

Årsredovisning för
K2A Samhällsfastigheter i Kiruna AB

556925-7818

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 2023-05-12. 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

2023-05-17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för K2A Samhällsfastigheter i Kiruna AB, 556925-7818, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Stockholm förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter med låg rörelse- eller motpartsrisk, huvudsakligen samhällsfastigheter.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till K2A Samhällsfastigheter AB org. nr 559355-1152 med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvades av K2A Samhällsfastigheter AB i januari 2022.

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | Belopp i kr 2019 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|---------------------|
| Nettoomsättning | 12 795 662 | 12 307 895 | 12 145 266 | 12 471 421 |
| Resultat efter finansiella poster | 4 654 164 | 5 510 009 | 6 083 399 | 5 554 112 |
| Soliditet % | 1,3 | 0,5 | 2,3 | 4 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 1 442 490 | -1 033 849 |
| Balanseras i ny räkning | | -1 033 848 | 1 033 849 |
| Årets resultat | | | 681 194 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 408 642 | 681 194 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|--|------------------|
| <i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i> | |
| Balanserat resultat | 408 642 |
| Årets resultat | 681 194 |
| Summa | 1 089 836 |
| <i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i> | |
| Balanseras i ny räkning | 1 089 836 |
| Summa | 1 089 836 |

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-01-01 - 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01 - 2021-12-31</i> |
|---|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | | 12 795 662 | 12 307 895 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 12 795 662 | 12 307 895 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | -3 234 122 | -3 208 897 |
| Övriga externa kostnader | | -825 924 | -744 297 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -2 353 702 | -1 267 591 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 413 748 | -5 220 785 |
| Rörelseresultat | | 6 381 914 | 7 087 110 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 487 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 729 237 | -1 577 101 |
| Summa finansiella poster | | -1 727 750 | -1 577 101 |
| Resultat efter finansiella poster | | 4 654 164 | 5 510 009 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -3 972 970 | -6 543 858 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -3 972 970 | -6 543 858 |
| Resultat före skatt | | 681 194 | -1 033 849 |
| Årets resultat | | 681 194 | -1 033 849 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 2 | 33 533 585 | 34 836 172 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3 | 4 141 663 | 5 192 778 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 4 | 172 360 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 37 847 608 | 40 028 950 |
| Summa anläggningstillgångar | | 37 847 608 | 40 028 950 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Varulager m.m. | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | 49 048 | 61 212 |
| Summa varulager m.m. | | 49 048 | 61 212 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 12 846 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 48 624 512 | 56 128 215 |
| Övriga fordringar | | 48 106 | 2 294 713 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 140 744 | 164 142 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 48 813 362 | 58 599 916 |
| Summa omsättningstillgångar | | 48 862 410 | 58 661 128 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 86 710 018 | 98 690 078 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| 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 | | 408 642 | 1 442 490 |
| Årets resultat | | 681 194 | -1 033 849 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 089 836 | 408 641 |
| Summa eget kapital | | 1 139 836 | 458 641 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 5 | 82 879 500 | 84 677 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 82 879 500 | 84 677 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 1 798 000 | 1 798 000 |
| Leverantörsskulder | | 373 831 | 57 957 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 6 543 858 |
| Övriga skulder | | 97 570 | 836 785 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 421 281 | 4 317 337 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 690 682 | 13 553 937 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 86 710 018 | 98 690 078 |

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 anskaffningsvärden 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 bokslutsdisposition i resultaträkningen.-

Koncernredovisning

Moderbolaget 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 | 33 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-10 |

Not 2 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 43 786 604 | 41 634 076 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Inköp | | 2 152 528 |
| Utgående anskaffningsvärden | 43 786 604 | 43 786 604 |
| Ingående avskrivningar | -8 950 433 | -7 701 332 |
| Förändringar av avskrivningar | | |
| Årets avskrivningar | -1 302 586 | -1 249 101 |
| Utgående avskrivningar | -10 253 019 | -8 950 433 |
| Redovisat värde | 33 533 585 | 34 836 171 |

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 269 529 | 92 450 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Inköp | | 5 177 079 |
| Utgående anskaffningsvärden | 5 269 529 | 5 269 529 |
| Ingående avskrivningar | -76 751 | -58 261 |
| Förändringar av avskrivningar | | |
| Årets avskrivningar | -1 051 115 | -18 490 |
| Utgående avskrivningar | -1 127 866 | -76 751 |
| Redovisat värde | 4 141 663 | 5 192 778 |

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | 3 965 969 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Nedlagda utgifter | 172 360 | 3 259 998 |
| Omklassificeringar | | -7 225 967 |
| Utgående anskaffningsvärden | 172 360 | 0 |
| Redovisat värde | 172 360 | 0 |

Not 5 Långfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 0 | 0 |

Not 6 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 70 000 000 | 70 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 70 000 000 | 70 000 000 |

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm

Johan Knaust

2023-05-11

Johan Knaust
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-11

KPMG AB

Peter Dahllöf

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i K2A Samhällsfastigheter i Kiruna AB , org.nr 556925-7818

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Samhällsfastigheter i Kiruna 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 Samhällsfastigheter i Kiruna 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 Samhällsfastigheter i Kiruna 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 Kiruna 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 Samhällsfastigheter i Kiruna 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 2023-05-11

KPMG AB

Peter Dahllöf

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor