

**Årsredovisning för**  
**K2A Hyresbostäder i Haninge 3 AB**

556972-6614

Räkenskapsåret

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

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

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-30.  
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

2026-05-04

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för K2A Hyresbostäder i Haninge 3 AB, 556972-6614, 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 K2A Hyresbostäder AB, org nr 559050-6092 med säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

|                                   | 2025       | 2024       | 2023       | Belopp i kr<br>2022 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 24 782 780 | 23 686 046 | 22 673 434 | 21 744 250          |
| Resultat efter finansiella poster | 6 110 100  | 5 245 434  | 5 102 678  | 6 017 216           |
| Soliditet %                       | 17,8       | 17,1       | 17,9       | 18,4                |

### Förändringar i eget kapital

|                                | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets resultat    |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 50 000            | 79 323 461             | -3 485 536        |
| Balanseras i ny räkning        |                   | -3 485 536             | 3 485 536         |
| Årets resultat                 |                   |                        | -3 612 727        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>50 000</b>     | <b>75 837 925</b>      | <b>-3 612 727</b> |

### Resultatdisposition

|  | Belopp i kr       |
|--|-------------------|
| <i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>           |                   |
| Balanserat resultat  | 75 837 925        |
| Årets resultat   | -3 612 727        |
| <b>Summa</b>   | <b>72 225 198</b> |
| <i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i> |                   |
| Utdelning  | -60 000 000       |
| Balanseras i ny räkning  | 72 225 198        |
| <b>Summa</b>   | <b>12 225 198</b> |

### Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Bolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och Bokföringsnämndens uttalande. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarbar med hänsyn till de parametrar (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt) som anges i 17 kap 3 §, andra och tredje stycket, i aktiebolagslagen.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2025-01-01 -<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01 -<br/>2024-12-31</i> |
|---|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |            |                                    |                                    |
| Nettoomsättning   |            | 24 782 780                         | 23 686 046                         |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 123 293                            | 0                                  |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>24 906 073</b>                  | <b>23 686 046</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                    |                                    |
| Råvaror och förnödenheter   |            | -5 601 994                         | -5 478 973                         |
| Övriga externa kostnader  |            | -1 128 513                         | -996 745                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -5 943 996                         | -5 935 551                         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-12 674 503</b>                 | <b>-12 411 269</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>12 231 570</b>                  | <b>11 274 777</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                    |                                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 6 153                              | 7 538                              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -6 127 623                         | -6 036 881                         |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-6 121 470</b>                  | <b>-6 029 343</b>                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>6 110 100</b>                   | <b>5 245 434</b>                   |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |            |                                    |                                    |
| Lämnade koncernbidrag   |            | -9 722 827                         | -8 730 970                         |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |            | <b>-9 722 827</b>                  | <b>-8 730 970</b>                  |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-3 612 727</b>                  | <b>-3 485 536</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-3 612 727</b>                  | <b>-3 485 536</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   | 2          | 280 416 787        | 286 309 110        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                                       | 3          | 43 253             | 43 253             |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 4          | 64 758             | 60 132             |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 5          | 28 900             | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>280 553 698</b> | <b>286 412 495</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>280 553 698</b> | <b>286 412 495</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>   |            |                    |                    |
| Kundfordringar   |            | 67 539             | 64 104             |
| Fordringar hos koncernföretag  |            | 123 283 393        | 156 004 848        |
| Övriga fordringar  |            | 4 960              | 280                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 1 573 302          | 1 340 145          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |            | <b>124 929 194</b> | <b>157 409 377</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>124 929 194</b> | <b>157 409 377</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>405 482 892</b> | <b>443 821 872</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                                 |            | 50 000             | 50 000             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>50 000</b>      | <b>50 000</b>      |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 75 837 925         | 79 323 461         |
| Årets resultat                               |            | -3 612 727         | -3 485 536         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>72 225 198</b>  | <b>75 837 925</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>72 275 198</b>  | <b>75 887 925</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 315 534 625        | 352 192 500        |
| Leverantörsskulder                           |            | 3 497 909          | 2 641 504          |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 9 722 827          | 8 730 970          |
| Skatteskulder                                |            | 27 570             | 0                  |
| Övriga skulder                               |            | 2 313 855          | 2 308 012          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 2 110 908          | 2 060 961          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>333 207 694</b> | <b>367 933 947</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>405 482 892</b> | <b>443 821 872</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.

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            | 50        |

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

### Not 2 Byggnader och mark

|                                      | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden          | 326 350 427        | 326 350 427        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>   | <b>326 350 427</b> | <b>326 350 427</b> |
| Ingående avskrivningar               | -40 041 317        | -34 148 994        |
| <b>Förändringar av avskrivningar</b> |                    |                    |
| Årets avskrivningar                  | -5 892 323         | -5 892 323         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>        | <b>-45 933 640</b> | <b>-40 041 317</b> |
| <b>Redovisat värde</b>               | <b>280 416 787</b> | <b>286 309 110</b> |

### Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                    | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 43 253        | 43 253        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>43 253</b> | <b>43 253</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>43 253</b> | <b>43 253</b> |

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden               | 279 764         | 279 764         |
| <b>Förändringar av anskaffningsvärden</b> |                 |                 |
| Inköp                                     | 56 299          |                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>336 063</b>  | <b>279 764</b>  |
| Ingående avskrivningar                    | -219 632        | -176 404        |
| <b>Förändringar av avskrivningar</b>      |                 |                 |
| Årets avskrivningar                       | -51 673         | -43 228         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>             | <b>-271 305</b> | <b>-219 632</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>64 758</b>   | <b>60 132</b>   |

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

|   | 2025-12-31    | 2024-12-31 |
|---|---------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden               |               | 47 839     |
| <b>Förändringar av anskaffningsvärden</b> |               |            |
| Nedlagda utgifter                         | 28 900        |            |
| Omklassificeringar                        |               | -47 839    |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>28 900</b> | <b>0</b>   |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>28 900</b> | <b>0</b>   |

### Not 6 Ställda säkerheter

|                                 | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 362 146 875        | 362 146 875        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>362 146 875</b> | <b>362 146 875</b> |

### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett 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 Hyresbostäder i Haninge 3 AB, org.nr 556972-6614

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Hyresbostäder i Haninge 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 Hyresbostäder i Haninge 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 Hyresbostäder i Haninge 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 Hyresbostäder i Haninge 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till K2A Hyresbostäder i Haninge 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 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 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 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 2026-04-27

KPMG AB

*Christer Bragd*

Christer Bragd

Auktoriserad revisor