

Årsredovisning för
K2A Hyresbostäder i Örebro 2 AB

559225-6886

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 2026-04-30.
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

2026-05-05

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för K2A Hyresbostäder i Örebro 2 AB, 559225-6886, 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 Hold NDA AB 559502-5411 med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	8 450 426	7 971 547	7 831 517	4 374 105
Resultat efter finansiella poster	-1 346 092	-849 591	-833 442	-4 794 692
Soliditet %	45,9	39,7	35,8	12,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	69 176 952	-849 591
Balanseras i ny räkning		-849 591	849 591
Årets resultat			-1 346 092
Belopp vid årets utgång	50 000	68 327 361	-1 346 092

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	68 327 361
Årets resultat	-1 346 092
Summa	66 981 269
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Utdelning	-25 000 000
Balanseras i ny räkning	66 981 269
Summa	41 981 269

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 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		8 450 426	7 971 547
Övriga rörelseintäkter		77 992	6 923
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 528 418	7 978 470
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-1 862 225	-1 781 867
Övriga externa kostnader		-636 903	-663 805
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 925 211	-3 924 719
Summa rörelsekostnader		-6 424 339	-6 370 391
Rörelseresultat		2 104 079	1 608 079
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	4 979	2 454 253
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 455 150	-4 911 923
Summa finansiella poster		-3 450 171	-2 457 670
Resultat efter finansiella poster		-1 346 092	-849 591
Resultat före skatt		-1 346 092	-849 591
Årets resultat		-1 346 092	-849 591

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	129 245 431	132 279 166
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 122 077	2 013 552
Summa materiella anläggningstillgångar		130 367 508	134 292 718
Summa anläggningstillgångar		130 367 508	134 292 718
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 966	26 398
Fordringar hos koncernföretag		14 566 423	35 000 000
Övriga fordringar		1 058 070	727 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162 924	705 451
Summa kortfristiga fordringar		15 806 383	36 459 737
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 528	1 668 478
Summa kassa och bank		7 528	1 668 478
Summa omsättningstillgångar		15 813 911	38 128 215
SUMMA TILLGÅNGAR		146 181 419	172 420 933

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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		68 327 361	69 176 952
Årets resultat		-1 346 092	-849 591
Summa fritt eget kapital		66 981 269	68 327 361
Summa eget kapital		67 031 269	68 377 361
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		76 298 233	85 019 288
Summa långfristiga skulder		76 298 233	85 019 288
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		253 615	179 546
Skulder till koncernföretag		1 824 570	18 156 320
Övriga skulder		1 162	1 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		772 570	686 690
Summa kortfristiga skulder		2 851 917	19 024 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 181 419	172 420 933

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

Avskrivningar

År

Byggnader

50

Inventarier, verktyg och installationer

5-10

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	0	2 450 000

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 337 545	140 268 626
Förändringar av anskaffningsvärden		
Omklassificeringar		68 919
Utgående anskaffningsvärden	140 337 545	140 337 545
Ingående avskrivningar	-8 058 379	-5 025 135
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-3 033 735	-3 033 244
Utgående avskrivningar	-11 092 114	-8 058 379
Redovisat värde	129 245 431	132 279 166

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 457 376	4 457 376
Utgående anskaffningsvärden	4 457 376	4 457 376
Ingående avskrivningar	-2 443 824	-1 552 349
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-891 475	-891 475
Utgående avskrivningar	-3 335 299	-2 443 824
Redovisat värde	1 122 077	2 013 552

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	68 919
Förändringar av anskaffningsvärden		
Omklassificeringar	0	-68 919
Utgående anskaffningsvärden	0	0
Redovisat värde	0	0

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	90 000 000	90 000 000
Summa ställda säkerheter	90 000 000	90 000 000

Not 7 Eventualförpliktelser

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Eventualförpliktelser	78 122 803	86 843 858

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 Hyresbostäder i Örebro 2 AB, org.nr 559225-6886

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Hyresbostäder i Örebro 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 Hyresbostäder i Örebro 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till K2A Hyresbostäder i Örebro 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 revisionsssed 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 Örebro 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 Hyresbostäder i Örebro 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 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