

Årsredovisning för
K2A Hyresbostäder i Norrtälje AB
559041-8512

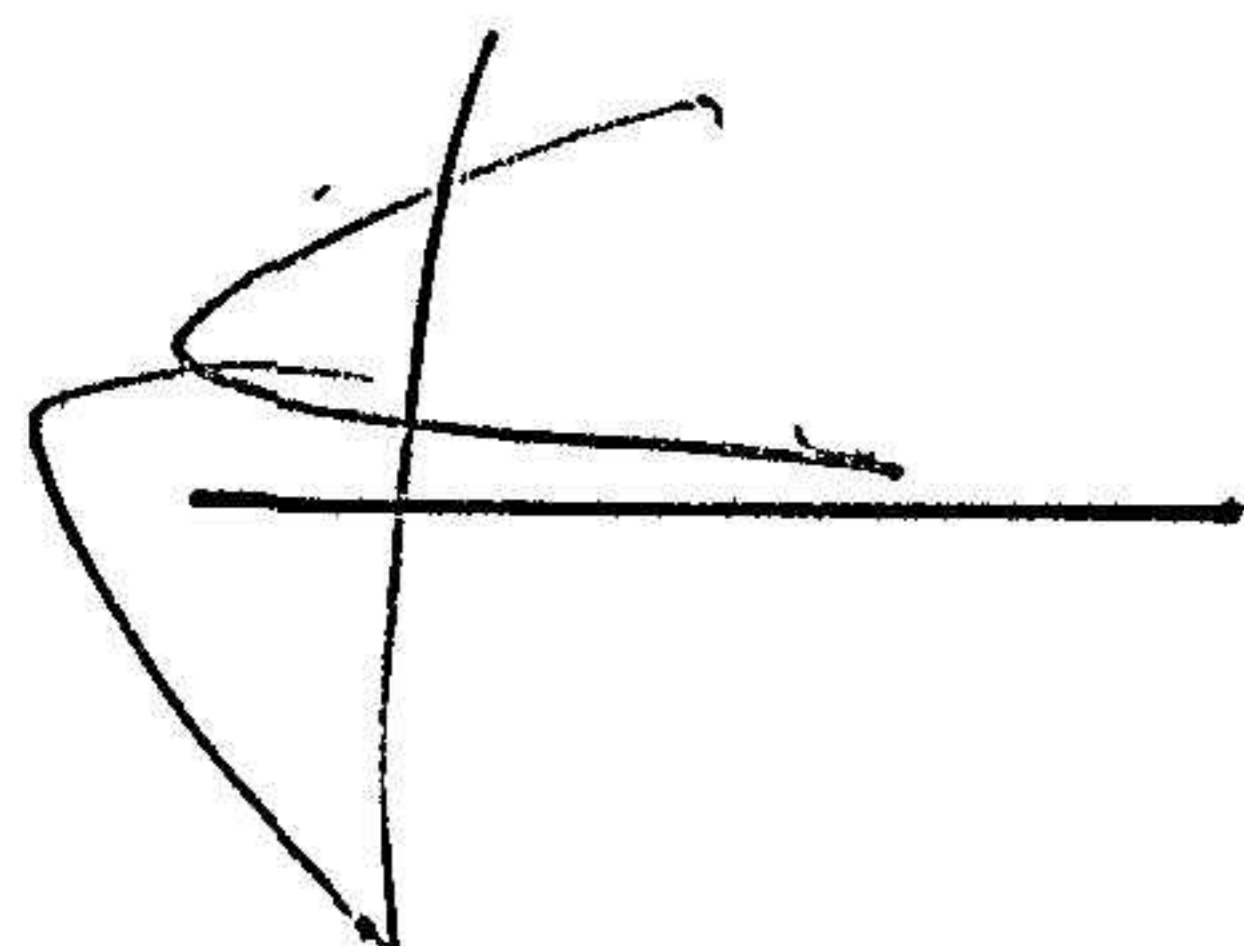
Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-23.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Johan Knaust
Styrelseledamot
2025-05-26



Årsredovisning för

K2A Hyresbostäder i Norrtälje AB

559041-8512

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

Oz

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för K2A Hyresbostäder i Norrtälje AB, 559041-8512, 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 heltägt dotterbolag till K2A Hyresbostäder Hold 1 AB 559350-2080.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

K2A förvärvade bolaget med fastigheten Rödalen 1 2024-07-01.

Namnbyte har skett från Norrtälje Hamn 3 AB till K2A hyresbostäder i Norrtälje AB.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	25 110 214	2 397 242	0	0
Resultat efter finansiella poster	-18 345 172	1 020 850	-1 162 000	-1 646 000
Soliditet %	10,7	27,5	40,8	82,3

Kommentar till flerårsöversikt

Fastigheten Rödalen 1 färdigställdes och inflytt påbörjades i slutet av 2023, därav ökade intäkter.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	135 055 901	-3 627 104
Balanseras i ny räkning		-3 627 104	3 627 104
Utdelning		-77 474 687	
Uppskjuten skatt		6 349 629	
Årets resultat			-18 345 172
Belopp vid årets utgång	50 000	60 303 739	-18 345 172

Kommentar

Pga.ändrade redovisningsprinciper från K3 till K2 har uppskjuten skattefordran och skatteskuld lösts upp och påverkat eget kapital med 6 349 629 kr.

OK

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande står följande medel

Balanserat resultat	60 303 739
Årets resultat	-18 345 172
Summa	41 958 567

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	41 958 567
Summa	41 958 567

OB

Resultaträkning

Belopp i kr

Not

2024-01-01-
2024-12-31

2023-01-01-
2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

Nettoomsättning

25 110 214

2 397 242

Övriga rörelseintäkter

1 070

0

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

25 111 284

2 397 242

Rörelsekostnader

Råvaror och förnödenheter

-7 385 102

-593 632

Övriga externa kostnader

-2 127 990

-435 806

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-6 912 837

0

Summa rörelsekostnader

-16 425 929

-1 029 438

Rörelseresultat

8 685 355

1 367 804

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 339 788

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-28 370 315

-346 954

Summa finansiella poster

-27 030 527

-346 954

Resultat efter finansiella poster

-18 345 172

1 020 850

Resultat före skatt

-18 345 172

1 020 850

Skatter

Skatt på årets resultat

0

-4 647 954

Årets resultat

-18 345 172

-3 627 104

Q3

2025053007485

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

386 424 948

14 122 918

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

3

0

359 238 019

Summa materiella anläggningstillgångar

386 424 948

373 360 937

Summa anläggningstillgångar

386 424 948

373 360 937

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

156 701

13 734

Övriga fordringar

1 183 870

102 998 900

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

498 924

267 960

Summa kortfristiga fordringar

1 839 495

103 280 594

Kassa och bank

Kassa och bank

3 963 555

1 557 972

Summa kassa och bank

3 963 555

1 557 972

Summa omsättningstillgångar

5 803 050

104 838 566

SUMMA TILLGÅNGAR

392 227 998

478 199 503

OS

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

60 303 739

135 055 901

Årets resultat

-18 345 172

-3 627 104

Summa fritt eget kapital

41 958 567

131 428 797

Summa eget kapital

42 008 567

131 478 797

Avsättningar

Övriga avsättningar

0

6 349 629

Summa avsättningar

0

6 349 629

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

321 002 740

321 000 000

Leverantörsskulder

87 027

896 703

Skulder till koncernföretag

26 633 517

11 461 854

Skatteskulder

336 000

0

Övriga skulder

-14 502

52 939

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 174 649

6 959 581

Summa kortfristiga skulder

350 219 431

340 371 077

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

392 227 998

478 199 503

03

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen är upprättad för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag, vilket innebär en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, jämförelsetalen har inte räknats om. Årsredovisningen för det närmaste föregående räkenskapsåret lämnas som bilaga.

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.

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

Avskrivning

	År
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 122 918	14 122 918
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	379 214 867	
Utgående anskaffningsvärden	393 337 785	14 122 918
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-6 912 837	
Utgående avskrivningar	-6 912 837	
Redovisat värde	386 424 948	14 122 918

C/S

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	359 238 019	312 354 000
Förändringar av anskaffningsvärden		
Nedlagda utgifter	3 979 044	46 884 019
Omklassificeringar	-363 217 063	
Utgående anskaffningsvärden	0	359 238 019
Redovisat värde	0	359 238 019

Not 4 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar	300 000 000	322 900 000
Summa ställda säkerheter	300 000 000	322 900 000

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

CB

2025053007489


Underskrifter

Stockholm



2025-05-21
Johan Knaust Datum
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-21

KPMG


Christer Bragd
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Malin Södergren

2025053007490

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i K2A Hyresbostäder i Norrtälje AB, org. nr 559041-8512

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Hyresbostäder i Norrtälje 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 Hyresbostäder i Norrtälje 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 Hyresbostäder i Norrtälje AB enligt god revisionssed 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 Norrtälje 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 Hyresbostäder i Norrtälje AB enligt god revisors sed 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.

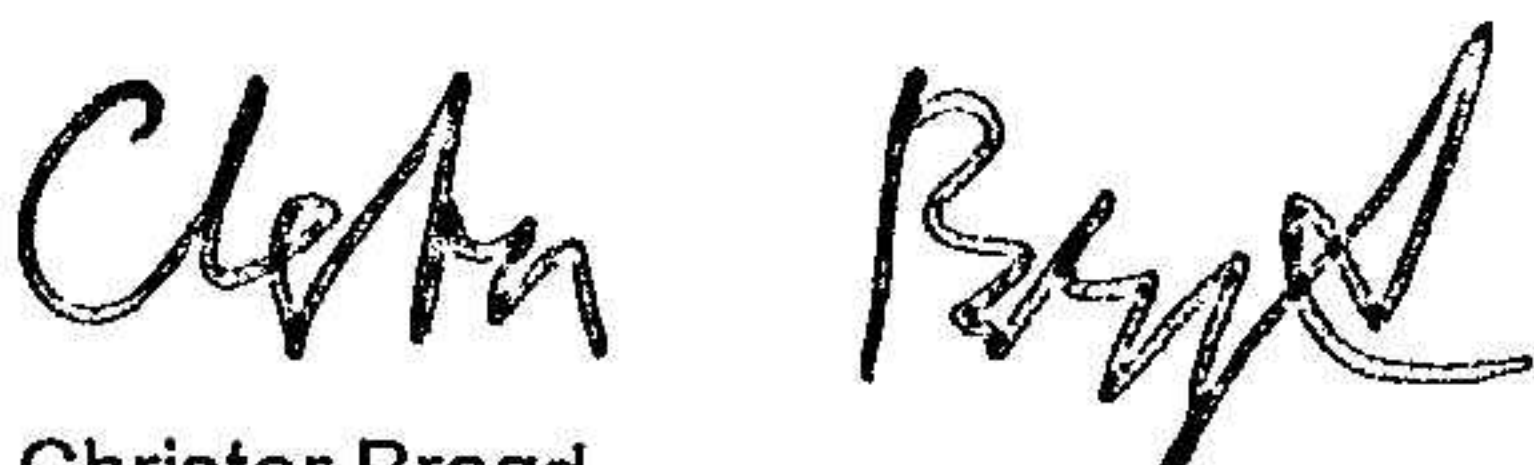
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 den 21 maj 2025

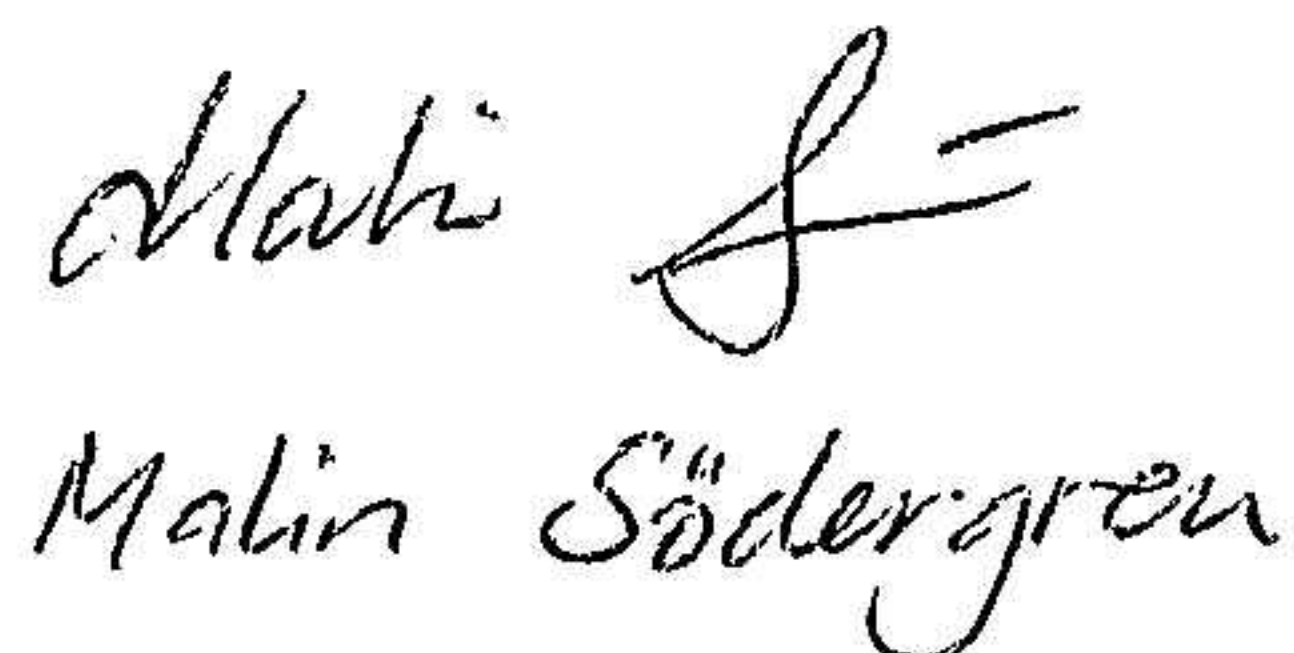
KPMG AB



Christer Bragd

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Malin Södergren