

2023040612757

Undertecknad verkställande direktör i Södra Munksjön Utvecklings AB, org nr 556394-3397, intygar härmed, dels att denna kopia överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 31 mars 2022. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till disposition av årets resultat.

Jönköping den 31/3-23

Katarina Bröms

Katarina Bröms
Verkställande direktör

Årsredovisning

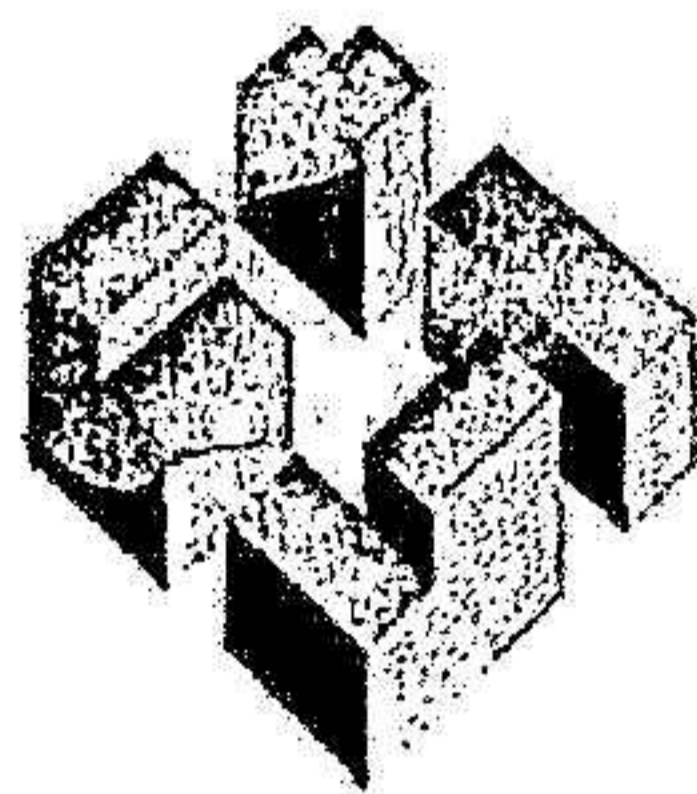
för

Södra Munksjön Utvecklings AB

556394-3397

Räkenskapsåret

2022-01-01 -- 2022-12-31



Södra Munksjön
UTVECKLING AB

Styrelsen och verkställande direktören för Södra Munksjön Utvecklings AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Företagets verksamhet

Inom området Södra Munksjön ska bolaget förverkliga de tidigare framtagna visionerna och skapa ett attraktivt område för olika verksamheter och för boende. Bolaget har ett samlat ansvar för hela området och ska fungera som en katalysator för utvecklingen och ha helhetsbilden så att stadsomvandlingen realiserar på ett effektivt sätt.

Bolagets ska också aktivt verka för utvecklingen och attraktiviteten inom industri- och logistikområdet LogPoint South Sweden. I uppdraget ingår att arbeta för expansion såväl som utveckling av service, kommunikationer och innovation

I båda delarna av bolagets uppdrag ska samverkan ske med både interna och externa parter men bolaget ska hålla i samtliga kontakter som gäller de två områdena. Bolaget ska skaffa sig rådighet över mark inom sina geografiska ansvarsområden och ska, för att nå sitt uppdrag, kunna förvärva, äga och sälja fastigheter, uppföra byggnader samt hyra ut lokaler.

Verksamheten under räkenskapsåret

Några viktiga saker som bolaget arbetat med under 2022 är:

Organisation

Under året har tidigare tillförordnad VD haft en roll som projektsamordnare, utöver kommunikationsansvaret. Detta för att stärka projektledarna i strategiska frågor och vara ett stöd för VD. Det har varit en bra lösning för bolaget och från 2023 blir det en permanent organisationsförändring. Rekrytering av två projektledare och en marknadskommunikatör har skett och en projektledartjänst är vakant vid årsskiftet.

Bolaget har en hyresgäst som lämnat sin butikslokal på Kämpevägen vilket möjliggör att bygga om denna till en utställningsyta med möjlighet att kunna ta emot större grupper och visa allt bolaget håller på med. Detta har varit ett stort behov sedan bolaget bildades.

Bolagets medarbetare har samma möjligheter att arbeta på annan plats som kommunens anställda har. Det handlar om upp till 40 % om verksamheten medger det. Det är mycket uppskattat men används inte av alla.

Skeppsbron

Byggnationen av kvarter 4 är invigd och klar frånsett Skanskas kontorsdel, som är försenad på grund av svårigheter att hitta tagare till kontoren. Kvarter 10, Öljetten 1, som såldes till PEAB under året har fått förlängd byggstart till årsskiftet 23/24 eftersom försäljning av lägenheter stannat av från sommaren.

Detsamma gäller HSB:s kvarter där man nu funderar på en annan byggordning, att bygga närmast Munksjön först. Skanskas kvarter 9 går enligt tidplan.

Kvarter 11, som SMUAB äger, har inte startat eftersom fastighetsbranschen är så osäker just nu.

På östra Skeppsbron har arbetet med konsortiebildning och detaljplan startat.

Sommaren var återigen fylld av aktiviteter på Ödlans innergård och på Skeppsbrodagarna för att informera alla om vad som händer på området och för att skapa liv och aktiviteter.

LogPoint South Sweden

Efterfrågan på mark är fortsatt mycket stor och bolaget är i stort behov av att förvärva ytterligare mark. Under året har förvärv skett av fastighet vid Nyedals Gård.

Arbetet med första detaljplanen på Målön, som rymmer den kommande, permanenta kombiterminalen, har pågått under hela året. Det har dykt upp ett flertal frågeställningar som krävt nya utredningar, exempelvis kring artskydd och riskfrågor. Planändring av detaljplanen på södra Moliden, för att möjliggöra för en ny stor etablering, pågår.

LogPoint Business Network (LBN), SMUAB och stadsbyggnadskontoret fortsätter samarbetet kring befintlig infrastruktur för att öka tillgängligheten och säkerheten för alla anställda.

Två fastighetsförsäljningar har skett på LogPoint-området.

Investeringar

Bolaget har under året investerat dels i fastigheter om ca 21,6 mnkr samt i pågående nyanläggningar om ca 14,6 mnkr. Investeringarna består främst i byggnation av industrimark samt allmänplatsmark både på Torsviksområdet och Skeppsbroområdet. Även vissa hyresgästpassningar har skett under året. Förvärv har även skett av fastighet vid Nyedals Gård. Bolaget har förvärvat inventarier om ca 0,3 mnkr.

Miljöinformation/hållbarhet

Under året har bolaget arbetat aktivt med att fortsatt styra utvecklingen i Södra Munksjön, och framförallt Skeppsbron, utifrån ett hållbarhetsperspektiv. På Granarp har förhållandevis stor miljöhänsyn tagits genom att stora ekar sparats, dagvattendammar har anlagts och kompensationsåtgärder ska göras. Detsamma gäller på Målön, där ytor för kompensationsåtgärder kommer att krävas.

Program för hållbar utveckling i Jönköpings kommun 2022-2030 ersätter nu PHU och kommer att påverka bolagets arbete framöver i hög grad.

Ägarförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till Jönköpings Rådhus AB, org nr 556380-7162 med säte i Jönköping som är helägt av Jönköpings kommun. Bolagets säte är Jönköping. *M*

Ägardirektiv

Ägardirektivet för företaget är fastställt av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun och därefter bekräftat på årsstämman.

Södra Munksjön Utvecklings AB ska genom sina uppdrag bidra till kommunens utveckling. Inom det geografiska området Södra Munksjön ska bolaget förverkliga det tidigare framtagna ramprogrammet som är antaget av kommunfullmäktige. Bolagets ska också driva och bidra till kommunens utveckling av industri- och logistikområdet LogPoint South Sweden.

Bägge dessa uppdrag bidrar till kommunens attraktivitet och tillväxt. Genom bolaget kan kommunen samverka och samarbeta med fastighetsägare och exploatörer för att bidra till att tillgodose kommunens, kommuninvånarnas och näringslivets behov av mark, lokaler och bostäder.

Inom området Södra Munksjön ska bolaget förverkliga de gällande visionerna och skapa ett attraktivt område för olika verksamheter och för boende. Bolagets ska också aktivt verka för utvecklingen och attraktiviteten inom industri- och logistikområdet LogPoint South Sweden.

I bägge delarna av bolagets uppdrag ska samverkan med både interna och externa parter ske men bolaget ska hålla i samtliga kontakter som gäller de två områdena. Bolaget ska skaffa sig rådighet över mark inom sina geografiska ansvarsområden och ska, för att nå sitt uppdrag, kunna förvärva, äga och sälja fastigheter, uppföra byggnader samt hyra ut lokaler.

Ägarstyrning

Kommunstyrelsen har enligt 6 kap 1 § kommunallagen (KL) uppsiktsplikt över kommunal verksamhet som bedrivs i kommunala bolag och ska enligt 6 kap 1 a § 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.

Ekonomisk ställning och resultat

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	27 734	27 692	26 110	11 663	11 077
Resultat efter finansnetto	23 182	437	12 841	-5 196	5 709
Rörelsemarginal (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital (%)	19	0	13	neg	6
Balansomslutning	596 662	698 818	629 706	602 597	472 034
Soliditet (%)	20	15	16	17	21
Antal anställda	10	10	10	9	8

Årets resultat

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till 23,2 mnkr vilket är bättre än budget. Detta beror främst på stora realisationsresultat som inte var budgeterade.

Bolagets soliditet har ökat från 15% till 20% vilket främst beror på minskad balansomslutning samt ökat eget kapital. *u*

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter

Mona Forsberg (s), ordförande
Robin Hansson (mp), 1:e vice ordförande
Peter Jutterström (m), 2:e vice ordförande
Erik Johansson (c)
Andreas Sturesson (kd)
Lynn Carlsson (s)
Per Bymark (sd), från och med 2022-02-24
Roland Hagström (sd), till och med 2022-02-04

Verkställande direktör

Katarina Bröms

Sammanträden

Årsstämman hölls den 25 mars 2022.
Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisorer

KPMG AB, Michael Johansson, aukt revisor
Stig Wikström (c), lekmannarevisor
Sara Larsson, lekmannarevisor (m)

Revisorssuppleanter

KPMG AB, Dag Kjöllnerström, aukt revisor

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller i förening av Katarina Bröms med någon av Mona Forsberg, Robin Hansson eller Peter Jutterström.

Förslag till dispositioner av företagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

balanserad vinst	13 556 528
årets resultat	5 519 413
	19 075 941

disponeras så att	
i ny räkning överföres	19 075 941
	19 075 941

Belopp anges i tusentals kr om ej annat anges.

Bolagets resultat och ekonomiska ställning per 2022-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. *y*

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter		27 734	27 692
Övriga intäkter	1	32 047	29 519
		59 781	57 211
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4,5	-14 620	-16 184
Personalkostnader	2	-9 794	-8 507
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-8 521	-8 431
Övriga rörelsekostnader	6	0	-20 399
		-32 935	-53 521
Rörelseresultat		26 846	3 690
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	174	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 838	-3 279
		-3 664	-3 253
Resultat efter finansiella poster		23 182	437
Bokslutsdispositioner	9	-15 000	1 000
Resultat före skatt		8 182	1 437
Skatt på årets resultat	10	-2 663	-1 275
Årets resultat		5 519	162

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	434 388	441 679
Exploateringsfastigheter	12	48 306	48 467
Mark	13	92 728	72 981
Inventarier	14	1 694	2 170
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	11 019	27 034
		588 135	592 331
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		23	23
		23	23
Summa anläggningstillgångar		588 158	592 354
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 393	32 196
Aktuell skattefordran		0	781
Fordringar hos koncernföretag	16, 18	8	71 118
Övriga fordringar		403	2 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		699	145
		8 503	106 463
<i>Kassa och bank</i>		1	1
Summa omsättningstillgångar		8 504	106 464
SUMMA TILLGÅNGAR		596 662	698 818

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 557	1 495
Årets resultat		5 519	162
		19 076	1 657
Summa eget kapital		119 076	101 657
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	18	450 000	540 000
Summa långfristiga skulder		450 000	540 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		924	0
Leverantörsskulder		2 996	4 681
Skulder till koncernföretag	18	3 596	446
Aktuell skatteskuld		167	0
Övriga skulder		1 792	4 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 111	47 252
Summa kortfristiga skulder		27 586	57 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		596 662	698 818 <i>14</i>

Förändringar av eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2021-01-01	100 000	296	1 199
Disposition av föregående års resultat		1 199	-1 199
Årets resultat			162
Utgående balans 2021-12-31	100 000	1 495	162
Ingående balans 2022-01-01	100 000	1 495	162
Disposition av föregående års resultat		162	-162
Erhållna aktieägartillskott		11 900	0
Årets resultat			5 519
Utgående balans 2022-12-31	100 000	13 557	5 519

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

balanserad vinst	13 556 528
årets resultat	5 519 413
	19 075 941

disponeras så att
i ny räkning överföres

19 075 941 *my*

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

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

Hysesintäkter resultatförs i den period de avser. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de lämnas. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen ut över det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknas då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

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.

Förvaltningsfastigheter definieras som de fastigheter som kommer förvaltas under en längre tidshorisont innan exploatering blir aktuell. Exploateringsfastigheter definieras som de fastigheter som inom en kort tidshorisont kommer bli föremål för exploatering. Övriga byggnader och mark avser fastigheter på LogPoint området.

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

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 är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Förvaltningsfastigheter	25-80 år
Exploateringsfastigheter, byggnadsdel	25 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 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 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.

Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten 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.

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.

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. *u*

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen bland bokslutsdispositioner.

Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till Jönköpings Rådhus AB, org nr 556380-7162 med säte i Jönköping som är helägt av Jönköpings kommun.

Av företagets totala kostnader och intäkter mätt i kronor avser 14% (12%) av kostnaderna och 3% (5%) 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. Dock exklusive extraordinära intäkter och kostnader.

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. *ny*

Noter

Not 1 Övriga intäkter

	2022	2021
Resultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	28 455	27 089
Övrigt	3 592	2 430
	32 047	29 519

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor	5	4
Män	5	6
	10	10
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	1 052	792
Övriga anställda	5 135	4 702
	6 187	5 494
<i>Sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	578	295
Pensionskostnader övriga anställda	836	948
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 934	1 728
	3 348	2 971
Totala löner, ersättningar, sociala- och pensionskostnader	9 535	8 465

Under 2022 har stadskontoret ombesörjt bolagets ekonomi och administration.
Totalt uppgår kostnaden för dessa inköpta tjänster till 360 tkr (346).

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	-7 794	-7 731
Inventarier, verktyg och installationer	-727	-700
	-8 521	-8 431

Not 4 Uppllysning om ersättning till revisor

	2022	2021
Deloitte AB		
- Skatterådgivning	0	104
KPMG AB		
- Revisionsuppdrag	49	88
- Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	32	0
	81	192

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 5 Leasingavtal

Operationella leasingavtal - leasetagare

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende bil.

Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 51 tkr (48).

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2022	2021
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	60	60
Senare än ett år men inom fem år	60	120
Senare än fem år	0	0
	120	180

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Resultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	-20 399
	0	-20 399

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	174	14
Övriga ränteintäkter	0	12
	174	26

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-2 032	-1 510
Borgensavgift	-1 764	-1 764
Övriga räntekostnader	-42	-5
	-3 838	-3 279

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	0	1 000
Lämnade koncernbidrag	-15 000	0
	-15 000	1 000

Not 10 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-2 663	-1 275
	-2 663	-1 275

Avstämning årets skattekostnad

	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	8 183	1 437
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	-1 686	-296
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 624	-1 592
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2 171	613
Skattekostnad hänförlig till föregående år	-1 524	0
Årets redovisade skattekostnad	-2 663	-1 275

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	499 727	497 729
Årets anskaffningar	239	1 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	499 966	499 727
Ingående avskrivningar	-58 048	-50 579
Årets avskrivningar	-7 530	-7 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 578	-58 048
Utgående redovisat värde	434 388	441 679

Not 12 Exploateringsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 980	49 983
Årets anskaffningar	103	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 083	49 980
Ingående avskrivningar	-1 513	-1 254
Försäljningar/utrangeringar	0	3
Årets avskrivningar	-264	-262
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 777	-1 513
Utgående redovisat värde	48 306	48 467

Not 13 Mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 981	66 239
Årets anskaffningar	21 247	33 684
Försäljningar/utrangeringar	-1 500	-26 942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 728	72 981
Ingående avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	92 728	72 981

Verkligt värde avseende förvaltnings- och exploateringsfastigheter samt mark bedöms uppgå till motsvarande värde som det bokförda. Detta då förvärv av befintliga fastigheter i bolaget gjorts under de sista åren. Marknadsvärdet bedöms inte förändrats med väsentligt belopp sedan förvärvstidpunkten.

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 454	2 975
Årets anskaffningar	251	1 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 705	4 454
Ingående avskrivningar	-2 284	-1 584
Årets avskrivningar	-727	-700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 011	-2 284
Utgående redovisat värde	1 694	2 170

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	72 971	91 742
Under året nedlagda kostnader	14 612	134 190
IB försäljningar/utrangeringar	-45 937	-45 937
Årets försäljningar/utrangeringar	-30 627	-152 961
	11 019	27 034

Not 16 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernbidrag	0	1 000
Övriga fordringar	8	1 033
Koncernkonto	0	69 085
	8	71 118

Not 17 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	1 495	162
Disposition enligt beslut på årsstämma		162	-162
Erhållna aktieägartillskott		11 900	
Årets resultat			5 519
Belopp vid årets utgång	100 000	13 557	5 519

Totalt antal aktier uppgår till 1 000 000 st.

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

balanserad vinst	13 556 528
årets resultat	5 519 413
	19 075 941
disponeras så att i ny räkning överföres	19 075 941

Not 18 Skuld till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotid efter balansdagen		
Inom 1 år	170 000	215 000
Mellan 1-5 år	280 000	325 000
	450 000	540 000

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

Beviljat belopp på checkräkningskrediten i koncernkontot uppgår till	117 000	117 000
Utnyttjad kredit uppgår till	393	0

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Budget för 2023 har antagits av styrelsen vilken uppvisar ett överskott om 24,2 mnkr.

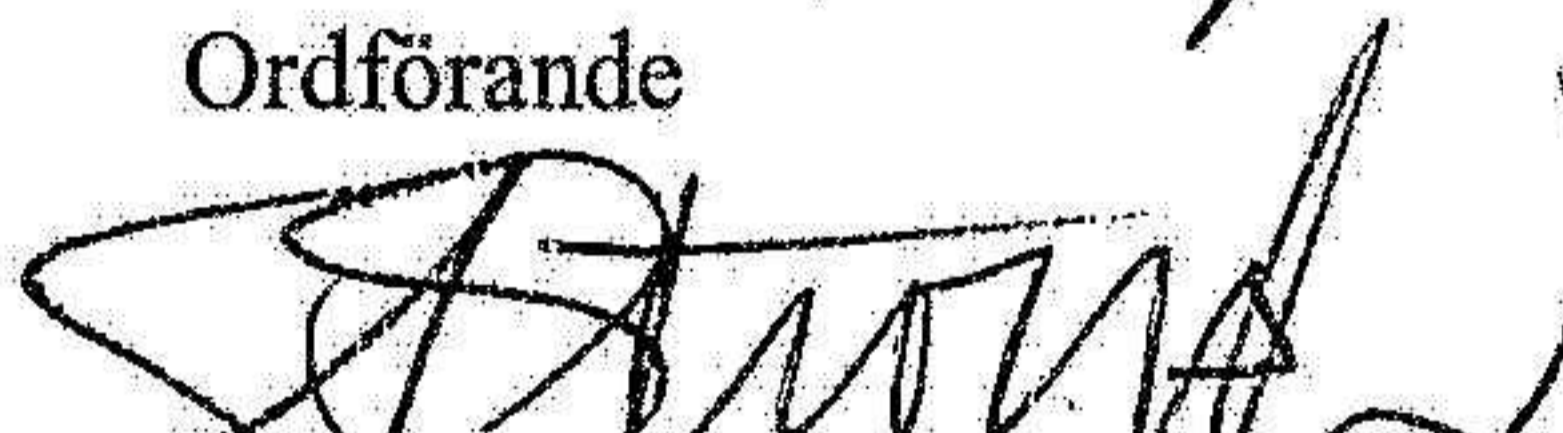
Den 1 februari 2023 har förvärv av fastighetsbolaget Indufast Ämbaret 10 AB gjorts.

Jönköping den 7 mars 2023



Mona Forsberg
Ordförande


Robin Hansson



Peter Jutterström


Andreas Sturesson


Lynn Carlsson

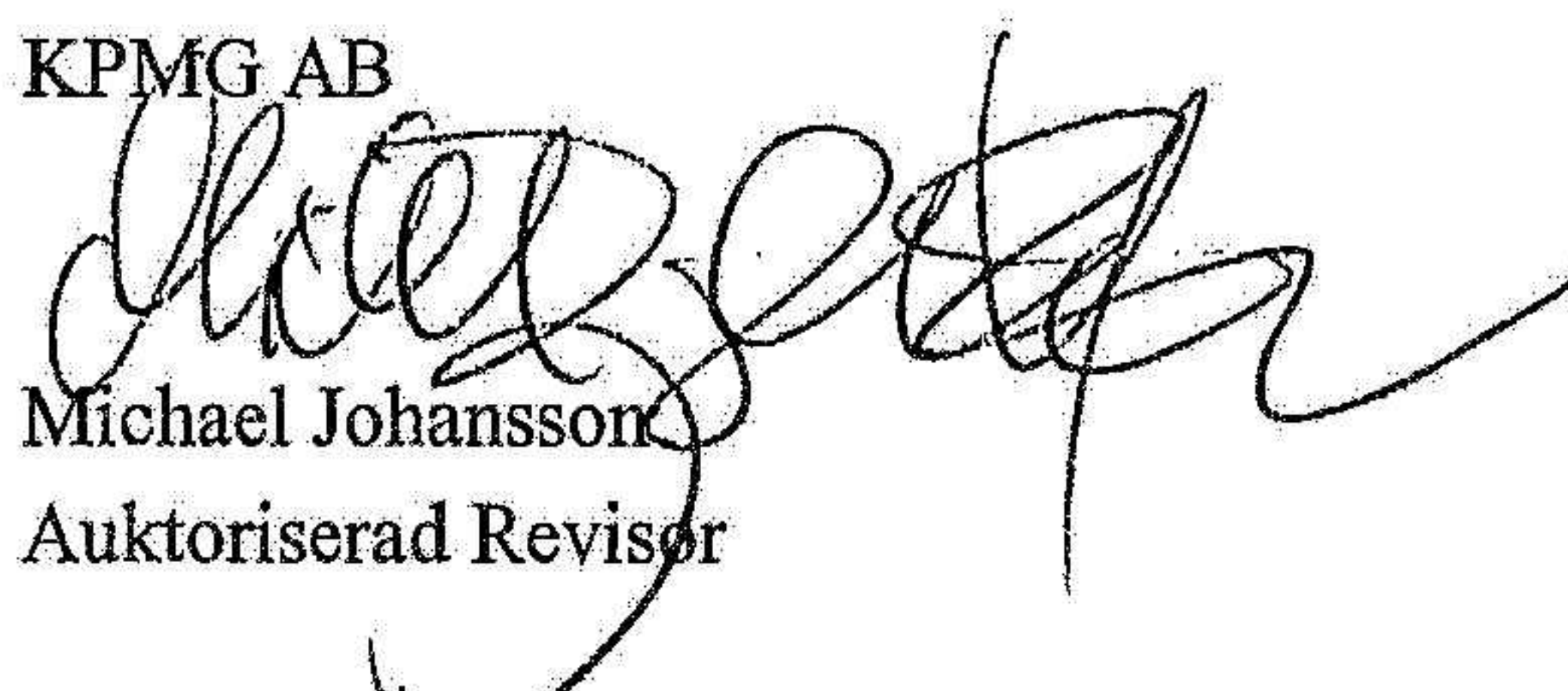

Erik Johansson


Katarina Bröms
Verkställande direktör


Per Bymark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2023

KPMG AB


Michael Johansson
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Södra Munksjön Utvecklings AB, org. nr 556394-3397

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Södra Munksjön Utvecklings AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Södra Munksjön Utvecklings ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 Södra Munksjön Utvecklings AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Södra Munksjön Utvecklings AB enligt god revisorsred 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.

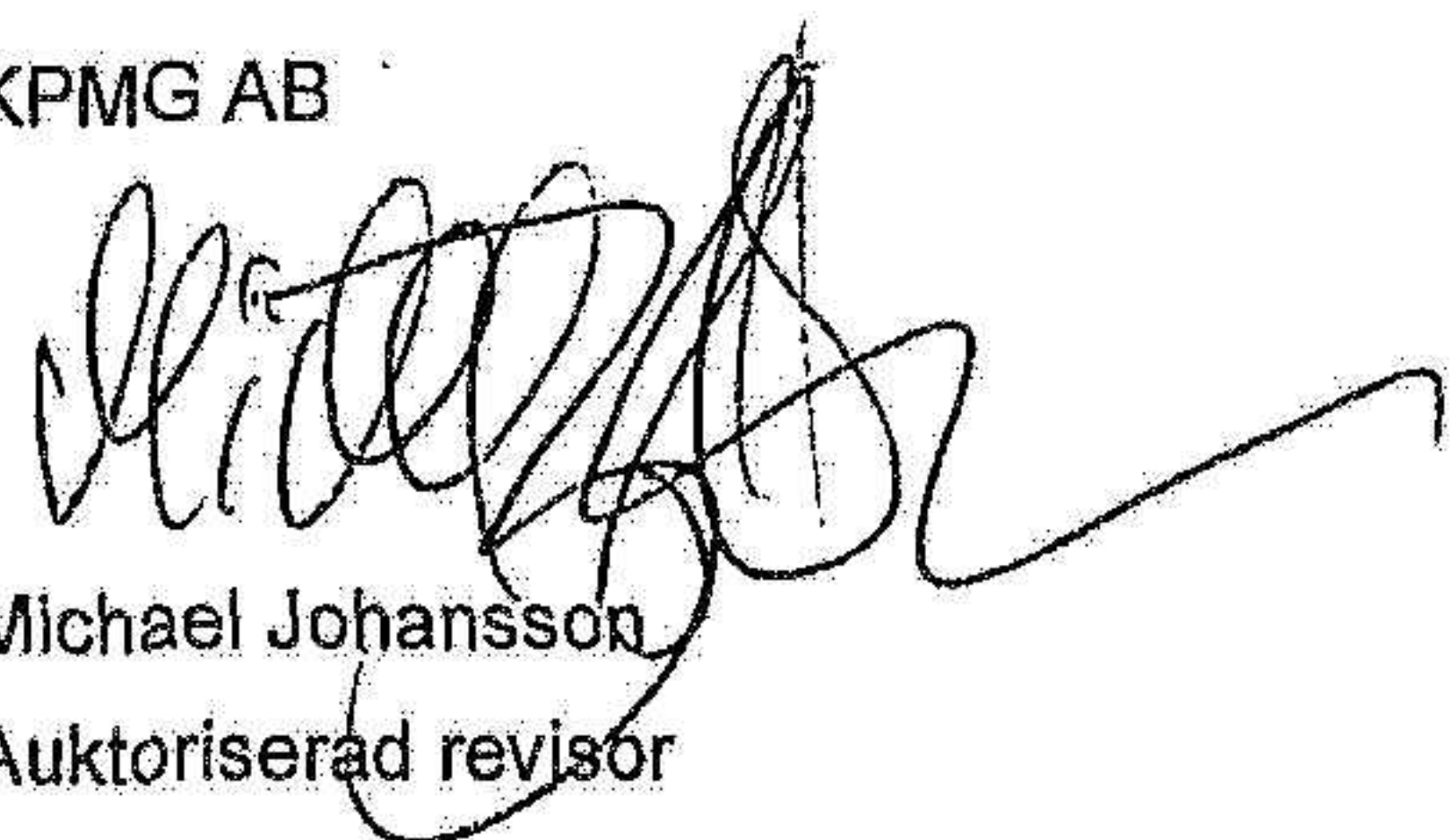
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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

Jönköping den 9 mars 2023

KPMG AB


Michael Johansson
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorerna i Södra Munksjön Utvecklings AB, Jönköpings kommun

För kännedom och beaktande
Bolagsstyrelsen i Södra Munksjön
Utvecklings AB

Till årsstämman i
Södra Munksjön Utvecklings AB
Org nr 556394-3397

För kännedom
Fullmäktiges i Jönköpings kommun

Granskningsrapport för 2022

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

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

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

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

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

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för våra uttalanden nedan. Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2022:

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

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

Att bolagets interna kontroll inom granskade områden har varit tillräcklig.

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

Jönköping den 13 mars 2023

Sara Larsson
Lekmannarevisor

Stig Wikström
Lekmannarevisor

2023040612778

NETPUBLICATOR®
VERIFIED

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: SARA LARSSON

Date: 2023-03-13 10:59:51

BankID refno: 1c82a859-f941-424f-907e-e4f9e05f5ab9



Lekmannarevisor: Sara Larsson

Signed by: Stig Åke Wikström

Date: 2023-03-12 14:09:11

BankID refno: 4a54f2c6-6257-4dac-9568-35446761f680



Lekmannarevisor: Stig Wikström

Signature reference: b4092122-d933-4654-b1be-da035821fe3c

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.