

**Årsredovisning för**  
**K2A Studenthus i Örebro AB**

556950-2254

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 Örebro AB, 556950-2254, 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 NDA Hold AB org nr 559411-2475 med säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	20 823 065	20 398 166	19 414 564	18 197 383
Resultat efter finansiella poster	3 233 622	4 130 826	4 777 479	2 368 255
Soliditet %	0,4	0	29	20,6

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	4 942 283	-4 888 632
Balanseras i ny räkning		-4 888 632	4 888 632
Erhållna aktieägartillskott		2 100 000	
Årets resultat			-2 132 651
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>2 153 651</b>	<b>-2 132 651</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	2 153 651
Årets resultat	-2 132 651
<b>Summa</b>	<b>21 000</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	21 000
<b>Summa</b>	<b>21 000</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		20 823 065	20 398 166
Övriga rörelseintäkter		474	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>20 823 539</b>	<b>20 398 166</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-4 603 398	-4 447 460
Övriga externa kostnader		-1 068 622	-1 138 924
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 059 925	-4 054 627
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 731 945</b>	<b>-9 641 011</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 091 594</b>	<b>10 757 155</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2 348	3 938 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-7 860 320	-10 564 647
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 857 972</b>	<b>-6 626 329</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 233 622</b>	<b>4 130 826</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-3 826 920	-9 019 306
Förändring av periodiseringsfonder		-950 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-4 776 920</b>	<b>-9 019 306</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 543 298</b>	<b>-4 888 480</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-589 353	-152
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 132 651</b>	<b>-4 888 632</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	4	175 770 169	179 801 106
Inventarier, verktyg och installationer	5	38 014	67 001
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>175 808 183</b>	<b>179 868 107</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>175 808 183</b>	<b>179 868 107</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		51 168	24 607
Fordringar hos koncernföretag		25 719 789	1 722 247
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	24 614 858
Övriga fordringar		630	372 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		248 134	105 405
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>26 019 721</b>	<b>26 839 492</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 469 610	2 779 527
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 469 610</b>	<b>2 779 527</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>29 489 331</b>	<b>29 619 019</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>205 297 514</b>	<b>209 487 126</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		2 153 651	4 942 283
Årets resultat		-2 132 651	-4 888 632
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>21 000</b>	<b>53 651</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 000</b>	<b>103 651</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		950 000	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>950 000</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		185 379 552	188 616 276
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>185 379 552</b>	<b>188 616 276</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		279 400	259 487
Skulder till koncernföretag		14 543 295	17 153 104
Skatteskulder		589 353	0
Övriga skulder		1 652 194	1 536 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 832 720	1 818 558
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 896 962</b>	<b>20 767 199</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>205 297 514</b>	<b>209 487 126</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	0	3 937 500

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	7 860 307	2 044 657

## Not 4 Byggnader och mark

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	212 907 582	211 122 156
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Omklassificeringar	0	1 785 426
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>212 907 582</b>	<b>212 907 582</b>
Ingående avskrivningar	-33 106 476	-29 084 576
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-4 030 937	-4 021 900
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-37 137 413</b>	<b>-33 106 476</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>175 770 169</b>	<b>179 801 106</b>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	644 430	644 430
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>644 430</b>	<b>644 430</b>
Ingående avskrivningar	-577 429	-544 701
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-28 987	-32 728
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-606 416</b>	<b>-577 429</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>38 014</b>	<b>67 001</b>

## Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	0	1 645 867
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	0	139 559
Omklassificeringar	0	-1 785 426
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

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

## Not 8 Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	210 900 000	210 900 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>210 900 000</b>	<b>210 900 000</b>

## Not 9 Eventualförpliktelser

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Eventualförpliktelser	188 616 276	191 853 001

## Not 10 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 Örebro AB, org.nr 556950-2254

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Studenthus i Örebro 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 Örebro 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 Örebro 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 Örebro 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 Örebro 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