

Granskning av kalkylering och riskhantering avseende fastighetsvärderingar

Södra Munksjön Utvecklings 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	4
1.4. Revisionskriterier	4
2. Granskningsresultat	5
2.1. Om Södra Munksjön Utvecklings AB.....	5
2.2. Vilka fastighetskalkyler tas fram vid nyproduktion, förvärv, förvaltning och avyttring?	5
2.3. Genomgång av fastighetskalkyler för två fastigheter.	6
2.4. Hur arbetar bolaget med scenarioanalyser?	7
2.5. Styrelsens analys och uppföljning	7
3. Slutsats och svar på förstudiens frågor	9
3.1. Sammanfattande svar på förstudiens frågor	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.

Södra Munksjön Utvecklings AB har till föremål för sin verksamhet att inom ramprogramområdet Södra Munksjön och Torsviksområdet förvärva, utveckla, äga, förvalta, bygga, försälja och hyra ut fastigheter. Bolaget har gjort en prövning av redovisat värde av vissa fastigheter och kommit fram till att redovisat värde inte strider mot värderingsreglerna i K3-regelverket eller årsredovisningslagen. Inte heller auktoriserad revisor har i sin granskning av bolagets översiktliga beräkningar funnit något som motsäger bolagets bedömning. Bolaget har inte genomfört en extern värdering av fastigheterna. Lekmannarevisorerna påtalade i sin granskningsrapport 2024 en potentiell risk i nuvarande modell för värdering och påtalade därför betydelsen av extern värdering för beräkning av verkligt värde av bolagets fastigheter. Lekmannarevisorerna påtalade även vikten av att i årsredovisningen upplysa om väsentliga osäkerhetsfaktorer, vilket de ansåg att värderingen av bolagets fastigheter utgör.

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 bolagen.

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 Södra Munksjön Utvecklings 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. Om Södra Munksjön Utvecklings AB

Södra Munksjön Utvecklings 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 Södra Munksjön Utvecklings Övertaget 3 AB. Bolaget har tolv anställda.

Bolagets fastighetsportfölj omfattar 25 fastigheter belägna inom det avgränsade området Södra Munksjön. Enligt ägardirektivet är bolagets syfte att bidra till kommunens utveckling. Inom det geografiska området Södra Munksjön ska bolaget förverkliga det tidigare framtagna ramprogrammet antaget av kommunfullmäktige 2012-11-29 § 332. Bolagets ska också driva och bidra till kommunens utveckling av industri- och logistikområdet LogPoint South Sweden.

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

Kalkyler vid förvärv

Enligt affärsplan 2025 ska en ekonomisk kalkyl eller värdering ligga till grund för beslut gällande förvärv av fastigheter. I intervju uppges att bolaget vid förvärv inhämtar en extern värdering, ofta görs två värderingar, en som beställs av köpare och en som beställs av säljare. Vi har vid vår genomgång av två utvalda fastigheter tagit del av kalkyler som bekräftar att bolaget erhållit externa värderingar vid förvärv.

Kalkyler vid nyproduktion

Bolaget har inte nyproducerat fastigheter¹ och vi har därmed inte kunnat ta del av några kalkyler för nyproduktion. Enligt bolagets ägardirektiv finns det möjlighet för bolaget att nyproducera inom ramen för sitt uppdrag.

Kalkyler vid förvaltning

Bolaget tar årligen fram avkastningskalkyler. I kalkylen utgår bolaget från förväntade intäkter, driftkostnader samt investeringar så som hyresgästpassningar för att räkna fram driftnetto² för vardera förvaltat fastighet. Utifrån avkastningskalkylerna görs en internvärdering för att beräkna fastigheternas bedömda marknadsvärde utifrån fastigheternas förväntade avkastning. Det beräknade marknadsvärdet jämförs med det bokförda värdet vilket används som kontroll för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov i fastighetsbeståndet. Vi har vid vår genomgång av två utvalda fastigheter tagit del av kalkyler som bekräftar bolagets tillämpning av kalkylerna.

¹ Bolaget bygger däremot gator, parker och allmänna platser.

² Resultatet av fastighetens totala hyresintäkter efter avdrag för samtliga driftkostnader

Bolaget tar årligen fram en flerårskalkyl i samband med budgetarbetet. I kalkyler redogörs för förväntat resultat under kommande år utifrån resultatpåverkande poster så som intäkter och kostnader samt balansposter som eget kapital och lån. Kalkylen inkluderar även förväntad investeringsnivå per år samt räntenivå.

Kalkyler vid avyttring

Vid avyttring inhämtar bolaget extern värdering som ska ligga till grund för priset. Bolaget har en pågående avyttring av Kvarteret 11. Inför denna avyttring har bolaget tagit fram en extern värdering. Värderingen togs fram 2023. Bolaget betonar att priset vid avyttring i slutändan är en förhandlingsfråga men att bolaget utgår från värderingen för att få ett marknadsmässigt försäljningspris.

2.3. Genomgång av fastighetskalkyler för två fastigheter.

Inom ramen för granskning har en genomgång av vilka fastighetskalkyler som utarbetats gjorts för två fastigheter, Ämbaret 3 och Överdomaren 4. Syftet med genomgången har varit att kartlägga vilka fastighetskalkyler som tagits fram vid nyproduktion, förvärv, förvaltning och avyttring och hur dessa kalkyler uppdaterats.

Fastighet 1 Ämbaret 3

Fastigheten är en industrifastighet som inrymmer kontor samt produktionslokaler och uppfördes 1968. Markytan uppgår till 11 243 kvadratmeter med en lokalyta om 2 920 kvadratmeter. Förvärvet av fastigheten ingick i ett förvärv med de två andra fastigheterna Ödlan 20 och Ämbaret 8. Vi har tagit del av tre olika kalkyler för fastigheten.

- Värdeutlåtagande
- Driftkalkyl
- Avkastningskalkyl

Värdeutlåtagandet har gjorts av extern part och togs fram inför förvärvet av fastigheten. Värdeutlåtagandet använder två olika värdeberäkningar ortsprismetoden³ och avkastningsmetoden⁴. Utifrån resultatet av dessa görs en övergripande värdebedömning av fastigheten.

Bolaget har en intern framtagna driftkalkyl för fastigheten. I kalkylen redovisas köpeskilling, lokal- och markyta. Driftnetto beräknas och inkluderar hyresintäkter per hyresgäst samt kostnader för drift och skötsel. Avkastningsprocent⁵ beräknas och även fastighetens pris

³ Ortsprismetoden innebär att värderaren uppskattar värdet på en fastighet genom att jämföra den med liknande fastigheter som nyligen har sålts på den lokala marknaden ("orten"). Metoden utgår från att marknadsvärdet bestäms av vad köpare faktiskt är villiga att betala under normala förhållanden.

⁴ Avkastningsmetoden innebär att man beräknar fastighetens värde genom att diskontera framtida nettoöverskott (driftnetto) till ett nuvärde, baserat på ett avkastningskrav (ränta) som speglar risk och marknadsförhållanden.

⁵ Förhållandet mellan driftnetto och köpeskilling

per kvadratmeter. I kalkylen redogörs även för taxeringsvärde samt dess fördelning mellan byggnad och mark.

Avkastningskalkylen är framtagen av bolaget och beräknar driftnetto för fastigheten samt resultatet efter finansiella poster och avskrivningar. I kalkylen anges även budget för verksamhetsåret vilket möjliggör en jämförelse mellan driftnetto och budget. I avkastningskalkylen inkluderas även en internvärdering av fastigheten baserat på avkastningskravet, marknadsvärdet jämförs sedan med bokfört värde för fastigheten.

Fastighet 2 Överdomaren 4

Fastigheten förvärvades under 2025 och inkluderar tre olika byggnader, en terminalbyggnad, en kontorsbyggnad samt ett kallager. Markytan uppgår till 50 413 kvadratmeter och lokalytan till 13 777 kvadratmeter. Vi har tagit del av tre olika kalkyler för fastigheten.

- Värdeutlåtande
- Driftkalkyl
- Avkastningskalkyl

Värdeutlåtandets utformning är likt det som erhållits för Ämbaret 3 men har producerats av en annan extern aktör. I det utlåtande som den externa värderaren har upprättat används ortsprismetoden och avkastningsmetoden. Även avkastningskalkyl och driftkalkyl är upprättade efter samma mall som beskrivits för Ämbaret 3. Det som skiljer sig är de inmatade värdena som är unika för fastigheten.

2.4. Hur arbetar bolaget med scenarioanalyser?

Enligt bolaget görs inga scenarioanalyser då bolagets framtida intäkter är baserat på att de fastigheter som bolaget förvärvat ska omvandlas till byggrätter som sedan ska avyttras. Det finns enligt bolaget inga externa värderare som värderar fastigheter som i framtiden ska omvandlas till byggrätter.

De externvärderingar som inhämtas inför förvärv av fastigheter inkluderar olika former av analyser för fastigheterna som känslighetsanalyser och marknadsanalyser. Känslighetsanalysen görs på fastighetsnivå och redogör för påverkan på fastigheten då vissa parametrar som hyra, drift- och underhåll och vakansgrad förändras. Marknadsanalysen genomförs och redogör för flera olika marknadsförhållande som makroekonomi, kommunfakta, investeringsmarknad och lokala marknadsförutsättningar

2.5. Styrelsens analys och uppföljning

Bolagets långsiktiga finansiella mål, enligt ägardirektivet, är att uppvisa ett positivt resultat efter avslutat uppdrag. Det framgår att resultatet kan variera beroende på investeringar, försäljningar och den fas som bolaget befinner sig i.

Inför verksamhetsåret 2025 har bolaget utvecklat en internkontrollplan och genomfört en riskanalys. Denna analys omfattar bland annat risker relaterade till konjunkturläget, vilket bedöms kunna påverka bolagets resultat.

Styrelseprotokollen visar att styrelsen får information om bolagets förmåga att nå sina finansiella mål. Bolaget rapporterar kontinuerligt till styrelsen om ekonomiska utfall, förvärv och andra investeringar, pågående försäljningar samt andra relevanta aspekter kopplade till ägardirektiven.

3. Slutsats och svar på förstudiens frågor

3.1. Sammanfattande svar på förstudiens frågor

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 förvärv och avyttring inhämtar bolaget en extern värdering. Bolaget har inte nyproducerat några fastigheter och har därav inte upprättat några kalkyler för nyproduktion. För de fastigheter som bolaget förvaltar upprättas årliga avkastningskalkyler. Bolaget har uppgett att en extern värdering av framtida byggrätter inte är möjlig. Samtidigt har bolaget inte presenterat några förklaringar till varför en extern värdering av dess fastighetsinnehav skulle vara omöjlig att genomföra.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Görs scenarioanalyser eller liknande som beskriver bolagens väntade långsiktiga resultat i olika marknadsklimat? <ul style="list-style-type: none"> ○ Hur dokumenteras dessa? 	<p>Bolaget genomför inga dokumenterade analyser som beskriver bolagets förväntade resultat i olika marknadsklimat. Vid förvärv och avyttring av enskilda fastigheter görs dock externa värderingar som innehåller känslighets- och marknadsanalyser.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vilka analyser tar styrelserna del av kring risker kopplade till bolagens förmåga att uppnå finansiella mål i ägardirektivet? <ul style="list-style-type: none"> ○ Hur dokumenteras dessa? 	<p>Bolagets långsiktiga finansiella mål, enligt ägardirektivet, är att uppvisa ett positivt resultat efter avslutat uppdrag. Styrelsen får löpande information om bolagets ekonomiska utfall, förvärv, investeringar, försäljningar och andra faktorer som påverkar uppdraget i relation till ägardirektivet. Vidare har risken för svikande konjunkurläge identifierats i bolagets riskanalys och internkontrollplan.</p>

3.2. Slutsatser

Syftet med granskningen har varit att kartlägga bolagets arbete med kalkylering och riskhantering avseende fastighetsvärderingar. Granskningen visar att det finns arbets sätt för arbete med kalkyler vid nyförvärv, förvaltning och avyttring. Bolaget genomför inga dokumenterade analyser som beskriver bolagets förväntade resultat i olika marknadsklimat. Vid förvärv och avyttring av enskilda fastigheter görs dock externa värderingar som innehåller känslighets- och marknadsanalyser. Styrelsen får löpande information om bolagets ekonomiska utfall, förvärv, investeringar, försäljningar och andra faktorer som påverkar uppdraget i relation till ägardirektivet.



Göteborg den 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

- ▶ Affärsplan 2025
- ▶ Avkastningskalkyler 2025
- ▶ Förvärv av fastighet på Fridhem
- ▶ Gemensamt ägardirektiv
- ▶ Internkontrollplan 2025
- ▶ Jönköping kvarteret 11 Byggrätter uppdaterade
- ▶ Kalkyl Ämbaret 3
- ▶ Kalkyl Överdomaren 3
- ▶ Långsiktig finansiell kalkyl SMUAB
- ▶ Rapport Final Granskning redovisat värde
- ▶ Rapport Granskning värdering SMUAB
- ▶ Styrelseprotokoll 2023-05-16
- ▶ Styrelseprotokoll SMUAB 2025-02-04
- ▶ Styrelseprotokoll SMUAB 2025-03-04
- ▶ Styrelseprotokoll SMUAB 2025-06-10
- ▶ Styrelseprotokoll SMUAB 2025-08-19
- ▶ Särskilt ägardirektiv SMUAB
- ▶ Tjänsteskrivelse Överdomaren 3 och 4
- ▶ VU Jönköping Överdomaren 3
- ▶ VU Jönköping Överdomaren 4
- ▶ Värdeutlåtande Jönköping Ämbaret 3
- ▶ Värdeutlåtande Jönköping Ämbaret 8
- ▶ Värdeutlåtande Jönköping Äran 8

Intervju

- ▶ 2025-11-22