

**Årsredovisning för**  
**K2A Studenthus i Kiruna AB**

559021-7211

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 Kiruna AB, 559021-7211, 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 Holding AB org nr 559412-2136 med säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under oktober 2024 såldes bolagets aktier till Arborem Fastigheter Holding AB org nr (559412-2136), vilket resulterade i att bolaget blev en del av den nya koncernen Arborem.

### Flerårsöversikt

|                                   | 2024      | 2023      | 2022      | Belopp i kr<br>2021 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 5 456 828 | 5 222 077 | 4 789 269 | 4 524 664           |
| Resultat efter finansiella poster | 1 056 823 | 511 073   | 810 424   | 904 889             |
| Soliditet %                       | 41        | 43        | 38        | 37                  |

### Förändringar i eget kapital

|                                | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets resultat  |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång        | 50 000            | 23 314 511             | -814 045        |
| Balanseras i ny räkning        |                   | -814 045               | 814 045         |
| Årets resultat                 |                   |                        | -907 275        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>50 000</b>     | <b>22 500 466</b>      | <b>-907 275</b> |

### Resultatdisposition

|  | Belopp i kr       |
|--|-------------------|
| <i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>           |                   |
| Balanserat resultat  | 22 500 466        |
| Årets resultat   | -907 275          |
| <b>Summa</b>   | <b>21 593 191</b> |
| <i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i> |                   |
| Balanseras i ny räkning  | 21 593 191        |
| <b>Summa</b>   | <b>21 593 191</b> |

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2024-01-01 -<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01 -<br/>2023-12-31</i> |
|---|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |            |                                    |                                    |
| Nettoomsättning   |            | 5 456 828                          | 5 222 077                          |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 3 431                              | 1 043                              |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>5 460 259</b>                   | <b>5 223 120</b>                   |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                    |                                    |
| Råvaror och förnödenheter   |            | -1 595 883                         | -2 087 248                         |
| Övriga externa kostnader  |            | -443 299                           | -359 528                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -1 019 885                         | -1 015 859                         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-3 059 067</b>                  | <b>-3 462 635</b>                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>2 401 192</b>                   | <b>1 760 485</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                    |                                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | 2          | 265 592                            | 334 672                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -1 609 961                         | -1 584 084                         |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-1 344 369</b>                  | <b>-1 249 412</b>                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>1 056 823</b>                   | <b>511 073</b>                     |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |            |                                    |                                    |
| Lämnade koncernbidrag   |            | -1 964 098                         | -1 325 118                         |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |            | <b>-1 964 098</b>                  | <b>-1 325 118</b>                  |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-907 275</b>                    | <b>-814 045</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-907 275</b>                    | <b>-814 045</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          | 43 923 832        | 44 941 573        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 4          | 8 040             | 10 184            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 5          | 14 007            | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>43 945 879</b> | <b>44 951 757</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>43 945 879</b> | <b>44 951 757</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>   |            |                   |                   |
| Kundfordringar   |            | 17 065            | 0                 |
| Fordringar hos koncernföretag  |            | 31 000            | 8 189 013         |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag                    |            | 7 898 652         | 0                 |
| Övriga fordringar  |            | 4 006             | 4 143             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 39 405            | 152 276           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |            | <b>7 990 128</b>  | <b>8 345 432</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>  |            |                   |                   |
| Kassa och bank   |            | 260 898           | 1                 |
| <b>Summa kassa och bank</b>  |            | <b>260 898</b>    | <b>1</b>          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>8 251 026</b>  | <b>8 345 433</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>52 196 905</b> | <b>53 297 190</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                                 |            | 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                          |            | 22 500 466        | 23 314 511        |
| Årets resultat                               |            | -907 275          | -814 045          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>21 593 191</b> | <b>22 500 466</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>21 643 191</b> | <b>22 550 466</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6          | 0                 | 27 965 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>0</b>          | <b>27 965 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 27 965 000        | 658 000           |
| Leverantörsskulder                           |            | 83 887            | 257 448           |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 1 964 098         | 1 325 118         |
| Övriga skulder                               |            | 184 957           | 150 000           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 355 772           | 391 158           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>30 553 714</b> | <b>2 781 724</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>52 196 905</b> | <b>53 297 190</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 | 5-10 |
|---|------|

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|  | <i>2024-01-01 -<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01 -<br/>2023-12-31</i> |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång | 262 500                            | 332 500                            |

### Not 3 Byggnader och mark

|   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden               | 52 017 055        | 51 882 490        |
| <b>Förändringar av anskaffningsvärden</b> |                   |                   |
| Omklassificeringar                        |                   | 134 565           |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>52 017 055</b> | <b>52 017 055</b> |
| Ingående avskrivningar                    | -7 075 482        | -6 060 159        |
| <b>Förändringar av avskrivningar</b>      |                   |                   |
| Årets avskrivningar                       | -1 017 741        | -1 015 323        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>             | <b>-8 093 223</b> | <b>-7 075 482</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>43 923 832</b> | <b>44 941 573</b> |

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden               | 55 095         | 44 375         |
| <b>Förändringar av anskaffningsvärden</b> |                |                |
| Inköp                                     | 0              | 10 720         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>55 095</b>  | <b>55 095</b>  |
| Ingående avskrivningar                    | -44 911        | -44 375        |
| <b>Förändringar av avskrivningar</b>      |                |                |
| Årets avskrivningar                       | -2 144         | -536           |
| <b>Utgående avskrivningar</b>             | <b>-47 055</b> | <b>-44 911</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>8 040</b>   | <b>10 184</b>  |

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

|   | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|---|---------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden               | 0             | 10 845     |
| <b>Förändringar av anskaffningsvärden</b> |               |            |
| Nedlagda utgifter                         | 14 007        | 123 720    |
| Omklassificeringar                        | 0             | -134 565   |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>14 007</b> | <b>0</b>   |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>14 007</b> | <b>0</b>   |

### Not 6 Långfristiga skulder

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

## Not 7 Ställda säkerheter

|                                 | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 32 900 000        | 32 900 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>32 900 000</b> | <b>32 900 000</b> |

## Not 8 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 Kiruna AB, org.nr 559021-7211

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Studenthus i Kiruna 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 Kiruna 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 Kiruna 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 Kiruna 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 Kiruna 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