

**Årsredovisning för**  
**K2A Studenthus i Sundsvall 3 AB**

559261-2989

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	8

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-22.  
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

2025-05-26

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för K2A Studenthus i Sundsvall 3 AB, 559261-2989, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### 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

Under oktober 2024 såldes bolagets aktier till Arborem Fastigheter NDA Hold AB (559411-2475), vilket resulterade i att bolaget blev en del av den nya koncernen Arborem.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2020/2021
Nettoomsättning	13 983 138	12 807 094	4 966 753	
Resultat efter finansiella poster	-237 238	-1 460 600	-10 396 957	-3 583 960
Soliditet %	21	31	7	10

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 000	103 296 108	-1 460 600
Balanseras i ny räkning		-1 460 600	1 460 600
Utdelning		-64 602 464	
Årets resultat			14 696 312
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>37 233 044</b>	<b>14 696 312</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	37 233 044
Årets resultat	14 696 312
<b>Summa</b>	<b>51 929 356</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	51 929 356
<b>Summa</b>	<b>51 929 356</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		13 983 138	12 807 094
Övriga rörelseintäkter		2 361	4 100
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>13 985 499</b>	<b>12 811 194</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-3 539 063	-3 171 834
Övriga externa kostnader		-1 039 009	-896 138
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 896 476	-4 875 656
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 474 548</b>	<b>-8 943 628</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 510 951</b>	<b>3 867 566</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	4 465 315	4 728 226
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-9 213 504	-10 056 392
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 748 189</b>	<b>-5 328 166</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-237 238</b>	<b>-1 460 600</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		15 145 672	0
Förändring av periodiseringsfonder		-120 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>15 025 672</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>14 788 434</b>	<b>-1 460 600</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-92 122	0
<b>Årets resultat</b>		<b>14 696 312</b>	<b>-1 460 600</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	230 466 848	234 921 579
Inventarier, verktyg och installationer	5	855 619	1 221 439
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>231 322 467</b>	<b>236 143 018</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>231 322 467</b>	<b>236 143 018</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		95 367	34 013
Fordringar hos koncernföretag		16 649 872	87 239 910
Övriga fordringar		39 748	38 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 912	2 445 283
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>16 829 899</b>	<b>89 758 125</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 275 403	4
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 275 403</b>	<b>4</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 105 302</b>	<b>89 758 129</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>249 427 769</b>	<b>325 901 147</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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		37 233 044	103 296 108
Årets resultat		14 696 312	-1 460 600
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>51 929 356</b>	<b>101 835 508</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>51 954 356</b>	<b>101 860 508</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		120 000	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>120 000</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	162 960 000
Skulder till koncernföretag		160 360 200	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>160 360 200</b>	<b>162 960 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	3 360 000
Leverantörsskulder		333 920	588 467
Skulder till koncernföretag		4 470 451	54 452 421
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		29 603 409	0
Skatteskulder		93 595	477 538
Övriga skulder		1 297 346	1 187 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 194 492	1 014 515
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 993 213</b>	<b>61 080 639</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>249 427 769</b>	<b>325 901 147</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>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	4 462 500	4 725 000

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	1 738 352	0

## Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	243 362 215	242 322 440
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Omklassificeringar	75 926	1 039 775
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>243 438 141</b>	<b>243 362 215</b>
Ingående avskrivningar	-8 440 636	-3 922 243
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-4 530 657	-4 518 393
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-12 971 293</b>	<b>-8 440 636</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>230 466 848</b>	<b>234 921 579</b>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 829 101	1 759 190
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	0	69 911
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 829 101</b>	<b>1 829 101</b>
Ingående avskrivningar	-607 662	-250 400
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-365 820	-357 262
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-973 482</b>	<b>-607 662</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>855 619</b>	<b>1 221 439</b>

## Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	136 350
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	75 926	903 425
Omklassificeringar	-75 926	-1 039 775
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0

## Not 8 Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	168 000 000	168 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>168 000 000</b>	<b>168 000 000</b>

## Not 9 Eventualförpliktelser

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Eventualförpliktelser	163 112 040	0

## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm

*Johan Knaust*

2025-05-21

---

Johan Knaust  
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-21

KPMG AB

*Christer Bragd*

---

Christer Bragd  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i K2A Studenthus i Sundsvall 3 AB, org.nr 559261-2989

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Studenthus i Sundsvall 3 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av K2A Studenthus i Sundsvall 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Sundsvall 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 Studenthus i Sundsvall 3 AB för år 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till K2A Studenthus i Sundsvall 3 AB enligt god revisorsred 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 2025-05-21

KPMG AB

*Christer Bragd*

Christer Bragd

Auktoriserad revisor