

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

556781-6524

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-19. 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

2024-06-20

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för K2A Studenthus i Lund 2 AB, 556781-6524, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### 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

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 978 424	2 573 093	2 564 239	2 494 942
Resultat efter finansiella poster	231 433	-416 061	-92 696	-400 398
Soliditet %	32,6	33	33	18

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	9 599 452	8 919 612	-416 061
Balanseras i ny räkning			-416 061	416 061
Upplösning av uppskrivningsfond		-800 000	800 000	
Årets resultat				-224 201
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>8 799 452</b>	<b>9 303 551</b>	<b>-224 201</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	9 303 551
Årets resultat	-224 201
<b>Summa</b>	<b>9 079 350</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Utdelning	-9 079 350
Balanseras i ny räkning	9 079 350
<b>Summa</b>	<b>0</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>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 978 424	2 573 093
Övriga rörelseintäkter	2	56 826	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 035 250</b>	<b>2 573 093</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-1 046 176	-1 249 119
Övriga externa kostnader		-320 504	-311 409
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-992 860	-979 262
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 359 540</b>	<b>-2 539 790</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>675 710</b>	<b>33 303</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		539	281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-444 816	-449 645
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-444 277</b>	<b>-449 364</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>231 433</b>	<b>-416 061</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-455 634	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-455 634</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-224 201</b>	<b>-416 061</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-224 201</b>	<b>-416 061</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	47 176 947	47 158 112
Inventarier, verktyg och installationer	4	12 375	16 500
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	181 693	37 136
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 371 015</b>	<b>47 211 748</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 371 015</b>	<b>47 211 748</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 213	0
Fordringar hos koncernföretag		7 613 750	7 709 746
Övriga fordringar		5 601	70 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 388	196 483
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 750 952</b>	<b>7 976 640</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 750 952</b>	<b>7 976 640</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 121 967</b>	<b>55 188 388</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		8 799 452	9 599 452
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 899 452</b>	<b>9 699 452</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		9 303 551	8 919 612
Årets resultat		-224 201	-416 061
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 079 350</b>	<b>8 503 551</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 978 802</b>	<b>18 203 003</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	35 454 874	35 825 874
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 454 874</b>	<b>35 825 874</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		371 000	371 000
Leverantörsskulder		396 310	330 893
Skulder till koncernföretag		452 067	0
Skatteskulder		7 867	59 602
Övriga skulder		150 697	105 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		310 350	293 016
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 688 291</b>	<b>1 159 511</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 121 967</b>	<b>55 188 388</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 bokslutstransaktion 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	50

---

Inventarier, verktyg och installationer	5-10
---	------

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktsslag</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Elstöd	56 826	0

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 106 894	42 682 129
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Omklassificeringar	1 007 570	424 765
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>44 114 464</b>	<b>43 106 894</b>
Ingående avskrivningar	-4 948 234	-4 173 096
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-788 735	-775 138
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 736 969</b>	<b>-4 948 234</b>
Ingående uppskrivningar	8 999 452	9 199 452
<b>Förändringar av uppskrivningar</b>		
Försäljningar/utrangeringar	-200 000	-200 000
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>8 799 452</b>	<b>8 999 452</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>47 176 947</b>	<b>47 158 112</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 625	0
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	0	20 625
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>20 625</b>	<b>20 625</b>
Ingående avskrivningar	-4 125	0
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-4 125	-4 125
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 250</b>	<b>-4 125</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>12 375</b>	<b>16 500</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 136	0
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	1 058 285	368 059
Omklassificeringar	-913 728	-330 923
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>181 693</b>	<b>37 136</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>181 693</b>	<b>37 136</b>

## Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0

## Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	37 100 000	37 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>37 100 000</b>	<b>37 100 000</b>

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm

*Johan Knaust*

2024-06-18

Johan Knaust  
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-18

KPMG AB

*Christer Emanuelsson*

Christer Emanuelsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i K2A Studenthus i Lund 2 AB , org.nr 556781-6524

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Studenthus i Lund 2 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av K2A Studenthus i Lund 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Lund 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 Lund 2 AB för år 2023 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 Lund 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2024-06-18

KPMG AB

*Christer Emanuelsson*

Christer Emanuelsson

Auktoriserad revisor