

Årsredovisning för
Fastighetsaktiebolaget Kobben

556358-2989

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-23.
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

2025-04-23

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Kobben, 556358-2989, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2025.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	4 306	4 555	4 366	3 593
Resultat efter finansiella poster	2 290	1 042	1 143	1 091
Soliditet %	71,8	65,8	70,2	58

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	25 271 556	20 000	4 402 745
Balanseras i ny räkning				519 511
Upplösning av uppskrivningsfond		-549 999		
Belopp vid årets utgång	100 000	24 721 557	20 000	4 922 256
				<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång				519 511
Balanseras i ny räkning				-519 511
Årets resultat				449 855
Belopp vid årets utgång				449 855

Kommentar

Tidigare villkorligt aktieägartillskott 4 000 000 kr (4 000 000 kr).

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	4 922 256
Årets resultat	449 855
Summa	5 372 111
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Återbetalning av aktieägartillskott	4 000 000
Balanseras i ny räkning	1 372 111
Summa	5 372 111

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		4 305 829	4 554 901
Övriga rörelseintäkter		3 103 951	134 656
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 409 780	4 689 557
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-3 238 473	-1 946 939
Personalkostnader	2	-789 993	-761 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-409 493	-389 944
Summa rörelsekostnader		-4 437 959	-3 098 466
Rörelseresultat		2 971 821	1 591 091
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 128	35 870
Räntekostnader		-684 858	-584 795
Summa finansiella poster		-681 730	-548 925
Resultat efter finansiella poster		2 290 091	1 042 166
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-1 755 000	-300 000
Förändring av periodiseringsfonder		50 000	-140 000
Förändring av överavskrivningar		0	57 212
Summa bokslutsdispositioner		-1 705 000	-382 788
Resultat före skatt		585 091	659 378
Skatter			
Skatt på årets resultat		-135 236	-139 867
Årets resultat		449 855	519 511

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	27 522 140	28 199 753
Inventarier, verktyg och installationer	4	415 848	420 106
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	3 322 296	2 232 407
Summa materiella anläggningstillgångar		31 260 284	30 852 266
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		10 540 086	15 327 261
Andra långfristiga fordringar		39 405	39 405
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 579 491	15 366 666
Summa anläggningstillgångar		41 839 775	46 218 932
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		392 179	153 169
Övriga fordringar		8 641	286 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 481	36 275
Summa kortfristiga fordringar		424 301	475 931
Kassa och bank			
Kassa och bank		442 690	115 184
Summa kassa och bank		442 690	115 184
Summa omsättningstillgångar		866 991	591 115
SUMMA TILLGÅNGAR		42 706 766	46 810 047

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		24 721 557	25 271 556
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		24 841 557	25 391 556
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 922 256	4 402 745
Årets resultat		449 855	519 511
Summa fritt eget kapital		5 372 111	4 922 256
Summa eget kapital		30 213 668	30 313 812
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		565 000	615 000
Summa obeskattade reserver		565 000	615 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	10 453 504	10 241 760
Skulder till koncernföretag		0	275 000
Summa långfristiga skulder		10 453 504	10 516 760
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	428 256	1 068 256
Leverantörsskulder		170 258	246 697
Skatteskulder		2 909	2 583
Övriga skulder		605 113	541 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		268 058	3 505 168
Summa kortfristiga skulder		1 474 594	5 364 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 706 766	46 810 047

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>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Medelantalet anställda	3	3

Not 3 Byggnader och mark

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	11 521 288	11 521 288
Utgående anskaffningsvärden	11 521 288	11 521 288
Ingående avskrivningar	-8 593 091	-8 437 561
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-127 615	-155 530
Omräkningsdifferenser	1	
Utgående avskrivningar	-8 720 705	-8 593 091
Ingående uppskrivningar	25 271 556	25 821 555
Förändringar av uppskrivningar		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-549 999	-549 999
Utgående uppskrivningar	24 721 557	25 271 556
Redovisat värde	27 522 140	28 199 753

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 402 112	2 402 112
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	277 620	0
Utgående anskaffningsvärden	2 679 732	2 402 112
Ingående avskrivningar	-1 982 006	-1 747 592
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-281 878	-234 414
Utgående avskrivningar	-2 263 884	-1 982 006
Redovisat värde	415 848	420 106

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 232 407	414 084
Förändringar av anskaffningsvärden		
Nedlagda utgifter	1 089 889	1 818 323
Utgående anskaffningsvärden	3 322 296	2 232 407
Redovisat värde	3 322 296	2 232 407

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	8 740 480	5 968 736

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 075 000	12 075 000
Summa ställda säkerheter	12 075 000	12 075 000

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 615 676 kr av inköpen och 3 424 439 kr av försäljningen inom koncernen.

Underskrifter

Norrtälje

Göran Gross

2025-04-23

Göran Gross
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-23

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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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 2025-04-23

Alexandra Lindqvist

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor