

Årsredovisning för  
**K2A Hyresbostäder i Enköping AB**

559012-5844

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	8

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-13. 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

2024-06-14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för K2A Hyresbostäder i Enköping AB, 559012-5844, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### 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.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	9 891 799	9 135 707	7 547 544	8 933 866
Resultat efter finansiella poster	142 209	-227 482	-662 309	1 095 395
Soliditet %	45,8	37,6	31,2	30

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	63 271 751	-227 482
Balanseras i ny räkning		-227 482	227 482
Erhållna aktieägartillskott		43 000 000	
Årets resultat			142 209
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>106 044 269</b>	<b>142 209</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	106 044 269
Årets resultat	142 209
<b>Summa</b>	<b>106 186 478</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	106 186 478
<b>Summa</b>	<b>106 186 478</b>

## 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>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		9 891 799	9 135 707
Övriga rörelseintäkter	2	61 738	16 528
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 953 537</b>	<b>9 152 235</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-3 381 009	-3 059 643
Övriga externa kostnader		-747 536	-1 161 139
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 123 444	-3 115 154
Övriga rörelsekostnader		-59 741	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 311 730</b>	<b>-7 335 936</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 641 807</b>	<b>1 816 299</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	3 926 585	262 902
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 426 183	-2 306 683
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 499 598</b>	<b>-2 043 781</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>142 209</b>	<b>-227 482</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>142 209</b>	<b>-227 482</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>142 209</b>	<b>-227 482</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	138 680 798	141 359 853
Inventarier, verktyg och installationer	5	24 313	74 606
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	423 484
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>138 705 111</b>	<b>141 857 943</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>138 705 111</b>	<b>141 857 943</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		39 694	53 632
Fordringar hos koncernföretag		91 714 218	24 981 395
Övriga fordringar		413 305	403 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 198 733	504 975
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>93 365 950</b>	<b>25 943 768</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>93 365 950</b>	<b>25 943 768</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>232 071 061</b>	<b>167 801 711</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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		106 044 269	63 271 751
Årets resultat		142 209	-227 482
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>106 186 478</b>	<b>63 044 269</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>106 236 478</b>	<b>63 094 269</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	98 790 000	101 010 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>98 790 000</b>	<b>101 010 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		25 072 000	2 220 000
Leverantörsskulder		546 407	254 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 426 176	1 222 871
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 044 583</b>	<b>3 697 442</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>232 071 061</b>	<b>167 801 711</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 bokslutstransaktion 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

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

Inventarier, verktyg och installationer	5-10
---	------

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktsslag</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Elstöd	61 738	0

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	3 920 000	262 500

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	153 364 579	153 364 579
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	309 975	
Omklassificeringar	84 120	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>153 758 674</b>	<b>153 364 579</b>
Ingående avskrivningar	-12 004 726	-8 937 434
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-3 073 150	-3 067 292
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-15 077 876</b>	<b>-12 004 726</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>138 680 798</b>	<b>141 359 853</b>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251 469	215 000
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp		36 469
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>251 469</b>	<b>251 469</b>
Ingående avskrivningar	-176 863	-129 000
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-50 293	-47 863
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-227 156</b>	<b>-176 863</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>24 313</b>	<b>74 606</b>

## Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	423 484	1 379 206
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	81 717	27 771
Omklassificeringar	-505 201	-983 493
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>423 484</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>423 484</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0

## Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	126 430 000	111 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>126 430 000</b>	<b>111 000 000</b>

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm

*Johan Knaust*

2024-06-12

Johan Knaust  
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-12

KPMG AB

*Christer Emanuelsson*

Christer Emanuelsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i K2A Hyresbostäder i Enköping AB , org.nr 559012-5844

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Hyresbostäder i Enköping AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av K2A Hyresbostäder i Enköping ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Enköping 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 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 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 Enköping AB för år 2023 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 Enköping 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 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 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 2024-06-12

KPMG AB

*Christer Emanuelsson*

Christer Emanuelsson

Auktoriserad revisor