

**Årsredovisning för**  
**K2A Hyresbostäder i Sundsvall AB**

556735-9061

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 Sundsvall AB, 556735-9061, 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 Hyresbostäder AB 559050-6092 med säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har inte skett några väsentliga händelser under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i Tkr 2022
Nettoomsättning	8 717	8 107	7 119	5 062
Resultat efter finansiella poster	-312	-2 952	-2 918	-1 558
Soliditet %	25,8	26,9	28,6	31

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	34 664 008	-3 174 349
Balanseras i ny räkning		-3 174 349	3 174 349
Årets resultat			-1 807 253
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>31 489 659</b>	<b>-1 807 253</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	31 489 659
Årets resultat	-1 807 253
<b>Summa</b>	<b>29 682 406</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Utdelning	-10 000 000
Balanseras i ny räkning	29 682 406
<b>Summa</b>	<b>19 682 406</b>

### 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>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		8 716 966	8 107 247
Övriga rörelseintäkter		811 646	785 506
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 528 612</b>	<b>8 892 753</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-4 048 596	-4 621 170
Övriga externa kostnader		-1 032 177	-1 128 373
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 040 029	-2 027 271
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 120 802</b>	<b>-7 776 814</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 407 810</b>	<b>1 115 939</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		610	44 545
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 283	2 146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 723 503	-4 114 211
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 719 610</b>	<b>-4 067 520</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-311 800</b>	<b>-2 951 581</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-1 495 453	-222 768
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 495 453</b>	<b>-222 768</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 807 253</b>	<b>-3 174 349</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 807 253</b>	<b>-3 174 349</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	2	114 319 246	116 310 233
Inventarier, verktyg och installationer	3	148 311	197 353
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>114 467 557</b>	<b>116 507 586</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		-17 802	-10 852
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>-17 802</b>	<b>-10 852</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>114 449 755</b>	<b>116 496 734</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		10 973	31 291
Fordringar hos koncernföretag		690 896	517 036
Övriga fordringar		18 314	4 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		274 777	264 232
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>994 960</b>	<b>817 211</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		102 823	16 248
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>102 823</b>	<b>16 248</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 097 783</b>	<b>833 459</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>115 547 538</b>	<b>117 330 193</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		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		31 489 659	34 664 008
Årets resultat		-1 807 253	-3 174 349
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>29 682 406</b>	<b>31 489 659</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 782 406</b>	<b>31 589 659</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		3 952 500	3 952 500
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 952 500</b>	<b>3 952 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		73 246 500	74 210 000
Leverantörsskulder		219 264	248 251
Skulder till koncernföretag		7 403 899	6 484 116
Skatteskulder		-71 529	-79 086
Övriga skulder		-1 670	-888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 016 168	925 641
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>81 812 632</b>	<b>81 788 034</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>115 547 538</b>	<b>117 330 193</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.

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.

Derivatinstrument värderas enligt lägsta värdets princip värderas efter det första redovisningstillfället

Materiella anläggningstillgångar

*Avskrivningar*

*År*

Byggnader

50

Inventarier, verktyg och installationer

5-10

## Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 249 962	124 227 899
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Omklassificeringar		22 063
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>124 249 962</b>	<b>124 249 962</b>
Ingående avskrivningar	-7 939 729	-5 948 963
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-1 990 987	-1 990 766
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-9 930 716</b>	<b>-7 939 729</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>114 319 246</b>	<b>116 310 233</b>

## Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	254 759	156 508
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Omklassificeringar		98 251
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>254 759</b>	<b>254 759</b>
Ingående avskrivningar	-57 406	-20 901
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-49 042	-36 505
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-106 448</b>	<b>-57 406</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>148 311</b>	<b>197 353</b>

## Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		129 645
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter		102 189
Omklassificeringar		-231 834
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 5 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	82 000 000	82 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>82 000 000</b>	<b>82 000 000</b>

## **Not 6 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 Sundsvall AB, org.nr 556735-9061

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Hyresbostäder i Sundsvall 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 Sundsvall 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 Hyresbostäder 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 Hyresbostäder i Sundsvall 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 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 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