

Granskning av kalkylering och riskhantering avseende fastighetsvärderingar

Jönköpings kommuns
Fastighetsutveckling AB



Building a better
working world

Innehållsförteckning

1. Inledning	3
1.1. Bakgrund	3
1.2. Syfte och revisionsfrågor	3
1.3. Genomförande och avgränsning	3
1.4. Revisionskriterier	4
2. Granskningsresultat	5
2.1. Jönköpings Kommuns Fastighetsutveckling AB	5
2.2. Vilka fastighetskalkyler tas fram vid nyproduktion, förvärv, förvaltning och avyttring?	5
2.3. Hur arbetar bolaget med scenarioanalyser?	7
2.4. Styrelsen analys och uppföljning	7
3. Slutsats och svar på kartläggningens frågor	9
3.1. Sammanfattande svar	9
3.2. Slutsatser	9
Bilaga 1. Källförteckning	11

1. Inledning

1.1. Bakgrund

I en snabbt föränderlig affärsmiljö är det viktigt att ha en långsiktig styrning. En långsiktig styrning innebär bland annat att det finns långsiktiga prognoser och målsättningar kopplade till bolagets uppdrag. För att såväl prognoser som målsättningar ska vara rättvisande behöver förutsättningarna för bolagens kärnverksamheter vara tydliggjorda.

Jönköpings kommuns Fastighetsutvecklings AB har till uppdrag att skapa långsiktiga värden för ägarna och kommuninvånarna samt främja näringsliv genom att för uthyrning nyproducera, förvärva, äga, förvalta och utveckla för kommunkoncernen strategiskt viktiga kommersiella fastigheter i kommunen.

Ett sätt för bolagen att styra verksamheten mot ett positivt resultat är att marknadsförutsättningarna för bolagens verksamhet är tydliggjord. Lekmannarevisorerna har mot bakgrund av ovan beslutat att genomföra en övergripande granskning av styrning kopplat till kalkylering och riskhantering avseende fastighetsvärdering i bolaget.

1.2. Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen har varit att kartlägga bolagets arbete med kalkylering och riskhantering avseende fastighetsvärderingar.

Granskningen inriktas på följande frågor:

- ▶ Hur arbetar bolaget med fastighetskalkyler vid nyproduktion, förvärv, förvaltning och avyttring?
 - Hur ofta uppdateras kalkylerna och vilka faktorer beaktas?
 - Hur beaktas uppdaterade kalkyler i bolagens långsiktiga ekonomiprognoser?
- ▶ Görs scenarioanalyser eller liknande som beskriver bolagets väntade långsiktiga resultat i olika marknadsklimat?
 - Hur dokumenteras dessa?
- ▶ Vilka analyser tar styrelsen del av kring risker kopplade till bolagets förmåga att uppnå finansiella mål i ägardirektivet?
 - Hur dokumenteras dessa?

1.3. Genomförande och avgränsning

Granskningen har genomförts med hjälp av dokumentstudier och intervjuer. Därutöver har ytterligare granskning skett av underlag för två slumpvis utvalda fastigheter i syfte att kartlägga vilka fastighetskalkyler som tagits fram vid nyproduktion, förvärv, förvaltning och avyttring.

Granskningen avser Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB. Granskningen omfattar inte granskning eller bedömning av genomförda värderingar, metod för värderingar eller övriga frågor som ingår i den auktoriserade revisorns granskning.

1.4. Revisionskriterier

I denna granskning utgörs de huvudsakliga revisionskriterierna av:

- ▶ Kommunallagen (2017:725)
- ▶ Ägardirektiv
- ▶ Bolagsordning
- ▶ Eventuella koncerngemensamma styrdokument och riktlinjer
- ▶ Eventuella bolagsspecifika styrdokument och riktlinjer

2. Granskningsresultat

2.1. Jönköpings Kommuns Fastighetsutveckling AB

Jönköpings Kommuns Fastighetsutveckling AB (härefter kallat bolaget) är ett kommunalt fastighetsbolag som ägs av Jönköpings Rådhus AB, vilket i sin tur ägs av Jönköpings kommun. Bolaget är moderbolag till det helägda dotterbolaget Jönköpings Kommuns Förvaltnings AB. Bolaget har totalt 14 anställda.

Bolagets fastighetsportfölj omfattar 14 kommersiella fastigheter med en total yta om cirka 125 000 kvadratmeter. Fastigheterna är geografiskt spridda inom Jönköpings kommun och används för varierande typer av verksamheter. Hyresgästerna utgörs huvudsakligen av privata företag. Enligt ägardirektivet är bolagets syfte att skapa långsiktiga värden för både ägare och kommuninvånare. Detta sker genom att främja näringslivet i Jönköpings kommun, bland annat genom att:

- Nyproducera, förvärva, äga, förvalta och utveckla strategiskt viktiga kommersiella fastigheter för kommunkoncernen.
- Tillhandahålla ändamålsenliga lokaler på affärsmässiga villkor.
- Utveckla och förvalta fastighetsbeståndet med fokus på innovation, hållbarhet, ny teknik, finansiell stabilitet och långsiktighet.

2.2. Vilka fastighetskalkyler tas fram vid nyproduktion, förvärv, förvaltning och avyttring?

Kalkyler vid förvärv

I intervju uppges att bolaget genomför externa värderingar vid förvärv av fastigheter. EY har tagit del av externa värderingar vid förvärvet av fastigheten Harpan 2, där både säljande och köpande part hade tagit fram en extern värdering. I en av de specifikt utvalda fastigheterna för granskning (Parkeringshus Sesam) saknas dock en extern värdering. Orsaken till detta är att denna fastighet ingick vid bolagets förvärv av bolagen Jönköpings kommuns Förvaltnings AB, Jönköpings kommuns Parkerings AB samt Rosenlunds Fastighets AB. Vilka förvärvades efter kommunfullmäktiges beslut om koncernbildning av kommunens förvaltningsbolag.

Kalkyler vid nyproduktion

Vid nyproduktion finns en dokumenterad process för större projekt som överstiger 80 miljoner kronor eller som bedöms vara särskilt komplext eller riskfyllt. Enligt processen ska bolaget ta fram beslutsunderlag inför beslut av styrelsen. Dessa underlag ska bland annat inkludera en byggherrekalkyl¹ eller en projektbudget.

¹ En byggherrekalkyl är en ekonomisk kalkyl som upprättas av eller för en byggherre (beställare) för att bedöma kostnaderna och intäkterna i ett byggprojekt. Den används som ett beslutsunderlag för att avgöra om projektet är ekonomiskt genomförbart och lönsamt

Kalkyler vid förvaltning

Sedan bokslutet 2024 finns en internvärdering av bolagets fastigheter. Denna värdering ska ske årligen. Internvärderingen utgår från avkastningsmetoden och kalkylerar ett beräknat marknadsvärde baserat på driftnettot dividerat med ett bestämt avkastningskrav. Avkastningskravet utgår från en skala där de olika fastigheterna tilldelas en procentsats baserat på om de tillhör A- till E-läge. Bedömningen baseras på omvärldsanalys samt professionell erfarenhet från VD och platschef. Bolaget har fastställt en riktlinje för fastighetsvärdering den 2 oktober 2025. Riktlinjen omfattar samtliga fastigheter som ägs, hyrs ut eller förvaltas av bolaget. Enligt riktlinjen har ekonomiansvarig det övergripande ansvaret för att samordna och driva värderingsprocessen. Värderingarna genomförs av ekonomiansvarig och resultatet kvalitetssäkras av bolagets fastighetschef. VD eller styrelse fattar beslut om fastställda värden. Ekonomichef ansvarar för att värderingsresultaten redovisas korrekt i bolagets bokföring och rapportering.

Kalkyler vid avyttring

Bolaget har enligt uppgift aldrig avyttrat några fastigheter och det finns därmed inga etablerade arbetssätt för hur bolaget ska arbeta med fastighetskalkyler vid avyttring.

2.2.1. Genomgång av fastighetskalkyler för två fastigheter.

Inom ramen för granskningen har en genomgång av vilka fastighetskalkyler som utarbetats gjorts för två fastigheter Science Park Towers och Parkeringshus Sesam. Syftet med genomgången har varit att kartlägga vilka fastighetskalkyler som tagits fram vid nyproduktion, förvärv, förvaltning och avyttring samt hur dessa kalkyler uppdaterats.

Fastighet 1 Science Park Towers

Fastigheten är ett nyproducerat hyreshus som färdigställdes år 2023 och har en yta om 13 288 kvm. Vi har tagit del av tre olika kalkyler för fastigheten.

- Byggherrekalkyl
- Tioårsprognos
- Internvärdering

Inför nyproduktion av fastigheten har bolaget tagit fram en byggherrekalkyl. Kalkylen redogör för budgeterade kostnader inom åtta olika områden:

- Mark och exploateringskostnader
- Allmänna byggherrekostnader
- Allmänna konsultkostnader
- Projektering
- Entreprenadkostnader
- Tillkommande entreprenadkostnader
- Indexkostnader entreprenader
- Mervärdesskatt

Inom varje kategori finns underkategorier där budgeterad kostnad redovisas. Kalkylen har uppdaterats löpande under projektet och vi har tagit del av totalt tre olika versioner av kalkylen. En kalkyl som upprättades vid påbörjan av projektet, en mitt i projektet och en i slutskedet. Av de tre versionerna framgår att löpande revidering genomförs och uppdatering av kostnader samt projekterade kostnader sker. Den sista versionen av byggherrekalkylen inkluderar en slutkostnadsprognos som redogör för vilka förväntade kostnader som påverkar den övergripande byggherrekalkylen.

Tioårsprognos som upprättats inkluderar kalkyler för nybyggnation och drift för Science Park Towers. För fastigheten redovisas värden för perioden 2020-2030. Kalkylen inkluderar Investering i nybyggnation, ackumulerad investering, upplåning, ackumulerad nyupplåning, amortering, hyresintäkt, ökade driftkostnader, finansiella poster för upplåning, avskrivning samt vakansgrad.

För fastigheten har vi även tagit del av den internvärdering som gjorts på fastighetsbeståndet per sista december 2024.

Fastighet 2 Parkeringshus Sesam

Fastigheten är ett parkeringshus byggt år 1981 och som förvärvades 2017. Samtliga parkeringshus som ägs av bolaget hyrs ut till tekniska kontoret som sköter driften. Fastigheten genererar en fast hyresintäkt. Fastigheten inkluderas i företagets internvärdering. Inga övriga kalkyler har genomförts för fastigheten vid förvärvet.

2.3. Hur arbetar bolaget med scenarioanalyser?

Bolaget genomför inte några analyser avseende bolagets förväntade resultat i olika marknadsklimat.

2.4. Styrelsen analys och uppföljning

De långsiktiga finansiella målen för bolaget enligt ägardirektivet är:

- En avkastning på totalt kapital om minst 2,5 %.
- En soliditet som uppgår till minst 10 %.
- En effektiv förvaltning av bolagets fasta egendom, med målsättningen att bibehålla eller öka dess värde över tid.

Styrelsen tar del av bolagets tioårsprognos. Prognosen redogör på årsbasis för förväntade intäkter och utgifter och för bolagets förväntade balans utifrån bokförda värden. I prognosen inkluderas bolagets större projekt och hur dess intäkter och kostnader över tid påverkar bolagets långsiktiga ekonomiska resultat.

Av styrelsens protokoll framgår att genomgång görs av ekonomiskt utfall och prognos i förhållande till att uppnå ägardirektiv och finansiella mål i samband med tertialrapporteringarna.

Bolaget och dess styrelse ska enligt ägardirektiv se till att Jönköpings Rådhus AB bereds möjlighet att ta ställning i frågor av principiell beskaffenhet som del av större investeringar som överstiger 30 miljoner kronor samt förvärv och avyttring av fastigheter. Vid bygg- och anläggningsprojekt som förväntas uppgå till över 80 miljoner kronor ska bolagets riskhanteringsprocess för större bygg och anläggningsprojekt följas och styrelse ta beslut om investeringen. Enligt processen ska styrelsen generellt inför beslut ta del av följande dokumentation:

- Tidsplan
- Byggherrekalkyl/Projektbudget
- Preliminär intäktsplan/uthyrningsplan
- 10-årsprognos
- Övergripande presentation om projektet
- Riskbedömning

Riskbedömningen ska innehålla en identifiering av risker, analys av risker, riskvärdering samt åtgärder för risker som bedömts högre.

3. Slutsats och svar på kartläggningens frågor

3.1. Sammanfattande svar

Fråga	Svar på fråga
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Hur arbetar bolagen med fastighetskalkyler vid nyproduktion, förvärv, förvaltning och avyttring? <ul style="list-style-type: none"> ○ Hur ofta uppdateras kalkylerna och vilka faktorer beaktas? ○ Hur beaktas uppdaterade kalkyler i bolagens långsiktiga ekonomiprognoser? 	<p>Vid nyproduktion upprättas en byggherrekalkyl eller en projektbudget som uppdateras under projektets gång. Vid förvärv genomförs i vissa fall en extern värdering. Bolaget gör årligen en internvärdering av sitt fastighetsbestånd som bygger på avkastningsmetoden. Bolaget har aldrig avyttrat några fastigheter och det finns därmed inga fastställda arbetssätt för hur bolaget ska arbeta med kalkyler i dessa fall.</p> <p>Bolaget genomför en tioårsprognos. I tioårsprognosen framgår bolagets förväntade balans utifrån bokförda värden och förändring av balansen utifrån planerade investeringar. De årliga internvärderingarna beaktas ej i prognosen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Görs scenarioanalyser eller liknande som beskriver bolagets väntade långsiktiga resultat i olika marknadsklimat? <ul style="list-style-type: none"> ○ Hur dokumenteras dessa? 	<p>Bolaget genomför inga analyser som beskriver bolagets förväntade resultat i olika marknadsklimat.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vilka analyser tar styrelsen del av kring risker kopplade till bolagets förmåga att uppnå finansiella mål i ägardirektivet? <ul style="list-style-type: none"> ○ Hur dokumenteras dessa? 	<p>Styrelsen följer upp de finansiella målen avseende soliditet och avkastning i samband med tertialrapporterna och genom tioårsprognosen. Målsättningen gällande värdering av fastigheter följs upp genom den årliga internvärdering som anger fastigheternas bedömda marknadsvärde.</p> <p>Avseende risker tar styrelsen del av en riskanalys kopplat till större projekt.</p>

3.2. Slutsatser

Syftet med granskningen har varit att kartlägga bolagets arbete med kalkylering och riskhantering avseende fastighetsvärderingar. Granskningen visar att det finns arbetssätt för arbete med kalkyler vid nyproduktion, förvärv och förvaltning. Bolaget genomför inga dokumenterade analyser som beskriver bolagets förväntade resultat i olika marknadsklimat. Uppföljning av de finansiella målen sker i tertialrapporter, tioårsprognos och internvärdering. Styrelsen tar del av riskanalyser vid större projekt.



Göteborg 19 februari 2026

Simon Bengtsson
Revisor
Ernst & Young AB

Johan Palmgren
Certifierad kommunal yrkesrevisor
Ernst & Young AB

Malin Lundberg
Certifierad kommunal yrkesrevisor
Kvalitetssäkrare
Ernst & Young AB

Bilaga 1. Källförteckning

Dokumentation

- ▶ Byggherrekalkyl Science 220504
- ▶ Byggherrekalkyl Science 230417
- ▶ Byggherrekalkyl Science 230926
- ▶ Fastighetskoncernen 10-års prognos 2020, 200306
- ▶ Gemensamt ägardirektiv för bolag som ingår i koncernen Jönköpings Rådhus AB
- ▶ Jönköpings Kommuns Fastighetsutveckling AB Årsredovisning 2024
- ▶ KF 317 131219 Utvärdering av parkeringsverksamheten och dess ansvar för förvaltning drift och underhåll Tn beslut 1402
- ▶ Kommunfullmäktige 2016-12-14, Koncernbildning av kommunen
- ▶ Pr 20170124
- ▶ Pr utdrag JKFU 2017-01-24
- ▶ Riktlinjer för fastighetsvärdering
- ▶ Riskhanteringsprocess för stora bygg- och anläggningsprojekt
- ▶ Rutin vid eventuell övertrassering av projektbudget
- ▶ Sammanträdesprotokoll 2024-03-01
- ▶ Sammanträdesprotokoll 2025-02-07
- ▶ Sammanträdesprotokoll 2025-03-07
- ▶ Sammanträdesprotokoll 2025-04-11
- ▶ Sammanträdesprotokoll 2025-06-10
- ▶ Stadskontorets tjänsteskrivelse 2013-11-18; Utvärdering av parkeringsverksamheten och dess ansvar för förvaltning drift och underhåll
- ▶ Särskilt ägardirektiv - Jönköpings Kommuns Fastighetsutveckling AB
- ▶ Tilläggsavtal till Köpeavtal daterat 20170109 resp. 20170124
- ▶ Tjänsteskrivelse 2017-10-13

Intervju

- ▶ 2025-10-21 med Magnus Olsson, VD, Nedo Sever, platschef och Tanja Johansson, ekonom.