

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

559261-2989

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	8

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-28.  
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

2026-05-06

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för K2A Studenthus i Sundsvall 3 AB, 559261-2989, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### 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

Inga väsentliga händelser har skett.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	14 364 032	13 983 138	12 807 094	4 966 753
Resultat efter finansiella poster	-2 022 743	-237 238	-1 460 600	-10 396 957
Soliditet %	22,3	20,9	31,3	7

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 000	37 233 044	14 696 312
Balanseras i ny räkning		14 696 312	-14 696 312
Årets resultat			1 804 177
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>51 929 356</b>	<b>1 804 177</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	51 929 356
Årets resultat	1 804 177
<b>Summa</b>	<b>53 733 533</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	53 733 533
<b>Summa</b>	<b>53 733 533</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		14 364 032	13 983 138
Övriga rörelseintäkter		0	2 361
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>14 364 032</b>	<b>13 985 499</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-3 682 833	-3 539 063
Övriga externa kostnader		-1 124 889	-1 039 009
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 897 742	-4 896 476
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 705 464</b>	<b>-9 474 548</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 658 568</b>	<b>4 510 951</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1 478	4 465 315
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-6 682 789	-9 213 504
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 681 311</b>	<b>-4 748 189</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 022 743</b>	<b>-237 238</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		3 826 920	15 145 672
Förändring av periodiseringsfonder		0	-120 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>3 826 920</b>	<b>15 025 672</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 804 177</b>	<b>14 788 434</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-92 122
<b>Årets resultat</b>		<b>1 804 177</b>	<b>14 696 312</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	225 934 927	230 466 848
Inventarier, verktyg och installationer	5	489 799	855 619
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	297 500	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>226 722 226</b>	<b>231 322 467</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>226 722 226</b>	<b>231 322 467</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		39 902	95 367
Fordringar hos koncernföretag		13 109 149	16 649 872
Övriga fordringar		130 210	39 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 845	44 912
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 340 106</b>	<b>16 829 899</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 886 355	1 275 403
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 886 355</b>	<b>1 275 403</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 226 461</b>	<b>18 105 302</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>241 948 687</b>	<b>249 427 769</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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		51 929 356	37 233 044
Årets resultat		1 804 177	14 696 312
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>53 733 533</b>	<b>51 929 356</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53 758 533</b>	<b>51 954 356</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		120 000	120 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		157 608 360	160 360 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>157 608 360</b>	<b>160 360 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		252 689	333 920
Skulder till koncernföretag		27 353 849	4 470 451
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	29 603 409
Skatteskulder		100 592	93 595
Övriga skulder		1 280 076	1 297 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 474 588	1 194 492
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 461 794</b>	<b>36 993 213</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>241 948 687</b>	<b>249 427 769</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

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	0	4 462 500

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	6 682 776	1 738 352

## Not 4 Byggnader och mark

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	243 438 141	243 362 215
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Omklassificeringar		75 926
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>243 438 141</b>	<b>243 438 141</b>
Ingående avskrivningar	-12 971 293	-8 440 636
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-4 531 921	-4 530 657
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-17 503 214</b>	<b>-12 971 293</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>225 934 927</b>	<b>230 466 848</b>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	1 829 101	1 829 101
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 829 101</b>	<b>1 829 101</b>
Ingående avskrivningar	-973 482	-607 662
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-365 820	-365 820
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 339 302</b>	<b>-973 482</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>489 799</b>	<b>855 619</b>

## Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	297 500	75 926
Omklassificeringar	0	-75 926
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>297 500</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>297 500</b>	<b>0</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0

## Not 8 Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	168 000 000	168 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>168 000 000</b>	<b>168 000 000</b>

## Not 9 Eventualförpliktelser

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Eventualförpliktelser	160 360 200	163 112 040

## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-24

Stockholm

*Johan Knaust*

2026-04-24

Johan Knaust  
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-27

KPMG AB

*Christer Bragd*

Christer Bragd

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i K2A Studenthus i Sundsvall 3 AB, org.nr 559261-2989

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Studenthus i Sundsvall 3 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av K2A Studenthus i Sundsvall 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 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 Sundsvall 3 AB för år 2025 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 3 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2026-04-27

KPMG AB

*Christer Bragd*

Christer Bragd

Auktoriserad revisor