

Årsredovisning för  
**K2A Hyresbostäder i Växjö AB**

559094-9797

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	8

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-23.  
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**

Johan Knaust  
Styrelseledamot

2025-05-26

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för K2A Hyresbostäder i Växjö AB, 559094-9797, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Stockholm utvecklar och förvaltar bostäder.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till K2A Hyresbostäder AB 559050-6092 med säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	9 898 721	1 164 402		
Resultat efter finansiella poster	-6 358 500	-20 056 249	-3 481 405	-170 705
Soliditet %	22	27	2	9

#### Kommentar till flerårsöversikt

Inflytt Q4 2023 därav ökad nettoomsättning 2024 helår.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	111 984 706	-17 125 972
Balanseras i ny räkning		-17 125 972	17 125 972
Årets resultat			2 372 470
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>94 858 734</b>	<b>2 372 470</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	94 858 734
Årets resultat	2 372 470
<b>Summa</b>	<b>97 231 204</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	97 231 204
<b>Summa</b>	<b>97 231 204</b>

## 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>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		9 898 721	1 164 402
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 898 721</b>	<b>1 164 402</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-3 013 810	-904 692
Övriga externa kostnader		-1 194 560	-497 148
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 981 597	-1 974 292
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 189 967</b>	<b>-3 376 132</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-291 246</b>	<b>-2 211 730</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 233 253	620 647
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2 976 429	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-6 004 863
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 276 936	-12 460 303
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 067 254</b>	<b>-17 844 519</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 358 500</b>	<b>-20 056 249</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		8 730 970	2 930 277
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>8 730 970</b>	<b>2 930 277</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 372 470</b>	<b>-17 125 972</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 372 470</b>	<b>-17 125 972</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	302 863 270	303 077 172
Inventarier, verktyg och installationer	4	83 250	110 250
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	4 801 875
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>302 946 520</b>	<b>307 989 297</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		4 648 755	7 770 137
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 648 755</b>	<b>7 770 137</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>307 595 275</b>	<b>315 759 434</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		27 221	1 011
Fordringar hos koncernföretag		137 365 004	33 586 519
Övriga fordringar		719 638	829 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 464 969	669 276
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>139 576 832</b>	<b>35 086 023</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 144 226	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 144 226</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>140 721 058</b>	<b>35 086 023</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>448 316 333</b>	<b>350 845 457</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		94 858 734	111 984 706
Årets resultat		2 372 470	-17 125 972
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>97 231 204</b>	<b>94 858 734</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>97 281 204</b>	<b>94 908 734</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		0	900
Övriga skulder till kreditinstitut		184 800 000	188 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>184 800 000</b>	<b>188 650 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 850 000	3 850 000
Leverantörsskulder		217 324	878 271
Skulder till koncernföretag		160 342 333	61 143 026
Skatteskulder		76 000	152 000
Övriga skulder		1 112	2 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 748 360	1 260 146
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>166 235 129</b>	<b>67 285 823</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>448 316 333</b>	<b>350 845 457</b>

## 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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Koncernredovisning

Moderbolag i den minsta koncern, bolaget ingår i och där koncernredovisning upprättas är K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) org. nr 556943-7600 med säte i Stockholm.

Materiella anläggningstillgångar

*Avskrivningar*

*År*

Byggnader

50

Inventarier, verktyg och installationer

5-10

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	2 975 000	0

### Not 3 Byggnader och mark

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	305 026 714	22 770 000
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Omklassificeringar	5 740 696	282 256 714
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>310 767 410</b>	<b>305 026 714</b>
Ingående avskrivningar	-1 949 542	
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-5 954 598	-1 949 542
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 904 140</b>	<b>-1 949 542</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>302 863 270</b>	<b>303 077 172</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	135 000	
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp		135 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>135 000</b>	<b>135 000</b>
Ingående avskrivningar	-24 750	
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-27 000	-24 750
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-51 750</b>	<b>-24 750</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>83 250</b>	<b>110 250</b>

### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	4 801 875	262 038 086
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	938 821	
Utbetalda förskott		25 020 503
Omklassificeringar	-5 740 696	-282 256 714
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>4 801 875</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 801 875</b>

## Not 6 Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	240 000 000	240 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>240 000 000</b>	<b>240 000 000</b>

## Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm

*Johan Knaust*

2025-05-21

Johan Knaust  
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-21

KPMG AB

*Christer Bragd*

Christer Bragd  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i K2A Hyresbostäder i Växjö AB, org.nr 559094-9797

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Hyresbostäder i Växjö AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av K2A Hyresbostäder i Växjö ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till K2A Hyresbostäder i Växjö AB enligt god revisors sed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **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 K2A Hyresbostäder i Växjö AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 K2A Hyresbostäder i Växjö AB enligt god revisorssed 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 styrelseledamoten 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2025-05-21

KPMG AB

*Christer Bragd*

Christer Bragd

Auktoriserad revisor