

Årsredovisning för

# Fastighetsaktiebolaget Kobben

556358-2989

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

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	8

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Kobben intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023- 06-21 . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Norrtälje 2023- 06-21



Göran Gross  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Kobben, 556358-2989, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Åkersberga, Stockholms Län bedriver fastighetsförvaltning.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter branden i ett av husen på fastigheten pågår nu återuppbyggnad som kommer att färdigställas under hösten 2023.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning	4 366	3 593	2 867	2 770
Resultat efter finansiella poster	1 143	1 091	249	396
Soliditet, %	70	58	59	57

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	100 000	20 000	9 489 827	4 026 620
Uppskrivningsfond, avsättning			16 331 728	
Disposition enl årsstämmobeslut				
Årets resultat				376 125
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>25 821 555</b>	<b>4 402 745</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	4 026 620
Årets resultat	376 125
Totalt	4 402 745
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	4 402 745
Summa	4 402 745

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		4 365 845	3 592 949
Övriga rörelseintäkter		183 222	255 592
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>4 549 067</b>	<b>3 848 541</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 037 561	-1 459 805
Personalkostnader	2	-690 043	-1 116 658
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-412 820	32 478
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 140 424</b>	<b>-2 543 985</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 408 643</b>	<b>1 304 556</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		196	-132
Räntekostnader		-266 216	-213 527
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-266 020</b>	<b>-213 659</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 142 623</b>	<b>1 090 897</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-150 000	-15 000
Förändring av överavskrivningar		-21 773	-20 589
Övriga bokslutsdispositioner		-500 000	-1 000 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-671 773</b>	<b>-1 035 589</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>470 850</b>	<b>55 308</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-94 725	-13 029
<b>Årets resultat</b>		<b>376 125</b>	<b>42 279</b>

K-20230625;2023062912888

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	28 905 282	12 751 960
Inventarier, verktyg och installationer	4	654 520	472 551
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	414 084	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 973 886	13 224 511
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		13 249 444	10 507 262
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 249 444	10 507 262
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		43 223 330	23 731 773
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		258 829	162 008
Övriga fordringar		196 835	133 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 170	0
Summa kortfristiga fordringar		510 834	295 529
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		63 121	175 506
Summa kassa och bank		63 121	175 506
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		573 955	471 035
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		43 797 285	24 202 808

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		25 821 555	9 489 827
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		25 941 555	9 609 827
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 026 620	3 984 341
Årets resultat		376 125	42 279
Summa fritt eget kapital		4 402 745	4 026 620
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 344 300</b>	<b>13 636 447</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		475 000	325 000
Akkumulerade överavskrivningar		57 212	35 439
Summa obeskattade reserver		532 212	360 439
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	8 110 016	8 538 272
Skulder till koncernföretag		275 000	275 000
Summa långfristiga skulder		8 385 016	8 813 272
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		428 256	428 256
Leverantörsskulder		277 960	93 295
Skulder till koncernföretag		0	132 186
Skatteskulder		2 303	0
Övriga skulder		411 237	333 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 416 001	405 530
Summa kortfristiga skulder		4 535 757	1 392 650
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 797 285</b>	<b>24 202 808</b>

## Noter

Belopp i kr 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.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	25
-Båthall/sjöbyggnad	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

#### **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*

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

### Not 2 Personal

#### **Personal**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medelantalet anställda	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

AG

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 521 288	11 521 288
Vid årets slut	11 521 288	11 521 288
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 259 155	-8 458 378
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		475 276
-Årets avskrivning	-178 406	-276 053
Vid årets slut	-8 437 561	-8 259 155
Akkumulerade uppskrivningar:		
-Vid årets början	9 489 827	9 799 317
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	0	-309 490
-Årets uppskrivningar	16 331 728	0
Vid årets slut	25 821 555	9 489 827
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>28 905 282</b>	<b>12 751 960</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 018 935	2 018 935
Akkumulerade uppskrivningar	12 381 065	2 062 065
Redovisat värde vid årets slut	14 400 000	4 081 000

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 985 729	1 850 178
-Nyanskaffningar	416 383	135 551
Vid årets slut	2 402 112	1 985 729
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 513 178	-1 361 282
-Omklassificeringar	0	14 850
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-234 414	-166 746
Vid årets slut	-1 747 592	-1 513 178
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>654 520</b>	<b>472 551</b>

### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	0	0
Investeringar	414 084	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>414 084</b>	<b>0</b>

k=20230628;20230629;2892

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	6 396 992
	<u>6 396 992</u>

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckning	11 252 000	11 252 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>11 252 000</u>	<u>11 252 000</u>

## Not 8 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Marinia Holding AB, 556608-8166 med säte i Lidingö kommun, Stockholms Län.

Av bolagets inköp består 0 % av inköp inom koncernen och % av försäljningen inom koncernen.

## Underskrifter

Åkersberga



Göran Gross  
Styrelseledamot

230621  
Datum

Min revisionsberättelse har lämnats



Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

230621

sk=20230626;2023062912894

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Kobben  
Org.nr 556358-2989

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Kobben för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Kobbens finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Fastighetsaktiebolaget Kobben 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 Fastighetsaktiebolaget Kobben för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Fastighetsaktiebolaget Kobben 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Norrtälje den 21 juni 2023

  
 Alexandra Lindqvist  
 Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
 med originalet intygas:

