

ÅRSREDOVISNING

för Cokorilo 1 AB

Org.nr. 559233-7223

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-18.

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
Christian Cokorilo Johansson, Styrelseledamot
2026-03-20

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Bolaget äger en hyresfastighet i Partille kommun med tre hyreslägenheter. Samtliga är uthyrda.

Företagets har sitt säte i Göteborg.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	552 147	517 079	482 660	150 765
Resultat efter finansiella poster	-40 718	-135 282	-505 576	-6 948 816
Soliditet (%)	0,91	0,87	2,41	2,40

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	108 080	-88 282	69 798
Balanseras i ny räkning		-88 282	88 282	
Årets resultat			4 282	4 282
Belopp vid årets utgång	50 000	19 798	4 282	74 080

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	19 798
Årets resultat	4 282
	<hr/>
	24 080

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	24 080
	<hr/>
	24 080

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Cokorilo 1 AB

Org.nr. 559233-7223

RESULTATRÄKNING		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		552 147	517 079
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>552 147</u>	<u>517 079</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-114 045	-72 720
Övriga externa kostnader		-1 834	-20 444
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-160 649	-160 649
Summa rörelsekostnader		<u>-276 528</u>	<u>-253 813</u>
Rörelseresultat		275 619	263 266
Finansiella poster			
Räntekostnader	2	-316 337	-398 548
Summa finansiella poster		<u>-316 337</u>	<u>-398 548</u>
Resultat efter finansiella poster		-40 718	-135 282
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		45 000	0
Förändring av periodiseringsfonder		0	47 000
Summa bokslutsdispositioner		<u>45 000</u>	<u>47 000</u>
Resultat före skatt		4 282	-88 282
Årets resultat		<u>4 282</u>	<u>-88 282</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	7 628 024	7 786 598
Inventarier	4	14 528	16 603
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>7 642 552</u>	<u>7 803 201</u>
Summa anläggningstillgångar		7 642 552	7 803 201
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		46 067	45 927
Övriga fordringar		886	876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 322	10 426
Summa kortfristiga fordringar		<u>56 275</u>	<u>57 229</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		385 108	152 842
Summa kassa och bank		<u>385 108</u>	<u>152 842</u>
Summa omsättningstillgångar		441 383	210 071
SUMMA TILLGÅNGAR		8 083 935	8 013 272

Cokorilo 1 AB

Org.nr. 559233-7223

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	50 000	50 000
Summa bundet eget kapital	50 000	50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	19 798	108 080
Årets resultat	4 282	-88 282
Summa fritt eget kapital	24 080	19 798

Summa eget kapital	74 080	69 798
---------------------------	---------------	---------------

Långfristiga skulder 5, 6

Skulder till kreditinstitut	3 580 000	3 660 000
Skulder till koncernföretag	4 251 258	4 113 375
Summa långfristiga skulder	7 831 258	7 773 375

Kortfristiga skulder 6

Skulder till kreditinstitut	80 000	80 000
Leverantörsskulder	0	4 636
Skatteskulder	19 599	9 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 998	75 938
Summa kortfristiga skulder	178 597	170 099

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 083 935	8 013 272
---------------------------------------	------------------	------------------

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Antal år

Byggnader	33,33
Inventarier, verktyg och installationer	10

Avskrivningar påbörjades 2023-01-01 då tillgångarna togs i bruk.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-171 230	-201 360

Not 3 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>8 103 746</u>	<u>8 103 746</u>
Utgående anskaffningsvärden	8 103 746	8 103 746
Ingående avskrivningar	-317 148	-158 574
Årets avskrivningar	<u>-158 574</u>	<u>-158 574</u>
Utgående avskrivningar	-475 722	-317 148
Redovisat värde	7 628 024	7 786 598

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>20 753</u>	<u>20 753</u>
Utgående anskaffningsvärden	20 753	20 753
Ingående avskrivningar	-4 150	-2 075
Årets avskrivningar	<u>-2 075</u>	<u>-2 075</u>
Utgående avskrivningar	-6 225	-4 150
Redovisat värde	14 528	16 603
 Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde	 30 000	 30 000

NOTER

Not 5	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	320 000	320 000
	Förfaller senare än 5 år	7 511 258	7 453 375

Not 6	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Företagets banklån 3 660 000 kronor (3 740 000 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	3 580 000	3 660 000
------------------------------------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	80 000	80 000
------------------------------------	--------	--------

Summa	<u>3 660 000</u>	<u>3 740 000</u>
-------	------------------	------------------

Not 7	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
------------------------	-----------	-----------

Not 8 Upplysning om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Rosenhill Fastighetsförvaltning i Göteborg AB org nr 559227-5290, med säte i Göteborg.

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16

Christian Cokorilo Johansson
Christian Cokorilo Johansson
2026-03-16

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2026.

Sara Nilsson
Sara Nilsson
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i Cokorilo 1 AB, org.nr 559233-7223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Cokorilo 1 AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cokorilo 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard 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 Cokorilo 1 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Cokorilo 1 AB för år 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 Cokorilo 1 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.

Jonsered
2026-03-17

Sara Nilsson
Sara Nilsson
Auktoriserad revisor