

Årsredovisning
för
Södra Munksjön Utvecklings AB

556394-3397

Räkenskapsåret

2023-01-01 -- 2023-12-31



Södra Munksjön
UTVECKLINGÅB

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 11 april 2024. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till disposition av årets resultat.

Jönköping den

12/4-2024

Katarina Bröms

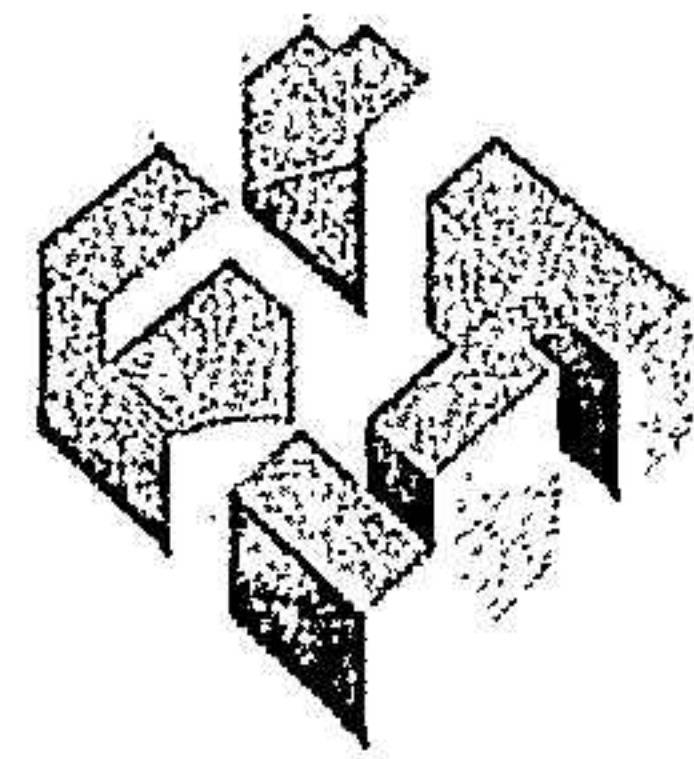
Katarina Bröms
Verkställande direktör

Årsredovisning
för
Södra Munksjön Utvecklings AB

556394-3397

Räkenskapsåret

2023-01-01 -- 2023-12-31



Södra Munksjön
UTVECKLINGÅB

Styrelsen och verkställande direktören för Södra Munksjön Utvecklings AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Det blev ett år som präglades av svåra förutsättningar för hela vår bransch. Höga byggkostnader, stigande inflation och höga kapitalkostnader gjorde att all nyproduktion av bostäder och kontor stannade av.

Organisation

Under året har en senior projektledare i tidiga skeden rekryterats. Vår fastighetsförvaltare går i pension och en ny medarbetare har precis börjat. Detta gör att vi nu har full bemanning och en hög egen kompetens.

Vi har byggt en stor butikslokal i vår egen fastighet på Kämpevägen till utställning och har nu möjlighet att ta emot större grupper och visa allt vi håller på med. Detta har varit ett stort behov ända sedan bolaget bildades.

Skeppsbron

På västra Skeppsbron har vi därför beviljat anstånd med byggstart i flera kvarter. Till vårt eget kvarter, Överfarten 1, har vi försökt hitta en byggaktör som kan starta projektet snabbt. Det ska bli lokaler i bottenvåningen och ca 200 hyresbostäder. Trots att det har bästa läget vid sjökanten har vi ännu inte hittat rätt byggaktör.

All vår planering är långsiktig och vi har hela tiden fullt upp med detaljplaner i båda våra områden. Under året har arbetet varit mest intensivt på östra Skeppsbron, med konsortiebildning och utredningar inför granskning. På Fridhem har vi tidigare lagt detaljplanen för att kunna göra en förlängning av Barnhemsgatan och skapa bygggrätt för Räddningstjänstens station.

Skeppsbroparken håller på att projekteras och vi kommer snart att få en ny park som blir ett besöksmål för alla. Vi försöker också bygga färdigt fler gator så att de som bor och jobbar här ska få en trevligare miljö under en lång byggtid. I somras hade vi återigen Sommar i Skeppsbron, med utomhusbio och konserter. Det har blivit otroligt uppskattat och vi hoppas kunna göra en konsert även denna sommar.

LogPoint South Sweden

På LogPoint pågår detaljplanen på Målön, som ska ge plats för ny kombiterminal. Just nu pågår utbyggnad av allmän plats kring Elgigantens nya byggnad på östra sidan om E4:an.

LogPoint Business Network (LBN), SMUAB och stadsbyggnadskontoret fortsätter samarbetet kring befintlig infrastruktur för att öka tillgängligheten och säkerheten för alla anställda. En serviceundersökning pågår för att få bättre kunskap om vilken service man saknar och vad man är nöjd med.

Under året har en fastighetsförsäljning skett på LogPoint-området.

Investeringar

Ett av våra viktigaste uppdrag är att utöka vårt ägande för att kunna driva en strategisk stadsomvandling och ha möjlighet att flytta hyresgäster under omvandlingsåret. Under 2023 har vi varit aktiva och har kunnat göra totalt sex fastighetsförvärv, fem på Fridhem och ett på Skeppsbron. Samtliga förvärv har skett genom att andelar i fastighetsbolag har förvärvats. De sex bolagen som förvärvats är; Indufast Åmbaret 10 AB, Dvärggatan Fastighets AB, Jkpg Åssjan AB, Nivika LP Fastigheter AB, Nivika Åmbaret 3 AB samt Nivika Ödlan AB.

Indufast Åmbaret 10 AB samt Dvärggatan Fastighets AB har i början av oktober 2023 fusionerats med Södra Munksjön Utvecklings AB. Vad gäller de övriga fyra fastighetsbolagen har ärende om fusion inlämnats till Bolagsverket i slutet av 2023. Denna fusion beräknas vara avslutad under våren 2024.

Hållbarhet

På en av fastigheterna vi förvärvat finns en byggnad, tidigare använd som padelhall, som vi kommer att försöka demontera och bygga upp på nytt. Detta kan bli en ny mötesplats för kulturen. Detta blir första gången i Jönköping och är ett unikt exempel på återbruk, som kommer att ge oss ny kunskap.

På Granarp håller en mur på att byggas som en kompensationsåtgärd kopplad till detaljplanen. Detsamma kommer att gälla på Målön, där ytor för kompensationsåtgärder kommer att krävas.

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.

Ägardirektiv

Nytt ägardirektiv för företaget har fastställts av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun den 13 december 2023. Därefter har dessa bekräftats på extra bolagsstämma den 23 januari 2024.

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 förvalta fastigheter och anläggningar.

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.

Ekonomisk ställning och resultat

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	28 238	27 734	27 692	26 110	11 663
Resultat efter finansnetto	-13 497	23 182	437	12 841	-5 196
Rörelsemarginal (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital (%)	neg	19	0	13	neg
Balansomslutning	757 762	596 662	698 818	629 706	602 597
Soliditet (%)	16	20	15	16	17
Medelantal anställda	12	10	10	10	9

Årets resultat

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till -13,5 mnkr vilket är sämre än budget om 24,2 mnkr. Detta beror främst på att vissa av budgeterade försäljningar av fastigheter inte har genomförts. Vidare har de finansiella kostnaderna ökat kraftigt till följd av både ökad upplåning men främst höjd ränta. Bolagets soliditet har minskat från 20% till 16% vilket främst beror på ökad balansomslutning till följd av utökad upplåning.

Södra Munksjön Utvecklings AB
Org.nr 556394-3397

2024041607270

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter

Mona Forsberg (s), ordförande
Lynn Carlsson (s)
Lena Sumedrea (c), 1:e vice ordförande, från och med 2023-03-31
Anna-Karin Carstensen (l), från och med 2023-03-31
Joakim Dahlström (m), 2:e vice ordförande, från och med 2023-03-31
Andreas Sturesson (kd)
Bengt Blom (sd), från och med 2023-03-31
Robin Hansson (mp), 1:e vice ordförande, till och med 2023-03-31
Peter Jutterström (m), 2:e vice ordförande, till och med 2023-03-31
Erik Johansson (c), till och med 2023-03-31
Per Bymark (sd), till och med 2023-03-31

Verkställande direktör

Katarina Bröms

Sammanträden

Årsstämman hölls den 31 mars 2023.
Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisorer

KPMG AB, Michael Johansson, aukt revisor
Kjell Dahlström (kd), lekmannarevisor, från och med 2023-03-31
Brittinger Leander (s), lekmannarevisor, från och med 2023-03-31
Stig Wikström (c), lekmannarevisor, till och med 2023-03-31
Sara Larsson (m), lekmannarevisor, till och med 2023-03-31

Revisorssuppleanter

KPMG AB, Dag Kjöllnerström, aukt revisor

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller i förening av Katarina Bröms med någon av Mona Forsberg, Lena Sumedrea eller Joakim Dahlström

Förslag till dispositioner av företagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

balanserad vinst	19 075 941
årets resultat	56 577
	19 132 518
disponeras så att	
i ny räkning överföres	19 132 518
	19 132 518

Belopp anges i tusentals kr om ej annat anges.

Bolagets resultat och ekonomiska ställning per 2023-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Signature reference: 7c85ab62-d7f1-4d12-8379-8bbf1a62fb0c

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter		28 237	27 734
Övriga intäkter	1	11 169	32 047
		39 406	59 781
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4,5	-19 555	-14 620
Personalkostnader	2	-12 098	-9 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-9 590	-8 521
		-41 243	-32 935
Rörelseresultat		-1 837	26 846
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	56	174
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-11 716	-3 838
		-11 660	-3 664
Resultat efter finansiella poster		-13 497	23 182
Bokslutsdispositioner	8	16 000	-15 000
Resultat före skatt		2 503	8 182
Skatt på årets resultat	9	-2 447	-2 663
Årets resultat	16	56	5 519

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	16		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10	466 316	434 388
Exploateringsfastigheter	11	48 597	48 306
Mark	12	87 758	92 728
Inventarier	13	2 603	1 694
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	24 336	11 019
		629 610	588 135
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15	111 460	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav		23	23
		111 483	23
Summa anläggningstillgångar		741 093	588 158
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 783	7 393
Aktuell skattefordran		2 472	0
Fordringar hos koncernföretag	17	3 235	8
Övriga fordringar		2 546	403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		633	699
		16 669	8 503
<i>Kassa och bank</i>		0	1
Summa omsättningstillgångar		16 669	8 504
SUMMA TILLGÅNGAR		757 762	596 662

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	16		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 076	13 557
Årets resultat		56	5 519
		19 132	19 076
Summa eget kapital		119 132	119 076
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	18	605 000	450 000
Summa långfristiga skulder		605 000	450 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		0	924
Leverantörsskulder		4 530	2 996
Skulder till koncernföretag	18	13 948	3 596
Aktuell skatteskuld		0	167
Övriga skulder		185	1 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 967	18 111
Summa kortfristiga skulder		33 630	27 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		757 762	596 662

Förändringar av eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2022-01-01	100 000	1 495	162
Disposition av föregående års resultat		162	-162
Erhållna aktieägartillskott		11 900	
Årets resultat			5 519
Utgående balans 2022-12-31	100 000	13 557	5 519
Ingående balans 2023-01-01	100 000	13 557	5 519
Disposition av föregående års resultat		5 519	-5 519
Årets resultat			56
Utgående balans 2023-12-31	100 000	19 076	56

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.

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

Skatteskutkostnaden 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.

Södra Munksjön Utvecklings AB
Org.nr 556394-3397

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 10% (14%) av kostnaderna och 1% (3%) 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.

Noter

Not 1 Övriga intäkter

	2023	2022
Resultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	5 561	28 455
Övrigt	5 608	3 592
	11 169	32 047

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor	6	5
Män	6	5
	12	10
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	1 101	1 052
Övriga anställda	5 785	5 135
	6 886	6 187
<i>Sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	651	578
Pensionskostnader övriga anställda	2 114	836
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 195	1 934
	4 960	3 348
Totala löner, ersättningar, sociala- och pensionskostnader	11 846	9 535

Under 2023 har stadskontoret ombesörjt bolagets ekonomi och administration.
Totalt uppgår kostnaden för dessa inköpta tjänster till 369 tkr (360).

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	-8 607	-7 794
Inventarier, verktyg och installationer	-983	-727
	-9 590	-8 521

Not 4 Upplysning om ersättning till revisor

	2023	2022
KPMG AB		
- Revisionsuppdrag	72	49
- Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	15	32
	87	81

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 55 tkr (51).

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2023	2022
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	60	60
Senare än ett år men inom fem år	120	60
Senare än fem år	0	0
	180	120

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	42	174
Övriga ränteintäkter	14	0
	56	174

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-10 019	-2 032
Borgensavgift	-1 638	-1 764
Övriga räntekostnader	-59	-42
	-11 716	-3 838

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	16 000	0
Lämnade koncernbidrag	0	-15 000
	16 000	-15 000

Not 9 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-2 447	-2 663
	-2 447	-2 663

Avstämning årets skattekostnad

	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	2 503	8 183
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	-516	-1 686
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-265	-19
Justering för skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar utan motsvarande justering av uppskjuten skatt	-1 083	-980
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-909	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	68	1 546
Skatteintäkt hänförlig till fusion	191	-
Skatteintäkt/kostnad hänförlig till föregående år	67	-1 524
Årets redovisade skattekostnad	-2 447	-2 663

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	499 966	499 727
Årets anskaffningar	2 274	239
Förvärv genom fusion	41 951	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	544 191	499 966
Ingående avskrivningar	-65 578	-58 048
Förvärv via fusion	-3 954	0
Årets avskrivningar	-8 343	-7 530
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 875	-65 578
Utgående redovisat värde	466 316	434 388

Not 11 Exploateringsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 083	49 980
Årets anskaffningar	655	103
Försäljningar/utrangeringar	-103	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 635	50 083
Ingående avskrivningar	-1 777	-1 513
Försäljningar/utrangeringar	3	0
Årets avskrivningar	-264	-264
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 038	-1 777
Utgående redovisat värde	48 597	48 306

Not 12 Mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 728	72 981
Årets anskaffningar	0	21 247
Försäljningar/utrangeringar	-4 970	-1 500
Utgående redovisat värde	87 758	92 728

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 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 705	4 454
Årets anskaffningar	1 332	251
Förvärv via fusion	840	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 877	4 705
Ingående avskrivningar	-3 011	-2 284
Förvärv via fusion	-280	0
Årets avskrivningar	-983	-727
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 274	-3 011
Utgående redovisat värde	2 603	1 694

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	79 146	72 971
Under året nedlagda kostnader	13 317	14 612
IB försäljningar/utrangeringar	-68 127	-45 937
Årets försäljningar/utrangeringar	0	-30 627
Utgående redovisat värde	24 336	11 019

Not 15 Andelar i koncernföretag

Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Jkpg Ässjan AB	100%	100%	250	19 750
Nivika LP Fastigheter AB	100%	100%	500	53 580
Nivika Ämbaret 3 AB	100%	100%	250	33 259
Nivika Ödlan AB	100%	100%	1 000	4 871
Summa				111 460

	Org.nr.	Säte	Eget kapital	Resultat
Jkpg Ässjan AB	559430-6820	Jönköping	-111	-136
Nivika LP Fastigheter AB *	556982-1555	Jönköping	54 722	-520
Nivika Ämbaret 3 AB *	559386-2682	Jönköping	293	268
Nivika Ödlan AB *	559087-3096	Jönköping	3 951	306

*Eget kapital samt Resultat per 2023-08-31

Not 16 Fusion av dotterbolag

	Org.nr.	Säte	Förvärvstidpunkt	Fusionsdatum
Indufast Ämbaret 10 AB	556131-4138	Jönköping	2023-02-01	2023-10-06
Dvärggatan Fastighets AB	559160-3468	Jönköping	2023-04-28	2023-10-06

Övertagna poster i dotterbolag vid fusion per 2023-10-06

	Summa	Indufast	Dvärggatan
Resultaträkningen			
Intäkter	1 896	721	1 175
Övriga kostnader	-45	-40	-5
Avskrivningar	0	0	0
Finansiella poster	-88	-37	-51
Årets resultat	1 763	644	1 119
Balansräkningen			
Anläggningstillgångar	13 435	2 413	11 022
Omsättningstillgångar	423	56	367
Summa	13 858	2 469	11 389
Eget kapital	3 511	799	2 712
Obeskattade reserver	1 060	0	1 060
Långfristiga skulder	9 278	1 670	7 608
Kortfristiga skulder	9	0	9
Summa	13 858	2 469	11 389

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	3 235	8
	3 235	8

Not 18 Skuld till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernbidrag/aktieägartillskott	-16 000	3 100
Koncernkonto	30 321	406
Övriga fordringar/skulder	-373	90
	13 948	3 596

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 200 000 117 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Budget för 2024 har antagits av styrelsen vilken uppvisar ett underskott om 26,8 mnkr.

Ärende om fusion av fyra dotterbolag har lämnats in till Bolagsverket i slutet av 2023.

Kallelse på okända borgenärer har utfärdats i början av 2024. Fusionen beräknas vara genomförd under våren.

Jönköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mona Forsberg
Ordförande

Lena Sumedrea

Joakim Dahlström

Andreas Sturesson

Lynn Carlsson

Anna-Karin Carstensen

Katarina Bröms
Verkställande direktör

Bengt Blom

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

KPMG AB

Michael Johansson
Auktoriserad Revisor



Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Mona Forsberg
Date: 2024-03-05 16:05:34
BankID refno: 86993883-0514-4651-b6ff-9066e8f905a4



Styrelseordförande: Mona Forsberg

Signed by: JOAKIM DAHLSTRÖM
Date: 2024-03-05 16:16:43
BankID refno: 92b7b2bf-a801-4c96-9dd0-40bf8a8f2c42



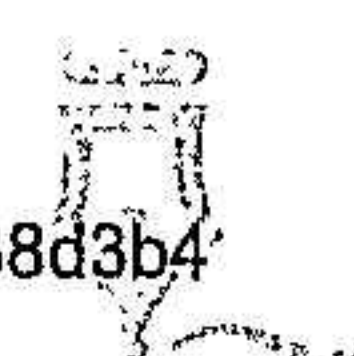
Styrelseledamot: Joakim Dahlström

Signed by: LYNN CARLSSON
Date: 2024-03-05 16:20:01
BankID refno: 318a12cb-f9c4-4d7e-8526-5b65a927600b



Lynn Carlsson

Signed by: KATARINA BRÖMS
Date: 2024-03-05 16:25:56
BankID refno: a8de7242-cbe2-4c2e-b46f-93eb7838d3b4



Bröms Katarina

Signed by: ANDREAS STURESSON
Date: 2024-03-05 17:39:15
BankID refno: c9e6d225-09cf-4d62-9502-9574d112f29f



Andreas Sturesson

Signed by: ANNA-KARIN MARIA CARSTENSEN
Date: 2024-03-05 18:42:10
BankID refno: c03d6a38-0f09-4607-8cfd-a5790b77219e



Anna-Karin Carstensen

Signed by: Adriana Lena Sumedrea
Date: 2024-03-05 22:56:26
BankID refno: af6cd592-53a2-422f-9a17-50af01d48dbf



Styrelseledamot: Lena Sumedrea

Signed by: BENGT BLOM
Date: 2024-03-06 09:01:02
BankID refno: fbc6dec-711b-4311-8e67-11665eccd37f



Bengt Blom

Signed by: MICHAEL JOHANSSON
Date: 2024-03-08 09:26:35
BankID refno: d07d5f2f-e076-4159-933f-166f38da7671



Michael Johansson



2024041607285

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 2023.

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 2023 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. Risker 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.



2024041607286

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 2023 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.

Växjö den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

DocuSigned by:

677572DAAAD54F3...

Michael Johansson

Auktoriserad revisor

2024041607287

Certificate Of Completion

Envelope Id: D070241A09A24DACAB5CF40924FD6E2F
Subject: Complete with DocuSign: RB SMUAB.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Marcus Stoltz
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
marcus.stoltz@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

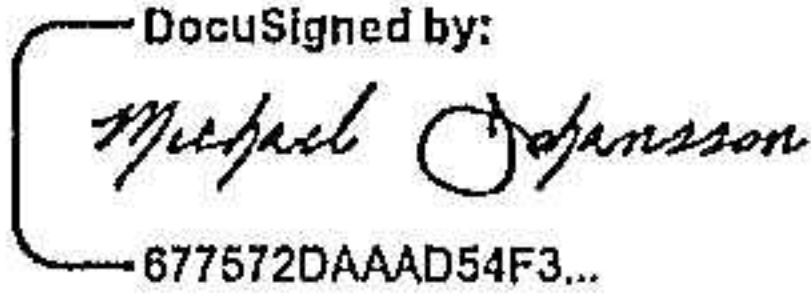
Status: Original
3/7/2024 3:43:17 PM
Holder: Marcus Stoltz
marcus.stoltz@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Michael Johansson
michael.johansson@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature



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

Timestamp

Sent: 3/7/2024 3:43:42 PM
Viewed: 3/8/2024 9:25:15 AM
Signed: 3/8/2024 9:25:22 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: f85eb6f5-60d7-5c0b-9ee8-4c49f27fc3e6
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/8/2024 9:24:59 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted 3/7/2024 3:43:43 PM
Certified Delivered Security Checked 3/8/2024 9:25:15 AM
Signing Complete Security Checked 3/8/2024 9:25:22 AM
Completed Security Checked 3/8/2024 9:25:22 AM

2024041607288

Payment Events

Status

Timestamps