

# Årsredovisning

för

## Jarost Fastighetsförvaltning AB

556528-9096

Räkenskapsåret

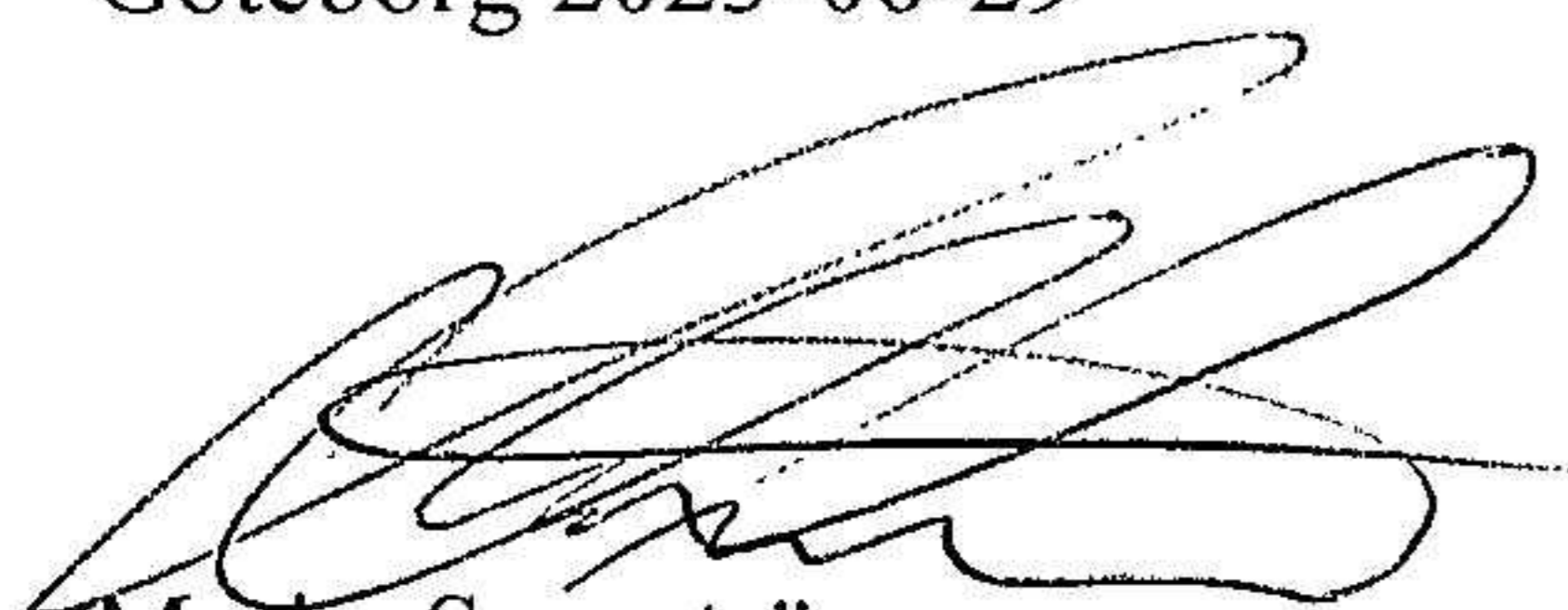
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Jarost Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg 2023-06-29



Maria Svanström

**Årsredovisning**  
för  
**Jarost Fastighetsförvaltning AB**

556528-9096

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Jarost Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning av de ägda fastigheterna Uggledal 407:2, 407:3 407:4, 407:15 och 407:16 i Göteborg. Förvaltningen handhas av Svanström Fastigheter AB.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	6 472	5 914	5 804	1 366	1 259
Resultat efter finansiella poster	3 919	3 753	4 198	662	450
Avkastning på totalt kap. (%)	25	30	31	11	12
Soliditet (%)	7	8	7	16	25

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	864 643	38 149	<b>1 022 792</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			38 149	-38 149	<b>0</b>
Årets resultat				38 951	<b>38 951</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>902 792</b>	<b>38 951</b>	<b>1 061 743</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	902 792
årets vinst	38 951
	<b>941 743</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	941 743
	<b>941 743</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		6 472 292	5 914 125
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 472 292</b>	<b>5 914 125</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-2 243 043	-1 839 790
Övriga externa kostnader		-31 382	-33 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-286 339	-287 620
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 560 764</b>	<b>-2 161 073</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 911 528</b>	<b>3 753 052</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 637	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>7 571</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 919 099</b>	<b>3 753 052</b>
Bokslutsdispositioner		-3 870 000	-3 705 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>49 099</b>	<b>48 052</b>
Skatt på årets resultat		-10 148	-9 903
<b>Årets resultat</b>		<b>38 951</b>	<b>38 149</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	3, 4, 5	8 766 685	9 053 024
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 766 685</b>	<b>9 053 024</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 766 685</b>	<b>9 053 024</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	6	230 928	31 696
Övriga fordringar		737	12 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 848	82 300
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>301 513</b>	<b>126 121</b>
<i>Kassa och bank</i>		6 515 322	3 154 735
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 816 835</b>	<b>3 280 856</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 583 520</b>	<b>12 333 880</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		902 792	864 643
Årets resultat		38 951	38 149
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>941 743</b>	<b>902 792</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 061 743</b>	<b>1 022 792</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		22 458	12 684
<b>Summa avsättningar</b>		<b>22 458</b>	<b>12 684</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Skulder till koncernföretag		12 481 629	8 611 629
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 481 629</b>	<b>8 611 629</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		611 983	472 381
Skulder till koncernföretag		183 845	177 615
Aktuella skatteskulder		84 705	94 701
Övriga skulder		150 647	290 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	986 510	1 651 659
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 017 690</b>	<b>2 686 775</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 583 520</b>	<b>12 333 880</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna upplysningar*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Intäktsredovisning*

Hysesintäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avses. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### *Anläggningstillgångar*

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,8
Markanläggningar	5

#### *Förvaltningsfastigheter*

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

#### *Komponentindelning*

Fastigheten har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### *Leasingavtal*

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

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

### **Not 2 Anställda och personalkostnader**

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### **Not 3 Byggnader och mark**

Göteborg Uggleal 407:2, 407:3, 407:4, 407:15 och 407:16

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 702 201	11 702 201
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 702 201</b>	<b>11 702 201</b>
Ingående avskrivningar	-2 649 326	-2 363 126
Årets avskrivningar	-286 190	-286 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 935 516</b>	<b>-2 649 326</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 766 685</b>	<b>9 052 875</b>

#### Not 4 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 401	28 401
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 401</b>	<b>28 401</b>
Ingående avskrivningar	-28 252	-26 832
Årets avskrivningar	-149	-1 420
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 401</b>	<b>-28 252</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>149</b>

#### Not 5 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	8 766 685	9 052 875
Markanläggningar	0	149
	<b>8 766 685</b>	<b>9 053 024</b>

#### Not 6 Tillgångar och skulder

Periodiserade hyror är även upptagna i hyresfordringar till den del de är obetalda per balansdagen.

#### Not 7 Uppgift om moderbolag

Bolaget är helägt dotterbolag till AB Göteborgs Hyreshus, 556207-2222, med säte Göteborg, som i sin tur är dotterbolag till Seahorse AB, 556241-4606, med säte Göteborg. Seahorse AB upprättar koncernredovisning.

#### Not 8 Långfristiga skulder

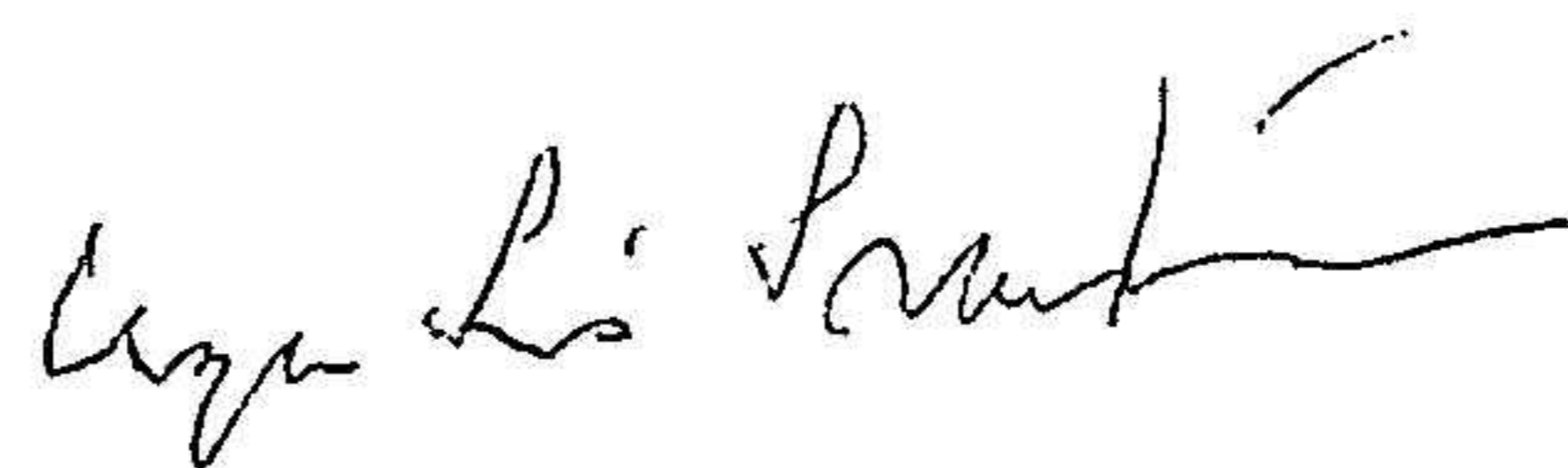
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till koncernbolag	12 481 629	8 611 629
	<b>12 481 629</b>	<b>8 611 629</b>

2023070337845

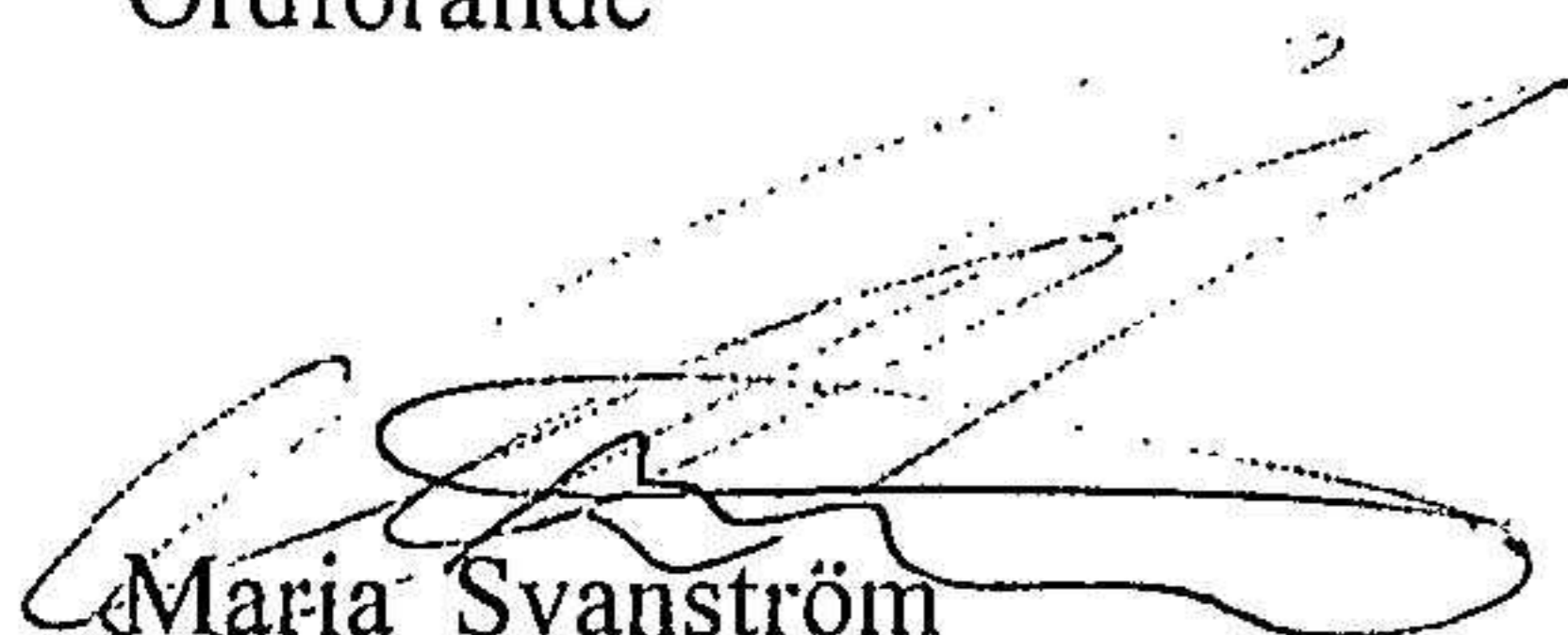
Göteborg 230629



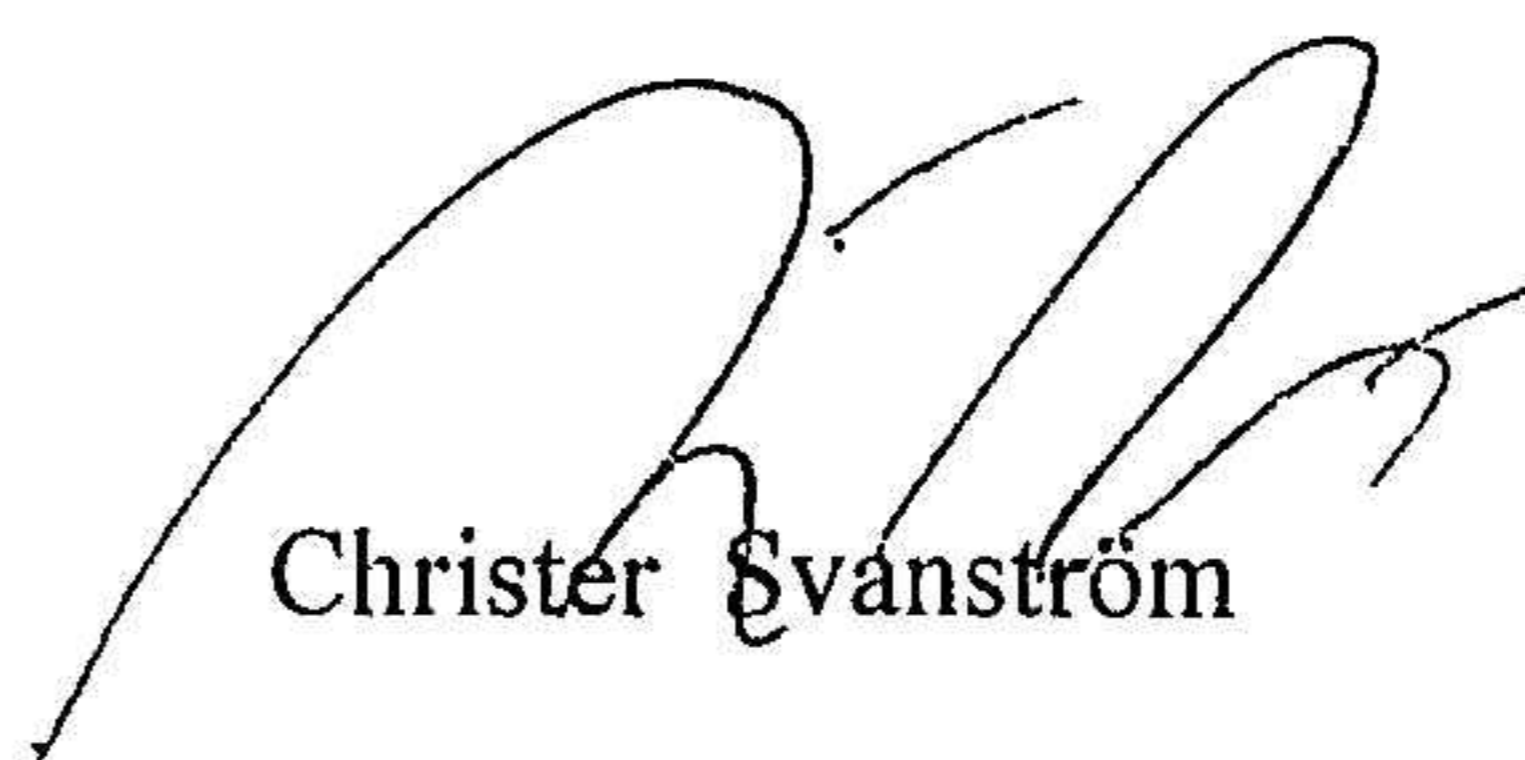
Sture Svanström  
Ordförande



Inga-Lis Svanström



Maria Svanström



Christer Svanström

Min revisionsberättelse har lämnats 29 juni 2023



Anna Grimslätt  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Jarost Fastighetsförvaltning AB  
Org.nr. 556528-9096

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Jarost Fastighetsförvaltning AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Jarost Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Jarost Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar****Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Jarost Fastighetsförvaltning AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

**Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Jarost Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

**Styrelsens 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.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 29 juni 2023



Anna Grimslätt

Auktoriserad revisor