

**Årsredovisning för**  
**K2A Hyresbostäder i Sundsvall AB**

556735-9061

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

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

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-13. 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

2023-07-03

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för K2A Hyresbostäder i Sundsvall AB, 556735-9061, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### 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

Köp av fastighet Paviljongvägen som reglerades in i befintlig fastighet Sidsjöhöjden 14 (kooperativ HR trygghetsboende) 4/11-2022.

### Flerårsöversikt

|                                   | 2022   | 2021  | 2020/2021 | Belopp i Tkr<br>2019 |
|-----------------------------------|--------|-------|-----------|----------------------|
| Nettoomsättning                   | 5 062  | 3 147 | 5 661     | 2 393                |
| Resultat efter finansiella poster | -1 558 | 214   | -1 258    | 539                  |
| Soliditet %                       | 31     | 2     | 1         | 1                    |

#### Kommentar till flerårsöversikt

Under 2020 träffades avtal med Migrationsverket om avflytt. De innebar att två hela hus tömdes på hyresgäster. Under slutet av 2020 påbörjades renovering av dessa lägenheter och fortlöpte under 2021, även korridorer har målats om. Därav minskad omsättning. Inflytt av de renoverade lägenheterna samt fastighetsförvärv Paviljongvägen 4/11-2022, därav ökad omsättning.

### Förändringar i eget kapital

|                                | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets resultat    |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 100 000           | 1 443 360              | 21 589            |
| Balanseras i ny räkning        |                   | 21 589                 | -21 589           |
| Erhållna aktieägartillskott    |                   | 38 000 000             |                   |
| Årets resultat                 |                   |                        | -1 523 370        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>100 000</b>    | <b>39 464 949</b>      | <b>-1 523 370</b> |

### Resultatdisposition

|  | Belopp i kr       |
|--|-------------------|
| <i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>           |                   |
| Balanserat resultat  | 39 464 949        |
| Årets resultat   | -1 523 370        |
| <b>Summa</b>   | <b>37 941 579</b> |
| <i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i> |                   |
| Balanseras i ny räkning  | 37 941 579        |
| <b>Summa</b>   | <b>37 941 579</b> |

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2022-01-01 -<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-05-01 -<br/>2021-12-31</i> |
|---|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |            |                                    |                                    |
| Nettoomsättning   |            | 5 062 349                          | 3 146 765                          |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 298 639                            | 388 831                            |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>5 360 988</b>                   | <b>3 535 596</b>                   |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                    |                                    |
| Råvaror och förnödenheter   |            | -3 003 759                         | -1 257 474                         |
| Övriga externa kostnader  |            | -688 459                           | -306 287                           |
| Personalkostnader   |            | 0                                  | 5 188                              |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -1 418 233                         | -865 718                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-5 110 451</b>                  | <b>-2 424 291</b>                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>250 537</b>                     | <b>1 111 305</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                    |                                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 31                                 | 98 000                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -1 808 447                         | -995 652                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-1 808 416</b>                  | <b>-897 652</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-1 557 879</b>                  | <b>213 653</b>                     |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |            |                                    |                                    |
| Förändring av periodiseringsfonder  |            | 50 974                             | -50 974                            |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |            | <b>50 974</b>                      | <b>-50 974</b>                     |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-1 506 905</b>                  | <b>162 679</b>                     |
| <b>Skatter</b>  |            |                                    |                                    |
| Skatt på årets resultat   |            | -16 465                            | -141 090                           |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-1 523 370</b>                  | <b>21 589</b>                      |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i>  | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                    |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                    |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>  |            |                    |                   |
| Byggnader och mark   | 2          | 119 627 628        | 74 811 876        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 3          | 44 216             | 0                 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 4          | 0                  | 1 433 340         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>119 671 844</b> | <b>76 245 216</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>119 671 844</b> | <b>76 245 216</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                    |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>   |            |                    |                   |
| Kundfordringar   |            | 0                  | 1 100             |
| Fordringar hos koncernföretag  |            | 2 390 869          | 0                 |
| Övriga fordringar  |            | 514 317            | 1 174 290         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 34 808             | 370 763           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |            | <b>2 939 994</b>   | <b>1 546 153</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>  |            |                    |                   |
| Kassa och bank   |            | 2 434              | 7 894 440         |
| <b>Summa kassa och bank</b>  |            | <b>2 434</b>       | <b>7 894 440</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>2 942 428</b>   | <b>9 440 593</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>122 614 272</b> | <b>85 685 809</b> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i>  | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                    |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 100 000            | 100 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>100 000</b>     | <b>100 000</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                    |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 39 464 949         | 1 443 360         |
| Årets resultat                               |            | -1 523 370         | 21 589            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>37 941 579</b>  | <b>1 464 949</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>38 041 579</b>  | <b>1 564 949</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |            |                    |                   |
| Periodiseringsfonder                         |            | 0                  | 50 974            |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |            | <b>0</b>           | <b>50 974</b>     |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                    |                   |
| Övriga avsättningar                          |            | 3 952 500          | 3 952 500         |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>3 952 500</b>   | <b>3 952 500</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 75 850 000         | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>75 850 000</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 1 640 000          | 78 720 000        |
| Förskott från kunder                         |            | 0                  | 5 800             |
| Leverantörsskulder                           |            | 542 600            | 284 509           |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 1 905 100          | 8 386             |
| Skatteskulder                                |            | 163 310            | 197 164           |
| Övriga skulder                               |            | 17 990             | 583 228           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 501 193            | 318 299           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>4 770 193</b>   | <b>80 117 386</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>122 614 272</b> | <b>85 685 809</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.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Koncernredovisning

Moderbolag i den största 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

|   | År   |
|---|------|
| Byggnader                               | 50   |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-10 |

### Not 2 Byggnader och mark

|   | 2022-12-31         | 2021-12-31        |
|---|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden               | 77 365 743         | 77 365 743        |
| <b>Förändringar av anskaffningsvärden</b> |                    |                   |
| Inköp                                     | 46 227 182         |                   |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>123 592 925</b> | <b>77 365 743</b> |
| Ingående avskrivningar                    | -2 553 867         | -1 688 149        |
| <b>Förändringar av avskrivningar</b>      |                    |                   |
| Årets avskrivningar                       | -1 411 430         | -865 718          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>             | <b>-3 965 297</b>  | <b>-2 553 867</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>119 627 628</b> | <b>74 811 876</b> |

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2022-12-31    | 2021-12-31 |
|---|---------------|------------|
| <b>Förändringar av anskaffningsvärden</b> |               |            |
| Inköp                                     | 51 018        |            |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>51 018</b> |            |
| <b>Förändringar av avskrivningar</b>      |               |            |
| Årets avskrivningar                       | -6 802        |            |
| <b>Utgående avskrivningar</b>             | <b>-6 802</b> |            |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>44 216</b> |            |

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|   | 2022-12-31 | 2021-12-31       |
|---|------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden               | 1 433 340  | 102 677          |
| <b>Förändringar av anskaffningsvärden</b> |            |                  |
| Nedlagda utgifter                         | 163 810    | 1 330 663        |
| Omklassificeringar                        | -1 597 150 |                  |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>0</b>   | <b>1 433 340</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>0</b>   | <b>1 433 340</b> |

### Not 5 Ställda säkerheter

|                                 | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 82 000 000        | 82 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>82 000 000</b> | <b>82 000 000</b> |

### Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm

*Johan Knaust*

2023-06-09

Johan Knaust  
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-12

KPMG AB

*Peter Dahllöf*

Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i K2A Hyresbostäder i Sundsvall AB , org.nr 556735-9061

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Hyresbostäder i Sundsvall AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av K2A Hyresbostäder i Sundsvall ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Sundsvall 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 Sundsvall AB för år 2022 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 Sundsvall 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2023-06-12

KPMG AB

*Peter Dahllöf*

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor