

Årsredovisning för  
**K2A Samhällsfastigheter i Sundsvall AB**

559292-4087

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 2025-05-23.  
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 Samhällsfastigheter i Sundsvall AB, 559292-4087, 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 K2A Samhällsfastigheter AB, org nr 559355-1152 med säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2020/2021
Nettoomsättning	11 950 184	11 458 352	10 441 094	6 193 110
Resultat efter finansiella poster	1 257 738	235 847	1 748 549	665 012
Soliditet %	41	42	33	4

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 000	73 757 689	-4 889 694
Balanseras i ny räkning		-4 889 694	4 889 694
Årets resultat			-3 862 072
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>68 867 995</b>	<b>-3 862 072</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	68 867 995
Årets resultat	-3 862 072
<b>Summa</b>	<b>65 005 923</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	65 005 923
<b>Summa</b>	<b>65 005 923</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		11 950 184	11 458 352
Övriga rörelseintäkter		0	5 990
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>11 950 184</b>	<b>11 464 342</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-3 477 012	-3 327 678
Övriga externa kostnader		-1 399 238	-1 651 638
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 875 473	-2 864 034
Övriga rörelsekostnader		0	-578 039
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 751 723</b>	<b>-8 421 389</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 198 461</b>	<b>3 042 953</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1 751 917	1 755 117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 692 640	-4 562 223
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 940 723</b>	<b>-2 807 106</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 257 738</b>	<b>235 847</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-5 119 810	-5 125 541
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-5 119 810</b>	<b>-5 125 541</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 862 072</b>	<b>-4 889 694</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 862 072</b>	<b>-4 889 694</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	3	140 389 899	143 067 951
Inventarier, verktyg och installationer	4	6 788	10 709
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	707 911	678 034
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>141 104 598</b>	<b>143 756 694</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>141 104 598</b>	<b>143 756 694</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		59 027	186 233
Fordringar hos koncernföretag		15 133 868	18 010 139
Övriga fordringar		13 214	11 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		758 935	726 599
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>15 965 044</b>	<b>18 934 514</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 965 044</b>	<b>18 934 514</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>157 069 642</b>	<b>162 691 208</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		68 867 995	73 757 689
Årets resultat		-3 862 072	-4 889 694
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>65 005 923</b>	<b>68 867 995</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>65 030 923</b>	<b>68 892 995</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		90 720 000	92 640 000
Leverantörsskulder		284 278	939 516
Övriga skulder		77 919	-159 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		956 522	378 256
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>92 038 719</b>	<b>93 798 213</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>157 069 642</b>	<b>162 691 208</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.

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

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	33

---

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	1 750 000	1 750 000

### Not 3 Byggnader och mark

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	149 003 039	150 152 101
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	12 217	52 089
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 612 134
Omklassificeringar	183 461	410 983
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>149 198 717</b>	<b>149 003 039</b>
Ingående avskrivningar	-5 935 088	-3 123 331
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Försäljningar/utrangeringar	0	52 095
Årets avskrivningar	-2 873 730	-2 863 852
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 808 818</b>	<b>-5 935 088</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>140 389 899</b>	<b>143 067 951</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	10 890	0
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp		10 890
Omklassificeringar	-2 178	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>8 712</b>	<b>10 890</b>
Ingående avskrivningar	-181	0
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-1 743	-181
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 924</b>	<b>-181</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 788</b>	<b>10 709</b>

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

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	678 034	704 772
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	213 338	610 111
Omklassificeringar	-183 461	-636 849
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>707 911</b>	<b>678 034</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>707 911</b>	<b>678 034</b>

## Not 6 Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	96 000 000	96 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>96 000 000</b>	<b>96 000 000</b>

## Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har bolagets aktier sålts, och bolaget är nu ett helägt dotterbolag till K2A SHF Swed Hold AB, med organisationsnummer 559228-5067.

## 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 Samhällsfastigheter i Sundsvall AB, org.nr 559292-4087

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Samhällsfastigheter i Sundsvall 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 Samhällsfastigheter i Sundsvall 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 Samhällsfastigheter i Sundsvall 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 Samhällsfastigheter i Sundsvall 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 Samhällsfastigheter i Sundsvall 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2025-05-21

KPMG AB

*Christer Bragd*

Christer Bragd

Auktoriserad revisor