

Årsredovisning för Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB

559082-6847

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2026-04-15. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jönköping den 15 april 2026

Magnus Olsson
Verkställande direktör

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	22

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB, 559082-6847, med säte i Jönköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB bildades den 31 oktober 2016. Bolaget etablerades i syfte att utgöra moderbolag i en fastighetskoncern bestående av tre befintliga fastighetsbolag inom kommunkoncernen. Målet med omorganisationen var att skapa samordningsvinster inom ekonomi, ledning, styrning och förvaltning av kommunkoncernens fastighetsinnehav.

År 2018 genomfördes en fusion där dotterbolagen, Jönköping Kommuns Parkerings AB (org.nr 556095-2193) och Rosenlunds Fastighets AB (org.nr 556062-9205) uppgick i Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB.

Under 2025 genomfördes ytterligare en fusion, denna gång med dotterbolaget Jönköpings Kommuns Förvaltnings AB (org.nr 556045-5551). Syfte var att förenkla bolagsstrukturen och effektivisera den administrativa hanteringen.

Efter fusionen 2025 förvaltar bolaget tre industrifastigheter: Ädelgasen 2, Ätteläggen 2 och Flahult 21:3, vilka tillsammans omfattar cirka 6 500 kvm. Industrilokalerna på Ljungarum hyrs främst ut till mindre företag och bidrar till utvecklingen av det lokala näringslivet. Bolaget äger även en fastighet där June Avfall & Miljö AB bedriver verksamhet. Denna fastighet omfattar cirka 8 000 kvm oexploaterad tomtyta.

Sammanlagt äger och förvaltar Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB under 2025 cirka 125 000 kvm uppvärmd yta, fördelad på mässlokaler, kontor, gym och industrilokaler. Verksamheten omfattar även cirka 300 000 kvm arrenderad utomhusyta samt cirka 8 000 kvm oexploaterad tomtyta.

Utöver detta äger bolaget sju parkeringshus med totalt cirka 2 600 parkeringsplatser.

Bolaget har 13 anställda och har sitt säte i Jönköping.

Verksamheten under räkenskapsåret

Några viktiga saker som bolaget arbetat med under 2025 är:

Organisation

Bolagets organisation fortsätter att utvecklas i takt med verksamhetens behov. Med anledning av pensionsplanering samt minskad arbetstid för två medarbetare har behov av förstärkning uppstått. Under året har därför rekrytering av en drifttekniker genomförts med tillträde våren 2026. Därutöver har bolaget innan årets slut inlett arbetet med att stärka delar av beredskapsorganisationen genom extern aktör.

Rekrytering av energi- och hållbarhetssamordnare slutfördes under hösten 2025 som ersättning för tidigare befattningshavare.

Under 2025 genomförde bolaget en kundnöjdhetsundersökning (NKI). Resultatet uppgick till 89, vilket är avsevärt högre än genomsnittet för kommersiella fastighetsbolag som ligger på 69. Resultatet innebär en ökning med 4 procentenheter jämfört med 2023 och placerar bolaget högst bland jämförbara kommersiella bolag.

Elmia

Arbetet med uppdateringen av Jönköping Konsert & Kongress (JKK) har fortsatt i enlighet med fastställd tidplan och budget. Den nyrenoverade anläggningen invigdes 2023, och förbättringar i de gemensamma ytorna är tydligt synliga för besökare. Under 2026 färdigställs den sista delen av projektet, vilket omfattar installation av ny tross och nytt scenljus i Hammarsköldssalen.

Storköksprojektet fortskrider enligt plan. Den totala projektkostnaden bedöms uppgå till cirka 65-68 mkr, inklusive Elmias andel av storköksutrustningen. Det nya storköket ska möjliggöra för cirka 3 500 portioner per dag. Ett nytt förråd om cirka 400 kvm upprättas i anslutning till den befintliga fastigheten. Projektet skall vara färdigt under hösten 2026.

Ett nytt arrendeavtal mellan bolaget och kommunen har undertecknats under året. Avtalet har upprättats med anledning av beslut om uppförande av nytt badhus samt behov av en gångförbindelse till området Grönare värld vid Vätterbranten.

Pågående detaljplanearbete innebär en risk för minskat antal parkeringsplatser inom Elmias område. Mot denna bakgrund har JKPG Fast och Elmia haft löpande dialog med Stadsbyggnadskontoret i syfte att bidra till den långsiktiga översiktsplaneringen av Rosenlundsområdet. JKPG Fast har finansierat såväl dagvattenutredning som geoteknisk undersökning inför en möjlig uppförande av två nya parkeringshus. Elmia och JKPG Fast utreder gemensamt framtida parkeringsbehov samt områdets utvecklingsmöjligheter. Utredningen överlämnades till Stadsbyggnadskontoret i december 2025.

Science Park House

Under året har omfattande underhålls- och investeringsarbeten genomförts, bland annat renovering av kök och korridorer samt anpassning av vakanta lokaler. Arbetet beräknas pågå under flera år.

Nya mätare har installerats för att optimera värmestyrningen och minska antalet felanmälningar. Övriga planerade åtgärder genomförs enligt budget.

Science Park Towers

Projektet är avslutat och tvåårsbesiktningen har genomförts. Fastigheten har etablerat sig som ett nytt landmärke i Jönköping och bidrar till stadens utveckling som mötes- och evenemangsplats.

Bolaget har erhållit bygglov för installation av solceller på taket med planerad installation under våren 2026. Ett överfallslarm har under år 2025 installerats i Frontdesk.

FC Gruppen fortsätter att arrangera evenemang i byggnaden, vilket bidrar till ett aktivt hus och ökad omsättning för FC. Detta genererar i sin tur högre hyresintäkter för bolaget.

Den interaktiva konstinstallationen Moments in Time i Science Park Towers har tilldelats en utmärkelse vid 29th Annual Webby Awards i New York.

Vid utgången av år 2025, har cirka 1 200 kvm hyrts ut i Science Park Towers med inflyttning under 2026. Detta innebär att fastigheten under 2026 kommer att vara nästan fullt uthyrd.

Parkeringsverksamhet

Samarbetet mellan bolaget och Tekniska kontoret/Parkering (TK) fungerar väl, med kontinuerlig samverkan mellan parterna. Under året har uppdatering av belysningen i P-hus Biblioteket påbörjats. Ett nytt tilläggsavtal med en löptid om 15 år har även undertecknats.

Statusbesiktningar av betongkonstruktionerna i tre parkeringshus har genomförts i syfte att förebygga skador av liknande karaktär som de som tidigare upptäckts i P-hus Harpan, såsom karbonatisering av armering och nedsatt hållfasthet. Åtgärderna kräver noggrann planering i nära samverkan med TK och parkeringsverksamheten.

Harpan

I enlighet med Jönköpings kommuns fastighetsstrategi fattades beslut om att bolaget ska förvärva fastigheten Kv. Harpan - Automobilpalatset, med tillträde under 2024.

Bolaget har under året mottagit ett positivt beslut från Länsstyrelsen, som tillstyrker den planerade verksamhetsförändringen under vissa förutsättningar. Förändringen bedöms bidra positivt till såväl stadens utveckling som fastighetens långsiktiga värde. Arbetet med budget, aktivitetsplan och kommunikationskoncept fortsätter.

Utbyte av rampen i Harpan planeras preliminärt till 2026. Upphandling ska genomföras och åtgärden kommer att budgeteras.

Industribyn

Området har identifierats som strategiskt viktigt för bolagets långsiktiga utveckling. I januari 2025 fattade Kommunfullmäktige beslut om investering avseende nybyggnation och utveckling av Industribyn.

Projektet omfattar nyproduktion av en lager-, industri-, tillverknings- och kontorsfastighet om cirka 3 700 kvm. Byggnaden planeras att uppföras i enlighet med kommunens träbyggnadsstrategi, certifieras enligt Miljöbyggnad Guld och utrustas med bland annat solceller samt grävattenåtervinning.

Projektering och upphandling är genomförda. Den totala projektkostnaden uppgår till cirka 105 mkr, med påbörjad byggstart i januari 2026.

Momarken

Renoveringsarbetet efter tidigare fuktskador är i huvudsak slutfört, liksom vissa kompletterande åtgärder, bland annat färdigställandet av omklädningsrum.

June Avfall & Miljö AB har uttryckt stor tillfredsställelse med bolagets engagemang och närvaro. Utifrån hyresgästens behov planeras investeringar i kallgarage samt nytt skärmtak. Projektering och upphandling är genomförda. Projektkostnaden beräknas uppgå till cirka 7 mkr, med planerad projektstart under 2026.

Övriga

Bolaget medverkar i flera bolagsnätverk tillsammans med andra kommunala bolag, däribland Junehem, Vätterhem, Jönköping Airport, June Avfall & Miljö AB samt SMUAB. Nätverken bidrar till erfarenhetsutbyte och samverkan inom gemensamma utvecklingsområden.

Arbetet med att implementera, kontrollera, följa upp och rapportera bolagets styrning och processer sker löpande och integreras i den dagliga verksamheten. I enlighet med gällande affärsplan följs internkontroll-planen systematiskt upp och revideras vid behov.

Arbetet med hållbarhetsrapportering enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) fortgår inför räkenskapsåret 2025. Till följd av EU:s omnibuspaket har förutsättningarna förändrats, vilket innebär att koncernen inte längre omfattas av direktivet utan i stället upprättar en frivillig och förenklad koncerngemensam hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsarbetet kommer under 2026 att vidareutvecklas inom strategiskt prioriterade områden. Arbetet är omfattande och involverar samtliga bolag inom Rådhus AB-koncernen. Fokus ligger på att säkerställa hög datakvalitet, utveckla processer för hållbarhetsrapportering samt anpassa styrning, rutiner och uppföljning till de nya lagkraven.

Räntemarknaden har fortsatt att påverka bolaget under året. Högre kapitalkostnader, i kombination med att tidigare lån med lägre räntenivåer har ersatts av nya lån till högre räntesatser, har medfört ekonomiska utmaningar för verksamheten.

Miljöinformation

Bolaget bedriver ett systematiskt miljöarbete med syfte att minska verksamhetens miljöpåverkan. Arbetet utgår från bolagets miljöpolicy och omfattar energieffektivisering, driftoptimering samt förbättrade möjligheter till avfallsåtervinning för anställda och hyresgäster. Konkreta miljömål har fastställts i bolagets handlingsplan och är integrerade i den löpande verksamheten.

Under året har bolaget stärkt uppföljningen av energianvändning och koldioxidutsläpp genom att koppla fastigheterna till ett gemensamt system för styrning, kontroll och sammanställning av förbrukningsdata. Ett fortlöpande arbete bedrivs med att minska energiförbrukningen genom bland annat utbyte till LED-belysning, effektivare styrning av ventilation och värme samt investeringar i energieffektiv teknisk utrustning.

Bolaget arbetar i linje med Program för hållbarhet i Jönköpings kommun 2022-2030 och bidrar till målen genom minskad energianvändning och effektivare fastighetsdrift. Miljöarbetet följs upp genom styr- och reglerfunktioner och kompletteras med återkommande analyser och åtgärder per fastighet.

Miljö och hållbarhet är en integrerad del av bolagets verksamhet. I fastigheterna används bland annat förnybara energilösningar såsom solenergi, frikyla samt inköp av 100 procent förnybar el. Bolaget har även andelar i vindkraftsanläggningar och äger anläggning för frikyla på Elmiaområdet.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett 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 bland annat 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

Baris Belge, ordförande (s)
Marie Fransson, 1:e vice ordförande (l)
Göran Malm, 2:e vice ordförande (sd)
Harriet Blomberg Rosqvist, (s)
Håkan Karlsson, (s)
Peter Jutterström, (m)
Mats Grennborg, (kd)

Verkställande direktör

Magnus Olsson

Sammanträden

Årsstämman hölls den 28 mars 2025. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisor

KPMG AB, Michael Johansson, auktoriserad revisor

Revisorssuppleant

KPMG AB, Jacob Lindahl, auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer

Björn Deichmann, lekmannarevisor (sd)
Thomas Sjöberg, lekmannarevisor (s)

Ekonomisk ställning och resultat

	2025	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Intäkter	149 260	131 178	116 306	91 833	70 802
Resultat efter finansnetto	10 257	640	670	3 566	-2 887
Balansomslutning	1 428 730	1 392 531	1 325 867	1 146 824	893 235
Soliditet %	10,32	9,62	9,6	10,2	7,1
Avkastning på totalt kapital %	3,05	2,59	2,17	1,38	0,5

Definitioner, se sidan 15

Eget kapital

	Aktie- kapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
2024				
Ingående balans	3 000	729	123 560	127 289
Fusionsresultat			-	-
Årets resultat			6 647	6 647
Vid årets utgång	3 000	729	130 207	133 936
2025				
Ingående balans	3 000	729	130 207	133 936
Fusionsresultat			1 460	1 460
Årets resultat			12 006	12 006
Vid årets utgång	3 000	729	143 673	147 402

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	131 667 023 kr
Årets resultat	12 006 453 kr
	143 673 476 kr

Styrelsen föreslår vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till ägare	5 500 000 kr
Balanseras i ny räkning	138 173 476 kr
	143 673 476 kr

Enligt årsredovisningen framgår att utdelning uppgående till 5 500 000 kr föreslås att lämnas till Jönköpings Rådhus AB, org.nr 556380-7162. Styrelsens uppfattning är att föreslagen utdelning ej hindrar företaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den förslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap § 2-3 stycket.

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

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	1		
Hysesintäkter		143 295	124 828
Övriga intäkter	2	5 965	6 351
		<u>149 260</u>	<u>131 179</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-55 691	-48 446
Personalkostnader	5	-13 227	-14 466
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-39 494	-36 641
Rörelseresultat		<u>40 848</u>	<u>31 626</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 674	4 498
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 265	-35 484
Resultat efter finansiella poster		<u>10 257</u>	<u>640</u>
Bokslutsdispositioner	7	7 000	9 900
Resultat före skatt		<u>17 257</u>	<u>10 540</u>
Skatt på årets resultat	8	-5 251	-3 893
Årets resultat	13	<u>12 006</u>	<u>6 647</u>

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1,13		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	1 223 552	1 126 444
Inventarier, verktyg och installationer	10	103 611	95 991
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	69 466	29 626
		<u>1 396 629</u>	<u>1 252 061</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	-	1 560
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		485	485
		<u>485</u>	<u>2 045</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 397 114</u>	<u>1 254 106</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 455	2 519
Fordringar hos koncernföretag	14	8 886	119 090
Aktuell skattefordran		7 370	7 053
Övriga fordringar		3 074	3 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 831	6 323
		<u>31 616</u>	<u>138 425</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>31 616</u>	<u>138 425</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 428 730</u>	<u>1 392 531</u>

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,13		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000	3 000
Reservfond		729	729
		<u>3 729</u>	<u>3 729</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		131 667	123 560
Årets resultat		12 006	6 647
		<u>143 673</u>	<u>130 207</u>
Summa eget kapital		<u>147 402</u>	<u>133 936</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	15	20 654	15 277
		<u>20 654</u>	<u>15 277</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	16	1 200 000	1 200 000
		<u>1 200 000</u>	<u>1 200 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	16	22 014	10 821
Övriga kortfristiga skulder		2 018	4 058
Förskott från kunder		93	74
Leverantörsskulder		16 894	3 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19 655	24 420
		<u>60 674</u>	<u>43 318</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17	<u>1 428 730</u>	<u>1 392 531</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	34 196	31 626
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	37 918	36 641
Erhållen ränta	2 674	4 498
Erlagd ränta	-31 920	-35 484
Årets skatt	-701	-345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	42 167	36 936
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	-	-
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 287	-69 177
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	14 330	11 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58 784	-21 107
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-65 784	-33 793
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65 784	-33 793
Finansieringsverksamheten		
Erhållna koncernbidrag	7 000	9 900
Upptagna lån	-	45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 000	54 900
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Noter till kassaflödesanalysen

Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	<i>2025</i>	<i>2024</i>
Rörelseresultat	40 848	31 626
Justering för fusionen	-6 652	-
	34 196	31 626

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 år den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader:	
Stomme/grund	50-100
Fasad	50-70
Värme/sanitet	60
Fönster	50
Byggkompletteringar/stomkompletteringar	30-50
Ventilation	40
Tak	25-40
El	20-40
Teknik	30
Hissar	25
Rör	20
Inre ytskikt/målning/vitvaror	20
Solel	20
IT-system	15

Ombyggnationer	10-15
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg	5-15
Installationer	33
Konst	Ingen avskrivning

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 av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att ett tillgångsvärde 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.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell 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.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

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. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

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.

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.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd över resultaträkningen bland bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödeanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Koncernuppgifter

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

Av bolaget totala kostnader och intäkter mätt i kronor avser 47% (52%) av kostnaderna och 62% (68%) av intäkterna andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Nyckeltalsdefinitioner

Intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansnetto

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kapital (%)

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

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Bidrag för personal (inkl. sjuklöner)	210	215
Övriga intäkter	5 755	6 136
Summa	5 965	6 351

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2025	2024
<i>Revisorer</i>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	100	75
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	306	100
	406	175

Not 4 Leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2025	2024
Förfallotidpunkt		
Inom ett år	305	221
Senare än ett men inom fem år	151	212
Summa	456	433

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2025	2024
Kvinnor	2	2
Män	11	11
Totalt	13	13

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar:	8 549	8 473
Sociala kostnader, inkl. pensionskostnader	3 999	5 387
Summa	12 548	13 860

Av företagets pensionskostnader avser 429 tkr företagets VD och styrelse. Bolaget har 13 anställda.

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2025	2024
Andel kvinnor i styrelsen	29%	29%
Andel män i styrelsen	71%	71%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25%	25%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75%	75%

Not 6 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader	30 764	29 766
Markanläggningar	709	475
Inventarier, verktyg och installationer	8 021	6 400
Summa avskrivningar	39 494	36 641

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Mottagna koncernbidrag	7 000	9 900
Summa	7 000	9 900

Not 8 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Aktuell skattekostnad 20,6 %	-75	-10
Uppskjuten skatt	-5 176	-3 883
	-5 251	-3 893

Avstämning av effektiv skatt

	2025	2024
Resultat före Skatt	17 257	10 540
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-3 555	-2 171
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 697	-1 757
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	35
Redovisad effektiv skatt	-5 251	-3 893

Not 9 Byggnader och mark

	2025	2024
<i>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 406 999	1 388 492
Årets anskaffning	32 382	13 879
Anskaffning via förvärv	-	4 628
Anskaffning via fusion	104 064	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 543 445	1 406 999
<i>Ingående avskrivningar</i>	-280 555	-250 313
Årets avskrivning	-31 473	-30 242
Ackumulerade avskrivningar via fusion	-7 865	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-319 893	-280 555
Redovisat värde vid årets slut	1 223 552	1 126 444
Verkligt värde	1 866 599	1 646 660

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 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
<i>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	156 681	148 005
Årets anskaffning	9 773	8 676
Anskaffning via fusion	7 708	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	174 162	156 681
<i>Ingående avskrivningar</i>	-60 690	-54 291
Årets avskrivning	-8 021	-6 399
Akkumulerade avskrivningar via fusion	-1 840	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	-70 551	-60 690
Redovisat värde vid årets slut	103 611	95 991

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	29 626	23 016
Inköp under året	73 127	29 165
Inköp via fusion	8 795	-
Aktiverat under året	-42 082	-22 555
Redovisat värde vid årets slut	69 466	29 626

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2025	2024
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	1 560	1 560
Avyttring via fusion	-1 560	-
Redovisat värde vid årets slut	-	1 560

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

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 per 2024-12-31</i>
Jönköpings kommuns Förvaltnings AB	6 655	100	1 560
Summa			1 560

Not 13 Fusion av dotterbolag

	Org.nr.	Säte	Förvärvs tidpunkt	Fusionsdatum
Jönköpings kommuns Förvaltnings AB	556045-5551	Jönköping	2017-02-10	2025-07-18

Övertagna poster i dotterbolaget vid fusion per 2025-07-18.

	<i>Belopp</i>
Resultaträkningen	
Nettoomsättning	9 573
Övriga kostnader	-1 346
Avskrivningar	-1 576
Finansiella poster	-1 344
Årets resultat	5 307
Balansräkningen	
Anläggningstillgångar	116 702
Omsättningstillgångar	1 471
Summa	118 173
Eget kapital	8 326
Avsättning	201
Långfristiga skulder	-
Kortfristiga skulder	109 646
Summa	118 173

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2025	2024
Koncernbidrag från Jönköpings kommuns Förvaltnings AB	-	2 250
Koncernbidrag från Jönköpings Rådhus AB	7 000	7 650
Upplupna intäkter (Koncern)	1 886	-
Koncernkonto	-	109 190
Redovisat värde vid årets slut	8 886	119 090

Not 15 Uppskjuten skatt

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>2025-12-31</i>			
<i>Ingående saldo</i>	973	16 250	15 277
Tillkommande via fusion	-	201	201
Uppskjuten skattefordran/skuld	-1 208	3 968	5 176
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-235	20 419	20 654

<i>2024-12-31</i>			
<i>Ingående saldo</i>	1 834	13 228	11 394
Uppskjuten skattefordran/skuld	-861	3 022	3 883
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	973	16 250	15 277

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>2025-12-31</i>			
Temporära skillnader avskrivning byggnader	-235	20 218	20 453
Övriga temporära skillnader	-	201	201
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-235	20 419	20 654

<i>2024-12-31</i>			
Temporära skillnader avskrivning byggnader	973	16 250	15 277
Övriga temporära skillnader	-	-	-
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	973	16 250	15 277

Not 16 Skuld till koncernföretag

<i>Långfristiga skulder</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>
Lån Jönköpings Rådhus AB		
Förfallotid efter balansdagen:		
Inom 1 år	300 000	225 000
Mellan 1-5 år	810 000	845 000
Över 5 år	90 000	130 000
Redovisat värde vid årets slut	1 200 000	1 200 000

<i>Kortfristiga skulder</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>
Koncernkonto	8 504	-
Förutbetalda hyror	12 236	9 549
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 274	1 272
Redovisat värde vid årets slut	22 014	10 821

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025	2024
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har storköksprojektet på Elmia fortsatt enligt plan och beräknas färdigställas under hösten 2026.

Inom ramen för det pågående detaljplanearbetet för Rosenlundsområdet utreder Elmia och JKPG Fast gemensamt det framtida parkeringsbehovet samt områdets långsiktiga utvecklingsmöjligheter. Parterna har fört en löpande dialog med Stadsbyggnadskontoret i syfte att bidra till den övergripande översiktsplaneringen.

Utbyte av rampen i fastigheten Harpan planeras preliminärt till 2026. Upphandling av åtgärden kommer att genomföras och investeringen att budgeteras. Parallellt pågår utredning avseende verksamhetsförändring i fastigheten i samverkan med berörda myndigheter och konsulter.

Efter genomförd upphandling för projektet Utveckling av Industribyn inleddes byggnationen i januari 2026.

Investering i kallgarage för June Avfall & Miljö AB planeras att påbörjas under 2026, med beräknat färdigställande under tredje kvartalet 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev fastställt den 6 mars 2026.

Jönköping den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Baris Belge
Styrelseordförande

Marie Fransson

Göran Malm

Harriet Blomberg Rosqvist

Håkan Karlsson

Peter Jutterström

Mats Grennborg

Magnus Olsson
Verkställande direktör

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: MAGNUS OLSSON

Date: 2026-03-06 09:43:09

BankID refno: 019cc250-7674-75d1-b5f0-c2f614cebda8



VD: Magnus Olsson

Signed by: Baris Belge

Date: 2026-03-06 09:41:56

BankID refno: 019cc24f-5e6f-746b-a898-8bd11bcabfa8



Ordförande (Ledamot): Baris Belge

Signed by: HARRIET BLOMBERG ROSQVIST

Date: 2026-03-06 09:40:58

BankID refno: 019cc24e-68f9-720a-89bc-b600130ffd25



Ledamot: Harriet Roosquist

Signed by: PETER JUTTERSTRÖM

Date: 2026-03-06 09:42:18

BankID refno: 019cc24f-b61e-796c-acf5-1b299f835e4b



Ledamot: Peter Jutterström

Signed by: GÖRAN MALM

Date: 2026-03-06 09:43:13

BankID refno: 019cc250-7fcd-7976-88e5-58625db1a425



2:e vice ordförande (Ledamot): Göran Malm

Signed by: MATS ERIK MARTIN GRENNBORG

Date: 2026-03-06 09:42:34

BankID refno: 019cc24f-f697-74c3-b68d-d0d327f4ae81



Ledamot: Mats Grennberg

Signed by: MARIE FRANSSON

Date: 2026-03-06 09:48:16

BankID refno: 019cc255-2492-70e1-afd5-2b95ae50a730



1:e vice ordförande (Ledamot): Marie Fransson

Signed by: HÅKAN KARLSSON

Date: 2026-03-06 09:19:11

BankID refno: 019cc23a-848d-7bf0-ab7b-e89a67d6b0ac



Ledamot: Håkan Karlsson

Signed by: MICHAEL JOHANSSON

Date: 2026-03-06 11:07:05

BankID refno: 019cc29d-4921-7996-9d40-09f46d626844



Auktoriserad Revisor: Michael Johansson

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB, org. nr 559082-6847

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Fastighetsutveckling 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.

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 Fastighetsutveckling AB för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Michael Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MICHAEL JOHANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 2c390814cbc615[...]489f9fc946cf3

IP: 195.84.xxx.xxx

2026-03-06 09:54:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.