

Granskning av kalkylering och riskhantering avseende fastighetsvärderingar

Junehem AB



Building a better
working world

Innehållsförteckning

1. Inledning	3
1.1. Bakgrund	3
1.2. Syfte och revisionsfrågor	3
1.3. Genomförande och avgränsning	3
1.4. Revisionskriterier	4
2. Granskningsresultat	5
2.1. Junehem AB	5
2.2. Vilka fastighetskalkyler tas fram vid nyproduktion, förvärv, förvaltning och avyttring?	5
2.2.1. Genomgång av fastighetskalkyler för två fastigheter.	6
2.3. Hur arbetar bolaget med scenarioanalyser?	6
2.4. Styrelsen analys och uppföljning.....	7
3. Slutsats och svar på förstudiens frågor	8
3.1. Sammanfattande svar på förstudiens frågor	8
3.2. Slutsatser.....	9
Bilaga 1. Källförteckning	10

1. Inledning

1.1. Bakgrund

I en snabbt föränderlig affärsmiljö är det viktigt att ha en långsiktig styrning. En långsiktig styrning innebär bland annat att det finns långsiktiga prognoser och målsättningar kopplade till bolagets uppdrag. För att såväl prognoser som målsättningar ska vara rättvisande behöver förutsättningarna för bolagens kärnverksamheter vara tydliggjorda.

Junehem AB ska i huvudsak tillhandahålla bostäder i form av hyresrätter men kan även uppföra andra bostadsformer för avyttring som ett led i finansieringen av nybyggnationer. Junehem har en för kommunen strategisk betydelse i den expansion som pågår inom de olika kommundelarna. För att öka attraktionskraften ytterligare behöver bolaget finna strategier för nyproduktion av hyresrätter för att möta den framtida efterfrågan.

Ett sätt för bolagen att styra verksamheten mot ett positivt resultat är att marknadsförutsättningarna för bolagens verksamhet är tydliggjord. Lekmannarevisorerna har mot bakgrund av ovan beslutat att genomföra en övergripande granskning av styrning kopplat till kalkylering och riskhantering avseende fastighetsvärdering i bolagen.

1.2. Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen har varit att kartlägga bolagets arbete med kalkylering och riskhantering avseende fastighetsvärderingar.

Granskningen inriktas på följande frågor:

- ▶ Hur arbetar bolaget med fastighetskalkyler vid nyproduktion, förvärv, förvaltning och avyttring?
 - Hur ofta uppdateras kalkylerna och vilka faktorer beaktas?
 - Hur beaktas uppdaterade kalkyler i bolagens långsiktiga ekonomiprognoser?
- ▶ Görs scenarioanalyser eller liknande som beskriver bolagets väntade långsiktiga resultat i olika marknadsklimat?
 - Hur dokumenteras dessa?
- ▶ Vilka analyser tar styrelsen del av kring risker kopplade till bolagets förmåga att uppnå finansiella mål i ägardirektivet?
 - Hur dokumenteras dessa?

1.3. Genomförande och avgränsning

Granskningen har genomförts med hjälp av dokumentstudier och intervjuer. Därutöver har ytterligare granskning skett av underlag för två slumpvis utvalda fastigheter i syfte att kartlägga vilka fastighetskalkyler som tagits fram vid nyproduktion, förvärv, förvaltning och avyttring.

Granskningen avser Junehem AB. Granskningen omfattar inte granskning eller bedömning av genomförda värderingar, metod för värderingar eller övriga frågor som ingår i den auktoriserade revisorns granskning.

1.4. Revisionskriterier

I denna granskning utgörs de huvudsakliga revisionskriterierna av:

- ▶ Kommunallagen (2017:725)
- ▶ Ägardirektiv
- ▶ Bolagsordning
- ▶ Eventuella koncerngemensamma styrdokument och riktlinjer
- ▶ Eventuella bolagsspecifika styrdokument och riktlinjer

2. Granskningsresultat

2.1. Junehem AB

Junehem Ab (härefter kallat bolaget) är ett kommunalt fastighetsbolag som ägs av Jönköpings Rådhus AB, som i sin tur ägs av Jönköpings kommun. Bolaget har totalt 51 anställda.

Enligt ägardirektivet är bolagets syfte att främja bostadsförsörjningen i Jönköpings kommun. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolagets fastighetsportfölj omfattar 120 fastigheter. Majoriteten av beståndet utgörs av bostäder med en total yta om 204 521 kvadratmeter. Fastigheterna är geografiskt spridda inom Jönköpings kommun.

2.2. Vilka fastighetskalkyler tas fram vid nyproduktion, förvärv, förvaltning och avyttring?

Kalkyler vid förvärv

Vid intervju framkom att bolaget vid förvärv upprättar en kalkyl. Kalkylen är baserad på en mall från Sveriges Allmännyttan och används även vid nyproduktion. Kalkylen utgår ifrån ett antal antaganden om fastigheten, exempelvis yta, hyresnivå i kronor per kvadratmeter, driftkostnad i kronor per kvadratmeter samt låneränta i procent. Utifrån dessa uppgifter beräknas olika värden över tid, såsom förväntad årlig avkastning, hyresintäkter, driftkostnader, driftnetto, avkastningsvärde, årsresultat och bokfört värde. Vi har tagit del av kalkylen för fastigheten Häljaryd 1:299, som förvärvades under 2025 som bekräftar detta.

Kalkyler vid nyproduktion

Vid nyproduktion upprättas en kalkyl utifrån den mall som beskrivits ovan. Vi har tagit del av kalkyler för fastigheten Kaxholmen 6 som färdigställdes under 2025. För fastigheten har det upprättats en grov kostnadsuppskattning samt en budget- och projektkalkyl. Budget- och projektkalkylen har uppdaterats vid flera tillfällen under projektet. Kalkylen i sig innehåller flera olika kalkyler över bland annat projektkostnader, hyresintäkter samt en avkastningskalkyl.

Kalkyler vid förvaltning

Bolaget genomför årligen en intern värdering av sitt fastighetsbestånd. Denna internvärdering omfattar två olika beräkningar av marknadsvärdet: en baserad på avkastningskalkyl och en annan baserad på taxeringsvärde. Värderingen redogör också för skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärde utifrån avkastningskalkylen.

Vid ombyggnads- och renoveringsprojekt tar bolaget fram en kalkyl för det specifika projektet. Vi har tagit del av en budgetkalkyl för projekt på Skolgatan 10. Projektet avsåg

byte av ventilation och tak samt renovering av balkonger. Kalkylen innehåller en budget med kostnadsuppskattningar för de olika arbetsmomenten inom projektet och totalt för projektet. I intervju uppges att bolaget även tar fram budgetar för löpande förvaltning och reparationer.

Kalkyler vid avyttring

Enligt bolaget görs inga större avyttringar av bolagets fastigheter. Under intervjun nämnde bolaget ett exempel på en villa som planeras att avyttras, vilket kommer att ske genom en mäklare. Bolaget har inte upprättat några kalkyler för avyttringen.

2.2.1. Genomgång av fastighetskalkyler för två fastigheter.

Inom ramen för granskning har en genomgång av vilka fastighetskalkyler som utarbetats gjorts för två fastighet *Per 7* och *Skärstad 1:18*. Syftet med genomgången har varit att kartlägga vilka fastighetskalkyler som tagits fram vid nyproduktion, förvärv, förvaltning och avyttring hur dessa kalkyler uppdaterats.

Fastighet 1 Per 7

Fastigheten är ett hyreshus med en yta på totalt 1892 kvadratmeter. I fastigheten finns 24 bostäder med en yta om 1747 kvadratmeter samt två lokaler med en yta om 145 kvadratmeter. Enligt bolaget förvärvades fastigheten innan bolaget började tillämpa kalkylmallen från Sveriges Allmännyttan, det finns därmed inga kalkyler utöver den internvärdering som genomförs årligen.

Fastighet 2 Skärstad 1:18

Fastigheten är ett hyreshus med en yta på totalt 576 kvadratmeter. I fastigheten finns totalt 8 bostäder. Enligt bolaget förvärvades fastigheten innan bolaget började tillämpa kalkylmallen från Sveriges Allmännyttan, det finns därmed inga kalkyler utöver den internvärdering som genomförs årligen.

2.3. Hur arbetar bolaget med scenarioanalyser?

Bolaget använder en tioårsprognos som uppdateras årligen. Tioårsprognosen görs utifrån en mall som är framtagen av Sveriges allmännyttan. Prognosen sträcker sig över perioden 2025-2034. Den innehåller indata från resultat- och balansräkningen baserat på 2024 års siffror, samt uppgifter om bestånd och anskaffningsvärden. Utöver detta finns antaganden om inflation, hyresutveckling, kostnadsökningar, skattesats och räntenivåer. Modellen jämför två scenarier: ett "Base Case", som utgår från nuvarande bestånd utan större nyinvesteringar, och ett simuleringsscenario, där omfattande nyproduktion och underhåll inkluderas. Dessutom finns detaljerade projektflikar för nyproduktion och underhåll med kostnader, tidplaner, finansiering och marknadsvärdering.

Bolaget genomför årligen känslighetsanalyser som presenteras som en del av årsredovisningen. Analysen görs för hyror, vakansgrad, drift- och underhållskostnader samt räntenivå och redogör för en procent förändrings påverkan på resultat.

2.4. Styrelsen analys och uppföljning

Enligt särskilt ägardirektiv har bolaget följande finansiella mål:

- Direktavkastningen ska långsiktigt uppnå tre procent. Bolaget ska under mandatperioden nå angiven nivå för direktavkastning.
- Den redovisade soliditeten ska vara lägst 15% och bolaget ska sträva mot en soliditet på 20%.
- Den justerade soliditeten ska vara lägst 40% (beräknad med fastigheternas samlade marknadsvärde).
- Under en investeringsperiod har bolaget rätt att understiga de finansiella målen.

Enligt bolagets internkontrollplan så är ekonomichef och VD ansvarig för analys och uppföljning av resultat och utfall gentemot budget. Uppföljning sker sex gånger per år. Av styrelseprotokoll framgår att styrelse får löpande rapportering kring aspekter som kopplat till bolagets förmåga att uppnå finansiella mål. Av protokollen framgår att VD och ekonomichef rapporterat om ekonomi samt pågående projekt så som underhåll och nyproduktion samt fastighetsköp.

3. Slutsats och svar på förstudiens frågor

3.1. Sammanfattande svar på förstudiens frågor

Fråga	Svar på fråga
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Hur arbetar bolagen med fastighetskalkyler vid nyproduktion, förvärv, förvaltning och avyttring? <ul style="list-style-type: none"> ○ Hur ofta uppdateras kalkylerna och vilka faktorer beaktas? ○ Hur beaktas uppdaterade kalkyler i bolagens långsiktiga ekonomiprognoser? 	<p>Bolaget använder en kalkylmall från Sveriges Allmännyttan både vid förvärv och nyproduktion. Kalkylerna bygger på antaganden om yta, hyresnivå, driftkostnader och ränta och beräknar avkastning, driftnetto, årsresultat och bokfört värde över tid.</p> <p>Vid nyproduktion kompletteras kalkylen med kostnadsuppskattningar och projektbudget som uppdateras löpande.</p> <p>För den löpande förvaltningen görs årliga internvärderingar baserade på avkastningskalkyl och taxeringsvärde, samt budgetkalkyler för större underhållsprojekt.</p> <p>Bolaget säljer i princip inga fastigheter och har därför inga etablerade rutiner eller kalkyler för avyttringar.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Görs scenarioanalyser eller liknande som beskriver bolagens väntade långsiktiga resultat i olika marknadsklimat? <ul style="list-style-type: none"> ○ Hur dokumenteras dessa? 	<p>Bolaget gör scenarioanalyser genom en tioårsprognos som uppdateras årligen. I tioårsprognosen görs en jämförelse mellan två olika scenarion över tid. Utöver detta görs årliga känslighetsanalyser för hyror, vakans, drift- och underhållskostnader samt räntenivå. Dessa dokumenteras och presenteras i bolagets årsredovisning.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vilka analyser tar styrelserna del av kring risker kopplade till bolagens förmåga att uppnå finansiella mål i ägardirektivet? <ul style="list-style-type: none"> ○ Hur dokumenteras dessa? 	<p>Styrelsen tar kontinuerligt del av information, rapportering och analyser som redogör för bolagets förmåga att uppnå finansiella mål.</p>

3.2. Slutsatser

Syftet med granskningen har varit att kartlägga bolagets arbete med kalkylering och riskhantering avseende fastighetsvärderingar. Granskningen visar att det finns arbetssätt för arbete med kalkyler vid nyproduktion, förvärv och förvaltning. Bolaget genomför scenarioanalyser i sin tioårsprognos. Styrelsen tar kontinuerligt del av information som redogör för bolagets förmåga att uppnå finansiella mål.

Göteborg den 19 februari 2026

Simon Bengtsson
Revisor
Ernst & Young AB

Johan Palmgren
Certifierad kommunal yrkesrevisor
Ernst & Young AB

Malin Lundberg
Certifierad kommunal yrkesrevisor
Kvalitetssäkrare
Ernst & Young AB

Bilaga 1. Källförteckning

Dokumentation

- ▶ Budget Skolgatan 10
- ▶ Budgetkostnad Kaxholmen 6_267 2020-09-04
- ▶ Budgetkostnad Kaxholmen 6_267 2021-03-31 – En huskropp
- ▶ Budgetkostnad Kaxholmen 6_267 2021-11-26
- ▶ Gemensamt ägardirektiv för bolag som ingår i koncernen Jönköpings Råd-hus AB
- ▶ Gorv Kostn uppskattning Junehem
- ▶ Internkontrollplan
- ▶ Junehem, fastighetsvärdering 2024
- ▶ Kalkyl Häljaryd 1:299
- ▶ Projektkalkyl Kaxholmen 6_267 – 2022-07-06
- ▶ PwC Finansiell modellering (Medioun Plus) (version 2024)
- ▶ Strategiplan 2024-2028
- ▶ Styrelseprotokoll 2025-02-07
- ▶ Styrelseprotokoll 2025-02-28
- ▶ Styrelseprotokoll 2025-04-03
- ▶ Styrelseprotokoll 2025-05-22
- ▶ Särskilt ägardirektiv – Junehem AB
- ▶ Uppföljning Kaxholmen 6_267 – 20240729
- ▶ Årsredovisning 2024

Intervju

- ▶ Med bolaget, 2025-10-21