

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

559172-8059

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	8

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-12. 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

2023-05-17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för K2A Studenthus i Gävle 2 AB, 559172-8059, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### 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

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	8 618 215	8 452 309	3 309 476	0
Resultat efter finansiella poster	-178 585	-583 059	-2 606 427	-4 940 343
Soliditet %	26,3	15	3	3

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	19 867 797	3 355 929
Balanseras i ny räkning		3 355 929	-3 355 929
Erhållna aktieägartillskott		24 500 000	
Årets resultat			-178 585
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>47 723 726</b>	<b>-178 585</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	47 723 726
Årets resultat	-178 585
<b>Summa</b>	<b>47 545 141</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	47 545 141
<b>Summa</b>	<b>47 545 141</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		8 618 215	8 452 309
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 618 215</b>	<b>8 452 309</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-2 855 177	-3 194 829
Övriga externa kostnader		-716 276	-650 065
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 041 572	-3 027 901
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 613 025</b>	<b>-6 872 795</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 005 190</b>	<b>1 579 514</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	428 818	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 612 593	-2 162 573
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 183 775</b>	<b>-2 162 573</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-178 585</b>	<b>-583 059</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	3 938 988
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>3 938 988</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-178 585</b>	<b>3 355 929</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-178 585</b>	<b>3 355 929</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	138 374 610	133 871 953
Inventarier, verktyg och installationer	4	734 794	978 717
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	124 601	1 133 758
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>139 234 005</b>	<b>135 984 428</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>139 234 005</b>	<b>135 984 428</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		8 804	17 752
Fordringar hos koncernföretag		41 345 296	20 090 496
Övriga fordringar		39 659	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		566 686	137 518
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 960 445</b>	<b>20 245 792</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>41 960 445</b>	<b>20 245 792</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>181 194 450</b>	<b>156 230 220</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		47 723 726	19 867 797
Årets resultat		-178 585	3 355 929
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>47 545 141</b>	<b>23 223 726</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>47 595 141</b>	<b>23 273 726</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	113 782 500	114 952 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>113 782 500</b>	<b>114 952 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 170 000	1 170 000
Leverantörsskulder		424 850	113 703
Skulder till koncernföretag		16 589 227	15 846 578
Skatteskulder		39 200	69 600
Övriga skulder		340 000	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 253 532	784 113
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 816 809</b>	<b>18 003 994</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>181 194 450</b>	<b>156 230 220</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.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutstransaktion i resultaträkningen.

Koncernredovisning

Moderbolag i den största 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>År</i>
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	428 750	0

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	137 747 324	137 735 629
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp		11 695
Omklassificeringar	7 269 720	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>145 017 044</b>	<b>137 747 324</b>
Ingående avskrivningar	-3 875 371	-1 120 600
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-2 767 063	-2 754 771
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 642 434</b>	<b>-3 875 371</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>138 374 610</b>	<b>133 871 953</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 365 651	1 365 651
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	30 587	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 396 238</b>	<b>1 365 651</b>
Ingående avskrivningar	-386 934	-113 804
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-274 510	-273 130
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-661 444</b>	<b>-386 934</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>734 794</b>	<b>978 717</b>

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 133 758	0
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	6 282 125	1 133 758
Omklassificeringar	-7 291 282	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>124 601</b>	<b>1 133 758</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>124 601</b>	<b>1 133 758</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0

## Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	117 000 000	117 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>117 000 000</b>	<b>117 000 000</b>

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm

*Johan Knaust*

2023-05-11

---

Johan Knaust  
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-11

KPMG AB

*Peter Dahllöf*

---

Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i K2A Studenthus i Gävle 2 AB , org.nr 559172-8059

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Studenthus i Gävle 2 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av K2A Studenthus i Gävle 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 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 Gävle 2 AB för år 2022 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2023-05-11

KPMG AB

*Peter Dahllöf*

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor