

**Årsredovisning för**  
**Fastighetsaktiebolaget Kobben**

556358-2989

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	14

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-13.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av**

Göran Gross  
Styrelseledamot

2026-05-13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Kobben, 556358-2989, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Företaget med säte i Stockholms kommun, Stockholms Län bedriver fastighetsförvaltning.

2025 har präglats av stora investeringar i fastigheten - både synliga och osynliga. Bostadshuset Grindstugan är färdigbyggd och dess fyra lägenheter uthyrd och under året har flera lokaler hyrts ut.

Miljöarbetet är viktigt för oss och under året har ett flertal miljöförbättrande investeringar genomförts. Det mest omfattande har varit dränering med uppdatering av dagvattensystem som går över fastigheten för att minska översvämningensrisken. Arbetet har bestått i att ersätta gamla kulvertledningar i betong med moderna rör. Samtidigt har vi genomfört installation av avloppssystem med reningsverk för att ersätta trekammarbrunnar och tankar.

För att göra lokalerna mer energieffektiva har vi bytt fönsterglas i kontorshuset till isolerglas, tilläggsisolerat verkstadstaket och samtidigt installerat ny ventilation. Detta i kombination med nya värmepumpar ger både energivinster och ett bättre arbetsklimat.

I samband med markarbetena har hela området fått sig ett rejält lyft med nya motoriserade grindar, ny entré till utställning och kontor och uppstyrd passage- och parkeringsytor.

Vi ingår i forskningsprojektet MAST, eller "Inte giftfritt men riskfritt" där olika metoder testas för att mäta spridningsrisker och lakning där tester görs för att binda föroreningar i marken istället för att sanera och frakta till deponi. Prover tas på land, i vatten och i sediment och provresultaten visar väldigt positiva rön. En forskning som kommer hjälpa hela branschen att spara stora onödiga saneringskostnader

#### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget är helägt dotterbolag till Marina Holding AB, orgnr 556608-8166.

## Rättvisande översikt över utvecklingen

	2025	2024	2023	Belopp i Tkr 2022
Nettoomsättning	4 416	4 306	4 555	4 366
Rörelseresultat	1 633	2 972	1 591	1 409
Resultat efter finansiella poster	1 123	2 290	1 042	1 143
Rörelsemarginal %	37	69	35	32
Avkastning på eget kapital %	4,1	7,5	3,4	3,7
Balansomslutning	38 572	42 707	46 810	43 797
Kassalikviditet %	45	58,8	11	12,7
Soliditet %	70,5	71,8	65,8	70,2
Medelantalet anställda	3	3		

### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal  
Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Avkastning på eget kapital  
Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Balansomslutning  
Totala tillgångar.

Kassalikviditet  
(Omsättningstillgångar - Varulager) / Kortfristiga skulder.

Soliditet  
(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats) \* obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat
Ingående balans	100 000	24 721 557	20 000	4 922 256
Balanseras i ny räkning				449 855
Återbetalning av aktieägartillskott				-4 000 000
Upplösning av uppskrivningsfond		-174 601		
<b>Utgående balans</b>	<b>100 000</b>	<b>24 546 956</b>	<b>20 000</b>	<b>1 372 111</b>
				<i>Årets resultat</i>
Ingående balans				449 855
Balanseras i ny räkning				-449 855
Årets resultat				621 626
<b>Utgående balans</b>				<b>621 626</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	1 372 111
Årets resultat	621 626
<b>Medel att disponera</b>	<b>1 993 737</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	1 993 737
<b>Summa</b>	<b>1 993 737</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		4 416 334	4 305 829
Övriga rörelseintäkter		304 070	3 103 951
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 720 404</b>	<b>7 409 780</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighets- och övriga kostnader	2	-1 750 562	-3 238 473
Personalkostnader	3	-1 113 328	-789 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-223 025	-409 493
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 086 915</b>	<b>-4 437 959</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 633 489</b>	<b>2 971 821</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		567	3 128
Räntekostnader		-511 173	-684 858
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-510 606</b>	<b>-681 730</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 122 883</b>	<b>2 290 091</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-200 000	-1 755 000
Förändring av periodiseringsfonder		-130 000	50 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-330 000</b>	<b>-1 705 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>792 883</b>	<b>585 091</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	4	-171 257	-135 236
<b>Summa skatter</b>		<b>-171 257</b>	<b>-135 236</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>621 626</b>	<b>449 855</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	32 165 957	27 522 140
Inventarier, verktyg och installationer	6	221 617	415 848
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	99 475	3 322 296
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 487 049</b>	<b>31 260 284</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		5 588 515	10 540 086
Andra långfristiga fordringar		0	39 405
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 588 515</b>	<b>10 579 491</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 075 564</b>	<b>41 839 775</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		203 023	392 179
Aktuell skattefordran		31 393	0
Övriga fordringar		335	8 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 629	23 481
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>257 380</b>	<b>424 301</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		239 380	442 690
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>239 380</b>	<b>442 690</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>496 760</b>	<b>866 991</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 572 324</b>	<b>42 706 766</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		24 546 956	24 721 557
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 666 956</b>	<b>24 841 557</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 372 111	4 922 256
Årets resultat		621 626	449 855
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 993 737</b>	<b>5 372 111</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 660 693</b>	<b>30 213 668</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	<b>8</b>	695 000	565 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>695 000</b>	<b>565 000</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	4	88 532	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>88 532</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 025 248	10 453 504
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 025 248</b>	<b>10 453 504</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		428 256	428 256
Leverantörsskulder		174 754	170 258
Aktuella skatteskulder		0	2 909
Övriga skulder		258 528	601 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 313	271 965
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 102 851</b>	<b>1 474 594</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 572 324</b>	<b>42 706 766</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
<b>Ingångsvärde löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 633 489	2 971 821
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		223 025	409 493
Erhållen ränta		567	3 127
Erlagd ränta		-511 173	-684 858
Betald inkomstskatt		-82 725	-135 236
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 263 183</b>	<b>2 564 347</b>
<b>Förändring rörelsefordringar</b>			
Ökning/minskning kundfordringar		189 156	-239 010
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-22 235	290 640
<b>Ökning/minskning av rörelsefordringar</b>		<b>166 921</b>	<b>51 630</b>
<b>Förändring rörelseskulder</b>			
Ökning/minskning leverantörsskulder		4 496	-76 439
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-376 239	-3 173 442
<b>Ökning/minskning av rörelseskulder</b>		<b>-371 743</b>	<b>-3 249 881</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 058 361</b>	<b>-633 904</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnade tillskott		-4 000 000	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-1 346 869	-1 089 889
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-238 117	-277 620
Erhållna amorteringar från koncernföretag		4 951 571	4 787 175
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-633 415</b>	<b>3 419 666</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnade koncernbidrag		-200 000	-1 755 000
Amortering av skuld		-428 256	-428 256
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella skulder		0	-275 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-628 256</b>	<b>-2 458 256</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-203 310</b>	<b>327 506</b>
Likvida medel vid årets början		442 690	115 184
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>239 380</b>	<b>442 690</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2025 tillämpar företaget Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Företaget har tidigare tillämpat BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Övergången till K3 redovisas i enlighet med kapitel 35 Första gången detta allmänna råd tillämpas. Som mindre företag har bolaget, i enlighet med K3 punkt 35.7, valt att inte räkna om föregående års jämförelsetal.

Ingångsbalansräkning har upprättats per 250101, omräkning till K3 inte haft några effekter som påverkar varken eget kapital i ingångsbalansräkningen eller uppgifter i flerårsöversikten.

Övergången till K3 har bland annat inneburit ändrade principer för komponentavskrivning av byggnader, redovisning av avsättningar och uppskjuten skatt.

I övrigt tillämpas K3:s regler konsekvent från och med detta räkenskapsår.

#### Intäkter

##### Tjänste- och entreprenaduppdrag

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

#### Skatter

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder, samt för skattemässiga skillnader i redovisade värden av fastighetsinnehav.

## Materiella anläggningstillgångar

### Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Redovisningsprinciper Industrifastigheten är redovisad enligt komponentansats i enlighet med K3 kapitel 17. Fastigheten delas upp i väsentliga komponenter med skilda nyttjandeperioder. Avskrivning sker linjärt över respektive komponents bedömda nyttjandeperiod.

Komponenter och nyttjandeperioder  
Stomme: 50 - 150 år  
Tak: 40 - 60 år  
Fasad: 40 år  
Installationer (el, VVS, värme): 40 år  
Ventilation: 20 år

---

Inventarier, verktyg och installationer	År 5
-----------------------------------------	---------

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

## Not 2 Ersättningar till revisorer

<i>Revisor och revisionsföretag</i>	<i>Typ av uppdrag</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Hammarberg&Lindqvist Revision AB	Revisionsuppdrag	34 510	33 320
<b>Summa</b>		<b>34 510</b>	<b>33 320</b>

### Kommentar till not

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

### Not 3 Personal

#### Medelantalet anställda

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Män	3	3
Män (%)	100	100
<b>Medelantalet anställda</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

#### Löner och andra ersättningar

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Övriga anställda	859 350	699 249
<b>Summa</b>	<b>859 350</b>	<b>699 249</b>

#### Sociala kostnader inklusive pensionskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	186 997	137 841
<b>Summa</b>	<b>186 997</b>	<b>137 841</b>

## Not 4 Skatt på årets resultat

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<b>Aktuell skatt</b>		
Aktuell skatt	-82 725	-135 236
<b>Summa</b>	<b>-82 725</b>	<b>-135 236</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-88 532	0
<b>Summa</b>	<b>-88 532</b>	<b>0</b>
<b>Summa</b>	<b>-171 257</b>	<b>-135 236</b>

Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt

<i>Typ av väsentlig post</i>	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Temporär skillnad skattemässig /planenlig avskrivning byggnad	429 767	0
<b>Summa</b>	<b>429 767</b>	<b>0</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 521 288	11 521 288
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	908 505	0
Omklassificeringar	3 700 590	0
Omklassificeringar i sb m komponentfördelning	2 410 133	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>18 540 516</b>	<b>11 521 288</b>
Ingående avskrivningar	-8 720 705	-8 593 091
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar	-157 084	-127 615
Omklassificeringar i sb m komponentfördelning	-2 043 726	1
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-10 921 515</b>	<b>-8 720 705</b>
Ingående uppskrivningar	24 721 557	25 271 556
<b>Förändringar av uppskrivningar</b>		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-174 601	-549 999
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>24 546 956</b>	<b>24 721 557</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>32 165 957</b>	<b>27 522 140</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 679 732	2 402 112
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	238 117	277 620
Omklassificeringar i sb m komponentfördelning	-2 410 133	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>507 716</b>	<b>2 679 732</b>
Ingående avskrivningar	-2 263 884	-1 982 006
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Omklassificeringar i sb m komponentfördelning	2 043 726	0
Årets avskrivningar	-65 941	-281 878
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-286 099</b>	<b>-2 263 884</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>221 617</b>	<b>415 848</b>

## Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 322 296	2 232 407
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	450 045	1 089 889
Omklassificeringar	-3 672 866	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>99 475</b>	<b>3 322 296</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>99 475</b>	<b>3 322 296</b>

## Not 8 Obeskattade reserver

### Periodiseringsfonder

<i>Periodiseringsfond år</i>	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond år 2021	15 000	15 000
Periodiseringsfond år 2022	150 000	150 000
Periodiseringsfond år 2023	200 000	200 000
Periodiseringsfond år 2024	200 000	200 000
Periodiseringsfond år 2025	130 000	0
<b>Summa</b>	<b>695 000</b>	<b>565 000</b>

## Not 9 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	8 312 224	8 740 480
<b>Summa</b>	<b>8 312 224</b>	<b>8 740 480</b>

## Not 10 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

För egna skulder och avsättningar

Typ av skuld eller avsättning	Typ av säkerhet	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	12 075 000	12 075 000

## Not 11 Uppllysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

Typ av moderföretag	Företagets namn	Org.nr	Säte
Moderföretag	Marinia Holding AB	556608-8166	Stockholms län

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-05-12

*Göran Gross*

2026-05-12

Göran Gross  
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-13

*Alexandra Lindqvist*

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

# 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 2025.

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 2025-12-31 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 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, 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 2025 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 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.

Norrtälje 2026-05-13

*Alexandra Lindqvist*

---

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor