

Årsredovisning för
Fastighetsaktiebolaget Kobben

556358-2989

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

| | |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Noter | 6 |
| Underskrifter | 9 |

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-17. 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

2024-05-05

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Kobben, 556358-2989, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Åkersberga, Stockholms Län bedriver fastighetsförvaltning.

Efter branden i ett av husen på fastigheten pågår nu återuppbyggnad som kommer att färdigställas under 2024.

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | Belopp i Tkr 2020 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|----------------------|
| Nettoomsättning | 4 555 | 4 366 | 3 593 | 2 867 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 042 | 1 143 | 1 091 | 249 |
| Soliditet % | 65,8 | 70,2 | 58 | 59 |

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Uppskrivnings- fond | Reserv- fond | Balanserat resultat |
|---------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------|------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 25 821 555 | 20 000 | 4 026 620 |
| Balanseras i ny räkning | | | | 376 125 |
| Upplösning av uppskrivningsfond | | -549 999 | | |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 25 271 556 | 20 000 | 4 402 745 |
| | | | | <i>Årets resultat</i> |
| Belopp vid årets ingång | | | | 376 125 |
| Balanseras i ny räkning | | | | -376 125 |
| Årets resultat | | | | 519 511 |
| Belopp vid årets utgång | | | | 519 511 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|--|------------------|
| <i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i> | |
| Balanserat resultat | 4 402 745 |
| Årets resultat | 519 511 |
| Summa | 4 922 256 |
| <i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i> | |
| Balanseras i ny räkning | 4 922 256 |
| Summa | 4 922 256 |

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01 - 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01 - 2022-12-31</i> |
|--|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | | 4 554 901 | 4 365 845 |
| Övriga rörelseintäkter | | 134 656 | 183 222 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 4 689 557 | 4 549 067 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -1 946 939 | -2 037 561 |
| Personalkostnader | 2 | -761 583 | -690 043 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -389 944 | -412 820 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 098 466 | -3 140 424 |
| Rörelseresultat | | 1 591 091 | 1 408 643 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 35 870 | 196 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -584 795 | -266 216 |
| Summa finansiella poster | | -548 925 | -266 020 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 042 166 | 1 142 623 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -300 000 | -500 000 |
| Förändring av periodiseringsfonder | | -140 000 | -150 000 |
| Förändring av överavskrivningar | | 57 212 | -21 773 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -382 788 | -671 773 |
| Resultat före skatt | | 659 378 | 470 850 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -139 867 | -94 725 |
| Årets resultat | | 519 511 | 376 125 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 28 199 753 | 28 905 282 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 | 420 106 | 654 520 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 5 | 2 232 407 | 414 084 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 30 852 266 | 29 973 886 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 15 327 261 | 13 249 444 |
| Andra långfristiga fordringar | | 39 405 | 0 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 15 366 666 | 13 249 444 |
| Summa anläggningstillgångar | | 46 218 932 | 43 223 330 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 153 169 | 258 829 |
| Övriga fordringar | | 286 487 | 196 835 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 36 275 | 55 170 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 475 931 | 510 834 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 115 184 | 63 121 |
| Summa kassa och bank | | 115 184 | 63 121 |
| Summa omsättningstillgångar | | 591 115 | 573 955 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 46 810 047 | 43 797 285 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Uppskrivningsfond | | 25 271 556 | 25 821 555 |
| Reservfond | | 20 000 | 20 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 25 391 556 | 25 941 555 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 4 402 745 | 4 026 620 |
| Årets resultat | | 519 511 | 376 125 |
| Summa fritt eget kapital | | 4 922 256 | 4 402 745 |
| Summa eget kapital | | 30 313 812 | 30 344 300 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Periodiseringsfonder | | 615 000 | 475 000 |
| Akkumulerade överavskrivningar | | 0 | 57 212 |
| Summa obeskattade reserver | | 615 000 | 532 212 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6,7 | 10 241 760 | 8 110 016 |
| Skulder till koncernföretag | | 275 000 | 275 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 516 760 | 8 385 016 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 1 068 256 | 428 256 |
| Leverantörsskulder | | 246 697 | 277 960 |
| Skatteskulder | | 2 583 | 2 303 |
| Övriga skulder | | 541 771 | 411 237 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 3 505 168 | 3 416 001 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 364 475 | 4 535 757 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 46 810 047 | 43 797 285 |

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

| <i>Avskrivningar</i> | <i>År</i> |
|--|-----------|
| Byggnader | 25 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 20 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 |

Not 2 Medelantalet anställda

| | <i>2023-01-01 - 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01 - 2022-12-31</i> |
|------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Medelantalet anställda | 3 | 3 |

Not 3 Byggnader och mark

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 11 521 288 | 11 521 288 |
| Utgående anskaffningsvärden | 11 521 288 | 11 521 288 |
| Ingående avskrivningar | -8 437 561 | -8 259 155 |
| Förändringar av avskrivningar | | |
| Årets avskrivningar | -155 530 | -178 406 |
| Utgående avskrivningar | -8 593 091 | -8 437 561 |
| Ingående uppskrivningar | 25 821 555 | 9 489 827 |
| Förändringar av uppskrivningar | | |
| Årets uppskrivningar | 0 | 16 331 728 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -549 999 | 0 |
| Utgående uppskrivningar | 25 271 556 | 25 821 555 |
| Redovisat värde | 28 199 753 | 28 905 282 |

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 402 112 | 1 985 729 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Inköp | 0 | 416 383 |
| Utgående anskaffningsvärden | 2 402 112 | 2 402 112 |
| Ingående avskrivningar | -1 747 592 | -1 513 178 |
| Förändringar av avskrivningar | | |
| Årets avskrivningar | -234 414 | -234 414 |
| Utgående avskrivningar | -1 982 006 | -1 747 592 |
| Redovisat värde | 420 106 | 654 520 |

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 414 084 | 0 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Nedlagda utgifter | 1 818 323 | 414 084 |
| Utgående anskaffningsvärden | 2 232 407 | 414 084 |
| Redovisat värde | 2 232 407 | 414 084 |

Not 6 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 5 968 736 | 6 396 992 |

Not 7 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 075 000 | 11 525 000 |
| Summa ställda säkerheter | 12 075 000 | 11 525 000 |

Not 8 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

| <i>Nuvarande namn</i> | <i>Org.nr</i> | <i>Säte</i> |
|-----------------------|---------------|-----------------------------------|
| Marinia Holding AB | 556608-8166 | Lidingö Kommun, Stockholms Län |

Kommentar till not

Av bolagets transaktioner under året består 19 % av inköpen och 81 % av försäljningen inom koncernen.

Underskrifter

Åkersberga

Göran Gross

2024-04-17

Göran Gross

Datum

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-17

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 2023.

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 2023-12-31 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 revisions sed 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 2023 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 förtlöpa 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 2024-04-17

Alexandra Lindqvist

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Fastighetsaktiebolaget Kobben, Org.nr 556358-2989