

**Årsredovisning för**  
**K2A Studenthus i Sundsvall 2 AB**

559234-8311

Räkenskapsåret

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

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning        | 2 |
| Balansräkning          | 3 |
| Noter                  | 5 |
| Underskrifter          | 7 |

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-22.  
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 Studenthus i Sundsvall 2 AB, 559234-8311, 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 Arborem Fastigheter Holding AB org nr 559412-2136 med säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under oktober 2024 såldes bolagets aktier till Arborem Fastigheter Holding AB org nr (559412-2136), vilket resulterade i att bolaget blev en del av den nya koncernen Arborem.

### Flerårsöversikt

|                                   | 2024      | 2023      | 2022      | Belopp i kr<br>2021 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 4 812 553 | 4 164 303 | 4 104 829 | 3 867 908           |
| Resultat efter finansiella poster | -40 428   | -375 814  | -469 000  | -72 606             |
| Soliditet %                       | 25        | 26        | 27        | 27                  |

### Förändringar i eget kapital

|                                | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets resultat  |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång        | 25 000            | 14 800 791             | -629 235        |
| Balanseras i ny räkning        |                   | -629 235               | 629 235         |
| Årets resultat                 |                   |                        | -623 408        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>25 000</b>     | <b>14 171 556</b>      | <b>-623 408</b> |

### Resultatdisposition

|  | Belopp i kr       |
|--|-------------------|
| <i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>           |                   |
| Balanserat resultat  | 14 171 556        |
| Årets resultat   | -623 408          |
| <b>Summa</b>   | <b>13 548 148</b> |
| <i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i> |                   |
| Balanseras i ny räkning  | 13 548 148        |
| <b>Summa</b>   | <b>13 548 148</b> |

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2024-01-01 -<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01 -<br/>2023-12-31</i> |
|---|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |            |                                    |                                    |
| Nettoomsättning   |            | 4 812 553                          | 4 164 303                          |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 2 763                              | 7 650                              |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>4 815 316</b>                   | <b>4 171 953</b>                   |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                    |                                    |
| Råvaror och förnödenheter   |            | -2 776 404                         | -2 574 675                         |
| Övriga externa kostnader  |            | -651 823                           | -542 494                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -947 821                           | -945 898                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-4 376 048</b>                  | <b>-4 063 067</b>                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>439 268</b>                     | <b>108 886</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                    |                                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 2 263                              | 2 337                              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -481 959                           | -487 037                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-479 696</b>                    | <b>-484 700</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-40 428</b>                     | <b>-375 814</b>                    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |            |                                    |                                    |
| Lämnade koncernbidrag   |            | -582 980                           | -253 421                           |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |            | <b>-582 980</b>                    | <b>-253 421</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-623 408</b>                    | <b>-629 235</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-623 408</b>                    | <b>-629 235</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   | 2          | 53 156 975        | 54 014 263        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 3          | 0                 | 50 375            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>53 156 975</b> | <b>54 064 638</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>53 156 975</b> | <b>54 064 638</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>   |            |                   |                   |
| Kundfordringar   |            | 79 447            | 14 064            |
| Fordringar hos koncernföretag  |            | 0                 | 900 215           |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag                    |            | 366 996           | 0                 |
| Övriga fordringar  |            | 23 085            | 14 317            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 195 016           | 209 947           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |            | <b>664 544</b>    | <b>1 138 543</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>  |            |                   |                   |
| Kassa och bank   |            | 605 891           | 0                 |
| <b>Summa kassa och bank</b>  |            | <b>605 891</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>1 270 435</b>  | <b>1 138 543</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>54 427 410</b> | <b>55 203 181</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                                 |            | 25 000            | 25 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>25 000</b>     | <b>25 000</b>     |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 14 171 556        | 14 800 791        |
| Årets resultat                               |            | -623 408          | -629 235          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>13 548 148</b> | <b>14 171 556</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>13 573 148</b> | <b>14 196 556</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 4          | 0                 | 38 800 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>0</b>          | <b>38 800 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 38 800 000        | 405 000           |
| Leverantörsskulder                           |            | 389 371           | 687 656           |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 790 370           | 256 988           |
| Skatteskulder                                |            | 26 760            | 119 238           |
| Övriga skulder                               |            | 351 383           | 244 410           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 496 378           | 493 333           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>40 854 262</b> | <b>2 206 625</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>54 427 410</b> | <b>55 203 181</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.

Materiella anläggningstillgångar

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| <i>Avskrivningar</i> | <i>År</i> |
| Byggnader            | 50        |

### Not 2 Byggnader och mark

|   | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden               | 57 645 768        | 57 503 385        |
| <b>Förändringar av anskaffningsvärden</b> |                   |                   |
| Omklassificeringar                        | 90 533            | 142 383           |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>57 736 301</b> | <b>57 645 768</b> |
| Ingående avskrivningar                    | -3 631 505        | -2 685 606        |
| <b>Förändringar av avskrivningar</b>      |                   |                   |
| Årets avskrivningar                       | -947 821          | -945 899          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>             | <b>-4 579 326</b> | <b>-3 631 505</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>53 156 975</b> | <b>54 014 263</b> |

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|   | 2024-12-31 | 2023-12-31    |
|---|------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden               | 50 375     | 70 508        |
| <b>Förändringar av anskaffningsvärden</b> |            |               |
| Nedlagda utgifter                         | 40 158     | 122 250       |
| Omklassificeringar                        | -90 533    | -142 383      |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>0</b>   | <b>50 375</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>0</b>   | <b>50 375</b> |

### Not 4 Långfristiga skulder

|   | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|------------|
| Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 0          | 0          |

### Not 5 Ställda säkerheter

|                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 40 500 000        | 40 500 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>40 500 000</b> | <b>40 500 000</b> |

### Not 6 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 Studenthus i Sundsvall 2 AB, org.nr 559234-8311

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Studenthus i Sundsvall 2 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 Studenthus i Sundsvall 2 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 Studenthus i Sundsvall 2 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 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 Studenthus i Sundsvall 2 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till K2A Studenthus i Sundsvall 2 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 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