 2022 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.

20230530004669

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 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Datum enligt elektronisk signatur

KPMG AB

DocuSigned by:
Michael Johansson
677572DAAAD54F3...

Michael Johansson

Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 48A1AEE451F24DADBB2F1AD5FADF395E
Subject: Complete with DocuSign: RB Jkpg Rådhus.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:
Marcus Stoltz
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
marcus.stoltz@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original
3/21/2023 4:31:57 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: 3/21/2023 4:32:28 PM
Viewed: 3/21/2023 6:45:56 PM
Signed: 3/21/2023 6:46:01 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: e93f41f9-6617-55c4-9c5d-dfabd48e3d25
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/21/2023 6:45:44 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	3/21/2023 4:32:28 PM
Certified Delivered	Security Checked	3/21/2023 6:45:56 PM
Signing Complete	Security Checked	3/21/2023 6:46:01 PM
Completed	Security Checked	3/21/2023 6:46:01 PM

Payment Events	Status	Timestamps

20230530046770

Lekmannarevisorerna i Jönköpings Rådhus AB, Jönköpings kommun

För kännedom och beaktande
Bolagsstyrelsen i Jönköpings Rådhus AB

Till årsstämman i
Jönköpings Rådhus AB
Org nr 556380-7162

För kännedom
Fullmäktiges i Jönköpings kommun

Granskningsrapport för 2022

Vi, av fullmäktige i Jönköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Jönköpings Rådhus ABs verksamhet för 2022. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och av års-/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för våra uttalanden nedan.

Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2022:

Att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

Att bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt utifrån det syfte som uttrycks i bolagsordning och ägardirektiv. Bolagets verksamhet har bedrivits inom de ramar kommunala befogenheter utgör.

Att bolagets interna kontroll inom granskade områden har varit tillräcklig.

Underlag för revisionell bedömning samt förslag till utvecklingsområden redovisas i bifogade dokument.

Jönköping den 13 mars 2023

Kjell Dahlström
Lekmannarevisor

Thomas Sjöberg
Lekmannarevisor

Signature reference: b0539bed-f237-4a08-baa9-de3615518654

20230530046711

NETPUBLICATOR® VERIFIED

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: KJELL DAHLSTRÖM
Date: 2023-03-12 13:30:07
BankID refno: 6a99425b-bf65-4c76-9d1c-041ccf426c29

Lekmannarevisor: Kjell Dahlström

Signed by: GUSTAF THOMAS SJÖBERG
Date: 2023-03-12 18:02:09
BankID refno: f3d2bd50-1c4e-4ae4-9469-65b1c6c6cc6a

Lekmannarevisor: Thomas Sjöberg

Signature reference: b0539bed-f237-4a08-baa9-de361f518654

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.