

Årsredovisning för  
**COBAB Norrtäljefastigheter AB**  
556969-3442

Räkenskapsåret  
**2024-09-01 - 2025-08-31**

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i COBAB Norrtäljefastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-12-15. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Norrtälje 2025-12-15



Christer Olsson

Årsredovisning för  
**COBAB Norrtäljefastigheter AB**  
556969-3442

Räkenskapsåret  
**2024-09-01 - 2025-08-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för COBAB Norrtäljefastigheter AB, 556969-3442 med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för 2024-09-01 - 2025-08-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget är holdingbolag för dotterföretag. Dotterbolagen äger och förvaltar fast egendom. Bolaget är dotterbolag till COBAB Sverige AB, 556720-3152 med säte i Norrtälje.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	<i>Belopp i kr</i>				
	2025-08-31	2024-08-31	2023-08-31	2022-08-31	2021-08-31
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Rörelsemarginal %	0	0	0	0	0
Balansomslutning	19 866 048	9 797 113	9 813 238	10 199 363	10 214 579
Avkastning på eget kapital %	97	neg	neg	neg	neg
Soliditet %	97	6	6	6	6
Antal anställda	0	0	0	0	0

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har dotterbolaget Mellihöjden Fastighets AB sålts till Evolv VAIII Noten MergeCo AB.

### Förändring av eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Belopp vid årets ingång	50 000	564 438	639	615 077
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		639	-639	
Årets resultat			18 672 517	18 672 516
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>565 077</b>	<b>18 672 517</b>	<b>19 287 593</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 19 237 594, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserad vinst	565 077
Årets resultat	18 672 517
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>19 237 594</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Nettoomsättning		0	0
		0	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-579 643	-22 375
<b>Rörelseresultat</b>		-579 643	-22 375
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Intäkter från andelar i koncernföretag		19 252 146	0
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		14	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		18 672 517	-22 375
Bokslutsdispositioner		0	24 800
<b>Resultat före skatt</b>		18 672 517	2 425
Skatt på årets resultat		0	-1 786
<b>Årets resultat</b>		<b>18 672 517</b>	<b>639</b>

2025122211045

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4,5	100 000	9 775 000
		<u>100 000</u>	<u>9 775 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>100 000</u>	<u>9 775 000</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		19 000 000	0
Övriga fordringar		<u>1 800</u>	<u>0</u>
		19 001 800	0
<b>Kassa och bank</b>		<u>764 248</u>	<u>22 113</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>19 766 048</u>	<u>22 113</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>19 866 048</u>	<u>9 797 113</u>

2025122211046

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital (500 aktier)		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		565 077	564 438
Årets resultat		18 672 517	639
		<u>19 237 594</u>	<u>565 077</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>19 287 594</u>	<u>615 077</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till koncernföretag		0	9 159 000
		<u>0</u>	<u>9 159 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		554 043	0
Aktuella skatteskulder		1 786	1 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		22 625	21 250
Summa kortfristiga skulder		<u>578 454</u>	<u>23 036</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>19 866 048</u>	<u>9 797 113</u>

2025122211047

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

#### **Ränta och utdelning**

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

Eftersom moderföretaget innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i dotterföretaget redovisas utdelning när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### **Koncernbidrag**

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

### Not 2 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till COBAB Sverige AB, org nr 556720-3152 med säte i Norrtälje. COBAB Norrtäljefastigheter AB ingår i en koncern där COBAB Holding AB, org nr 556821-6252 med säte i Norrtälje, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

2025122211048

### Not 3 Nyckeltalsdefinitioner

*Rörelsemarginal:*

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Räntefria skulder:*

Skulder som inte är räntebärande.

*Avkastning på eget kapital:*

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

*Soliditet:*

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

### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 775 000	9 775 000
-Avyttring	-9 675 000	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>9 775 000</b>

### Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

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

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Kapital- andel</i>	<i>Rösträtts - andel</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Bokfört värde</i>
Mellingeholm Fastighetsutveckling AB, 559002-3502, Norrtälje	500	100	100	50 000
Solängen Exploatering AB, 559063-9414, Norrtälje	500	100	100	50 000
				<b>100 000</b>

	<i>Eget kapital</i>	<i>Resultat</i>
Mellingeholm Fastighetsutveckling AB, 559002-3502, Norrtälje	59 404	330
Solängen Exploatering AB, 559063-9414, Norrtälje	54 795	448

### Not 6. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen beslutades den 10 december 2025.

## Underskrifter

Norrtälje, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christer Olsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Cedra Sverige AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

**CEDRA SVERIGE AB** 559513-6275 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

**Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

***2025-12-15 11:42:05 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**COBAB NORRTÄLJEFASTIGHETER AB** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

**Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTER OLSSON

Christer Olsson

***2025-12-12 13:54:37 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

2025122211051

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i COBAB Norrtäljefastigheter AB, org.nr 556969-3442

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för COBAB Norrtäljefastigheter AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av COBAB Norrtäljefastigheter ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till COBAB Norrtäljefastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Våra 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 våra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för COBAB Norrtäljefastigheter AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till COBAB Norrtäljefastigheter AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cedra Sverige AB

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

# Deltagare

**CEDRA SVERIGE AB** 559513-6275 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-12-15 11:41:57 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025122211055