

Årsredovisning för

# Jönköpings kommuns Förvaltnings AB

556045-5551

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	12

### **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 2022-03-25. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jönköping den 25 mars 2022

Magnus Olsson  
Verkställande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Jönköpings kommuns Förvaltnings AB, 556045-5551, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Jönköpings kommuns Förvaltnings AB äger Ljungarums Industriby omfattande 5 400 kvm industrilokaler på fastigheten Ädelgasen 2. Under 2022 tillkommer ytterligare ca 1100 kvm industrilokaler på fastigheten Ätteläggen 2. Fastigheten förvärvades 2021-11-01 genom ett transportköp genom moderbolaget Jönköpings Kommuns Fastighetsutvecklings AB

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

### Verksamheten under räkenskapsåret

Vi har haft uppsägning och avflyttning pga pandemin men har ersatt den vakanta lokalen omgående med en ny hyresgäst, intresset är stort för området och industrilokaler. Vi har färdigställt allt arbete med styrning av fastigheten, det innebär att vi kan styra varje modul mer energieffektivt via vår web portal. Vi har under detta år minimerat drift och underhållsåtgärder i fastigheten och haft ett mellanår. Utvändig skötsel för att säkerställa ljus, tryggt och säker miljö runt parkering och fastigheterna sker kontinuerligt. Översyn av de tekniska system och byte av termostater på radiatorerna sker kontinuerligt.

Ny ledamot i styrelsen under verksamhetsåret Nedo Sever som ersätter Mattias Hultberg.

### 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 drifas ännu mer energieffektivt. Vi tittar också på möjligheten att installera solceller på tak.

## 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.

## Styrelse och revisorer

### *Ordinarie ledamöter*

Eva Nilenfjord  
Magnus Olsson  
Nedo Sever

### *Verkställande direktör*

Magnus Olsson

### *Sammanträden*

Årsstämman hölls den 26 mars 2021. Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden.

### *Ordinarie revisorer*

KPMG AB, Michael Johansson, auktoriserad revisor, från 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

## Ekonomisk ställning och resultat

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	5 246	5 030	4 646	4 442	4 339
Resultat efter finansnetto	3 273	2 879	2 858	2 686	2 061
Rörelsemarginal (%)	63	57	62	60	47
Avkastning på eget kapital %	127	112	112	105	81
Balansomslutning	7 012	5 894	4 855	4 556	4 309
Soliditet %	37	44	53	56	59

Definitioner, se sidan 9

## Eget Kapital

	Akteikapital	Reservfond	Fritt Eget Kapital
Ingående balans		666	1769
Årets resultat			8
<b>Vid årets slut</b>		<b>666</b>	<b>1777</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst

### Kommentar

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 776 836, disponeras enligt följande;

	Belopp
<i>Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:</i>	
Balanserat resultat	1 769
Årets resultat	8
<b>Totalt</b>	<b>1 777</b>
 <i>Disponeras för</i>	
Balanseras i ny räkning	1 777
<b>Summa</b>	<b>1 777</b>

### Kommentar till not

Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 3 260 000 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	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		5 246	5 030
Övriga rörelseintäkter		21	-
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 267</b>	<b>5 030</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2,3	-1 743	-1 976
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-251	-174
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 994</b>	<b>-2 150</b>
<b>Rörelseresultat</b>	1	<b>3 273</b>	<b>2 880</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 273</b>	<b>2 880</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Andra bokslutsdispositioner	5	-3 260	-2 870
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-3 260</b>	<b>-2 870</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>13</b>	<b>10</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	6	-5	-4
<b>Summa skatter</b>		<b>-5</b>	<b>-4</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>8</b>	<b>6</b>

## Balansräkning

Belopp i Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7,8	4 546	4 752
Maskiner och andra tekniska anläggningar		402	447
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		567	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 515</b>	<b>5 199</b>

#### Summa anläggningstillgångar

5 515

5 199

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		568	611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4	84
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>572</b>	<b>695</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank	10	925	-
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>925</b>	<b>-</b>

#### Summa omsättningstillgångar

1 497

695

### SUMMA TILLGÅNGAR

7 012

5 894

## Balansräkning

Belopp i Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

666

666

Reservfond

133

133

##### Summa bundet eget kapital

**799**

**799**

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 769

1 763

Årets resultat

8

6

##### Summa fritt eget kapital

**1 777**

**1 769**

##### Summa eget kapital

**2 576**

**2 568**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

9

4

6

##### Summa avsättningar

**4**

**6**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

123

232

Skulder till koncernföretag

3 260

1 900

Aktuell skatteskuld

37

81

##### Övriga skulder

203

52

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

809

1 055

##### Summa kortfristiga skulder

**4 432**

**3 320**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**7 012**

**5 894**

## 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

#### **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 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**

	2021	2020
<i>KPMG</i>		
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	15	15

### **Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021	2020
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader	158	91
Markanläggning	48	48
Inventarier	45	35
<b>Totalt</b>	<b>251</b>	<b>174</b>

### **Not 5 Bokslutsdispositioner**

	2021	2020
Lämnade koncernbidrag	-3 260	-2 870
<b>Summa</b>	<b>-3 260</b>	<b>-2 870</b>

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skattekostnad	-7	-5
Uppskjuten skatt	2	1
	<u>-5</u>	<u>-4</u>

## Avstämning av effektiv skatt

	2021	2020
Resultat före skatt	13	10
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-3	-2
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-42	-30
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	40	30
Skatt hänförlig till tidigare år	-2	-2
Redovisad effektiv skatt	-7	-4

## Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	9 721	8 141
-Nyanskaffningar	-	1 580
Vid årets slut	<u>9 721</u>	<u>9 721</u>
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 969	-4 829
-Årets avskrivning	-206	-140
Vid årets slut	<u>-5 175</u>	<u>-4 969</u>
 <b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>4 546</u></b>	<b><u>4 752</u></b>
 <b>Varav mark</b>	<b>790</b>	<b>790</b>
 <b>Verkligt värde</b>	<b>42 700</b>	<b>41 100</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

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 016	640
-Nyanskaffningar	-	376
	<u>1 016</u>	<u>1 016</u>
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-569	-535
-Årets avskrivning	-44	-34
	<u>-613</u>	<u>-569</u>

<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>403</b>	<b>447</b>
---------------------------------------	------------	------------

### Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående saldo	6	7
Återförda skatteskulder	-2	-1
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>4</b>	<b>6</b>

#### *Specifikation uppskjuten skatteskuld*

Skillnad skattemässiga/bokföringsmässigt värde byggnader	4	6
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>4</b>	<b>6</b>

### Not 10 Skulder/Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernkonto</i>	-925	-970
Koncernbidrag	3 260	2 870
	<b>2 335</b>	<b>1 900</b>

Beviljat belopp på checkräkningskredit i koncernkontot uppgår till	30 000	30 000
--	--------	--------

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Samtliga moduler är uthyrda och inga uppsägningar finns. Under 2022 kommer investeringar att göras i nya aerotemperar. 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 är ett flerårsprojekt. Ordning och reda i den yttre miljön, parkeringsmålningar etc sker kontinuerligt under sommarhalvåret. Tidiga skisser på nybyggnation i kvarteret skall eventuellt dammas av och se vilka andra möjligheter som finns, omvärldsbevakning skall ske och se vilka behov som finns för bolagen i närområdet.

Under 2022 tillkommer ytterligare ca 1100 kvm industrilokaler på fastigheten Ätteläggen 2. Fastigheten förvärvades 2021-11-01 genom ett transportköp genom moderbolaget Jönköpings Kommuns Fastighetsutvecklings AB.

## Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<i>Eventuelförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

## 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