

Årsredovisning för  
**JOBA Fastighets AB**  
556335-6376

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**


Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i JOBA Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-04

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Trollhättan, 2023-05-04

  
Sampson Roch-Perks  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för JOBA Fastighets AB, 556335-6376, med säte i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Företaget registrerades år 1988. Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta aktier i dotterbolag samt konsultationer inom förvaltning och utveckling av fastigheter. Dotterbolagens verksamheter består av fastighetsförvaltning.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till GH8 Holdings AB, org nr 559070-1883, som per balansdagen i sin tur ägs till 37,38% av Swirish Holding 2 AB, org nr 559062-5769.

JOBA Fastighets Aktiebolag är komplementär i Kommanditbolaget Grafiten, org nr 916565-5342 och dessa företag är tillsammans bolagsmän i Handelsbolaget Karbiden, org nr 916538-0768. Handelsbolaget Karbiden är kommanditdelägare i Kommanditbolaget Grafiten.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget har under året erhållit ytterligare långfristig finansiering från ägarbolaget GH8 Holdings AB i syfte att främst långsiktigt finansiera ombyggnation och rivningar i dotterbolagen.

Såväl långfristig ägarinlåning som långfristig utlåning till respektive från dotterföretag är ej räntebärande.

Koncernbidrag har lämnats.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning	1 449	1 222	1 123	1 346
Resultat efter finansiella poster	-322	-240	911	9 352
Soliditet, %	42	49	60	57



### Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Vid årets början	100 000	20 000	19 321 288	-1 055 217	18 386 071
Balanseras i ny räkning			-1 055 217	1 055 217	
Årets resultat				-462 299	-462 299
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>18 266 071</b>	<b>-462 299</b>	<b>17 923 772</b>

### Resultatdisposition

*Belopp i SEK*

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	18 266 071
årets resultat	-462 299
<b>Totalt</b>	<b>17 803 772</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	17 803 772
<b>Summa</b>	<b>17 803 772</b>

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Koncernbidrag har lämnats. Styrelsens bedömning är att den föreslagna utdelningen i form av koncernbidrag inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser vare sig på kort eller lång sikt. Soliditet och kassaflöde bedöms efter utdelningen vara på en tillräcklig nivå.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 448 760	1 222 329
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 448 760</b>	<b>1 222 329</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 465 614	-1 153 964
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 465 614</b>	<b>-1 153 964</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-16 854</b>	<b>68 365</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-305 654	-287 569
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		209	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-	-21 013
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-305 445</b>	<b>-308 582</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-322 299</b>	<b>-240 217</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		-	1 690 000
Lämnade koncernbidrag		-140 000	-5 583 000
Förändring av periodiseringsfonder		-	3 078 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-140 000</b>	<b>-815 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-462 299</b>	<b>-1 055 217</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Arets resultat</b>		<b>-462 299</b>	<b>-1 055 217</b>

*n*

## Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	28 888 304	27 568 958
Fordringar hos koncernföretag	6	13 595 505	9 896 505
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 483 809	37 465 463
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		42 483 809	37 465 463
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	-
Fordringar hos koncernföretag		-	23 663
Övriga fordringar		196 438	188 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		477	447
Summa kortfristiga fordringar		196 915	213 098
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		213 690	105 400
Summa kassa och bank		213 690	105 400
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		410 605	318 498
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		42 894 414	37 783 961

u

## Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 266 071	19 321 288
Årets resultat		-462 299	-1 055 217
Summa fritt eget kapital		17 803 772	18 266 071
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 923 772</b>	<b>18 386 071</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	7	24 883 500	19 314 500
Summa långfristiga skulder		24 883 500	19 314 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		37 142	16 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 000	67 116
Summa kortfristiga skulder		87 142	83 390
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 894 414</b>	<b>37 783 961</b>

*h*

## Noter

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Personal

#### Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årets resultat Handelsbolaget Karbiden, 916538-0768	-152 826	-143 141
Årets resultat Kommanditbolaget Grafiten, 916565-5342	-152 828	-144 428
<b>Summa</b>	<b>-305 654</b>	<b>-287 569</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	-	21 013
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>21 013</b>

h

## Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 568 958	26 556 527
-Förvärv Sligo Property AB	25 000	
-Villkorat aktieägartillskott Louth Property AB		800 000
-Insatt till Handelsbolaget Karbiden och Kommanditbolaget Grafiten	1 600 000	500 000
-Resultat från Handelsbolaget Karbiden	-152 826	-143 141
-Resultat från Kommanditbolaget Grafiten	-152 828	-144 428
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>28 888 304</b>	<b>27 568 958</b>

### Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Stallbacka Centrum AB, 556415-8219, Trollhättan	1 000	100	100 000
HB Karbiden, 916538-0768, Trollhättan		100	10 059 920
KB Grafiten, 916565-5342, Trollhättan		100	10 053 384
Waterford Property AB, 559079-4201, Trollhättran	5 000	100	3 200 000
Louth Property AB, 559169-9052, Trollhättan	5 000	100	5 450 000
Sligo Property AB, 559364-9121, Trollhättan	1 000	100	25 000
			<b>28 888 304</b>

## Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 896 505	10 169 505
-Tillkommande fordringar	4 555 000	8 200 000
-Reglerade fordringar	-856 000	-8 473 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 595 505</b>	<b>9 896 505</b>

## Not 7 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	24 883 500	19 314 500

*h*

## Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Borgensansvar för skulder i ägda dotterbolag	70 461 890	71 288 322
Ansvar för skulder i ägda handels- och kommanditbolag	23 113 004	21 175 670
	<b>93 574 894</b>	<b>92 463 992</b>

## Not 9 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterbolag till GH8 Holdings AB, 559070-1883 med säte i Trollhättan.

Koncernredovisning upprättas inte med stöd av Årsredovisningslagen 7 kap 3§.

GH8 Holdings AB ägs per balansdagen i sin tur till 37,38% av Swirish Holding 2 AB, 559062-5769 med säte i Trollhättan.


## Underskrifter

Trollhättan 2023-05-04

  
Sampson Roch-Perks  
Styrelseordförande

  
Desmond Quigley

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-04

  
Lena Gustafsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i JOBA Fastighets AB, org.nr 556335-6376

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för JOBA Fastighets AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av JOBA Fastighets 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 JOBA Fastighets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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, förfalskning, 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 JOBA Fastighets 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till JOBA Fastighets AB enligt god revisors sed 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:

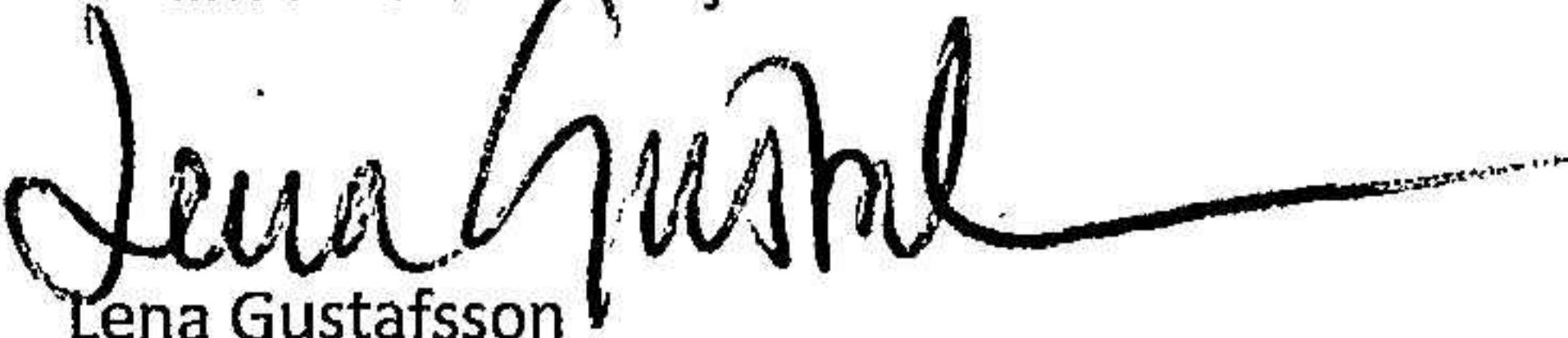
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Trollhättan den 4 maj 2023

  
Lena Gustafsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

