

**Årsredovisning för**  
**K2A Hyresbostäder i Västerås AB**

559074-2663

Räkenskapsåret

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

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
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 Hyresbostäder i Västerås AB, 559074-2663, 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 Hyresbostäder AB 559050-6092 med säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	13 809 305	12 581 716	12 862 882	10 210 129
Resultat efter finansiella poster	2 447 664	3 096 225	3 520 564	-1 063 276
Soliditet %	33,3	32,1	30,9	32

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	71 335 568	3 096 225
Balanseras i ny räkning		3 096 225	-3 096 225
Årets resultat			2 447 664
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>74 431 793</b>	<b>2 447 664</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	74 431 793
Årets resultat	2 447 664
<b>Summa</b>	<b>76 879 457</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Utdelning	76 000 000
Balanseras i ny räkning	879 457
<b>Summa</b>	<b>76 879 457</b>

### Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Styrelsen har föreslaget att årsstämman 2023 beslutar om vinstdisposition innebärande att till aktieägarna utdela 1 520 kr per aktie. Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 76 000 000 kr. Med anledning av styrelsens till vinstutdelning, får styrelsen härmed avge följande yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551).

Balanserade vinstmedel från föregående år uppgår till 74,3 Mkr och resultatet för räkenskapsåret 2022 uppgår till 2,4 Mkr. Förutsatt att årsstämman 2023 fattar beslut i enlighet med styrelsen förslag om vinstdisposition kommer 0,9 Mkr att balanseras i ny räkning. Full täckning finns för bolagets bundna eget kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Enligt styrelsen bedömning kommer bolagets egna kapital efter föreslagen vinstutdelning att vara tillräckligt stort i förhållande till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen har härvid beaktat bland annat bolagets historiska utveckling, budgeterad utveckling och konjunkturläget.

Styrelsen har gjort en bedömning av bolagets ställning och möjligheter att på kort och lång sikt infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör sammanlagt 99 procent av bolagets egen kapital. Efter genomförd vinstutdelning uppgår bolagets soliditet till 0,8 procent.

Föreslagen vinstutdelning kommer inte att påverka på bolagets förmåga att infria sina betalningsförpliktelser i någon väsentlig omfattning.

Avstämningsdag för utdelning föreslås bli den 15 maj 2023 och utdelningen beräknas vara aktieägarna tillhanda den 22 maj 2023.

## 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		13 809 305	12 581 716
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>13 809 305</b>	<b>12 581 716</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-3 510 662	-2 886 595
Övriga externa kostnader		-1 205 249	-690 921
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 464 794	-3 690 785
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 180 705</b>	<b>-7 268 301</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 628 600</b>	<b>5 313 415</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 450	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 184 386	-2 217 190
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 180 936</b>	<b>-2 217 190</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 447 664</b>	<b>3 096 225</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 447 664</b>	<b>3 096 225</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 447 664</b>	<b>3 096 225</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	2	185 460 482	191 781 859
Inventarier, verktyg och installationer	3	112 897	127 803
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>185 573 379</b>	<b>191 909 662</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>185 573 379</b>	<b>191 909 662</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		11 086	102 872
Fordringar hos koncernföretag		42 540 323	39 508 838
Övriga fordringar		3 099 139	115 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 665	69 379
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>45 704 213</b>	<b>39 796 214</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>45 704 213</b>	<b>39 796 214</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>231 277 592</b>	<b>231 705 876</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		74 431 793	71 335 568
Årets resultat		2 447 664	3 096 225
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>76 879 457</b>	<b>74 431 793</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>76 929 457</b>	<b>74 481 793</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	119 210 000	30 720 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>119 210 000</b>	<b>30 720 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		33 340 000	125 090 000
Leverantörsskulder		150 780	116 550
Övriga skulder		0	33 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 647 355	1 263 776
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 138 135</b>	<b>126 504 083</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>231 277 592</b>	<b>231 705 876</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

	År
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	202 238 811	202 213 541
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	0	25 270
Omklassificeringar	-2 918 983	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>199 319 828</b>	<b>202 238 811</b>
Ingående avskrivningar	-10 456 952	-6 823 095
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-3 402 394	-3 633 857
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-13 859 346</b>	<b>-10 456 952</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>185 460 482</b>	<b>191 781 859</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	284 637	275 077
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	47 494	9 560
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>332 131</b>	<b>284 637</b>
Ingående avskrivningar	-156 833	-99 906
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-62 401	-56 927
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-219 234</b>	<b>-156 833</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>112 897</b>	<b>127 804</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

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

### Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	161 052 500	131 252 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>161 052 500</b>	<b>131 252 500</b>

### Not 6 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 Hyresbostäder i Västerås AB , org.nr 559074-2663

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Hyresbostäder i Västerås 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 Hyresbostäder i Västerås 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 Hyresbostäder i Västerås 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 Västerås 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 Hyresbostäder i Västerås 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 2023-05-11

KPMG AB

*Peter Dahllöf*

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor