

**Årsredovisning för**  
**K2A Studenthus i Växjö 2 AB**

559255-4074

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 Växjö 2 AB, 559255-4074, 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 Swed Hold AB 59507-7040 med säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under januari 2025 såldes bolagets aktier till Arborem Fastigheter Swed Hold AB (59507-7040).

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	7 014 091	6 857 815	5 416 507	131 655
Resultat efter finansiella poster	3 793	-31 687	-1 318 849	-4 205 355
Soliditet %	19,7	10	40	20,4

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 000	6 623 566	6 219 775
Balanseras i ny räkning		6 219 775	-6 219 775
Erhållna aktieägartillskott		13 000 000	
Årets resultat			2 136 815
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>25 843 341</b>	<b>2 136 815</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	25 843 341
Årets resultat	2 136 815
<b>Summa</b>	<b>27 980 156</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	27 980 156
<b>Summa</b>	<b>27 980 156</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		7 014 091	6 857 815
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 014 091</b>	<b>6 857 815</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-1 627 882	-1 503 737
Övriga externa kostnader		-513 205	-499 822
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 509 263	-2 508 865
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 650 350</b>	<b>-4 512 424</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 363 741</b>	<b>2 345 391</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	935 949	2 257 926
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 295 897	-4 635 004
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 359 948</b>	<b>-2 377 078</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 793</b>	<b>-31 687</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		2 133 022	6 290 099
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 133 022</b>	<b>6 290 099</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 136 815</b>	<b>6 258 412</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-38 637
<b>Årets resultat</b>		<b>2 136 815</b>	<b>6 219 775</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	3	118 911 701	121 296 925
Inventarier, verktyg och installationer	4	216 023	330 330
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	-1 965 502	62 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 162 222</b>	<b>121 689 755</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>117 162 222</b>	<b>121 689 755</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 138	4 733
Fordringar hos koncernföretag		20 234 011	6 290 099
Övriga fordringar		39 117	862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		292 793	65 192
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>20 570 059</b>	<b>6 360 886</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 463 637	560 606
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 463 637</b>	<b>560 606</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>25 033 696</b>	<b>6 921 492</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>142 195 918</b>	<b>128 611 247</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		25 843 341	6 623 566
Årets resultat		2 136 815	6 219 775
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>27 980 156</b>	<b>12 843 341</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 005 156</b>	<b>12 868 341</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		79 380 000	80 640 000
Leverantörsskulder		146 267	102 851
Skulder till koncernföretag		33 000 000	330 471
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	33 415 774
Skatteskulder		50 027	38 637
Övriga skulder		558 138	529 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 056 330	685 983
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>114 190 762</b>	<b>115 742 906</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>142 195 918</b>	<b>128 611 247</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	910 000	2 257 500

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 439 325	126 412 256
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Omklassificeringar	9 732	27 069
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>126 449 057</b>	<b>126 439 325</b>
Ingående avskrivningar	-5 142 400	-2 747 843
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-2 394 956	-2 394 557
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 537 356</b>	<b>-5 142 400</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>118 911 701</b>	<b>121 296 925</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	571 537	571 537
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>571 537</b>	<b>571 537</b>
Ingående avskrivningar	-241 207	-126 900
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-114 307	-114 307
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-355 514</b>	<b>-241 207</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>216 023</b>	<b>330 330</b>

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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 500	0
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	235 066	89 569
Omklassificeringar	-9 732	-27 069
Övriga förändringar	-2 253 336	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>-1 965 502</b>	<b>62 500</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>-1 965 502</b>	<b>62 500</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

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

## Not 7 Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	98 800 000	98 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>98 800 000</b>	<b>98 800 000</b>

## Not 8 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 Växjö 2 AB, org.nr 559255-4074

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Studenthus i Växjö 2 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 Växjö 2 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 Växjö 2 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 Växjö 2 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 Studenthus i Växjö 2 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2026-04-27

KPMG AB

*Christer Bragd*

Christer Bragd

Auktoriserad revisor