20250414112836

Årsredovisning

för

Bostads AB Vätterhem

(556012-3704)

Räkenskapsåret
2024.01.01 – 2024.12.31

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a5849762295eb

20250414128S7

Innehåll
Årsredovisning 2024
Bostads AB Vätterhem
(Organisationsnummer 556012-3704)

Innehållsförteckning	1
Förvaltningsberättelse	2
Bolagets verksamhet	2
Fastigheter	4
Verksamhet under räkenskapsåret	6
Finansiering	8
Nettoomsättning och resultat	9
Utsikter för framtiden	10
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: fe122812-df2e-4e9f-9b3d3-a5849762295eb

20250414128388

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Vätterhem (organisationsnummer 556012-3704), med säte i Jönköping, får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2024. (Företagets kompletta lagstadgade Hållbarhetsrapport enligt NFRD så som införlivat i Årsredovisningslagen 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 social utveckling, trygghet och integration i sitt verksamhetsområde. 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.
- Bidra med nyproduktion av bostäder inom ramen för en ansvarsfull ekonomi och utifrån marknadens förutsättningar. Med utgångspunkt från bostadsförsörjningsprogrammet ska minst 500 bostäder påbörjas under 2024-2027. Under år 2024 har företaget inte påbörjat någon nyproduktion då marknadsmässiga förutsättningar inte funnits på plats.
- Direktavkastningen ska långsiktigt och i genomsnitt vara ca 3%. Utfallet för 2024 uppgår till 3,2% (3,2).

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a584976295eb

20250414112839

- Den redovisade soliditeten ska vara lägst 25%. Under en investeringsperiod får soliditeten sjunka till 20%. Vätterhem har under de senaste åren gjort stora investeringar i nyproduktion, och per bokslutsdatumet uppgår soliditeten till 24% (26).
- Den justerade soliditeten beräknad med fastigheternas samlade marknadsvärde ska vara lägst 50%. Per bokslutsdatumet redovisar företaget en justerad soliditet om 68% (68).

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

Organisation
Bostads AB Vätterhem ingår i den av Jönköpings kommun bildade och ägda bolagskoncernen Jönköpings Rådhus AB. Koncernen består av moderbolag och 10 st dotterbolag. Dotterbolagen är bland annat verksamma i fastighets-, energi-, avfalls- och arrangemangsbranschen.
Bostads AB Vätterhem är organiserat i åtta avdelningar. Fastighetsutveckling-, förvaltning-, marknad-, inköp-, ekonomi-, HR-, IT- samt hållbarhetsavdelning. Inom avdelningen för fastighetsutveckling handläggs huvudsakligen ny-, till- och ombyggnader samt större underhållsprojekt. Förvaltningsavdelningen är geografiskt uppdelad i fyra områden med förvaltningschefer som ekonomiskt ansvariga för delar av bolagets drift. Inköpsavdelningen ombesörjer företagets upphandlingar enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). På marknadsavdelningen handläggs marknadsföring och PR-verksamhet, förmedling av företagets uthyrningsobjekt samt administration av köverksamhet och hyreskontrakt. På företagets ekonomiavdelning handläggs ekonomi-, redovisnings- och finansieringsfrågor. HR-avdelningen tjänar som stöd till verksamheten i personalrelaterade ärenden. IT-avdelningen ansvarar bland annat för drift och utveckling av företagets fastighets- och administrativa system. På hållbarhetsavdelningen handläggs frågor i anslutning till företagets sociala, miljömässiga och samhällsekonomiska ansvar.

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

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

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a5849762295eb

20250414124840

FASTIGHETER

Beståndet

Bostads AB Vätterhem skapar förutsättningar för ett attraktivt boende genom att kontinuerligt underhålla och förädla det befintliga bostadsbeståndet. Utöver detta tillkommer nyproduktion med hög kvalitet i attraktiva områden inom Jönköpings kommun. Vid verksamhetsårets utgång förvaltade företaget 169 fastigheter (169) omfattande 9 045 lägenheter (8 915) om 585 729 kvm (576 427), 270 lokaler (262) för olika ändamål om 87 638 kvm (85 980), samt därtill hörande bostadskomplement i form av garage, parkeringsdäck, bilplatser etc. Fastighetsbeståndet är huvudsakligen samlat i fyra geografiskt skilda områden lämpade för en rationell förvaltning inom Jönköpings kommun.

Nyproduktion

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

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

Vidare är ytterligare ett projekt igång i Öxnehaga. Under hösten 2022 togs första spadtaget för byggnation i kv. Slåttertiden. Här ska 108 lägenheter i hyresrättsform uppföras. Projektet är fördelat på fyra suterränghus med loftgång och ligger i ett högt läge nära natur, förskola och äldreboende. Husen kommer stå klara under första månaderna 2025, och uthyrningsarbetet pågår i dagsläget.

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

Ålder

Fastighetsbeståndet har ett genomsnittligt värdeår motsvarande 1981, där 27% av antalet fastigheter har ett värdeår mellan 1965 och 1975 samt 13% efter år 2000. Värdeår används bland annat i samband med fastighetstaxeringen för att kunna redogöra för fastighetens åldersmässiga standard.

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9b3d-a584976295eb

20250414128411

Bokförda värden
Fastigheternas bokförda värden redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och uppgår vid verksamhetsårets utgång till 4 686 982 tkr (4 130 305), motsvarande ett värde av 6 961 kr/kvm (6 246).

Taxeringsvärden
Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 8 307 036 tkr (7 869 900), fördelat på byggnadsvärde 5 842 013 tkr (5 624 683) och markvärde 2 465 023 tkr (2 245 217).

Marknadsvärde (verkligt värde)
Jönköpingsregionen har under senare år befäst sin position som ett starkt logistiknav. Det återspeglas i transaktionsaktiviteten för logistik- och industrifastigheter som under 2023/2024 varit relativt god. På bostadsmarknaden har transaktions- och projektaktiviteten under senaste året varit relativt svag. Samtidigt finns det positiva signaler på bostadsmarknaden, och risken för stigande direktavkastningskrav bedöms som begränsad. Marknadsvärden på företagets färdigställda fastigheter har beräknats internt och bedöms uppgå till 12 000 000 tkr (10 700 000). Beroende på fastigheternas geografiska attraktivitetsläge har avkastningskrav mellan 3,4–4,9% använts i marknadsvärdesberäkningen.

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

Försäljning av fastighet
Vätterhem har under verksamhetsåret avyttrat del av fastigheten Överläraren 5 till Jönköpings kommun. Reavinst vid denna försäljning har beräknats till 1 434 tkr.

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

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

Det totala antalet lägenheter i Jönköpings kommun uppgår till knappt 72 000 (71 000) varav cirka 31 900 (31 700) är upplåtna med hyresrätt. Vätterhems andel av det totala utbudet av lägenheter motsvarar cirka 13% (13), respektive 28% (28) av kommunens hyresrätter.

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a5849762295eb

20250414128 42

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 månad 2024 träffades överenskommelse om 2025 års hyror. Överenskommelsen innebär för merparten av Vätterhems lägenheter en höjning av bostadshyran med 54,60 kr per kvadratmeter och år från och med 1 januari 2025, och med ett maxtak om 675 kr per månad. Undantagen från ovanstående är en fastighet som har kallhyra med direktverkande el, där höjs hyran med 30 kr per kvadratmeter och år. Avgiften för individuell debiterad el lämnas oförändrad på nivån 1,55 kr/kWh (exkl. moms), emedan avgiften för individuell debitering av kallvatten och varmvatten höjs till 78,50 kr/kbm respektive 32,80 kr/kbm (exkl. moms).

Den genomsnittliga bostadshyran vid verksamhetsårets utgång uppgår till 1 175 kr/kvm (1 090).

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 124 587 tkr (130 289), vilket motsvarar 185 kr/kvm (197).

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

Valfritt lägenhetsunderhåll

Ett stort antal hyresgäster har valt att mot avgift tidigarelägga något slag av underhåll inom ramen för det valfria lägenhetsunderhållet. På motsvarande sätt har ett flertal hyresgäster avstått från erbjudet underhåll och istället valt en hyresreducering, s.k. underhållsrabatt. Under verksamhetsåret har underhållsrabatt lämnats för avstått underhåll intill ett belopp av 5 125 tkr (4 798).

Ventilationskontroll

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

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9b d3-a584976295eb

20250414112843

lägenheter och 87% (88) av aktuella lokaler godkända. Arbete pågår med att identifiera åtgärder för att öka andelen godkända objekt.

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 köldmediehantering.
- Kontroll av oljecisterner och oljeavskiljare.

Vätterhems hållbarhetsarbete

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. År 2021 antog Vätterhem en hållbarhetsplan som går i linje med Agenda 2030. 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. Under år 2023 påbörjades Vätterhems interna arbete för kommande redovisning enligt CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Under år 2024 har det arbetet fortgått tillsammans med Rådhus AB och de andra bolagen inom koncernen. Detta då Vätterhem från och med räkenskapsåret 2025 kommer att rapportera hållbarhetsdata genom Rådhus AB. Under år 2024 har Vätterhem genom arbetsgrupper inom koncernen deltagit i utbildning, kartlagt bolaget i förhållande till CSRD:s så kallade ESRS:er samt genomfört en dubbel väsentlighetsanalys och gapanalys i förhållande till ESRS.

Medarbetare

Antalet anställda under verksamhetsåret uppgår till 209 personer (203), motsvarande 202 helårsanställda (196) fördelade på fastighetsarbetare 58% (60) och tjänstemän 42% (40). Vätterhem har, liksom branschen i stort, en mansdominerad könsfördelning. Bland medarbetarna är 58% (58) män och 42% (42) 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 11 år (12), varav för tjänstemän 12 år (12) och 10 år (11) för fastighetsarbetare. Personalomsättningen var under året 9,6% (5,5). Medelåldern bland personalen är 46 år (47), och merparten befinner sig i åldersintervallet 45-60 år.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron under verksamhetsåret uppgår till 5,9% (8,2) av antalet arbetsdagar, varav 2,2 procentenheter (3,6) utgör sk långtidsfrånvaro.

Hyresgästenkät

Bostads AB Vätterhem genomför i samarbete med AktivBo AB, ett konsultföretag inom fastighets- och förvaltningsbranschen, en återkommande hyresgästenkät. Avsikten med undersökningen är

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a5849762295eb

20250414128444

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 2024 med bra gensvar från hyresgästerna, bland annat kan företaget konstatera fina siffror i den viktiga kategorin serviceindex.

Företagsplan
Vätterhem har tidigare haft en företagsplan som stakade ut kursen för åren 2016-2023. Under verksamhetsåret har en ny plan jobbats fram, och denna sträcker sig över två mandatperioder fram till år 2031. Planen har sin grund i vår vision "med engagemang och omtanke skapar vi hållbara och trygga stadsdelar där alla känner trivsel, gemenskap och framtidstro". Utifrån visionen har mål formulerats inom områdena engagemangsindex, serviceindex, koldioxidutsläpp, produktindex, föreningsliv och sysselsättningsgrad.

FINANSIERING

Finansföreskrifter
Bostads AB Vätterhems finansiella verksamhet regleras av de övergripande bestämmelser som fastställts för finansieringsverksamheten i Jönköpings kommun och bolagskoncernen Jönköpings Rådhus AB. Verksamheten skall präglas av ett medvetet lågt risktagande utan spekulativa inslag. Av föreskrifterna framgår bland annat att låneportföljen, inklusive derivat, ska ha en genomsnittlig räntebindningstid i intervallet 1,5 till 4,5 år och att högst 40% får vara utan räntebindning eller med räntebindning kortare än 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 3 620 000 tkr (3 270 000). Samtliga krediter är amorteringsfria och upplånade genom koncernens internbank. Den genomsnittliga återstående kapital- och räntebindningen uppgår till 34 månader (32) respektive 30 månader (24).

Andelen krediter med rörlig ränta uppgår till 21% (23).

Marknadsräntor
Efter flera år i en lågräntemiljö började marknadsräntorna ta en dramatisk vändning år 2022 och med fortsatta höjningar under 2023. Styrräntan gick under knappt två års tid från 0% till 4%. Höjningarna var sprungna ur en inflation som lågt högt över Riksbankens mål om 2%. Under 2024 har inflationen stabiliserats på nivåer runt målet, och Riksbanken har under verksamhetsåret fattat beslut om sänkningar vid fem olika tillfällen. Styrräntan uppgick till 4,00% vid årets ingång, och till 2,50% vid årets utgång. Hur inflationen och konjunkturen utvecklas bedöms som avgörande för styrräntans rörelser under 2025.
Stibor (3 mån) har under året utvecklats i samma riktning, från 4,05% vid årets början till 2,52% vid årets slut.

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a5849762295eb

20250414128845

Ränta fastighetslån
Den genomsnittliga bruttoräntan under verksamhetsåret uppgår till 2,26% (1,64) och vid årsskiftet 2,26% (2,09).

Ränteförfallostruktur
Under förestående verksamhetsår är 1 150 000 tkr (1 350 000) motsvarande 32% (41) av den totala lånestocken föremål för räntejustering.

Valutaexponering
Inga krediter med valutarisk förekommer i låneportföljen.

Belåningsgrad
Belåningsgraden uppgår till 77% (79) av fastigheternas bokförda värde och 30% (31) 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 -22 tkr (-13 069) varav kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 143 294 tkr (253 439).

Företagets likvida medel uppgår vid årets utgång till 0 tkr (22). Eventuellt kassaöverskott placeras i bank (koncernkonto) enligt bestämmelser om finansiell samverkan inom kommunkoncernen. Beviljad outnyttjad kredit uppgår vid årsskiftet till 194 180 tkr (85 054).

Avgift för kommunala borgensåtaganden
Från och med verksamhetsåret 2012 skall en avgift erläggas för kommunala borgensåtaganden. För verksamhetsåret utgår en avgift om 10 739 tkr (9 587).

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Bostads AB Vätterhem uppvisar ett sjunkande men utifrån omvärldsfaktorerna ett stabilt ekonomiskt resultat för verksamhetsåret 2024. Resultatet efter finansiella poster uppgår till 54 863 tkr (75 488). Årets nettoomsättning uppgår till 841 495 tkr (793 728) och är en ökning med 6% (7) jämfört med föregående verksamhetsår. Företagets drift- och underhållskostnader uppgår till 543 683 tkr (517 654). Finansiellt netto uppgår till -91 331 tkr (-60 018) varav räntekostnader inklusive avgifter för kommunala borgensåtaganden 92 731 tkr (60 840). Av verksamhetsårets totala intäkter avser < 1% (< 1) företag inom kommunkoncernen Jönköpings Rådhus AB och av företagets totala kostnader cirka 22% (20).

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

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9b3d3-a584976295eb

20250414128 45

"Flerårsjämförelse" (sidan 17). I "Resultatpåverkan" (sidan 13) redovisas beräknade effekter på resultatet på helårsbasis vid förändringar av ett antal faktorer.

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

Koncernbidrag
Erhållet koncernbidrag uppgår till 49 000 tkr (60 000). Lämnade koncernbidrag uppgår till 198 tkr (219). Ägarens krav på koncernbidrag från företaget, genomsnittliga statslåneräntan med tillägg av en procentenhet, uppgår till 3,15%. Koncernbidrag har i enlighet med detta beräknats till 198 tkr.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar
Verksamhetsårets investeringar uppgår till 506 638 tkr (586 304). Av dessa avser 495 976 tkr (576 851) nyinvesteringar, till- och ombyggnader samt komponentbyten och 10 662 tkr (9 453) nettoinvesteringar i maskiner och inventarier.

Eget kapital och soliditet
Bostads AB Vätterhems egna kapital uppgår vid årsskiftet till 1 314 497 tkr (1 285 815), fördelat på bundet eget kapital 94 768 tkr (94 768) och fritt eget kapital 1 219 729 tkr (1 191 047). Soliditet, beräknad såsom eget kapital + egetkapitaldel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen, uppgår till 24% (26). En justerad och beräknad soliditet med beaktande av fastigheternas övervärde uppgår till 68% (68). Den redovisade soliditeten och den justerade soliditeten ska enligt ägardirektiv uppgå till 25% respektive 50%.

Måluppfyllelse
De uppdrag och inriktningsmål som ägaren formulerat för bolaget i bolagsordning och ägardirektiv är dels av ekonomisk natur i form av krav på avkastning och soliditet, dels verksamhetsmål i form av riktlinjer, policyer och uppdrag av principiell beskaffenhet. Styrelsen och verkställande direktören gör helhetsbedömningen att uppdraget från ägaren i stort 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 närmare 150 000 personer med årliga befolknings-tillskott som förväntas fortsätta de närmaste åren.

Vätterhems uthyrningssituation har under en längre period varit tillfredsställande. Ett förhållandevis lågt tillskott av nyproducerade lägenheter i regionen i förening med en god befolkningsutveckling och tilltagande efterfrågan av bostäder har medfört att en bristsituation uppstått, inte minst i centrala Jönköping. Den goda uthyrningssituationen förväntas bestå under de närmaste åren, dock med vissa frågetecken kring efterfrågan på nyproducerade lägenheter med högre hyresnivå än det äldre beståndet. Bostads AB Vätterhem kommer även

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9b d3-a5849762 95eb

20250414112847

fortsättningsvis att strategiskt arbeta för att vara en ledande aktör på hyresmarknaden i Jönköping och vill vara det självklara valet för den som vill bo och leva i Jönköping.

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

Företagsplan
Bostads AB Vätterhem har som ambition att vara ett ledande företag i branschen. Företagsplanen 2024-2031 beskriver vår framtidskurs för hur vi ska förverkliga vår vision. Målsättningarna i planen finns inom områdena engagemangsindex, serviceindex, koldioxidutsläpp, produktindex, aktivt föreningsliv och jobbskapande aktiviteter.

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

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

Resultatutveckling
Företaget har haft en fallande resultattrend under de senaste tre åren, där resultatet efter finansiella poster mer än har halverats. För de kommande åren är bedömningen att företaget fortsatt kommer verka i en utmanande kontext. Utmaningarna utgörs främst av en ogynnsam kostnadsutveckling inom diverse segment. Vätterhem berörs särskilt av de senaste årens kraftigt ökade kostnader för byggtjänster, energi och vatten, samt 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.

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9b3d3-a584976295eb

20250414128488

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

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

RISK – OCH KÄNSLIGHETSANALYS

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

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

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

Driftkostnader
Taxebundna kostnader tillsammans med kostnader för uppvärmning och energi utgör en stor del av företagets driftkostnader. Vätterhem har 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 kan medföra ökade räntekostnader för bolaget.

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a584976295eb

20250414124849

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%	6 900
Hyresnivå lokaler	1%	1 000
Vakansgrad bostäder	10 lgh	700
Underhållskostnader	1%	1 200
Driftkostnader	1%	4 200
Personalkostnader	1%	1 800
Räntenivå	1%-enhet	36 200

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-bd3-a5849762295eb

20250414112850

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 2024.

KPMG AB är valda revisorer fram till årsstämman 2028. Lekmannarevisorer, som väljs av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun, är valda fram till årsstämman 2027.

Ledamöter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VD

Raymond Paska
Född 1968

Arbetstagarrepresentanter

Carl-Magnus Jonsson (Vision)
Född 1974

Dan Gustafsson (FAF)
Född 1977

Suppleanter

Nicklas Johansson (Vision)
Carina Klaesson (FAF)

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a5849762295eb

20250414128S1

Sammanträden
Ordinarie årsstämma hölls den 11 april 2024, och extra bolagsstämma hölls 22 januari 2024.

Styrelsen har under verksamhetsåret därutöver haft 12 st (13) protokollförda sammanträden.

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

Suppleanter
Jacob Lindahl (auktoriserad), KPMG AB

Ledningsgrupp

Raymond Paska
VD, född 1968
Anställd 2013

Hanna Törnqvist
Hållbarhetschef och vice VD, född 1980
Anställd 2020

Henrik Gustafsson
Fastighetsutvecklingschef, född 1970
Anställd 2023

Åsa Karlsson
Chef Förvaltning och Teknik, född 1972
Anställd 2006

Johan Hageltorn
IT-chef, född 1965
Anställd 2013

Jonas Ahlstedt
Marknads- och Uthyrningschef, född 1984
Anställd 2018

Daniel Gustavsson
Ekonomichef, född 1979
Anställd 2020

Anders Saltin
Inköpschef, född 1984
Anställd 2015

Per Olofsson
HR-chef, född 1969
Anställd 2023

Annika Vikström
Förvaltningschef Råslätt, född 1966
Anställd 2002

Karolina Nordholm
Förvaltningschef Österängen, född 1977
Anställd 2013

Anette Fridsäll
Förvaltningschef Öxnehaga, född 1968
Anställd 1990

Maths Carlgren
Förvaltningschef City, född 1968
Anställd 2001

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a5849762295eb

20250414112852

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel	1 143 547 665 kr
Årets resultat	76 181 935 kr
Summa:	**1 219 729 600 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna	38 500 000 kr
I ny räkning balanseras	1 181 229 600 kr
Summa:	**1 219 729 600 kr**

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTDISPOSITION

Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 198 000 kr har lämnats till Jönköpings Rådhus AB, org. nr 556380-7162. Styrelsens uppfattning är att lämnat koncernbidrag och föreslagen utdelning ej hindrar företaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, ej heller fullgöra erforderliga investeringar. Det lämnade koncernbidraget och den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 stycket.

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

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-bd3-a5849762295eb

20250414128853

Flerårsjämförelse

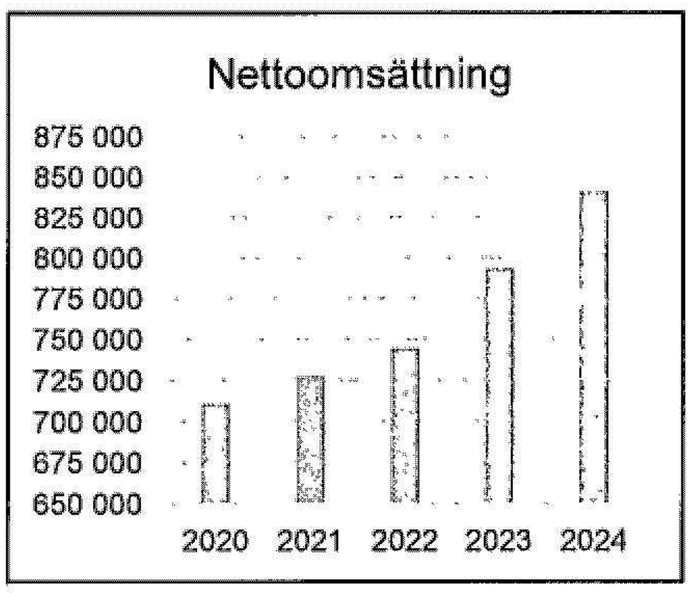
	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTATRÄKNING					
Nettoomsättning	841 495	793 728	744 939	727 842	711 298
Hyresbortfall (outhyrda)	-8 108	-8 032	-7 966	-5 872	-3 966
Underhållskostnader	-124 587	-130 289	-125 474	-122 897	-120 794
Driftkostnader	-419 096	-387 365	-366 411	-347 084	-335 291
Fastighetsskatt/-avgift	-17 675	-15 768	-15 211	-13 547	-13 830
Av- och nedskrivningar	-135 377	-124 800	-121 200	-116 695	-107 693
Driftnetto	280 137	260 306	237 843	244 314	241 383
Finansiellt netto	-91 331	-60 018	-25 004	-9 871	-26 344
Resultat efter finansiella poster	54 863	75 488	91 639	154 437	111 671
Årets resultat	76 182	107 099	70 074	99 794	86 863
BALANSRÄKNING					
Anläggningstillgångar	5 325 325	4 953 677	4 492 124	4 230 975	4 170 411
Omsättningstillgångar	67 569	85 436	28 488	98 207	28 377
Eget kapital	1 314 497	1 285 815	1 178 716	1 108 642	995 152
Avsättningar	230 445	203 993	176 898	153 898	129 084
Långfristiga skulder	3 620 000	3 270 000	2 950 000	2 800 000	2 764 000
Kortfristiga skulder	227 952	279 305	214 998	266 642	310 552
Balansomslutning	5 392 894	5 039 113	4 520 612	4 329 182	4 198 788
Balanslikviditet	30%	31%	13%	37%	9%
FINANSIERING					
Fastighetslån	3 620 000	3 270 000	2 950 000	2 800 000	2 764 000
Direktavkastning	3,2%	3,2%	3,0%	3,1%	3,3%
Soliditet	24%	26%	26%	26%	24%
Justerad soliditet	68%	68%	69%	70%	69%
Belåningsgrad I x)	77%	79%	74%	73%	76%
Belåningsgrad II xx)	30%	31%	29%	28%	28%
Likvida medel	0	22	13 091	81 599	1 712
Årets kassaflöde	-22	-13 069	-68 508	79 887	-2 776
FÖRVALTNING					
Förvaltade lägenheter	9 045	8 915	8 863	8 732	8 754
Hyresnivå bostäder (kr/kvm)	1 175	1 090	1 043	1 016	995
Uthyrningsgrad (bostäder)	99,1%	99,1%	99,0%	99,3%	99,5%
Avflyttning	9%	9%	9%	7%	9%
Omflyttning	2%	1%	2%	2%	2%
Investeringar	506 638	586 304	422 692	293 300	455 911
PERSONAL					
Medelantalet anställda (helårsanställda)	202	196	190	188	188
Andel anställda kvinnor	42%	42%	41%	39%	39%
Personalomsättning	9,6%	5,5%	5,7%	7,2%	3,4%
Sjukfrånvaro xxx)	5,9%	8,2%	8,3%	8,1%	7,2%

x) [illegible] (0) (0) (0)

20250414128541

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter	1	835 214	778 534
Övriga förvaltningsintäkter	2	6 281	15 194
NETTOOMSÄTTNING		**841 495**	**793 728**
Externa kostnader	3		
- Material		-43 261	-49 569
- Tjänster		-186 148	-178 800
- Taxebundna kostnader		-91 328	-78 282
- Uppvärmning		-45 006	-40 509
- Fastighetsskatt/-avgift	4	-17 675	-15 768
- Övriga externa kostnader		-2 159	-2 588
Personalkostnader	3, 5	-175 781	-167 906
Av- och nedskrivningar	3, 6	-135 377	-124 800
Resultat av fastighetsförsäljningar		1 434	0
RÖRELSERESULTAT		**146 194**	**135 506**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 400	822
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-92 731	-60 840
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**54 863**	**75 488**
Bokslutsdispositioner	9	48 802	59 781
RESULTAT FÖRE SKATT		**103 665**	**135 269**
Skatt på årets resultat	10	-27 483	-28 170
ÅRETS RESULTAT		**76 182**	**107 099**



Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a584976295eb

20250414128553

Balansräkning

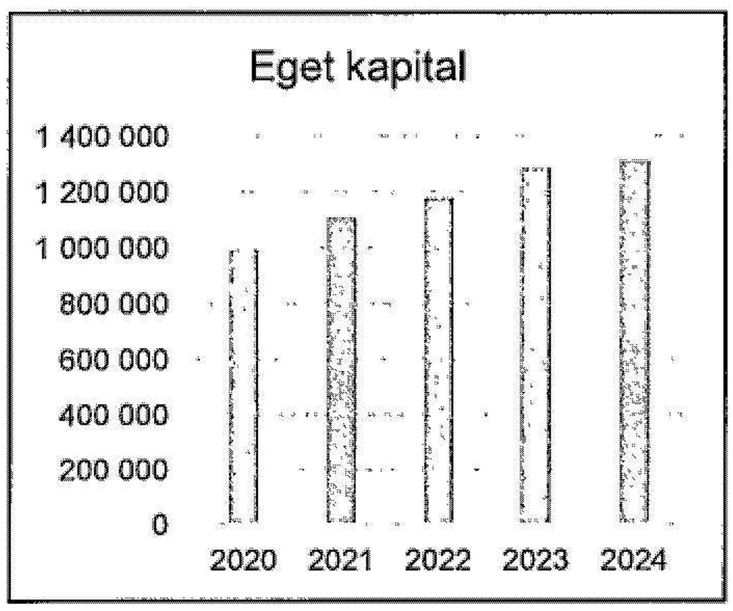
Belopp i tkr	Not	2024.12.31	2023.12.31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	4 686 982	4 130 305
Inventarier och maskiner	12	23 558	18 844
Pågående ny- och ombyggnader	13	611 861	802 163
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	200	200
Långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	2 684	2 125
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**5 325 325**	**4 953 677**
Omsättningstillgångar			
Hyres- och kundfordringar		1 251	9 780
Fordringar hos koncernföretag		49 000	61 416
Övriga fordringar		3 010	1 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	14 308	12 792
Kassa och bank	18	0	22
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**67 569**	**85 436**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 392 894**	**5 039 113**

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-bd3-a5849762295eb

20250414128S6

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024.12.31	2023.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	19		
Aktiekapital		12 014	12 014
Reservfond		82 754	82 754
Fritt eget kapital	19		
Balanserad vinst		1 143 547	1 083 948
Årets resultat		76 182	107 099
SUMMA EGET KAPITAL		**1 314 497**	**1 285 815**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		195	213
Uppskjuten skatteskuld	20	230 250	203 260
Övriga avsättningar		0	520
SUMMA AVSÄTTNINGAR		**230 445**	**203 993**
Långfristiga skulder			
Skulder till moderföretag	21	3 620 000	3 270 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**3 620 000**	**3 270 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		102 287	115 221
Skulder till koncernföretag		29 175	86 074
Aktuell skatteskuld		6 159	3 104
Övriga kortfristiga skulder	22	4 153	3 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	86 178	71 316
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**227 952**	**279 305**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 392 894**	**5 039 113**



Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a5849762956b

20250414128857

Förändringar av eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	**12 014**	**82 754**	**1 013 874**	**70 074**	**1 178 716**
Disposition av föregående års resultat			70 074	-70 074	0
Årets resultat				107 099	107 099
Transaktioner med ägare:					
Erhållet aktieägartillskott					0
Utgående balans 2023-12-31	**12 014**	**82 754**	**1 083 948**	**107 099**	**1 285 815**
Disposition av föregående års resultat			107 099	-107 099	0
Årets resultat				76 182	76 182
Transaktioner med ägare:					
Utdelning			-47 500		-47 500
Utgående balans 2024-12-31	**12 014**	**82 754**	**1 143 547**	**76 182**	**1 314 497**

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-bd3-a5849762295eb

20250414112858

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		54 863	75 488
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	133 411	123 725
		188 274	199 213
Betald inkomstskatt		2 562	1 801
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		190 836	201 014
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		6 845	-10 017
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-54 387	62 442
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**143 294**	**253 439**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-506 638	-586 304
Avyttring av förvaltningsfastigheter		1 600	0
Förvärv av finansiella tillgångar		-559	-49
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-505 597**	**-586 353**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Erhållna koncernbidrag		60 000	0
Upptagna lån		350 000	320 000
Lämnade koncernbidrag		-219	-155
Utbetald utdelning		-47 500	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**362 281**	**319 845**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-22**	**-13 069**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		22	13 091
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		0	22

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a584976295eb

20250414112859

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Bostads AB Vätterhems årsredovisning har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagens bestämmelser och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1).

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

Bostads AB Vätterhem tillämpar den kostnadsslags-indelade resultaträkningen.

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas 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 3,4% och 4,9% beroende på fastighetens geografiska attraktivitetsläge.

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

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

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

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a584976295eb

20250414112860

Redovisnings- och värderingsprinciper

DEFINITIONER

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

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

Balanslikviditet
Omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder.

Driftnetto
Rörelseresultat före avskrivningar och finansiella poster.

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

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

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

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

Kortfristiga skulder
Skulder som skall betalas inom ett år.

Långfristiga skulder
Skulder som skall betalas över en längre tidsperiod.

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

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-bd3-a5849762295eb

20250414128611

Noter och tilläggsupplysningar

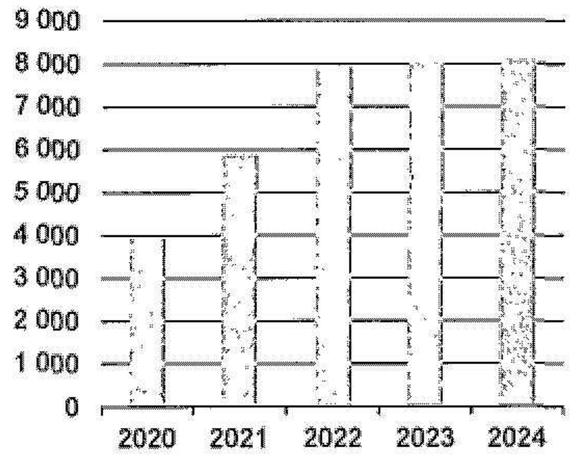
Belopp i tkr

Not 1 Hyresintäkter

	2024	2023
Bostäder	689 716	642 338
Avgifter hushållsel	15 204	15 004
Avgifter varm-/kallvatten	21 062	16 893
Lokaler	96 582	92 839
Garage, p-däck	11 291	10 386
Bilplatser etc.	16 879	15 181
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-6 371	-5 939
Lokaler	-1 159	-1 278
Garage, p-däck	-481	-733
Bilplatser etc.	-97	-82
Avgår rabatter etc.		
Underhållsrabatter	-5 125	-4 798
Hyresnedsättningar	-381	-406
Övriga rabatter	-1 906	-871
Summa:	**835 214**	**778 534**

Hyresbortfall pga outhyrda objekt uppgår för verksamhetsåret till 8 108 tkr (8 032), vilket motsvarar 1,0% (1,0) av bolagets totala hyresintäkter.

HYRESBORTFALL
(outhyrda objekt)



Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2024	2023
Ersättning från hyresgäst	3 274	4 896
Externa uppdrag m m	3 007	10 298
Summa:	**6 281**	**15 194**

Not 3 Specifikation av rörelsens kostnader

	2024	2023
Underhållskostnader	-124 587	-130 289
Reparationer	-45 367	-42 312
Fastighetsskötsel	-97 786	-95 327
Fastighets- och hushållsel	-40 760	-35 032
Vattenförbrukning	-35 349	-27 892
Uppvärmning	-45 006	-40 509
Försäkringspremier	-7 007	-5 962
Försäkringsärenden, självrisker etc	-7 298	-8 281
Hyres- och kundförluster	-2 492	-3 048
Återvunna hyresförluster	332	460
Administration	-113 386	-103 424
Marknadsföring	-10 390	-11 550
Hyresgästföreningens medel	-2 360	-2 697
Hållbarhet (projekt och aktiviteter)	-4 860	-4 578
Boendeservice	-6 783	-6 696
Övrigt	-584	-517
Fastighetsskatt/-avgift	-17 675	-15 768
Avskrivningar	-135 377	-124 800
Summa:	**-696 735**	**-658 222**

Av ovanstående kostnader avser cirka 13% (14) företag inom koncernen.

Ersättning till revisorer	2024	2023
KPMG AB, revisionsuppdrag	-210	-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 718 tkr (753). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande.

Förfallotidpunkt	2024	2023
Inom ett år	718	716
Senare än ett år men inom fem år	1 435	1 248
Senare än fem år	0	0
Summa:	**2 153**	**1 964**

Not 4 Fastighetsskatt/-avgift

	2024	2023
Fastighetsskatt/-avgift	-17 675	-15 768
Summa:	**-17 675**	**-15 768**

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a584976295eb

20250414412862

Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Löner och andra ersättningar		Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Samtliga anställda	-106 931	-99 112	-49 514	-47 847
			(-12 867)	(-13 337)

Av redovisade pensionskostnader 12 867 tkr (13 337), avser 453 tkr (422) 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	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
	-1 898	-1 873	-105 033	-97 239

Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor

	Män		Kvinnor	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Antal anställda	118	115	84	81
varav deltid	4	1	11	10

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

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a5849762 95eb

20250414112863

Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

Not 6 Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar

	2024	2023
Byggnader	-127 220	-117 758
Markanläggningar	-961	-956
Projekteringskostnader	-1 256	-1 333
Inventarier och maskiner	-5 940	-4 753
Summa:	**-135 377**	**-124 800**

Avskrivningsprinciper

	2024	2023
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	5%	5%
Inventarier och maskiner	20%	20%

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter banker etc	1 400	822
Summa:	**1 400**	**822**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån (moderbolag)	-81 827	-51 224
Avgifter kommunala borgensåtganden	-10 739	-9 587
Övriga finansiella kostnader	-165	-29
Summa:	**-92 731**	**-60 840**

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnat koncernbidrag	-198	-219
Erhållet koncernbidrag	49 000	60 000
Summa:	**48 802**	**59 781**

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	-493	0
Uppskjuten skatt	-26 990	-28 170
Summa:	**-27 483**	**-28 170**
Avstämning		
Redovisat resultat före skatt	103 665	135 269
Skatt enligt skattesats 20,6% (20,6)	-21 355	-27 865
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-5 796	-212
Ej skattepliktiga intäkter	39	19
Övrigt	-371	-112
Redovisad skattekostnad	**-27 483**	**-28 170**

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Byggnader

	2024	2023
Ingående ack anskaffningsvärden	5 736 956	5 506 075
Nyanskaffning/omklassificering under året	684 747	230 881
Utgående ack anskaffningsvärden	6 421 703	5 736 956
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 905 183	-1 787 426
Årets avskrivningar	-127 220	-117 758
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 032 403	-1 905 184
Utgående bokfört värde	**4 389 300**	**3 831 772**

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a584976295eb

20250414112864

Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

Mark

	2024	2023
Ingående ack anskaffningsvärden	264 743	257 143
Nyanskaffning under året	0	7 600
Avyttringar	-166	0
Utgående bokfört värde:	**264 577**	**264 743**

Markanläggningar

	2024	2023
Ingående ack anskaffningsvärden	47 787	46 569
Nyanskaffning under året	275	1 218
Utgående ack anskaffningsvärden	48 062	47 787
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 996	-13 041
Årets avskrivningar	-961	-956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 957	-13 997
Utgående bokfört värde:	**33 105**	**33 790**

	2024	2023
Byggnader	4 389 300	3 831 772
Mark	264 577	264 743
Markanläggningar	33 105	33 790
Utgående bokfört värde:	**4 686 982**	**4 130 305**

Taxeringsvärden

Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 8 307 036 tkr (7 869 900), varav byggnadsvärdet 5 842 013 tkr (5 624 683).

Not 12 Inventarier och maskiner

	2024	2023
Ingående ack anskaffningsvärden	74 559	66 982
Nyanskaffning under året	10 662	9 453
Avyttringar och utrangeringar	-1 131	-1 876
Utgående ack anskaffningsvärden	84 090	74 559
Ingående ackumulerade avskrivningar	-55 715	-52 838
Årets avskrivningar	-5 940	-4 753
Avyttringar och utrangeringar	1 123	1 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 532	-55 715
Utgående bokfört värde:	**23 558**	**18 844**

Not 13 Pågående ny- och ombyggnader

	2024	2023
Ingående värden	802 163	466 344
Nyanskaffning under året	495 701	522 416
Avskrivning projekteringskostnader	-1 256	-1 333
Omklassificeringar	-684 747	-185 264
Utgående värden:	**611 861**	**802 163**

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2024	2023
Ingående värden	200	200
Avyttringar	0	0
Utgående värden:	**200**	**200**

Specifikation av andelar i koncernföretag

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

Företag	Org.nr.	Säte	Eget kapital	Resultat
V-hem AB	559147-5396	Jönköping	28	-1
V-hem 2 AB	559147-5412	Jönköping	4 970	-88
V-hem 4 AB	559147-5438	Jönköping	28	-1
Parkerings AB	559147-5461	Jönköping	150	44

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024	2023
HBV förening	40	40
Summa:	**40**	**40**

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2024	2023
Innestående återbäring HBV	2 684	2 125
Summa:	**2 684**	**2 125**

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a584976295eb

20250414112865

Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024	2023
Återbäring/bonus (HBV)	599	592
Upplupna intäkter vatten/el	6 372	5 719
Upplupna parkeringsintäkter	3 173	2 766
Förutbetalda kostnader	4 164	3 715
Summa:	**14 308**	**12 792**

Not 18 Kassa och bank

	2024	2023
Kassa	0	22
Koncernkonto	0	0
Summa:	**0**	**22**

Not 19 Förändring av det egna kapitalet

	Aktiekapital	*Reservfond*	*Balanserad vinst*	*Årets resultat*
Belopp vid 2024 års ingång	12 014	82 754	1 083 948	107 099
Vinstdisposition			107 099	-107 099
Utdelning till ägarna			-47 500	
Årets resultat				76 182
Belopp vid 2024 års utgång	12 014	82 754	1 143 547	76 182

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.

	2024	2023
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader anläggningstillgångar	-26 480	-25 430
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-510	-2 740
Uppskjuten skattekostnad/intäkt	-26 990	-28 170
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära *skillnader anläggningstillgångar*	230 250	203 770
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	-510
Uppskjuten skatteskuld	**230 250**	**203 260**

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a5849762295eb

20250414112866

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	850 000	2 300 000	470 000

Av bolagets ovanstående långfristiga skulder är 3 620 000 tkr (3 270 000) räntebärande.

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

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittlig ränta	Andel av lån
Rörlig ränta	750 000	3,01%	20,7%
2025	400 000	0,31%	11,0%
2026	550 000	1,43%	15,2%
2027	400 000	2,84%	11,0%
2028	550 000	1,34%	15,2%
2029	500 000	3,30%	13,9%
2030	400 000	3,10%	11,0%
2031	70 000	3,55%	2,0%

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	2024	2023
Personalens källskatt	2 275	2 266
Övrigt	1 878	1 324
Summa:	**4 153**	**3 590**

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Förskottsbetalda hyror	63 774	49 932
Upplupna löner	9 234	8 949
Upplupna sociala avgifter	5 548	5 394
Övrigt	7 622	7 041
Summa:	**86 178**	**71 316**

Not 24 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2024	2023
Avskrivningar	135 377	124 800
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-1 428	0
Övriga avsättningar	-538	-1 075
Summa:	**133 411**	**123 725**

Not 25 Ställda säkerheter m m

	2024	2023
Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Fastigo (garantibelopp)	79	68

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	1 143 547 665 kr
Årets resultat	76 181 935 kr
Summa:	1 219 729 600 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna	38 500 000 kr
I ny räkning balanseras	1 181 229 600 kr
Summa:	1 219 729 600 kr

Not 27 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Nyproduktionen av 108 lägenheter på Slåttertiden (Öxnehaga) börjar närma sig projektslut. I januari blir första huset av fyra färdigställt, och övriga hus kommer stå klara under perioden februari - april 2025. Uthyrningsarbetet av dessa lägenheter pågår.

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a5849762295eb

20250414412867

Det datum som framgår av den digitala signaturen

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

Kenth Rossler | Mattias Danielsson | Carina Gardevall

David Hashemi | Anna Holmén | Mona Milton

Bertil Rylner | Margareta Sylvan

Raymond Paska, VD

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

KPMG AB

Michael Johansson

Auktoriserad revisor

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a5849762295eb

NETPUBLICATOR®
VERIFIED

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

20250414112872

Signed by: HANS-LENNART STENQVIST
Date: 2025-03-05 10:25:44
BankID refno: 0195659f-ee26-73c4-9ab6-db11248264 1a

Hans-Lennart Stenqvist

Signed by: YVONNE BLADH
Date: 2025-03-05 10:27:17
BankID refno: 019565a1-26b8-773e-9b72-767cd41afff5

Ledamot: Yvonne Bladh

Signed by: Patrik Lägermo
Date: 2025-03-05 10:25:37
BankID refno: 0195659f-c58d-7b63-90ff-f990e3902e06

Förtroendevald: Patrik Lägermo

Signed by: KENT ROSSLER
Date: 2025-03-05 10:27:06
BankID refno: 019565a1-2421-7a8b-81a5-773216f4f822

Förtroendevald: Kenth Rossler

Signed by: MATTIAS DANIELSSON
Date: 2025-03-05 10:26:23
BankID refno: 019565a0-9533-775e-bdcc-50093c669547

Ledamot: Mattias Danielsson

Signed by: Carina Gardevall
Date: 2025-03-05 10:53:00
BankID refno: 019565b8-c833-72cc-be06-767f814d04f1

Ledamot: Carina Gardevall

Signed by: DAVID MEHDI HASHEMI
Date: 2025-03-05 10:35:08
BankID refno: 019565a8-8110-7357-b9af-560c3901c6f9

Ledamot: David Hashemi

Signed by: Ruth Anna Maria Holmén
Date: 2025-03-05 10:24:13
BankID refno: 0195659e-928d-7286-a3c4-f5ce88b30a75

Ledamot: Anna Holmén

Signed by: Mona Ingeborg Milton
Date: 2025-03-05 10:28:18
BankID refno: 019565a2-0f91-7f14-8bb2-222063fb5601

Förtroendevald: Mona Milton

Signed by: BERTIL RYLNER
Date: 2025-03-05 10:25:45
BankID refno: 0195659f-e136-7e78-b714-60581e8dccbf

Förtroendevald: Bertil Rylner

Signed by: Ingrid Margareta B Sylvan
Date: 2025-03-05 10:29:30
BankID refno: 019565a2-ec6d-71b6-8e14-4acca19bb175

Ledamot: Margareta Sylvan

Signed by: RAYMOND SEVERUS PASKA
Date: 2025-03-05 10:25:48
BankID refno: 0195659f-fd92-71ca-acf1-b9b08f2f8098

Raymond Paska

Signed by: MICHAEL JOHANSSON
Date: 2025-03-06 10:10:27
BankID refno: 01956ab8-35cb-713f-85cf-b5924afa7104

Michael Johansson

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a584976295eb

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

Vätterhem
Hem för livet

2025-04-09

20250414128 73

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Bostads AB Vätterhem intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 28 mars 2025. 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 2025-04-09

Raymond Paska

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

20250414112874

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads Aktiebolaget Vätterhem för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostads Aktiebolaget Vätterhems finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, *med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det* finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Penneo document key: SHDX1-6C4OC-KDPM0-CVKQT-ZHCOA-DYWGL

20250414112875

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.
Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Penneo document key: SHDX1-6C4OC-KDPM0-CVKQT-ZHCOA-DYWGL

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

KPMG AB

Michael Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

MICHAEL JOHANSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 2c390814cbc615[...]489f9fc946cf3
IP: 195.84.xxx.xxx
2025-03-06 09:02:45 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: SHDX1-6C4OC-KDPM0-CVKQT-ZHCOA-DYWGL

20250414112876

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

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

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

20250414128658

Fastighetsförteckning

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

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a5849762295eb

20250414128 69

Fastighetsförteckning

Fastighet		Värde	bostäder		lokaler				taxeringsvärde		
		år	antal	yta/m²	antal	yta/m²	garage..	p-platser	mark	byggnad	totalt
Slåttergillet 1	Kohagsgatan 80-118	1993	101	8 017			57	72	23 337	74 144	97 481
Slåttergillet 2	Kohagsgatan 36-78	1994	124	9 315			54	83	26 073	86 161	112 234
Slåttergillet 3	Kohagsgatan 119				1	1 315					
Slåttergubben 1	Oxhagsgatan 75	1991	32	2 716	8	1 598	16		9 801	29 313	39 114
Slåtterkarlen 1	Oxhagsgatan 57-61				5	3 442					
Slåtterräfsan 1	Oxhagsgatan 1-25	1989	52	3 872	2	1 453	29	32	11 874	39 000	50 874
Slåttertiden 1	Kalvhagsgatan 30		60	3 078	1	500			21 000	32 472	53 472
Slåttervallen 1	Kalvhagsgatan 34				1	1 315					
Slåttervallen 2	Kalvhagsgatan 1-37	1985	97	7 722			42	62	21 920	63 844	85 764
Slåttervallen 3	Kohagsgatan 2-34	1985	86	6 416	3	354	35	67	19 668	51 711	71 379
Slåtterängen 1	Kohagsgatan 87-117	1992	84	6 588			50	59	18 200	60 000	78 200
Slöjdpåsen 1	Oxhagsgatan 117-159	1982	123	9 717			49	71	23 370	78 928	102 298
Slöjdsalen 1	Oxhagsgatan 82-122	1983	119	9 527	1	5	63	71	26 259	76 267	102 526
Slöjdsalen 2	Oxhagsgatan 46-76	1983	95	7 225	2	98	44	42	19 904	60 126	80 030
Slöjdtimmen 1	Oxhagsgatan 77-113	1984	101	7 627			47	55	21 737	61 875	83 612
Smultronkorgen 1	Lahagsgatan 1-43	1990	121	9 371	1	28	53	101	25 486	85 116	110 602
Smultronkorgen 2	Oxhagsgatan 2-42	1989	121	8 960	2	497	54	49	24 724	79 192	103 916
Smultronplantan 1	Hästhagsgatan 1-39	1991	100	8 188			48	72	20 361	73 045	93 406
Smultronplantan 2	Lahagsgatan 4-40	1990	100	7 603			45	59	20 091	67 969	88 060
Smultronstället 1	Lahagsgatan 2	1978			3	1 285			2 386	2 478	4 864
Småskolan 2	Oxhagsgatan 161				2	5 477					
Spädbarnet 1	Hästhagsgatan 41	2022	39	2 891			62		8 000	54 434	62 434
Stensholm 1:731	Rättarevägen 20	2015	23	1 603				27	4 006	24 600	28 606
Stensholm 1:756	Klockarlyckan 9-39	2017	30	1 432					3 620	29 000	32 620
Stensholm 1:757	Sotåsgatan 1,3,5	2020	47	2 949				43	8 400	49 000	57 400
Storskolan 1	Oxhagsgatan 63-73				3	7 688					0
Tabellen 1									21 000		21 000
Tankbilen 1									9 520		9 520
Taxin 1	Ebba Ramsays väg 31	1956	3	180					765	1 318	2 083
Taxin 2	Ebba Ramsays väg 91	2023					114				0
Torget 1		2024	164	9 302	8	1 658	88		43 486	108 024	151 510
Trafiken 1									24 500		24 500
Traktorn 1											0
Traktorn 2	Ceciliagatan 26 m fl	2017	30	2 037				31	10 800	39 000	49 800
Trampbilen 1									28 700		28 700
Transporten 1									24 500		24 500
Trehjulingen 1											0
Trillan 1									4 900		4 900
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											0
Turlistan 1									25 200		25 200
Tåget 1	Ceciliagatan 2-12	2015	79	6 343	1	40		30	33 052	120 391	153 443
Union 2	Linnégatan 2								8 600	17 400	26 000
Union 14	Drottninggatan 25	1984	70	3 163	6	693			16 684	38 400	55 084
Vanten 1	Birkagatan 8	1962			11	7 000		93	12 400	27 000	39 400
Vapnet 2	[illegible]	1960	96	8 960	6	1 028	14	146	22 960	69 060	[illegible]

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a584976295eb

20250414112870

Fastighetsförteckning

Fastighet		Värde	bostäder		lokaler				taxeringsvärde		
		år	antal	yta/m²	antal	yta/m²	garage..	p-platser	mark	byggnad	totalt
Vasa 2	Polstjärnevägen 43	2015	32	2 215				39	10 200	38 000	48 200
Vasallen 1	Banérvägen 5, 11-29	1957	95	5 840	1	109	8		27 882	49 451	77 333
Vasallen 2	S Apollovägen 42, 44	2011	49	3 458				37	16 200	58 000	74 200
Vasen 1	Birkagatan 14-18	1960	96	5 382			26	49	25 680	50 621	76 301
Vasen 2	Birkagatan 20-26	1959	111	6 713	2	358	24	60	31 963	60 305	92 268
Vasen 4	S Apollovägen 32-38	1959/60	116	7 024			33	97	34 097	63 781	97 878
Vejden 1	Koriandervägen 16-30	2018	48	3 240				18	18 400	63 000	81 400
Venusskon 2	Birger Jarlsgatan 21-29 m fl	1957/58	342	20 347	9	462	84	274	98 443	175 461	273 904
Westfalen 3	Birger Jarlsgatan 12	1973/83			5	831			1 884	5 272	7 156
Westfalen 5	Birger Jarlsgatan 14	1975					28	14	1 078	503	1 581
Vidöstern 2	Birkagatan 2-4	1954/55	95	5 445				15	25 600	46 807	72 407
Vidöstern 3	Birger Jarlsgatan 1-9 m fl	1954/55	201	13 093	7	731	28	58	58 503	110 251	168 754
Vidöstern 5	Duvgatan 11-93 m fl	1953	332	18 546	9	1 072	89	196	83 497	138 015	221 512
Vidöstern 6	Duvgatan 2, 10-22	1952/53	55	3 156	3	676		60	15 421	26 494	41 915
Viljan 2 (cistern)	Birger Jarlsgatan										
Vingpennan 2	Castorgatan 11,13	2020	24	1 270				21	6 400	24 600	31 000
Västerbotten 1	Polstjärnevägen 11-41	1956	118	6 760					31 000	61 083	92 083
Västerås 1	Polstjärnevägen 2-6 m fl	1956	101	5 677			16	21	26 000	47 000	73 000
Äppelbladet 3	Igelkottsvägen 14-16	2019	22	1 072					8 800	26 000	34 800
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	339	9 559	1	14			21 400	102 023	123 423
Önskedrömmen 9	Kärrhöksgatan 80-88	1969	227	7 974					17 600	81 000	98 600
Önskedrömmen 10	Kärrhöksgatan 56-64	1968	89	6 906	5	287			17 476	47 594	65 070
Önskedrömmen 11	Kärrhöksgatan 68-76	1968	102	6 492	1	1 363			13 994	51 693	65 687
Önskedrömmen 13	Kärrhöksgatan 46-54	1968	104	6 592	1	696			16 435	62 414	78 849
" (kiosk)									47		47
Önskedrömmen 14	Kärrhöksgatan 78				1	506					
Önskedrömmen 16	Kärrhöksgatan 24-30	1969	66	4 770	1	257			11 508	33 830	45 338
Önskedrömmen 17	Kärrhöksgatan 34-42	1969	83	5 936	3	237			14 186	41 507	55 693
Önskedrömmen 19	Kärrhöksgatan 14-22	1969	80	6 135					11 800	42 000	53 800
Önskedrömmen 21	Tornfalksgatan 1-11		62	3 825	9	3 099					
Önskedrömmen 22	Kärrhöksgatan 4-12	1969	89	6 135					14 600	42 000	56 600
Önskemålet 1	Tornfalksgatan 2-12	1969	125	7 647					18 400	54 000	72 400
Önskemålet 3	Fiskgjusegatan 2-8	1970	70	4 975					11 800	34 000	45 800
Önskemålet 5	Fiskgjusegatan 10-16	1970	71	5 070					11 800	35 000	46 800
Överlåtelsen 1	Havsörnsgatan	1970			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	99	7 675	3	297			18 658	53 715	72 373
Överlåtelsen 11	Pärlugglegatan 7				1	823					
Överlåtelsen 12	Havsörnsgatan	1971					82	83	3 300	1 293	4 593
Överlåtelsen 13	Spårvägsgatan 1-3 m fl	1970	106	5 280	4	12 366			13 800	89 825	93 288

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-9bd3-a584976295eb

20250414128711

Fastighetsförteckning

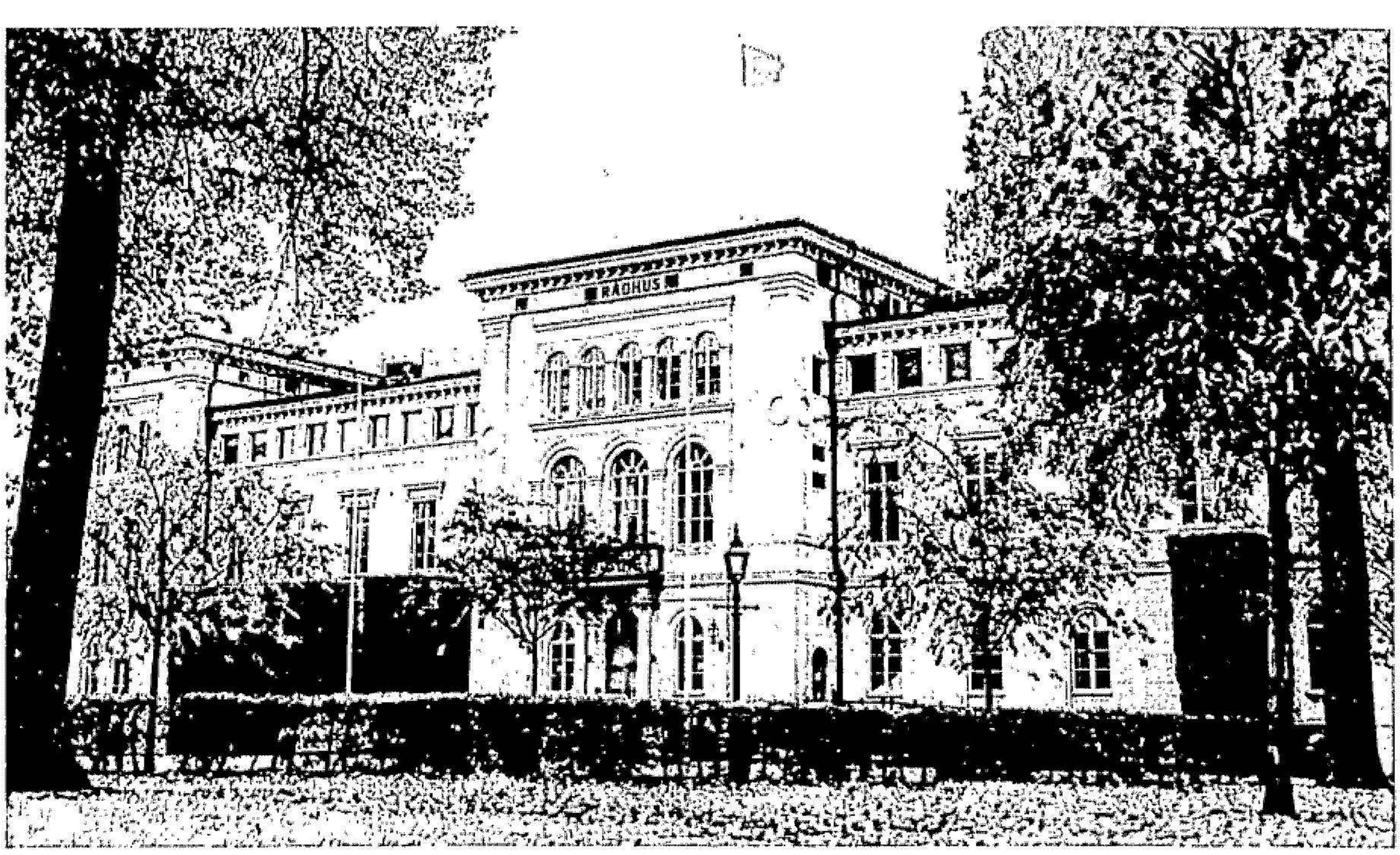
Fastighet		Värde	bostäder		lokaler				taxeringsvärde		
		år	antal	yta/m²	antal	yta/m²	garage..	p-platser	mark	byggnad	totalt
Överläraren 5	Sparvhöksgatan 1	1972			24	5 708			6 200	19 000	25 200
Övermannen 1	Havsörnsgatan	1971					107	136	3 300	1 677	4 977
Övermannen 2	Havsörnsgatan	1972					105	132	245	1 564	1 809
Övermannen 4	Havsörnsgatan 5-13	1972	103	7 298					17 000	50 000	67 000
Övermannen 7	Havsörnsgatan 17-25		86	4 865	2	988					
Övermannen 8	Havsörnsgatan 45-51	1972	71	5 058					11 600	35 000	46 600
Övermannen 10	Havsörnsgatan 63-69	1971	82	5 995					14 200	42 000	56 200
Övermannen 12	Havsörnsgatan 89-97	1971	102	7 972					18 800	55 000	73 800
Övermannen 15	Havsörnsgatan 85-87	1971	47	3 770					8 600	26 000	34 600
Övermannen 16	Havsörnsgatan 77-83	1971	81	5 820					13 400	41 000	54 400
Övermannen 18	Havsörnsgatan 33-43	1972	125	7 736					18 400	55 000	73 400
Övermannen 19	Havsörnsgatan 55-61	1972	82	5 854					13 800	41 000	54 800
Övermannen 20	Havsörnsgatan 3	1972			2	735		32	883	2 045	2 928
Övermannen 21	Havsörnsgatan										
SUMMA			9 045	585 729	270	87 638	2 671	4 214	2 465 023	5 842 013	8 307 036

Signature reference: fe122812-df2e-4e9f-bd3-a5849762951eb

ank=20250526;20250527011196

JÖNKÖPINGS RÅDHUS AB

(Organisationsnummer 556380-7162)



Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

Årsredovisning 2024

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Jönköpings Rådhus AB (org nr 556380-7162) med säte i Jönköping avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 12 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 11 800 lägenheter, vilket utgör ca 16 % av antalet lägenheter i Jönköpings kommun. Därtill kommer ca 110 300 m² lokaler.

Energi- och avfallsbolag

Kommunens energiverksamhet bedrivs genom underkoncernen Jönköping Energi AB. Moderbolaget Jönköping Energi producerar och säljer elenergi samt distribuerar och säljer fjärrvärme och fjärrkyla. Dessutom driver bolaget ett bredbandsnät - Wetternet. Dotterbolaget Jönköping Energi Nät AB svarar för den lokala distributionen av el. Dotterbolaget, Huskvarnaåns Kraft AB, äger vattenkraftsanläggningar, vilka utarrenderas till Jönköping Energi AB. Dotterbolaget Jönköping Energi Energitjänster AB tillhandahåller tjänster inom energiområdet och teknisk försörjning. 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 samt en fastighet på Momarken i vilken June Avfall & Miljö AB förhyr hela fastigheten, genom dotterbolaget Jönköpings kommuns Förvaltnings AB.

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

ank=20250526-20250527701197

Förvaltningsberättelse

Övriga bolag

Jönköping Airport AB driver den regionala flygplatsen i Jönköping. Bolaget ägs till 50 % av Region Jönköpings län. Södra Munksjön Utvecklings AB:s verksamhet består i att inom ramprogramområdet Södra Munksjön förvärva, utveckla, äga, förvalta, bebygga, försälja och hyra ut fastigheter. Bolaget skall inneha ett samlat ansvar för frågorna inom området för ramprogrammet. Även inom områdena Torsvik/Stigamo, d.v.s. norra delen av Log Point South Sweden, skall bolaget aktivt verka för områdets utveckling. Under året har bolaget förvärvat 2 fastighetsaktiebolag varav 1 har fusionerats under 2024. Det andra bolaget är ett dotterbolag till Södra Munksjön Utvecklings AB. Vidare finns det vilande bolaget Torsviks Terminal AB inom koncernen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Elmia AB har under 2024 arrangerat 23 mässor samt ett flertal kongresser och konferenser vilket genererade ca 550 000 besökare. Det har varit ett intensivt år med många genomföranden och en tydlig trend där viljan att mötas i olika sammanhang återigen är stor. Några av mässorna som genomförts under året är Elmia Solar, Elmia Produktionsmässor, Elmia Lantbruk och Elmia Husvagn/Husbil. I mitten av februari förvärvades mässan Entreprenad Live genom köp av bolaget Live Business Media Group Sweden AB. Detta bolag har i december fusionerats med Elmia. Mässan genomfördes framgångsrikt i september.

Destination Jönköping AB har under året medverkat till att flera evenemang och möten genomförts, bland annat arrangerades Klossfestivalen, Hallbybollen, Ungdoms-EM i Mountainbike och Thunderfield. Bolaget har även deltagit i Destinationsdagarna som arrangerades i Helsingborg. Arbete fortgår för fullt för nästa stora evenemang, O-ringen, som kommer hållas i Jönköpingstrakten 2025. Under hösten togs beslut om att Jönköping tilldelats en delfinal i Melodifestivalen under 2025 vilket genererat mycket arbete i slutet av 2024 och början av 2025. Ett arbete med att utveckla och driva arbetet med platsvarumarket för Jönköpings kommun har påbörjats under hösten. Arbetet kring detta beräknas vara klart under 2025. Bolaget har under året varit delaktiga i arbetet med att ta fram en ny evenemangsstrategi. Denna strategi förväntas beslutas av kommunfullmäktige i början av 2025. Konsertdelen har genomfört 148 föreställningar jämfört med 133 under 2023. Även publikantalet har ökat från 45 000 till 49 000.

Junehem och Vätterhems nyproduktion av hyresrätter har påverkats av de kraftigt ökade byggpriserna i kombination med stigande räntor. Det pågår flera nybyggnationsprojekt men båda bolagen avvaktar med att starta några nya projekt. I Junehem har byggnation på ett flertal platser genomförts. I Sörsjön har inflyttning skett i 68 lägenheter vilket innebär att samtliga 143 lägenheter som uppförts i 11 hus numera har hyresgäster. I Bankeryd centrum har inflyttning skett i trygghetsboende som består av 15 lägenheter. I Vätterhem har byggnation av 164 lägenheter samt lokaler på Strandängstorget genomförts. Inflyttning har skett i 2 etapper under våren medan i övriga 2 etapper har inflyttning skett under hösten 2024. Byggnation pågår av 108 lägenheter på Öxnehaga, varav det är tänkt att hälften uppförs som hyresrätter och hälften som bostadsrätter. Då intresset för bostadsrätterna är svalt kommer samtliga lägenheter uppföras som hyresrätter. Dessa lägenheter beräknas stå klara för inflyttning under första halvåret 2025. I båda bostadsbolagen har omfattande underhållsåtgärder genomförts. Bolagens totala underhållskostnader uppgick till 166 mnkr (171 mnkr), vilket motsvarar 189 kr/m2 (199 kr/m2). Båda bostadsbolagen har höjt bostadshyrorna under 2024. Den genomsnittliga bostadshyran har höjts med ca 6% och uppgår därmed till ca 1 175 kr/m² för Vätterhem och till ca 1 140 kr/m² för Junehem. Ingen av bolagen har några vakanser. Även lokalmarknaden får ses som tillfredsställande även om efterfrågan på lokaler är mer instabil. I början av juni tillträdde Junehem aktierna i fastighetsbolaget Emilhus Attarp 2:553 AB. Detta bolag äger en fastighet i centrala Bankeryd med Coop-butiken som hyresgäst. Emilhus Attarp 2:553 AB har i början av oktober fusionerats med Junehem AB. I Vätterhem kommer arbetet med att omvandla Huskvarna stadshus till lägenheter att påbörjas när detaljplanen är ändrad, vilket beräknas ske under 2025.

Inom koncernen Jönköping Energi har verksamheten under 2024 präglats av fortsatt låga elpriser samtidigt som bränslepriserna legat kvar på en fortsatt hög nivå. Kunders fortsatta energibesparing har inneburit en minskad energiomsättning jämfört med 2023, för såväl energihandels- som elnätsverksamheten. Koncernens gemensamma resultat har även under 2024 utmanats av det svaga resultatet inom fjärrvärme- och elproduktionsverksamheten. Fjärrvärmeverksamhetens resultat förklaras av betydande kostnadsökningar avseende bränslekostnader, kostnader för utsläppsrätter samt inflationens effekt de senaste åren på bland annat underhållskostnader. Lägre spotpriser i elmarknaden har också inneburit ett försämrat resultat för elproduktionsverksamheten. Under 2024 har fjärrvärmeverksamheten inom Jönköping Energi byggt förstärkningsledningar till Hedenstorp och industriområdet på Torsvik, för att möta behoven i de olika industriområdena. Under året har reinvesteringen på Ryhov med tre nya biooljepannor påbörjats som ersatt de två befintliga pannorna från 1972. På Torsvik, där bolaget har sin basproduktion, har bolaget nu ett nytt 10 MW batteri. Batteriet är prekvalificerat för stödtjänster mot Svenska kraftnät. Utöver detta så har relativt tunga reinvesteringar gjorts i kraftvärmeverket för energiåtervinning från avfall. Inom elnätsverksamheten har omfattande investeringarna genomförts för att säkra en fortsatt hög tillgänglighet och för att möta framtida volymökningar och nyanslutningar. Mätarbytesprojektet avslutades under 2024. Nu har samtliga kunder i nätområdet en smart elmätare som innehåller nya funktionskrav. Totalt 57 000 nya mätare har bytts mellan åren 2020-2024.

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

Förvaltningsberättelse

I början av 2025 har Jönköping Energi tecknat ett investeringsavtal avseende 25% av aktierna i Modity Energy Trading AB, ett av Sveriges ledande energihandelsbolag. Tillträde till aktierna sker den 1 april 2025. Övriga delägare är Kraftringen Energi AB, Öresundskraft AB och Umeå Energi AB. Bolaget ägs till lika delar av de fyra bolagen. Genom delägarskapet i Modity får bolaget tillgång till kompetens och resurser som gör det möjligt att möta de snabba förändringarna inom energimarknaden.

De kommande åren står avfallsbranschen inför en rad stora förändringar med nya regleringar samtidigt som det kommunala renhållningsansvaret utökas successivt. June Avfall och Miljö AB tog från 1 januari över insamlingsansvaret av förpackningar. Denna insamling sker på 49 återvinningsstationer utspridda i de 3 kommunerna. Viss del av denna hantering ersätts genom bidrag från Naturvårdsverket. Från och med 2024 har det införts lagkrav på obligatorisk utsortering av matavfall. Det innebär att bolaget under hösten har infört fastighetsnära insamling även för de sista villorna och fritidshusen som ännu inte hade infört detta.

Inom Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB har arbetet med byggnation av nytt storkök i lokalerna som Elmia hyr fortsatt. Beslut om att genomföra denna byggnation togs i kommunfullmäktige under året. Projektet beräknas kosta ca 65 mnkr och förbättrar samt utökar kapaciteten för att tillaga måltider markant. Arbetet med ombyggnationen beräknas påbörjas under kvartal 1 2025. I Science Park House görs flera investeringar och underhållsarbeten för att anpassa lokalerna för kommande hyresgäster. Bolaget har goda förhoppningar om att vakanserna i båda husen kommer att sjunka. Som en följd av kommunens fastighetsstrategi har förvärv av Automobilpalatset från Jönköpings kommunen gjorts i början av 2024.

Högskolefastigheter har under året fortsatt det omfattande arbetet med ny detaljplan för området söder och öster om Hälsohögskolan samt för Mariedalsparken. Diverse utredningar har genomförts och byggentreprenör är upphandlad. Parallellt uppdrag gällande arkitekter har genomförts och tilldelning har skett under året. En lagakraft vunnen detaljplan beräknas erhållas under 2026. I Studenternas Hus har den invändiga ombyggnationen för anpassning till Tekniska Högskolans verksamhet färdigställts. Campus Gränna har under året tecknat avtal om försäljning av studentboendet Berghem. Ny ägare tillträder fastigheten i början av 2025.

Flygtrafiken på Jönköping Airport består av charterflyg och fraktflyg. Utöver den kommersiella flygtrafiken fyller flygplatsen en viktig samhällsfunktion för trafik som brandflyg, ambulansflyg och polisflyg samt militära transporter. Mängden frakt som hanterades under 2024 minskade något jämfört med föregående år. Antal passagerare på Jönköping Airport har ökat med 32 % procent jämfört med föregående år och sammanlagt reste knappt 29 000 passagerare till och från flygplatsen. Antalet charteravgångar ökade markant under 2024 jämfört med 2023. Detta då framförallt en aktör breddat sitt sommarutbud. Utöver charterrörelser har flygplatsen även samhällsnyttiga flygrörelser. Till denna kategori hör bland annat militärflyg, polisflyg, brandflyg och ambulansflyg. Jönköping Airport har under 2024 varit tillfällig beredskapsflygplats, vilket flygplatsen även kommer vara under 2025.

Södra Munksjön Utvecklings AB arbetar intensivt för att kunna sälja mark i Skeppsbroområdet. Trots tuffa förutsättningar för byggaktörer, med höga byggpriser och kapitalkostnader, har bolaget har goda förhoppningar om att kunna sälja viss del av sitt markinnehav någon gång under 2025. Bolagets arbete med konsortiebildning och utredningar inför granskning av detaljplanen i området östra Skeppsbron är i slutfasen. Byggnation pågår för fullt av Skeppsbroparken. Denna beräknas vara färdigställd under 2026. För att kunna driva och genomföra en strategisk stadsomvandling har bolaget under 2024 förvärvat två fastighetsbolag, ett i Fridhemsområdet och ett i Skeppsbroområdet.

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

Förväntad framtida utveckling

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

Utvecklingen på elmarknaden bedöms bli fortsatt svår att förutsäga under 2025. Jönköping Energi påverkas mycket av energisituationen på kontinenten tillsammans med händelser inom och utanför Norden. Minskningen av planerbar elproduktion ökar beroendet av ej planerbar vind- och solenergi. Detta bidrar till stora prisvariationer både i det långa och det korta perspektivet. Elnätsbranschen står inför omfattande elnätsinvesteringar, förändrad intäktsreglering från 2028, nya direktiv, förordningar och nätkoder med mera. Investeringar i elnätet, tillsammans med ökad digitalisering för ett effektivt nyttjande av elnätet, kommer vara en viktig framtida utveckling.

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

ank=20250526701198

Förvaltningsberättelse

Från och med 2025 införs lagkrav på separat insamling av textilavfall och fiskeredskap av plast. Under 2025 kommer June Avfall % Miljö att arbeta vidare med att förbereda sig inför att utföra insamling av förpackningar från flerbostadshus i egen regi.

Jönköping Airport AB budgeterar för minusresultat 2025 om ca 35 mnkr. Då bolaget numera är hälftenägt av Region Jönköpings län täcks underskottet till 50 % av dem. Även SMUAB budgeterar för ett minusresultat om ca 26 mnkr för 2025. Bolaget har dock goda förhoppningar om att försäljning av mark ska kunna genomföras under 2025 vilket skulle reducera underskottet eller till och med leda till att ett överskott erhålls.

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 köldmediehantering, 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 2024 har en del markprovtagning genomförts vid misstanke om förorening av mark, både på egen fastighet och vid grävning i samhället. Vid några tillfällen har sanering genomförts.

På kraftvärmeverket Torsvik har verksamheten flutit på bra under året. Några avvikelser har förekommit och alla har hanterats i god dialog med tillsynsmyndigheten. Under 2023 överskred Jönköping Energi den tillåtna mängden rökgaskondensat som släppts ut från biobränslepannan på Torsvik. Under 2024 har bolaget därför ansökt om en villkorsändring och väntar nu på besked i ärendet. Mängden rökgaskondensat överskreds även 2024. Förutom det stora kraftvärmeverket finns ytterligare ett antal tillstånds- och anmälningspliktiga produktionsanläggningar för fjärrvärme. Den nya lagstiftningen för medelstora förbränningsanläggningar förväntas få stor betydelse för anläggningarnas framtid och kan kräva investering i ny reningsutrustning. 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 elva sortergårdar, varav åtta är tillståndspliktiga enligt miljöbalken. Resterande tre är anmälningspliktiga. I tillstånden regleras bland annat vilka typer samt mängd avfall som får tas emot och mellanlagras vid anläggning, hur avfallet får hanteras och förvaras samt hur kontroll ska ske vid anläggning.

Väsentliga risker

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

Lånevolym och finansiering

Som ett led i att bredda finansieringsmöjligheterna och minska de finansiella riskerna arbetar internbanksverksamheten med ett certifikats- respektive MTN-program i Jönköpings kommuns namn. För att få bästa villkor för dessa program har kommunen genomgått en ratingprocess och erhållit kreditbetyget AA+ av Standard & Poor´s. Genom dessa båda program tillsammans med medlemskap i Kommuninvest tryggas den kortfristiga betalningsberedskapen och tillgodoser behovet av långfristig finansiering. Via programmen har upplåning gjorts med 7 150 mnkr, varav 5 300 mnkr vidareutlånats till bolagskoncernen. Koncernens upplåning uppgick på balansdagen till 12 733 mnkr, en ökning med 892 mnkr jämfört med föregående årsskifte. Kommunkoncernen har åtta externa kreditgivare, varav Kommuninvest har den största volymen motsvarande ca 50 % (54 %) av låneportföljen. Rådhus AB-koncernens bolag hade vid årsskiftet en sammantagen skuld på 59 mnkr i det för kommunkoncernen gemensamma koncernkontot.

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

Förvaltningsberättelse

Låneskuldens genomsnittliga ränta uppgick vid årsskiftet till 2,38 %, vilket är 0,44 procentenheter högre jämfört med föregående årsskifte. Den genomsnittliga räntebindningstiden, uppgick till 2,52 år medan andelen lån utan räntebindning vid lånets upptagande med kortare räntebindning än tre månader uppgick till 22 %. Lån med längsta räntebindningstid förfaller år 2031. Kapitalbindningstiden uppgick till 2,82 år 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 ränteutveckling.

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.

Valutarisk
Den finansiella elmarknaden i Norden prissätter el i euro. Den valutarisk som uppkommer vid användandet av finansiella terminer har överlåtits till Jönköping Energis samarbetspartners.

Resultat och ställning

Resultat
Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår för året till 95 mnkr, vilket är 93 mnkr sämre jämfört med 2023. Det finns flertalet skillnader i resultatet jämfört med föregående år. Elmia har under 2024 haft ett år med fler antal mässor och evenemang jämfört med 2023 varför resultatet är ca 35 mnkr bättre än föregående år. Jönköping Energi uppvisar ett resultat som är ca 105 mnkr sämre än 2023. Detta förklaras främst av betydande kostnadsökningar inom fjärrvärmeverksamheten samt lägre spotpriser i elmarknaden vilket försämrat resultatet för elproduktionsverksamheten. Södra Munksjön Utvecklings AB och Junehem uppvisar ett försämrat resultat om ca 10 mnkr vardera jämfört med 2023. Detta beror främst på ökade finansiella kostnader. Vidare kan konstateras att finansnettot för koncernen som helhet har försämrats jämfört med 2023 med ca 70 mnkr. Detta beror dels på en utökad upplåning men framförallt på att den genomsnittliga räntan har stigit från 1,94 % till 2,38 %. Resultatet för koncernen motsvarar en avkastning på genomsnittligt eget kapital på ca 3,3 % (6,8 %).

Nettoomsättning
Koncernens omsättning har ökat med ca 0,9 % och uppgår totalt till 3 628 mnkr (3 595 mnkr).

Finansnetto
Koncernens finansnetto har under året försämrats med 70 mnkr till -301 mnkr. Detta förklaras främst av en högre genomsnittlig räntesats samt en högre upplåning. De finansiella intäkterna uppgår till 44 mnkr (41 mnkr).

Eget kapital
Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 2 2824 mnkr, vilket är en ökning med 60 mnkr. Ökningen hänför sig årets resultat om 60 mnkr. Koncernens soliditet har minskat med 0,5 procentenheter till 16,2 %.

Investeringar
Årets investeringar i materiella anläggningstillgångar har uppgått till 1 477 mnkr (1 613 mnkr), varav energibolagen svarar för 610 mnkr, förvaltningsbolagen för 65 mnkr, bostadsbolagen för 660 mnkr, June Avfall för 105 mnkr samt övriga bolag för 35. Investeringar har även skett genom förvärv av flera bolag som äger fastigheter samt immateriell rättighet. Dessa investeringar uppgår till ca 87 mnkr.

JÄMFÖRELSETAL, KONCERNEN

mnkr	2024	2023	2022	2021	mnkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 628	3 595	3 582	2 835	Balansomslutning	17 450	16 533	15 433	14 331
Finansnetto	-301	-231	-111	-86	Soliditet, %	16,2	16,7	16,9	16,0
Resultat [1]	95	188	392	144	Investeringar [2]	1 477	1 613	1 524	1 765
					Antal årsarbetare	881	880	821	790

[1] resultat efter finansiella poster

[2] nettoinvesteringar i materiella anläggningstillgångar

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

ank=20250525701199

Förvaltningsberättelse

JÄMFÖRELSETAL, MODERBOLAG

mnkr	2024	2023	2022	2021	mnkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4	4	4	4	Balansomslutning	13 234	11 986	11 009	10 330
Finansnetto	20	42	83	15	Soliditet, %	3,3	3,1	3,4	3,2
Resultat [1]	79	-17	43	8	Investeringar [2]	2	5	2	3

[1] resultat före skatt

[2] investeringar i materiella anläggningstillgångar

Moderbolaget

Styrelse och administration

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

Lånevolym

Moderbolagets långfristiga upplåning uppgick på balansdagen till 12 201 mnkr, en ökning med 1 103 mnkr jämfört med föregående årsskifte. Av upplåningen avser 1 290 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. 2024-12-31 utnyttjades 8 037 mnkr av den totala ramen.

Internbank

Jönköpings Rådhus AB förvaltar kommunkoncernens finansiella koncernkonto. Per 2024-12-31 var saldot på centralkontona i banken 187 mnkr. Moderbolaget hade per samma datum en fordran på sina företagskonton med 116 mnkr. Kommunens nettofordran på sina koncernkonton uppgick till 246 mnkr. Dotterbolagens nettoskulder på sina koncernkonton uppgick till 175 mnkr.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Moderbolaget har mottagit koncernbidrag med 163 mnkr. Samtidigt har moderbolaget lämnat koncernbidrag med 94,9 mnkr och aktieägartillskott med 117 mnkr. Totala anteciperade utdelningar som moderbolaget erhållit uppgår till 47 mnkr.

Bolaget har efter räkenskapsårets utgång fattat beslut på bolagsstämma om utdelning till ägaren om 30 mnkr.

Resultat

Årets resultat utvisar en vinst före skatt om 79,4 mnkr.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolagets ekonomiska resultat och den ekonomiska ställningen per 2024-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	206 728 008 kronor
Årets resultat	67 707 269 kronor
	274 435 277 kronor

Styrelsen föreslår årsstämman att:

I ny räkning balanseras	274 435 277 kronor
	274 435 277 kronor

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

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

Resultaträkning

mnkr	Not	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Nettoomsättning	1	3 628	3 595	4	4
Aktiverat arbete för egen räkning		38	41	-	-
Övriga rörelseintäkter	2	156	196	0	0
		3 822	3 832	4	4
Råvaror och förnödenheter		-433	-376	-	-
Handelsvaror		-323	-489	-	-
Övriga externa kostnader	3,4	-1 214	-1 201	-11	-11
Personalkostnader	5	-750	-712	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 14-18	-698	-635	-2	-1
Övriga rörelsekostnader	7	-8	-	-	-
		-3 426	-3 413	-13	-12
Rörelseresultat		**396**	**419**	**-9**	**-8**
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-	-	30	66
Ränteintäkter och liknande poster	9	44	41	286	208
Räntekostnader och liknande poster	10	-345	-272	-296	-232
		-301	-231	20	42
Resultat efter finansiella poster		**95**	**188**	**11**	**34**
Bokslutsdispositioner	11	-	-	68	-51
		-	-	68	-51
Resultat före skatt		**95**	**188**	**79**	**-17**
Skatt på årets resultat	12	-51	-61	-12	12
Minoritetens andel av nettoresultat	13	16	18	-	-
Årets resultat		**60**	**145**	**67**	**-5**

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

Balansräkning

mnkr	Not	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Hyresrätter och liknande rättigheter	14	11	5	-	-
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	15	9 589	8 866	-	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	4 251	4 115	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	17	327	245	7	7
Pågående nyanläggning	18	1 515	1 611	-	-
		15 682	14 837	7	7
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristiga värdepappersinnehav	19	33	18	-	-
Andelar i koncernföretag	20	-	-	1 101	1 001
Långfristiga fordringar, koncernföretag	21	-	-	10 911	9 660
Uppskjuten skattefordran		-	-	11	23
Övriga långfristiga fordringar	22	535	557	532	555
		568	575	12 555	11 239
Summa anläggningstillgångar		**16 261**	**15 417**	**12 562**	**11 246**
Omsättningstillgångar					
Varulager		148	139	-	-
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		268	315	-	-
Fordringar, koncernföretag	23	-	-	467	672
Fordringar, Jönköpings kommun		69	86	4	8
Aktuell skattefordran		31	9	9	9
Övriga fordringar		191	268	-	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		273	244	2	4
		832	922	482	693
Kassa och bank	24	209	55	190	47
Summa omsättningstillgångar		**1 189**	**1 116**	**672**	**740**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 450**	**16 533**	**13 234**	**11 986**

ank=20250526;20250527012000

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

Balansräkning

mnkr	Not	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital (13 470 aktier)		135	135	135	135
Övrigt tillskjutet kapital		1 456	1 495	-	-
Reserver/reservfond		-	-	32	32
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 233	1 134	-	-
Balanserat resultat		-	-	207	212
Årets resultat		-	-	67	-5
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 824	2 764	441	374
Innehav utan bestämmande inflytande	13	19	19	-	-
Summa eget kapital		**2 843**	**2 783**	**441**	**374**
Avsättningar					
Övriga avsättningar		1	2	-	-
Uppskjuten skatteskuld	25	607	567	-	-
Summa avsättningar		**608**	**569**	**-**	**-**
Långfristiga skulder	26				
Skulder, kreditinstitut		7 410	7 130	6 901	6 598
Skulder, Jönköpings kommun		5 300	4 500	5 300	4 500
Summa långfristiga skulder		**12 710**	**11 630**	**12 201**	**11 098**
Kortfristiga skulder	27				
Skulder, kreditinstitut		23	241	-	-
Leverantörsskulder		372	354	0	1
Skulder, koncernföretag	28	-	-	294	159
Skulder, Jönköpings kommun		279	351	246	322
Övriga skulder		237	198	1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		378	407	51	31
Summa kortfristiga skulder		**1 289**	**1 551**	**592**	**514**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 450**	**16 533**	**13 234**	**11 986**

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

ank=20250526-20250527:1201

Förändring av eget kapital

Koncernen, mnkr

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

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt
Ingående balans per 1 januari 2024	**135**	**1 495**	**1 134**	**2 764**
Omföring mellan poster i eget kapital	-	-39	39	0
Årets resultat	-	-	60	60
Transaktioner med ägare:				
Utdelning	-	-	-	-
Utgående balans per 31 december 2024	**135**	**1 456**	**1 233**	**2 824**

Moderbolaget, mnkr

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

	Aktie-kapital	Bundna reserver/ reservfond	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående balans per 1 januari 2024	**135**	**32**	**207**	**374**
Årets resultat	-	-	67	67
Utgående balans per 31 december 2024	**135**	**32**	**274**	**441**

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

Kassaflödesanalys

mnkr	Not	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat		396	419	-9	-8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Avskrivningar och nedskrivningar		698	635	2	1
Förändring övriga avsättningar		0	-1	-	-
Rearesultat vid avyttring av anläggningstillgångar		8	-2	0	0
Erhållen ränta		44	41	286	208
Erlagd ränta		-345	-272	-296	-232
Betald skatt		-34	4	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**767**	**824**	**-17**	**-31**
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/minskning (+) av varulager		-9	-13	-	-
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar mm		115	176	211	-211
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-272	228	78	70
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**601**	**1 215**	**272**	**-172**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förändring långfristigt värdepappersinnehav		-15	0	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)		-1 468	-1 613	-2	-5
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar (-)		-30	-196	-100	-8
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar (-)		-9	-	-	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar (+)		7	29	0	2
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar (+)		-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 515**	**-1 780**	**-102**	**-11**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Förändring av långfristiga skulder		1 029	576	1 103	912
Förändring av långfristiga fordringar		22	23	-1 228	-700
Erhållna/lämnade koncernbidrag och erhållen utdelning		-	-	98	15
Aktieägartillskott, erhållna		17	18	-	-
Nyemission, minoritetens andel		-	-	-	-
Utbetald utdelning		-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 068**	**617**	**-27**	**227**
Förändring av likvida medel		**154**	**52**	**143**	**44**
Likvida medel vid årets början		55	3	47	3
Likvida medel vid årets slut		209	55	190	47

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

ank=20250526;20250527012202

Tilläggsupplysningar

Allmän information

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Koncernredovisning

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

Intäkter

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

Pågående uppdrag

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

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter intäktsförs det år de inbetalas.

Ersättningar till anställda

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

Avgiftsbestämda planer

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

Leasingavtal

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

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

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

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

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

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

Tilläggsupplysningar

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

Finansiella skulder

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

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill.

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

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

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital. Vid aktuell och uppskjuten skatt som uppkommer vid redovisning av rörelseförvärv, redovisas skatteeffekten i förvärvskalkylen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer. Om skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

ank=20250526-20250527701203

Tilläggsupplysningar

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

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

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och skrivs därför inte av.

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

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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

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

Andelar i koncernföretag

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

Fordringar

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

Lager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Koncernintern försäljning

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

Elcertifikat

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

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-8057a0e4365

Tilläggsupplysningar

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

Utsläppsrätter

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

Redovisningsprinciper i moderföretaget

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

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

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

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

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

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

ank=20250527:01204

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	Koncern	
mnkr	**2024**	**2023**
Bostadsbolag	1 072	991
Arrangemangsbolag	354	272
Förvaltningsbolag	263	220
Energi- och avfallsbolag (exkl punktskatter)	2 070	2 243
Övriga bolag	94	79
Totalt	**3 853**	**3 805**
Avgår intern försäljning	-225	-210
Koncernens nettoomsättning	**3 628**	**3 595**

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

Not 2 Övriga intäkter

	Koncern	
mnkr	**2024**	**2023**
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-	2
Övriga intäkter	156	194
Summa	**156**	**196**

Not 3 Ersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
KPMG				
Revisionsuppdrag	2	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 3 (2) mnkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella förfaller enligt följande:

	Koncern	
mnkr	**2024**	**2023**
Inom 1 år	2	2
1-5 år	5	5
Senare än 5 år	0	0
Summa	**7**	**7**

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

Noter

Not 5 Personalkostnader mm

	Koncern	
mnkr	**2024**	**2023**
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelse och verkställande direktörer	15	16
Övriga anställda	461	433
Summa	476	449
Sociala avgifter	176	167
Pensionskostnader (varav VD och styrelse 4 mnkr (5 mnkr))	74	68
Summa	250	235
Totala löner, sociala avgifter samt pensionskostnader	**726**	**684**
Medelantalet årsarbetare, med fördelning på kvinnor och män, har uppgått till:		
Kvinnor	312	312
Män	569	568
Summa	**881**	**880**
Medelantalet årsarbetare, med fördelning på bolagsgrupper har uppgått till:		
Bostadsbolag	253	247
Arrangemangsbolag	99	95
Förvaltningsbolag	29	29
Energi- och avfallsbolag	439	450
Övriga bolag	61	59
Totalt	**881**	**880**

Koncernen
Styrelsernas 95 (95) ledamöter består av 61 män (60) och 34 kvinnor (35). Av bolagens 12 verkställande direktörer (12) är 5 kvinnor (5 kvinnor). Av de 57 ledande befattningshavarna (62) är 21 kvinnor (23).

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

Moderbolaget
Av moderbolagets 7 styrelseledamöter (7) är 2 kvinnor (2). Verkställande direktör är en man.
Verkställande direktör samt administrativ personal är anställda av Jönköpings kommun. För dessa tjänster utgår ersättning med 8 mnkr (7).

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Hyresrätt	-3	-3	-	-
Byggnader	-268	-239	-	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-372	-354	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	-54	-39	-2	-1
Avskrivna projektkostnader	-1	0	-	-
Summa	**-698**	**-635**	**-2**	**-1**

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-8	-	-	-
Summa	**-8**	**0**	**0**	**0**

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

Noter

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Neskrivning av aktier i dotterbolag	-	-	-17	-17
Anteciperad utdelning från dotterbolag	-	-	47	83
Summa	**-**	**-**	**30**	**66**

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ränteintäkter	44	41	42	39
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	244	169
Summa	**44**	**41**	**286**	**208**

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Räntekostnader	-309	-239	-275	-206
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-21	-26
Borgensavgifter till kommunen	-36	-33	-	-
Övriga finansiella kostnader	0	0	0	0
Summa	**-345**	**-272**	**-296**	**-232**

Not 11 Bokslutsdispositioner

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Lämnade koncernbidrag	-	-	-95	-125
Erhållna koncernbidrag	-	-	163	74
Summa	**-**	**-**	**68**	**-51**

Not 12 Skatt på årets resultat

-

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt	-12	-4	0	0
Uppskjuten skatt	-39	-57	-12	12
Summa	**-51**	**-61**	**-12**	**12**

Årets redovisade skattekostnad

Redovisat resultat före skatt	110	206	79	-17
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	-23	-42	-16	4
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-10	-5	-4	-4
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-18	-14	-2	-5
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	0	10	17
Årets redovisade skattekostnad	**-51**	**-61**	**-12**	**12**

ank=20250526;20250527012O5
65
Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e43

Not 13 Minoritetsintresse

	Koncern	
mnkr	**2024**	**2023**
Ingående balans	19	19
Årets förändring	0	0
Utgående balans	**19**	**19**

	Koncern	
mnkr	**2024**	**2023**
Minoritetsintresse		
Högskolefastigheter i Jönköping AB	14	14
Jönköpings Airport AB	2	2
June Avfall & Miljö AB	2	2
NETSAM AB	1	1
Summa	**19**	**19**

	Koncern	
procent	**2024**	**2023**
Högskolefastigheter i Jönköping AB ägs av:		
Jönköpings Rådhus AB	86	86
Stiftelsen Högskolan i Jönköping	14	14
Jönköpings Airport AB ägs av:		
Jönköpings Rådhus AB	50	50
Region Jönköpings Län	50	50
June Avfall & Miljö AB ägs av:		
Jönköpings Rådhus AB	91	91
Habo kommun	5	5
Mullsjö kommun	4	4
NETSAM AB ägs av:		
Jönköpings Energi AB	90	90
Habo kommun	10	10

Not 14 Hyresrätter och liknande rättigheter

	Koncern	
mnkr	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	28	28
Årets investeringar genom bolagsförvärv	9	0
Årets avyttringar	-2	-
Utgående anskaffningsvärde	35	28
Ingående avskrivningar enligt plan	-23	-20
Avyttringar	2	-
Årets avskrivning enligt plan	-3	-3
Utgående avskrivningar enligt plan	-24	-23
Redovisat värde vid årets slut	**11**	**5**

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

Not 15 Byggnader och mark

	Koncern	
mnkr	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	12 819	11 410
Årets investeringar	52	50
Årets investeringar genom bolagsförvärv	78	342
Avyttringar och utrangeringar	-9	-6
Omklassificeringar	862	1 023
Utgående anskaffningsvärde	13 802	12 819
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 608	-3 324
Förvärv av bolag	-	-46
Avyttringar och utrangeringar	8	1
Årets avskrivning enligt plan	-268	-239
Utgående avskrivning enligt plan	-3 868	-3 608
Ingående uppskrivning	13	14
Årets avskrivning på uppskrivningsfond	0	-1
Utgående uppskrivningar	13	13
Ingående nedskrivningar	-358	-353
Omklassificeringar	0	-5
Utgående nedskrivningar	-358	-358
Redovisat värde vid årets slut	**9 589**	**8 866**
Restvärdet enligt plan består av:		
Förvaltningsfastigheter	9 149	8 449
Byggnader och mark	440	417
Summa	**9 589**	**8 866**
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	18 932	16 763

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

ank=20250526;20250527012205

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

Not 16 Maskiner och tekniska anläggningar

	Koncern	
mnkr	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	8 381	8 032
Årets investeringar	268	228
Avyttringar och utrangeringar	-53	-60
Omklassificeringar	252	181
Utgående anskaffningsvärde	8 848	8 381
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 266	-3 946
Avyttringar och utrangeringar	41	42
Omklassificeringar	-	-8
Årets avskrivning enligt plan	-372	-354
Utgående avskrivning enligt plan	-4 597	-4 266
Redovisat värde vid årets slut	**4 251**	**4 115**

Leasingavtal avseende Kraftvärmeverket Torsvik (KVVT) redovisas som finansiellt leasingavtal. Från och med 2007 har två leasingavtal innehafts. Ett av dessa avtal har lösts under 2024. Leasingobjektet tas i koncernredovisningen upp som en anläggningstillgång och behandlas som sådan under leasingperioden.

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	656	552	9	7
Årets investeringar	126	54	2	4
Årets investeringar genom bolagsförvärv	-	1	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-33	-11	-2	-2
Omklassificeringar	12	60	-	-
Utgående anskaffningsvärde	761	656	9	9
Ingående avskrivningar enligt plan	-411	-380	-2	-2
Avyttringar och utrangeringar	31	9	2	1
Förvärv av bolag	-	-1	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-54	-39	-2	-1
Utgående avskrivning enligt plan	-434	-411	-2	-2
Redovisat värde vid årets slut	**327**	**245**	**7**	**7**

Not 18 Pågående nyanläggning

	Koncern	
mnkr	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	1 611	1 582
Årets investeringar	1 031	1 281
Omklassificeringar	-1 126	-1 251
Avskrivning projektkostnader	-1	-1
Redovisat värde vid årets slut	**1 515**	**1 611**

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

ank=20250526;20250527012O7

Noter

Not 19 Långfristiga värdepappersinnehav

	Koncern	
mnkr	**2024**	**2023**
Electricity	0	0
Jönköping Energi Vind Ek. För.	1	1
Sydlänk AB	1	1
Visingsö Bygdegårdsförening	0	0
GITO	15	0
EFO	0	0
Utvecklingsklustret Energi AB	16	16
Bokfört värde	**33**	**18**

Not 20 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
mnkr	**2024**	**2023**
Vid årets ingång	1 001	993
Lämnade aktieägartillskott	117	25
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	-17	-17
Bokfört värde	**1 101**	**1 001**

	Organisations-nummer	Kapital-andel i %	Rösträtts-andel i %	Antal aktier, st	Justerat eget kapital 2024	Bokfört värde, tkr 2024	2023
Elmia AB (koncern)	556354-2413	100	100	610 000	66 148	46 507	46 507
Destination Jönköping AB	556428-2886	100	100	1 000	4 522	2 797	2 797
Junehem AB	556790-5541	100	100	50 000	185 014	55 502	55 502
Bostads AB VälterHem	556012-3704	100	100	12 014	1 319 473	361 072	361 072
Jönköping Energi AB (koncern)	556015-3354	100	100	1 320 000	1 623 491	337 300	237 300
June Avfall och Miljö AB	559089-1254	91	91	191 100	24 939	19 110	19 110
Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB (koncern)	559082-6847	100	100	30 000	135 396	96 408	96 408
Högskolefastigheter i Jönköping AB (koncern)	556284-1089	86	86	6 000	96 973	60 000	60 000
Södra Munksjön Utvecklings AB (koncern)	556394-3397	100	100	1 000 000	119 059	119 735	119 735
Jönköping Airport AB	556792-9905	50	50	2 000	4 113	2 000	2 000
Torsviks Terminal AB	556792-9772	100	100	1 000	89	100	100
Summa					**3 579 217**	**1 100 531**	**1 000 531**

Samtliga företag har sitt säte i Jönköping.

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

Not 21 Långfristiga fordringar koncernföretag

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	-	-	9 660	8 938
Tillkommande fordringar	-	-	1 251	722
Summa	**-**	**-**	**10 911**	**9 660**

Not 22 Övriga långfristiga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Fordran SEB	532	555	532	555
Övriga fordringar	3	2	-	-
Bokfört värde	**535**	**557**	**532**	**555**

Not 23 Kortfristiga fordringar koncernföretag

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Koncernkonton	-	-	397	599
Övriga fordringar	-	-	7	-
Netto erhållna koncernbidrag/lämnade aktieägartillskott	-	-	63	73
Summa	**-**	**-**	**467**	**672**

Not 24 Kassa och bank

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Koncernkonto, limit 600 mnkr (600 mnkr)	187	45	187	45
Övriga likvida medel	22	10	3	2
Summa	**209**	**55**	**190**	**47**

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

ank=20250526;20250527012208

Noter

Not 25 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	**2024**	**2023**
Ingående balans	-567	-542
Uppskjuten skatt genom bolagsförvärv	-1	-
Justering av uppskjuten skatt i dotterbolag	-	32
Årets förändring	-39	-57
Utgående balans	**-607**	**-567**

	Koncern	
mnkr	**2024**	**2023**
Uppskjuten skatteskuld avseende		
skillnad mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värden	-374	-336
skillnad mellan maskiners bokförda värde och skattemässiga värden	53	53
obeskattade reserver	-365	-375
Uppskjuten skattefordran avseende		
övriga temporära skillnader	7	7
underskottsavdrag	72	84
Netto uppskjuten skatteskuld	**-607**	**-567**

Årets uppskjutna skatt

Uppskjuten skatt avseende		
skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar	-37	-44
obeskattade reserver	10	3
övriga temporära skillnader	0	0
underskottsavdrag	-12	16
Uppskjuten skatt	**-39**	**-25**

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

Noter

Not 26 Långfristiga skulder

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Räntebärande skulder till koncernföretag	-	-	-	-
Koncernkonto, limit 600 mnkr (600 mnkr)	-	-	-	-
Räntebärande skulder till kommunen	5 300	4 500	5 300	4 500
Räntebärande skulder till kreditinstitut	7 410	7 130	6 901	6 598
Summa	**12 710**	**11 630**	**12 201**	**11 098**
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 990	2 108	2 991	2 108
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	9 083	7 967	8 960	7 846
Förfallotidpunkt, >5 år från balansdagen	637	1 555	250	1 144
Summa	**12 710**	**11 630**	**12,201**	**11 098**

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 295 mnkr (345 mnkr). Det verkliga värdet uppgår till ett belopp motsvarande 8 mnkr (16 mnkr).

Not 27 Kortfristiga skulder

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Räntebärande	269	548	467	392
Ej räntebärande	1 020	1 003	125	122
Summa	**1 289**	**1 551**	**592**	**514**
Specifikation av räntebärande skulder				
Nästa års amortering	23	242	-	-
Koncernkonto, limit 600 mnkr (600 mnkr)	-	-	-	-
Räntebärande skuld till dotterbolag	-	-	221	86
Räntebärande skuld till kommunen	246	306	246	306
Summa	**269**	**548**	**467**	**392**

Not 28 Skulder koncernföretag

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Koncernkonton	-	-	221	86
Övriga skulder	-	-	8	6
Lämnade koncernbidrag och aktieägartillskott	-	-	65	67
Summa	**-**	**-**	**294**	**159**

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

Noter

Not 29 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncern	
mnkr	**2024**	**2023**
Ställda panter och säkerheter		
Företagsinteckningar	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 30 Derivatinstrument

Verkligt värde på derivat som är identifierade som säkringsinstrument

	Koncern		Moderbolag	
mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ränterderivat	8	16	8	16
Elterminer återförsäljning	69	-21	-	-
Elterminer försäljning produktion	15	27	-	-
Summa	**92**	**22**	**8**	**16**

Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolaget har efter räkenskapsårets utgång fattat beslut på bolagsstämma om utdelning till ägaren om 30 mnkr.

Vätterhem höjer hyrorna för 2025 med knappt 5 %. Förhandlingarna om hyrorna i Junehem är inte slutförda ännu. Arbetet med att överföra kommunens fastigheter för flyktingmottagande fortsätter.

I inledningen av 2025 har Jönköping Energi tecknat ett investeringsavtal avseende 25% av aktierna i Modity Energy Trading AB, ett av Sveriges ledande energihandelsbolag. Tillträde till aktierna sker den 1 april 2025.

Kommunfullmäktige har i början av året beslutat att Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling får gå vidare med projektet att utveckla industribyn på Ljungarum. Beräknad investering uppgår till ca 100 mnkr.

Kommunfullmäktige har i februari beslutat att godkänna att Södra Munksjön Utvecklings AB får förvärva fastighetsbolag innehållande två fastigheter på Ljungarums-området.

Kommunfullmäktige har i februari beslutat att godkänna att Junehem AB får förvärva fastighetsbolag innehållande fastighet i Tenhult.

Underskrifter

Jönköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Andreas Persson
Ordförande

Andreas Sturesson

Joakim Dahlström

Fredrik Nordenankar

Ann-Marie Nilsson

Kristian Aronsson

Mona Forsberg

Johan Fritz
Verkställande direktör

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

KPMG AB

Michael Johansson

ank=20250526;20250527701209

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

NETPUBLICATOR® VERIFIED

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: ANDREAS PERSSON
Date: 2025-03-11 12:31:15
BankID refno: 019584f9-0926-7770-994f-4aef9d64d90a

Andreas Persson

Signed by: ANDREAS STURESSON
Date: 2025-03-11 14:51:10
BankID refno: 01958579-16ad-7865-a217-7535458a3caf

Justerare: Andreas Sturesson

Signed by: JOAKIM DAHLSTRÖM
Date: 2025-03-11 14:53:30
BankID refno: 0195857b-415f-7f14-b195-f5aebf9e824b

Joakim Dahlström

Signed by: Eva Ann-Marie Nilsson
Date: 2025-03-11 14:56:40
BankID refno: 0195857d-faa8-7ead-aee2-469df5b172d5

Ordförande: Ann-Marie Nilsson

Signed by: Mona Forsberg
Date: 2025-03-11 15:48:20
BankID refno: 019585ad-7b73-7158-b6fd-6fe666db74fe

Mona Forsberg

Signed by: Kristian Aronsson
Date: 2025-03-11 17:26:10
BankID refno: 01958606-b85c-737b-984b-aa1a62cb0201

Kristian Aronsson

Signed by: FREDRIK NORDENANKAR
Date: 2025-03-11 19:14:05
BankID refno: 01958669-c63b-7307-b5ef-17b265ba075f

Fredrik Nordenankar

Signed by: JOHAN FRITZ
Date: 2025-03-12 07:42:43
BankID refno: 01958917-378b-7808-923d-09a7df80f2da

Johan Fritz

Signed by: MICHAEL JOHANSSON
Date: 2025-03-12 11:21:13
BankID refno: 019589df-2d37-7683-a439-9bc7b21a384b

Michael Johansson

Signature reference: 400b5bb9-ceca-4e91-b482-80577a0e4365

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

ank=20250526;20250527012210

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 2024.

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 2024 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 reallistiskt 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.

Penneo document key: 81CW7-UP7PW-A3ZQ5-E2XU6-F3KWT-GXQXS

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.
Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Växjö den dag som framgår av digital signering

KPMG AB

Michael Johansson
Auktoriserad revisor

Penneo document key: 81CW7-UP7PW-A3ZQ5-E2XU6-F3KW1-GXOXS

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

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

MICHAEL JOHANSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 2c390814cbc615[...]489f9fc946cf3
IP: 195.84.xxx.xxx
2025-03-12 10:19:51 UTC

BankID

ank=20250526;2025052701211

Penneo dokumentnyckel: 81CW7-UP7P0-A3ZQ5-E2XU6-F3KW1-GXOXS

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

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

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.