

Årsredovisning för  
**K2A Samhällsfastigheter i Sundsvall AB**

559292-4087

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 2024-06-04. 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

2024-06-04

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för K2A Samhällsfastigheter i Sundsvall AB, 559292-4087, 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 Samhällsfastigheter AB, org nr 559355-1152 med säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget sålt fastigheten Sidsjöhöjden 16.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	Belopp i kr 2020/2021
Nettoomsättning	11 458 352	10 441 094	6 193 110
Resultat efter finansiella poster	235 847	1 748 549	665 012
Soliditet %	42,3	32,8	3,5

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 000	52 011 867	-3 254 178
Balanseras i ny räkning		-3 254 178	3 254 178
Erhållna aktieägartillskott		25 000 000	
Årets resultat			-4 889 694
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>73 757 689</b>	<b>-4 889 694</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	73 757 689
Årets resultat	-4 889 694
<b>Summa</b>	<b>68 867 995</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	68 867 995
<b>Summa</b>	<b>68 867 995</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		11 458 352	10 441 094
Övriga rörelseintäkter		5 990	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>11 464 342</b>	<b>10 441 094</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-3 327 678	-3 252 676
Övriga externa kostnader		-1 651 638	-537 704
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 864 034	-2 685 845
Övriga rörelsekostnader		-578 039	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 421 389</b>	<b>-6 476 225</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 042 953</b>	<b>3 964 869</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1 755 117	352
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 562 223	-2 216 672
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 807 106</b>	<b>-2 216 320</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>235 847</b>	<b>1 748 549</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-5 125 541	-5 164 987
Förändring av periodiseringsfonder		0	168 378
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-5 125 541</b>	<b>-4 996 609</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 889 694</b>	<b>-3 248 060</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-6 118
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 889 694</b>	<b>-3 254 178</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	3	143 067 951	147 028 770
Inventarier, verktyg och installationer	4	10 709	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	678 034	704 772
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>143 756 694</b>	<b>147 733 542</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>143 756 694</b>	<b>147 733 542</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		186 233	5 655
Fordringar hos koncernföretag		18 010 139	0
Övriga fordringar		11 543	380 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		726 599	434 034
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>18 934 514</b>	<b>820 650</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 934 514</b>	<b>820 650</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>162 691 208</b>	<b>148 554 192</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		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		73 757 689	52 011 867
Årets resultat		-4 889 694	-3 254 178
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>68 867 995</b>	<b>48 757 689</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 892 995</b>	<b>48 782 689</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	92 640 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>92 640 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		92 640 000	1 920 000
Leverantörsskulder		939 516	435 661
Skulder till koncernföretag		0	1 045 227
Övriga skulder		-159 559	1 651 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		378 256	2 079 157
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>93 798 213</b>	<b>7 131 503</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>162 691 208</b>	<b>148 554 192</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.

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	33

---

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

### Not 2 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	1 750 000	0

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 152 101	62 348 875
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	52 089	81 783 895
Försäljningar/utrangeringar	-1 612 134	0
Omklassificeringar	410 983	6 019 331
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>149 003 039</b>	<b>150 152 101</b>
Ingående avskrivningar	-3 123 331	-523 162
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Försäljningar/utrangeringar	52 095	0
Årets avskrivningar	-2 863 852	-2 600 169
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 935 088</b>	<b>-3 123 331</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>143 067 951</b>	<b>147 028 770</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	10 890	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>10 890</b>	<b>0</b>
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-181	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-181</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>10 709</b>	<b>0</b>

### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	704 772	5 191 012
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	610 111	1 533 091
Försäljningar/utrangeringar		0
Omklassificeringar	-636 849	-6 019 331
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>678 034</b>	<b>704 772</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>678 034</b>	<b>704 772</b>

## Not 6 Långfristiga skulder

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

## Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	96 000 000	96 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>96 000 000</b>	<b>96 000 000</b>

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte hänt några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm

*Johan Knaust*

2024-06-03

Johan Knaust  
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-03

KPMG AB

*Christer Emanuelsson*

Christer Emanuelsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i K2A Samhällsfastigheter i Sundsvall AB , org.nr 559292-4087

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Samhällsfastigheter i Sundsvall 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 Samhällsfastigheter i Sundsvall 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 Samhällsfastigheter 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 Samhällsfastigheter i Sundsvall 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 Samhällsfastigheter 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2024-06-03

KPMG AB

*Christer Emanuelsson*

Christer Emanuelsson

Auktoriserad revisor