

**Årsredovisning för**  
**K2A Hyresbostäder i Gävle AB**

559201-9748

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 Gävle AB, 559201-9748, 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<br>2019 |
|-----------------------------------|-----------|------------|------------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 8 502 268 | 4 835 966  |            |                     |
| Resultat efter finansiella poster | 881 782   | -1 524 055 | -4 418 933 | -576 964            |
| Soliditet %                       | 28,9      | 27,6       | 2,2        | 7                   |

#### Kommentar till flerårsöversikt

Under det första och andra kvartalet 2021 färdigställdes den andra etappen av Gävle kungsbäck och inflyttning av 107 nyproducerade hyreslägenheter skedde under mars respektive maj 2021. Därav ökad omsättning 2022.

### Förändringar i eget kapital

|                                | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång        | 50 000            | 43 954 102             | 120 172        |
| Balanseras i ny räkning        |                   | 120 173                | -120 172       |
| Årets resultat                 |                   |                        | 881 782        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>50 000</b>     | <b>44 074 275</b>      | <b>881 782</b> |

## Resultatdisposition

|  | Belopp i kr       |
|--|-------------------|
| <i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>           |                   |
| Balanserat resultat  | 44 074 275        |
| Årets resultat   | 881 782           |
| <b>Summa</b>   | <b>44 956 057</b> |
| <i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i> |                   |
| Utdelning  | 44 000 000        |
| Balanseras i ny räkning  | 956 057           |
| <b>Summa</b>   | <b>44 956 057</b> |

### Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Styrelsen har föreslaget att årsstämman 2023 beslutar om vinstdisposition innebärande att till aktieägarna utdela 880 kr per aktie. Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 44 000 000 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 44,1 Mkr och resultatet för räkenskapsåret 2022 uppgår till 0,9 Mkr. Förutsatt att årsstämman 2023 fattar beslut i enlighet med styrelsen förslag om vinstdisposition kommer 1 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 98 procent av bolagets egen kapital. Efter genomförd vinstutdelning uppgår bolagets soliditet till 0,9 % 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 -<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01 -<br/>2021-12-31</i> |
|---|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |            |                                    |                                    |
| Nettoomsättning   |            | 8 502 268                          | 4 835 966                          |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>8 502 268</b>                   | <b>4 835 966</b>                   |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                    |                                    |
| Råvaror och förnödenheter   |            | -2 536 901                         | -1 137 923                         |
| Övriga externa kostnader  |            | -751 765                           | -286 037                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -2 830 134                         | -1 773 272                         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-6 118 800</b>                  | <b>-3 197 232</b>                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>2 383 468</b>                   | <b>1 638 734</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                    |                                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -1 501 686                         | -3 162 789                         |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-1 501 686</b>                  | <b>-3 162 789</b>                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>881 782</b>                     | <b>-1 524 055</b>                  |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |            |                                    |                                    |
| Erhållna koncernbidrag  |            | 0                                  | 1 644 227                          |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |            | <b>0</b>                           | <b>1 644 227</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>881 782</b>                     | <b>120 172</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>881 782</b>                     | <b>120 172</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          | 150 811 631        | 148 768 913        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 3          | 181 858            | 125 370            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 4          | 1 472 140          | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>152 465 629</b> | <b>148 894 283</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>152 465 629</b> | <b>148 894 283</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>   |            |                    |                    |
| Kundfordringar   |            | 8 412              | 0                  |
| Fordringar hos koncernföretag  |            | 3 420 189          | 10 868 505         |
| Övriga fordringar  |            | 209                | 181                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 73 167             | 147 122            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |            | <b>3 501 977</b>   | <b>11 015 808</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>3 501 977</b>   | <b>11 015 808</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>155 967 606</b> | <b>159 910 091</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                          |            | 44 074 275         | 43 954 102         |
| Årets resultat                               |            | 881 782            | 120 172            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>44 956 057</b>  | <b>44 074 274</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>45 006 057</b>  | <b>44 124 274</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5          | 106 578 000        | 108 810 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>106 578 000</b> | <b>108 810 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 2 232 000          | 2 232 000          |
| Leverantörsskulder                           |            | 1 060 465          | 87 496             |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 0                  | 3 523 144          |
| Skatteskulder                                |            | 10 000             | 22 736             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 1 081 084          | 1 110 441          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>4 383 549</b>   | <b>6 975 817</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>155 967 606</b> | <b>159 910 091</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               | 150 535 005        | 13 627 170         |
| <b>Förändringar av anskaffningsvärden</b> |                    |                    |
| Inköp                                     | 4 839 756          | 136 907 835        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>155 374 761</b> | <b>150 535 005</b> |
| Ingående avskrivningar                    | -1 766 092         |                    |
| <b>Förändringar av avskrivningar</b>      |                    |                    |
| Årets avskrivningar                       | -2 797 038         | -1 766 092         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>             | <b>-4 563 130</b>  | <b>-1 766 092</b>  |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>150 811 631</b> | <b>148 768 913</b> |

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden               | 132 550        | 132 550        |
| <b>Förändringar av anskaffningsvärden</b> |                |                |
| Inköp                                     | 89 584         |                |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>222 134</b> | <b>132 550</b> |
| Ingående avskrivningar                    | -7 180         |                |
| <b>Förändringar av avskrivningar</b>      |                |                |
| Årets avskrivningar                       | -33 096        | -7 180         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>             | <b>-40 276</b> | <b>-7 180</b>  |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>181 858</b> | <b>125 370</b> |

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|   | 2022-12-31       | 2021-12-31   |
|---|------------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden               |                  | 169 260 172  |
| <b>Förändringar av anskaffningsvärden</b> |                  |              |
| Nedlagda utgifter                         | 6 311 896        | 0            |
| Omklassificeringar                        | -4 839 756       | -169 260 172 |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>1 472 140</b> | <b>0</b>     |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>1 472 140</b> | <b>0</b>     |

### Not 5 Långfristiga skulder

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

### Not 6 Ställda säkerheter

|                                 | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 111 600 000        | 111 600 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>111 600 000</b> | <b>111 600 000</b> |

### Not 7 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 Gävle AB , org.nr 559201-9748

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

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