

Årsredovisning för

# Jönköpings kommuns Förvaltnings AB

556045-5551

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	13

## Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Jönköpings kommuns Förvaltnings AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-04-11. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jönköping den 11 april 2024



Magnus Olsson  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Jönköpings kommuns Förvaltnings AB, 556045-5551, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Jönköpings kommuns Förvaltnings AB äger Ljungarums Industriby omfattande 5 400 kvm, industrilokaler på fastigheten Ädelgasen 2. Under 2022 tillkom ytterligare ca 1 100 kvm, industrilokaler på fastigheten Ätteläggen 2.

Förvärv av fastigheten Flahult 21:3, genomfördes under året med tillträde den 21 december 2023. I denna fastighet bedriver June Avfall och Miljö sin verksamhet. Syftet med att äga fastigheten handlar om samverkan inom koncernen och kunna utveckla fastigheten. I det fall June avfall har behov av att expandera sin verksamhet. Fastigheten har ca 8 000 kvm tomtyta som inte är exploaterad. Fastigheten Flahult 21:3 skall fusioneras under 2024 med bolaget Förvaltning AB.

Bolaget ska genom uthyrning av lokalerna på Ljungarum till främst mindre företag främja näringslivets utveckling.

Bolagets säte är Jönköping.

### Verksamheten under räkenskapsåret

Det finns inga vakanser i Förvaltningsbolaget. Utvecklingspotential finns att utveckla fastigheterna. Intresset är stort för området och industrilokaler. Under året har vi upphandlat en samverkansentreprenad för fas 0 gällande utveckling av industribyn. Syftet är att under 2024 jobba fram ett beslut gällande fortsatt projektering och produktion.

Energiprojekt har bedrivits genom att via enkla åtgärder tillse att fastigheten via portar och dörrar är täta. Utvändigt har en markyta anordnats för containrar. I Kv. Ätteläggen har fjärrvärme installerat, tidigare hade denna fastighet direkt-verkande el.

### Miljöinformation

Det övergripande målet i bolagets miljöpolicy är att genom miljöhänsyn bidra till att minska oönskad miljöpåverkan. Förutom att bolaget förutsätts bedriva ett aktivt miljöarbete i rollen som fastighetsförvaltare, skall också hyresgästerna stimuleras till ett förebyggande arbete med riskhantering och miljöfrågor. Uppvärmningen av Industribyn utgör den enskilt största miljöpåverkande faktorn. Den modernisering av värmeanläggningen som gjorts under senare år har dock inneburit att förbrukningen kunnat begränsas. Byte av fönster, portar, ytterdörrar samt isolering av tak förväntas sänka förbrukningen ytterligare. Med nytt styrsystem kommer anläggningen driftas ännu mer energieffektivt. Vi tittar också på möjligheten att installera solceller på tak. Inkoppling av fjärrvärme på Ätteläggen bidrar till ett mer hållbart samhälle.

Program för Hållbar utveckling -Agenda 2030 i Jönköpings kommun kommer att påverka bolagets arbete framöver i hög grad.

## Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB, org nr. 559082-6847, med säte i Jönköping. Detta bolag är i sin tur helägt dotterbolag till Jönköpings Rådhus AB, org nr 556380-7162, med säte i Jönköping som är helägt av Jönköpings kommun.

Bolagets säte är Jönköping.

## Ägardirektiv

Ägardirektiven för bolaget är fastställda av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun och därefter bekräftade på årsstämman.

Det kommunala ändamålet med verksamheten är att bidra till att tillgodose kommunens, kommuninvånarnas och näringslivets behov av mark och kommersiella lokaler och därigenom främja näringsliv och skapa sysselsättning och arbetstillfällen i Jönköpings kommun.

Av ägardirektiven framgår bland annat följande:

### *Bolagets uppdrag*

Fastighetsförvaltning ska skapa långsiktiga värden för ägarna och kommuninvånarna samt främja näringsliv genom att för uthyrning nyproducera, förvärva, äga, förvalta och utveckla för kommunkoncernen.

Bolaget ska på affärsmässiga villkor tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för hyresgäster inom fastighetsbeståndet. Fastighetsförvaltningen ska präglas av ett utvecklande förhållningssätt bl. a med hjälp av ny teknik, finansiell stabilitet och långsiktighet.

- Bolaget ska på ett innovativt och hållbart sätt utveckla och förvalta sitt innevarande fastighetsbestånd.
- Koncernen skall äga, utveckla, nyproducera och förvärva strategiskt viktiga kommersiella fastigheter i Jönköpings kommun.
- Bolaget ska vara en attraktiv hyresvärd och tillhandahålla attraktiva moderna och hållbara lokaler till ett marknadsanpassat pris.

### *Mål och riktlinjer*

#### 1. God ekonomisk hushållning

Kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning handlar om att kommunerna långsiktigt ska klara av sitt samhällsuppdrag med god kvalitet inom en sund finansiell utveckling. Styrelsen ansvarar för hur bolaget avser uppfylla nedanstående mål i det löpande strategi- och planeringsarbetet.

#### 2. Verksamhetsmål

Koncernens övergripande verksamhetsmål är att vara en effektiv, kundorienterad och utvecklande leverantör av kommersiella lokaler och parkeringsanläggningar. Detta sker genom att vara en god, innovativ och engagerad hyresvärd med kunden i fokus. Fastighetsförvaltningen ska vara och hållbar för att behålla fastighetens värde och attraktivitet över tid.

#### 3. Finansiella mål

Avkastningen på totalt kapital ska långsiktigt uppgå till 2,5 %. Soliditeten ska långsiktigt vara lägst 10 %. Bolaget ska förvalta sin fasta egendom så effektivt att den behåller eller ökar sitt värde. Under en investeringsperiod har bolaget rätt att understiga de finansiella målen.

#### 4. Direktiv och program

Inom Jönköpings kommunkoncern finns ett antal olika direktiv och program som samtliga av koncernens verksamheter ska förhålla sig till. Alla bolag inom Rådhus AB ska arbeta aktivt med dessa direktiv och program, kunna redovisa och förhålla sig till dessa vid planering, framtagande av strategier och verksamhetsutövning.

Förutom de direktiv och program som är gemensamma och som återfinns i det gemensamma ägardirektivet har bolaget att förhålla sig till de direktiv och program som berör bolaget och som finns i bilaga till detta ägardirektiv.

#### 5. Samverkan och samarbete

Samverkan inom kommunkoncernen, både bolagen emellan, men också mellan förvaltning, nämnder och bolag ska ytterligare stärkas. Bolaget förväntas bidra till samverkan och ett utökat samarbete så att både kompetens och utrustning kan tas tillvara och nyttjas mer resurseffektivt för största möjliga koncernnytta, exempelvis i fastighetsutvecklingsprojekt i samverkan inom koncernen.

#### Uppföljning

Uppföljning av hur bolaget arbetar med mål och riktlinjer (under Mål och riktlinjer) ska ske i den bolagsrapport som ska redovisas till Jönköpings Rådhus AB. Styrelsen och vd i bolaget ansvarar för hur bolaget avser uppfylla målen i det löpande strategi- och planeringsarbetet.

## 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.

## Styrelse och revisorer

### Ordinarie ledamöter

Magnus Olsson, ordförande

Eva Nilenfjord

Nedo Sever

### Verkställande direktör

Magnus Olsson

### Sammanträden

Årsstämman hölls den 31 mars 2023. Styrelsen har under året haft 2 protokollförda sammanträden.

### Ordinarie revisorer

KPMG AB, Michael Johansson, auktoriserad revisor, från och med 2020-04-03

Björn Deichmann, lekmannarevisor (SD)

Thomas Sjöberg, lekmannarevisor (S)

### Revisorssuppleanter

KPMG AB, Dag Köllerström, auktoriserad revisor, från och med 2020-04-03

## Ekonomisk ställning och resultat

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	6 799	6 850	5 246	5 030	4 646
Resultat efter finansnetto	3 298	3 329	3 273	2 879	2 858
Rörelsemarginal (%)	58	50	63	57	62
Balansomslutning	86 977	20 064	7 012	5 894	4 855
Soliditet %	3	14	37	44	53
Avkastning på eget kapital %	112	117	127	112	112
Avkastning på totalt kapital %	5	17	47	49	59

Definitioner, se sidan 10

## Eget Kapital

2022	Aktiekapital	Reservfond	Fritt Eget Kapital
Ingående balans	666	133	1777
Årets resultat			264
<b>Vid årets slut</b>	<b>666</b>	<b>133</b>	<b>2 041</b>
<b>2023</b>			
Ingående balans	666	133	2041
Årets resultat			116
<b>Vid årets slut</b>	<b>666</b>	<b>133</b>	<b>2 157</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 2 157 310, disponeras enligt följande;

	Belopp
<i>Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:</i>	
Balanserat resultat	2 041
Årets resultat	116
<b>Totalt</b>	<b>2 157</b>
<i>Disponeras för</i>	
Balanseras i ny räkning	2 157
<b>Summa</b>	<b>2 157</b>

Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 3 100 000 kr har lämnats till Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB.

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

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i Tkr

	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
	1		
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		6 799	6 850
Övriga rörelseintäkter	2	20	-
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 819</b>	<b>6 850</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3,4	-2 211	-2 940
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-659	-468
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 870</b>	<b>-3 408</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 949</b>	<b>3 442</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-651	-113
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-651</b>	<b>-113</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 298</b>	<b>3 329</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Andra bokslutsdispositioner	6	-3 100	-3 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-3 100</b>	<b>-3 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>198</b>	<b>329</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	7	-82	-65
<b>Summa skatter</b>		<b>-82</b>	<b>-65</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>116</b>	<b>264</b>

2024041702932

## Balansräkning

Belopp i Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	17 739	18 220
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	1 441	930
Inventarier, verktyg och installationer	10	584	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2 348	376
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 112</b>	<b>19 526</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	11	64 130	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 130</b>	<b>-</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>86 242</b>	<b>19 526</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		472	298
Aktuell skattefordran		119	158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		144	82
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>735</b>	<b>538</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>735</b>	<b>538</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 977</b>	<b>20 064</b>

2024041702933

Signature reference: 8331ec15-232a-487c-bee7-7bd14c5ce254

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		666	666
Reservfond		133	133
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>799</b>	<b>799</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 041	1 777
Årets resultat		116	264
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 157</b>	<b>2 041</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 956</b>	<b>2 840</b>
<b>Avsättningar</b>	12		
Uppskjuten skatteskuld		126	68
<b>Summa avsättningar</b>		<b>126</b>	<b>68</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		72	170
Skulder till koncernföretag	13	82 494	15 802
<b>Övriga skulder</b>		122	164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 207	1 020
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>83 895</b>	<b>17 156</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 977</b>	<b>20 064</b>

2024041702934

Signature reference: 8331ec15-232a-487c-bee7-7bd14c5ce254

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

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

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

#### **Avskrivningar**

##### **Kommentar**

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

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	25 - 51
Markanläggningar	20
Inventarier	5

##### **Kommentar till not**

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.

### **Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, 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.

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

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.

### **Intäkter**

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.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd över resultaträkningen bland bokslutsdispositioner.

### **Koncernuppgifter**

Företaget är ett helägt dotterföretag till Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling, org nr 559082-6847 med säte i Jönköping, som i sin tur 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 50% (32%) av kostnaderna och 14% (12%) 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.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

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

#### Avkastning på eget kapital (%)

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

#### Avkastning på totalt kapital (%)

Rörelseresultat med finansiell intäkter i förhållande till totalt kapital i procent av balansomslutningen.

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

### Kommentar

Under 2023 har bolaget mottagit bidrag i form av elstöd enligt Regeringens beslut den 8 maj 2023. Stödet i elområde 3 får 50 öre per förbrukad kilowattimme. Hur stort elstödet blir bestäms av elförbrukningen under perioden 1 oktober 2021 till 30 september 2022. Koncernen Jönköpings Rådhus AB kan maximalt få 20 miljoner kronor. Av dessa tilldelas bolaget 20 000 kr i elstöd.

	2023	2022
Elstöd	20	-

## Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ingen anställd personal. Fastighetsförvaltningen och bolagets ledning sköts av Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB, medan Jönköpings Kommun, stadskontoret ombesörjer bolagets ekonomi och administration.

## Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023	2022
KPMG		
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	9	9

## Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Byggnader	432	352
Markanläggning	48	48
Inventarier	179	68
<b>Totalt</b>	<b>659</b>	<b>468</b>

## Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-3 100	-3 000
<b>Summa</b>	<b>-3 100</b>	<b>-3 000</b>

## Not 7 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skattekostnad	-24	-4
Uppskjuten skatt	-58	-64
Justering av skatt föregående år	0	3
	<b>-82</b>	<b>-65</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2023	2022
Resultat före skatt	198	329
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-41	-68
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-41	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	3
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-82</b>	<b>-65</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	23 795	9 721
-Nyanskaffningar	-	14 074
Vid årets slut	23 795	23 795
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 575	-5 175
-Årets avskrivning	-481	-400
Vid årets slut	-6 056	-5 575
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 739</b>	<b>18 220</b>
<b>Varav mark</b>	<b>790</b>	<b>790</b>

### Kommentar till not

Verkligt värde är framräknat genom en intern marknadsvärdering av företagets fastigheter. Värderingen bygger på en ettårig avkastningskalkyl och är baserad på faktiska hyresintäkter och schabloniserade kostnader avseende drift- och underhåll. Varje fastighet har därefter värderats individuellt efter ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav.

## Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
-Vid årets början	1 419	824
-Nyanskaffningar	637	595
	<u>2 056</u>	<u>1 419</u>
-Vid årets början	-489	-422
-Årets avskrivningar	-126	-67
	<u>-615</u>	<u>-489</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 441</b>	<b>930</b>

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	193	193
-Nyanskaffningar	637	-
	<u>830</u>	<u>193</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-193	-193
-Årets avskrivning	-53	-
	<u>-246</u>	<u>-193</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>584</b>	<b>-</b>

## Not 11 Andelar i koncernföretag

	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	-	-
Förvärv	64 130	-
	<u>64 130</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>64 130</b>	<b>-</b>

## Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

### Kommentar

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterföretag / Org nr</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Momarken 42 Fastighets AB	25 000	100	64 130

## Not 12 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående saldo	68	4
Uppskjuten skatteskuld	58	64
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>126</b>	<b>68</b>
<i>Specifikation uppskjuten skatteskuld</i>		
Skillnad skattemässiga/bokföringsmässigt värde byggnader	126	68
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>126</b>	<b>68</b>

### Not 13 Skulder/Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernkonto	96 502	12 802
Kortfristiga fordringar	-17 108	-
Koncernbidrag	3 100	3 000
	<u>82 494</u>	<u>15 802</u>

Beviljat belopp på checkräkningskredit i koncernkontot uppgår till 30 000

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det finns inga vakanser i Förvaltningsbolaget. Utvecklingspotential finns att utveckla fastigheterna. Intresset är stort för området och industrilokaler. Under året har vi upphandlat en samverkansentreprenad för fas 0 gällande utveckling av industribyn, syftet är att under 2024 jobba fram ett beslut gällande fortsatt projektering och produktion.

Planerat underhåll har utförts hos en hyresgäst. Nedfällda moloker för avfall har beställts och installeras under 2024, detta efter vår NKI undersökning där hyresgäster påpekade denna brist.

### Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

### Underskrifter

Jönköping den

Magnus Olsson  
Styrelseordförande och verkställande direktör

Eva Nilenfjord

Nedo Sever

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

KPMG AB

Michael Johansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jönköpings Kommuns Förvaltnings AB, org. nr 556045-5551

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Jönköpings Kommuns Förvaltnings AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Jönköpings Kommuns Förvaltnings 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 Jönköpings Kommuns Förvaltnings 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 Jönköpings Kommuns Förvaltnings 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 Jönköpings Kommuns Förvaltnings 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 dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Michael Johansson  
Auktoriserad revisor

2024041702943



Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: MAGNUS OLSSON

Date: 2024-03-12 12:09:34

BankID refno: 138f47e0-ee4-4573-9301-e97585510b93

VD: Magnus Olsson

Signed by: Nedeljko Nedo Sever

Date: 2024-03-12 12:17:16

BankID refno: 675898c4-0170-49d8-aa8b-43709b25420c

Ledamot: Nedo Sever

Signed by: Eva Signe Birgitta Nilenfjord

Date: 2024-03-12 13:02:26

BankID refno: d1f515f4-b159-4832-b347-ad01a3895151

Ledamot: Eva Nilenfjord

Signed by: MICHAEL JOHANSSON

Date: 2024-03-12 16:50:30

BankID refno: 3b1251c6-4eb9-4a1b-8c6d-07a9d67f8830

Revisor: Michael Johansson

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Tanja Johansson  
(Tanja Johansson)

2024-04-16

Signature reference: 8331ec15-232a-487c-bee7-7bd14c5ce254