

Årsredovisning för  
**Jönköpings kommuns Förvaltnings AB**  
556045-5551

Räkenskapsåret  
2020-01-01 - 2020-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Jönköpings kommuns Förvaltnings AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2021-03-26. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jönköping den 26 mars 2021.

Magnus Olsson  
Verkställande direktör

**Innehållsförteckning:**

<i>Förvaltningsberättelse</i>	1
<i>Resultaträkning</i>	4
<i>Balansräkning</i>	5
<i>Balansräkning</i>	6
<i>Noter</i>	7
<i>Underskrifter</i>	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Jönköpings kommuns Förvaltnings AB, 556045-5551 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### **Allmänt om verksamheten**

Jönköpings kommuns Förvaltnings AB äger Ljungarums Industriby omfattande 5 400 kvm industrilokaler och 128 kvm uthyrningsbar kontorsyta på fastigheten Ädelgasen 2.

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

### **Verksamheten under räkenskapsåret**

Under året har 2 st hyresgäster flyttat ut i förtid och ersatts direkt med två nya hyresgäster, intresset är stort för området och industrilokaler. Fokus under året har varit takbyte med tilläggsisolering av de båda fastigheterna, även har JKPG Fast tillskapat ett personalutrymme för entreprenörer och egen personal vid behov. Vi har dragit in Fiber till fastigheterna och till intresserade hyresgäster, tilläggsavtal har upprättats där hyresgästerna har eget ansvar för leverantör av internet. Det har också medfört att vi kopplat upp styr för media och kan på distans sköta fastigheten på ett energieffektivt sätt. Vi har kompletterat med stängsel för att få en intakt markyta och öka säkerheten kring cyklister på tomten och biltrafik. Utvändig skötsel för att säkerställa ljus, tryggt och säker miljö runt parkering och fastigheterna. Pongus, vårt implementerade fastighetssystem fungerar bra och vi har välkomnat Industribyn i 2000-talets digitalisering.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Samtliga moduler är uthyrda och inga uppsägningar finns. Under 2021 kommer investeringar att göras i nya ducar och styrning till alla aeorotemprar i respektive modul, vilket ger oss en överblickbarhet och styrningsmöjlighet på framförallt värmeförbrukning. Nytt låssystem I-loq skall monteras och plåtfasader skall delvis renoveras och bytas ut. Återkommande uppfräschningar i närområdet är ett kontinuerligt arbete som pågår. Plåtarbeten med målning och uppfräschning, mycket skadad plåt på vissa platser och behov av en generell uppfräschning som eventuellt även sträcker sig in i 2022. Ny informationsskylt kommer ersätta den befintliga med bättre tydlighet på hyresgäster och placering i resp byggnad. Tidiga skisser på nybyggnation i kvarteret har tagits fram och arbete med att hitta lämpliga hyresgäster fortskrider

### **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 kan anläggningen driftas ännu mer energieffektivt.

### 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.

### Ägardirektiv

Ägardirektiven för företaget är fastställda av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun och därefter bekräftade på årsstämman. Av ägardirektiven framgår bl.a. följande:

Bolagets uppgift är att äga och förvalta fastigheter för uthyrning samt verka för näringslivs- och sysselsättningsstimulerande åtgärder inom Jönköpings kommun. Det kommunala ändamålet med verksamheten är att främja näringslivet och sysselsättningen i Jönköpings kommun.

Uthyrning av lokaler i Ljungarums industriby sker främst till mindre företag med varierande verksamhet till marknadsmässig hyra. Genom hyreshöjningen som genomfördes för några år sedan samt att uthyrningsgraden är mycket god, kommer det finansiella målet om 25 % genomsnittlig avkastning/år under en fem års period att uppnås.

### 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

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i Tkr 2016-12-31
Nettoomsättning	5 030	4 646	4 442	4 339	4 236
Resultat efter finansnetto	2 879	2 858	2 686	2 061	2 413
Rörelsemarginal (%)	57	62	60	47	57
Avkastning på eget kapital %	112	112	105	81	95
Balansomslutning	5 894	4 855	4 556	4 309	4 009
Soliditet %	44	53	56	59	64

### Eget Kapital

#### Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 768 966, disponeras enligt följande;

Balanseras i ny räkning, kronor 1 768 966

	Akteikapital	Reservfond	Fritt Eget Kapital
Ingående balans	666	133	1763
Årets resultat			6
<b>Vid årets slut</b>	<b>666</b>	<b>133</b>	<b>1769</b>

## Styrelse och revisorer

### Ordinarie ledamöter

Eva Nilenfjord Magnus Olsson Mattias Hultberg

### Verkställande direktör

Magnus Olsson

### Sammanträden

Årsstämman hölls den 3 april 2020. Styrelsen har under året haft 2 protokollförda sammanträden.

### Ordinarie revisorer

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

Deloitte AB, Pernilla Rehnberg, auktoriserad revisor, till och med 2020-04-03

Håkan Hakeberg, lekmannarevisor (s)

Björn Westberg, lekmannarevisor (l)

### Revisorssuppleanter

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

Deloitte AB, Hans Warén, auktoriserad revisor, till och med 2020-04-03

## Förslag till disposition av företagets vinst

Belopp i Tkr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat

1 763

Årets resultat

6

Totalt

1 769

disponeras för

balanseras i ny räkning

1 769

Summa

1 769

Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 2 870 000 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

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning		5 030	4 646
		<u>5 030</u>	<u>4 646</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>	<b>2</b>		
Övriga externa kostnader	3	-1 976	-1 639
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-174	-149
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1</b>	<u>2 880</u>	<u>2 858</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>2 880</u>	<u>2 858</u>
Bokslutsdispositioner	5	-2 870	-2 850
<b>Resultat före skatt</b>		<u>10</u>	<u>8</u>
Skatt på årets resultat	6	-4	-2
<b>Årets resultat</b>		<u>6</u>	<u>6</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 752	3 312
Inventarier, verktyg och installationer	8	447	105
		<u>5 199</u>	<u>3 417</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>5 199</u>	<u>3 417</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		611	1 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84	9
		<u>695</u>	<u>1 438</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>695</u>	<u>1 438</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>5 894</u>	<u>4 855</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		666	666
Reservfond		133	133
		<u>799</u>	<u>799</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 763	1 757
Årets resultat		6	6
		<u>1 769</u>	<u>1 763</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 568</u>	<u>2 562</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för övriga skatter	9	6	7
		<u>6</u>	<u>7</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		232	98
Skulder till koncernföretag	10	1 900	590
Skatteskulder		81	45
Övriga kortfristiga skulder		52	210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 055	1 343
		<u>3 320</u>	<u>2 286</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>5 894</u>	<u>4 855</u>

## Noter

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

Belopp i Tkr om inget annat anges

### **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**

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:

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

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 21 % (15 %) av kostnaderna och 0 % (0 %) av intäkterna andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

**Nyckeltalsdefinitioner**

*Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

*Resultat efter finansnetto*

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

*Rörelsemarginal (%)*

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

*Avkastning på eget kapital (%)*

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

*Balansomslutning*

Företagets samlade tillgångar.

*Soliditet (%)*

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

**Not 2 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 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Deloitte AB</i>		
Revisionsuppdrag	-	7
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	15	-

**Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader	-91	-86
Markanläggning	-48	-45
Inventarier	-35	-18
<b>Totalt</b>	<b>-174</b>	<b>-149</b>

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lämnade koncernbidrag	-2 870	-2 850
<b>Summa</b>	<b>-2 870</b>	<b>-2 850</b>

### Not 6 Skatt på årets resultat

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Aktuell skattekostnad	-5	-3
Uppskjuten skatt	1	1
	<b>-4</b>	<b>-2</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2020-01-01- 2020-12-31		2019-01-01- 2019-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		10		8
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-2	21,4	-2
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-30		-28
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		30		27
Skatt hänförlig till tidigare år		-2		-
Uppskjuten skatt		1		1
Redovisad effektiv skatt		-4		-2

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	8 141	7 693
-Nyanskaffningar	1 580	448
Vid årets slut	<b>9 721</b>	<b>8 141</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 829	-4 698
-Årets avskrivning	-140	-131
Vid årets slut	<b>-4 969</b>	<b>-4 829</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 752</b>	<b>3 312</b>
<b>Varav mark</b>	<b>790</b>	<b>790</b>
<b>Verkligt värde</b>	<b>41 100</b>	<b>45 000</b>

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 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	640	542
-Nyanskaffningar	376	98
	<b>1 016</b>	<b>640</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-535	-516
-Årets avskrivning	-34	-19
	<b>-569</b>	<b>-535</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>447</b>	<b>105</b>

**Not 9 Uppskjuten skatteskuld**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående saldo	7	8
Övriga temporära skillnader	-1	-1
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

*Specifikation uppskjuten skatteskuld*

Skillnad skattemässiga/bokföringsmässigt värde byggnader	6	7
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

**Not 10 Skulder/Fordringar hos koncernföretag**

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernkonto	-970	-2 260
Koncernbidrag	2 870	2 850
	<b>1 900</b>	<b>590</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit i koncernkontot uppgår till	30 000	30 000
Utnyttjad kredit uppgår till	-	-

**Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

**Underskrifter**

Jönköping den

Magnus Olsson  
Styrelseordförande och verkställande direktör

Eva Nilenfjord

Mattias Hultberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Michael Johansson  
Auktoriserad revisor