

Årsredovisning för  
**K2A Studenthus i Gävle AB**

556966-3056

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-19. 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

2024-06-20

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för K2A Studenthus i Gävle AB, 556966-3056, 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 Studenthus AB org nr 556923-4114 med säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	16 325 638	14 044 815	13 228 275	14 192 286
Resultat efter finansiella poster	2 511 431	-630 186	932 930	2 093 559
Soliditet %	30	14,4	15	15

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	29 618 246	-1 334 977
Balanseras i ny räkning		-1 334 977	1 334 977
Erhållna aktieägartillskott		53 000 000	
Årets resultat			-2 518 312
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>81 283 269</b>	<b>-2 518 312</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	81 283 269
Årets resultat	-2 518 312
<b>Summa</b>	<b>78 764 957</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Utdelning	-78 764 957
Balanseras i ny räkning	78 764 957
<b>Summa</b>	<b>0</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>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		16 325 638	14 044 815
Övriga rörelseintäkter	2	194 039	2 199 343
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>16 519 677</b>	<b>16 244 158</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-5 771 338	-9 734 153
Övriga externa kostnader		-1 006 176	-1 061 617
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 298 694	-3 319 643
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 076 208</b>	<b>-14 115 413</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 443 469</b>	<b>2 128 745</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 154	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 935 192	-2 759 020
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 932 038</b>	<b>-2 758 931</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 511 431</b>	<b>-630 186</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-5 029 743	-706 041
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-5 029 743</b>	<b>-706 041</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 518 312</b>	<b>-1 336 227</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	1 250
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 518 312</b>	<b>-1 334 977</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	113 480 302	115 641 253
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 520 588	2 226 102
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	2 072 176	217 925
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 073 066</b>	<b>118 085 280</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>117 073 066</b>	<b>118 085 280</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		18 684	15 597
Fordringar hos koncernföretag		145 057 621	77 809 087
Övriga fordringar		26 110	273 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		137 906	348 733
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>145 240 321</b>	<b>78 446 745</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 094	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 094</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>145 241 415</b>	<b>78 446 745</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>262 314 481</b>	<b>196 532 025</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		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		81 283 269	29 618 246
Årets resultat		-2 518 312	-1 334 977
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>78 764 957</b>	<b>28 283 269</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>78 814 957</b>	<b>28 333 269</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	118 148 550	39 762 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>118 148 550</b>	<b>39 762 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		59 804 700	123 803 750
Förskott från kunder		987 000	987 000
Leverantörsskulder		735 117	510 591
Skatteskulder		360 475	572 550
Övriga skulder		1 266 392	895 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 197 290	1 667 865
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>65 350 974</b>	<b>128 436 756</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>262 314 481</b>	<b>196 532 025</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 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	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktsslag</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Elstöd	194 039	0
Försäkringsersättning	0	2 199 343

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 743 776	130 968 262
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Omklassificeringar	361 498	2 775 514
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>134 105 274</b>	<b>133 743 776</b>
Ingående avskrivningar	-18 102 523	-15 636 496
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-2 522 449	-2 466 027
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-20 624 972</b>	<b>-18 102 523</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>113 480 302</b>	<b>115 641 253</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 783 003	7 437 463
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	70 731	345 540
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>7 853 734</b>	<b>7 783 003</b>
Ingående avskrivningar	-5 556 901	-4 703 286
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-776 245	-853 615
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 333 146</b>	<b>-5 556 901</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 520 588</b>	<b>2 226 102</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	217 925	0
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	2 039 399	2 993 439
Omklassificeringar	-185 148	-2 775 514
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 072 176</b>	<b>217 925</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 072 176</b>	<b>217 925</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	240 458 500	172 574 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>240 458 500</b>	<b>172 574 000</b>

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm

*Johan Knaust*

2024-06-18

Johan Knaust  
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-18

KPMG AB

*Christer Emanuelsson*

Christer Emanuelsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i K2A Studenthus i Gävle AB , org.nr 556966-3056

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Studenthus i Gävle 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 Studenthus i Gävle 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 Studenthus i Gävle 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 Gävle 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 Studenthus i Gävle 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 2024-06-18

KPMG AB

*Christer Emanuelsson*

Christer Emanuelsson

Auktoriserad revisor