



Årsredovisning

för

Högskolefastigheter i Jönköping AB

556284–1089

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



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

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

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Tilläggsupplysningar	12

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Förvaltningsberättelse

Företagets verksamhet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att uppföra, äga och förvalta byggnader avsedda för Jönköping University samt att förvalta övriga av bolaget tillhöriga fastigheter.

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

Väsentliga händelser under året

Ett fortsatt omfattande arbete under året har varit arbetet med detaljplanen för Lappen 16. Detaljplanearbetet har blivit mer omfattande då detaljplanerat område har utökats. Förutom grusparkeringen nedanför Campus Arena så utreds även Mariedalsparken och ytan söder om Hälsohögskolan. I detaljplanarbetet ansöks om en total bygggrätt BTA yta på 43 000 m² varav LOA ytan är 35 000 m² (inklusive garage). Diverse utredningar har genomförts under året och upphandling av partnering pågår. Efter årsskiftet sker parallellt uppdrag gällande arkitekter. I tidplanen räknar man med att ha en gällande detaljplan under 2024.



Bild: Visionsbild fastighet Lappen 16

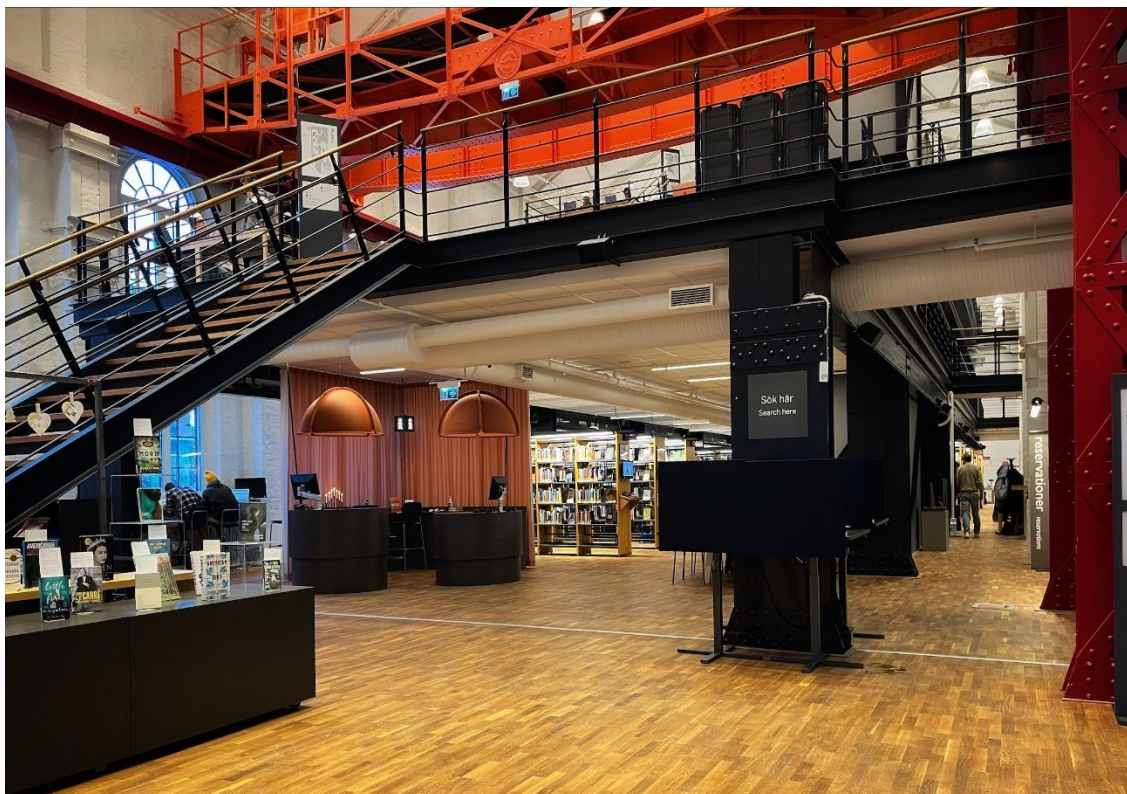


Bild: Bibliotek interiör bokhall

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

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

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

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

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

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

Investeringar

Årets investeringar i ny-, till- och ombyggnationer samt inventarier uppgick till totalt 28,6 (35,8) mnkr.

Övrigt

Samtliga hyresintäkter är kopplade till en enda hyresgäst, Högskoleservice. Hyresavtalet är tecknat fram till och med 2024-06-30.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Företaget ser inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer för den verksamhet som bedrivs då Stiftelsen Högskolan i Jönköping är en mycket stabil hyresgäst som har ett avtal med staten till och med 2039-06-30. HÖFAB:s hyresavtal med Högskolan har avtalstid till och med 2024-06-30 men förlängs automatiskt. Under 2023 kommer ett nytt hyresavtal att tas fram mellan Höfab och Högskoleservice med samma löptid som Stiftelsen Högskolan i Jönköping har med staten.

Förväntad framtida utveckling

Detaljplanen för Lappen 16 fortsatta arbete med de utredningar som krävs för att få till framtida byggnationer på det detaljplanerade området. Högskolan i Jönköping gör en ny ansökan under 2023 om att få bedriva tandläkarutbildning.

Icke-finansiella upplysningar

Personal

Antalet anställda i bolaget är 7 (9) årsanställda.

Miljöinformation

Högskolefastigheter i Jönköping AB är miljödiplomerade.

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

Ägarförhållanden

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

Ägarstyrning

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



Bild: Exteriör Höskolan för Lärande och kommunikation

Ägardirektiv

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

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

När det gäller bolagets resultat efter finansiella poster så uppfyller bolaget inte kravet i ägardirektivet varken för året eller i genomsnitt för de senaste fem åren. Årets avkastning på eget kapital uppgår till 2,2%.

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

Ekonomisk ställning och resultat

Flerårsöversikt (tkr)

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

Definitioner, se sida 15.

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

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

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

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden är 1,94 år och genomsnittlig räntebindning 1,62 år.

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

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).



Bild: Campusområdet mot söder

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 000	778	21 600	3 137
Disposition enligt beslut på årsstämma			3 137	-3 137
Årets resultat				446
Belopp vid årets utgång	70 000	778	24 737	446

Aktiekapitalet består av 7 000 aktier.

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter

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

Verkställande direktör

Magnus Olsson

Ordinarie revisorer

Michael Johansson, KPMG

Lekmannarevisorer

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

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av en av Maria Hörnsten, Lennart Fransson, Anna Holmén i förening med Magnus Olsson.

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor

balanserad vinst	24 737 276
årets vinst	446 044
	25 183 320
disponeras så att	
i ny räkning överföres	25 183 320

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

Intäktsredovisning

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

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

Ersättningar till anställda

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämd pension

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

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

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

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

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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

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

Operationella leasingavtal-leastagare

Högskolefastigheter i Jönköping AB är leastagare genom operationella leasingavtal avseende bilar, kaffemaskin, gasflaskor samt arrendeavtal. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 217 tkr (238).

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

Koncernuppgifter

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

Av företagets totala externa kostnader mätt i kronor avser 55% (53%) av kostnaderna och 0% (0 %) av intäkterna andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansnetto

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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Avkastning på eget kapital (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Noter

Not 1 Intäkter fördelning

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

Not 2 Upplysning om ersättning till revisor

	2022	2021
KPMG		
Revisionsuppdrag	45	35
	45	35

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

Not 3 Operationella leasingavtal – leasagare

Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

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

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 7 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-1 694	-1 015
	-1 694	-1 015

Avstämning årets skattekostnad

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

Not 8 Byggnader och mark

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

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

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

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

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

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

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 000	3 000
Inköp	0	0
	3 000	3 000

Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag

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

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

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

Specifikation uppskjuten skattefordran/skatteskuld

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

Not 14 Fordringar och skulder hos koncernföretag

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

Not 15 Skulder till koncernbolag

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

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

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit i koncernkontot uppgår till	60 000	60 000
Utnyttjad kredit uppgår till	10 806	8 467

Not 16 Betalda räntor och erhållen utdelning

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

Jönköping den 3 mars 2023

Maria Hörnsten
Ordförande

Anna Holmén

Lennart Fransson

Thomas Candemar

Håkan Andersson

Adam Gustafsson

Magnus Olsson
Verkställande direktör

Ingrid Wadskog

Vår revisionsberättelse har lämnats den
KPMG AB

Michael Johansson
Auktoriserad revisor