

**Årsredovisning för**  
**K2A Studenthus i Gävle 3 AB**

559257-1755

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 2025-05-22.  
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 Gävle 3 AB, 559257-1755, 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 NDA Hold AB org nr 559411-2475 med säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under oktober 2024 såldes bolagets aktier till Arborem Fastigheter NDA Hold AB (559411-2475), vilket resulterade i att bolaget blev en del av den nya koncernen Arborem.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	8 142 641	7 928 564	6 344 511	1 294 239
Resultat efter finansiella poster	316 478	1 062 975	387 540	-929 900
Soliditet %			25	17

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 000	64 136 339	1 062 975
Balanseras i ny räkning		1 062 976	-1 062 975
Utdelning		-63 000 000	
Årets resultat			2 783 346
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>2 199 315</b>	<b>2 783 346</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	2 199 315
Årets resultat	2 783 346
<b>Summa</b>	<b>4 982 661</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	4 982 661
<b>Summa</b>	<b>4 982 661</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		8 142 641	7 928 564
Övriga rörelseintäkter	2	0	83 438
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 142 641</b>	<b>8 012 002</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-2 047 899	-1 957 905
Övriga externa kostnader		-584 875	-559 141
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 440 040	-2 427 397
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 072 814</b>	<b>-4 944 443</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 069 827</b>	<b>3 067 559</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 733 620	2 311 426
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-4 486 969	-4 316 010
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 753 349</b>	<b>-2 004 584</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>316 478</b>	<b>1 062 975</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		2 688 952	0
Förändring av periodiseringsfonder		-126 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 562 952</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 879 430</b>	<b>1 062 975</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-96 084	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2 783 346</b>	<b>1 062 975</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	5	108 444 737	110 671 425
Inventarier, verktyg och installationer	6	282 803	419 161
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 727 540</b>	<b>111 090 586</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>108 727 540</b>	<b>111 090 586</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		39 196	33 381
Fordringar hos koncernföretag		2 888 953	41 993 382
Övriga fordringar		21	14 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 988	590 903
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 976 158</b>	<b>42 631 721</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 624 420	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 624 420</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 600 578</b>	<b>42 631 721</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>113 328 118</b>	<b>153 722 307</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		2 199 315	64 136 339
Årets resultat		2 783 346	1 062 975
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 982 661</b>	<b>65 199 314</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 007 661</b>	<b>65 224 314</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		126 000	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>126 000</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	85 050 000
Skulder till koncernföretag		83 704 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>83 704 500</b>	<b>85 050 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	1 800 000
Leverantörsskulder		147 603	464 170
Skulder till koncernföretag		2 841 113	0
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		19 875 954	0
Skatteskulder		96 084	14 035
Övriga skulder		646 405	496 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		882 798	673 083
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 489 957</b>	<b>3 447 993</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>113 328 118</b>	<b>153 722 307</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
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktslag</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Elstöd	0	83 438

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	1 732 500	2 310 000

#### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	907 382	0

#### Not 5 Byggnader och mark

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	115 156 429	114 143 962
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Omklassificeringar	76 994	1 012 467
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>115 233 423</b>	<b>115 156 429</b>
Ingående avskrivningar	-4 485 004	-2 191 715
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-2 303 682	-2 293 289
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 788 686</b>	<b>-4 485 004</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>108 444 737</b>	<b>110 671 425</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	681 789	649 788
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	0	15 126
Omklassificeringar	0	16 875
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>681 789</b>	<b>681 789</b>
Ingående avskrivningar	-262 628	-128 520
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-136 358	-134 108
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-398 986</b>	<b>-262 628</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>282 803</b>	<b>419 161</b>

## Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	76 994	1 029 342
Omklassificeringar	-76 994	-1 029 342
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

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

## Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	90 000 000	90 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>

## Not 10 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	85 140 900	0

## Not 11 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 Gävle 3 AB, org.nr 559257-1755

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Studenthus i Gävle 3 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 Gävle 3 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 Gävle 3 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 Studenthus i Gävle 3 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 Studenthus i Gävle 3 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